

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 331/2026/DS-PT

Ngày: 23-6-2026

*V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng
đất và đòi lại Giấy chứng nhận
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 Anh Dũng.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Thái và bà Phạm Phong Lan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vi Thị Yến - 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 Lương Thị Mai Chăm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 187/2026/TLPT-DS, ngày 01/4/2026 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2026/DS-ST ngày 22/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 13, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 344/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2026 và Thông báo mở lại phiên tòa số 230/2026/TB-TA ngày 02 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1983 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng).

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy H, sinh năm 1984 (Có mặt)

Địa chỉ: L, T, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường H, tỉnh Lâm Đồng).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Thái Quang Thượng N – Văn phòng L2 (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm 1972 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Thuận.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã S, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thanh P - Trưởng phòng Kinh tế xã S (vắng mặt).

2. Bà Trần Thị Lệ T, sinh năm 1989 (Vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1973 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện B, Bình Thuận. (nay là thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1: Bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1968

Địa chỉ: Tổ dân phố D, phường P, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

4. Ông Trần Xuân D1, sinh năm 1947 (có mặt)

5. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1956 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện B, Bình Thuận. (nay là thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông Nguyễn Văn D có diện tích đất canh tác khoảng 04 ha tọa lạc tại thôn B, xã B, huyện B. Diện tích đất này là do nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Trần Xuân D1 ở thôn B, xã B. Đến ngày 02/12/2004, ông Nguyễn Văn D được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 652264 đối với thửa đất số 74⁽²⁾, tờ bản đồ số 20 diện tích 19.825m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 652265 đối với thửa đất số 74⁽¹⁾, tờ bản đồ số 20 diện tích 11.200m². Ông Nguyễn Văn D trực tiếp canh tác trên diện tích đất này nhưng do cuộc sống khó khăn, thu nhập không ổn định từ sản xuất nông nghiệp nên ông Nguyễn Văn D có đi vào Bình Dương để làm thợ. Trước khi đi, ông có gửi diện tích đất trên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân L giữ gìn. Đến năm 2011, ông Nguyễn Văn D kết hôn với bà Trần Thị Lệ T. Ông Nguyễn Văn D có nhu cầu lấy lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sản xuất nhưng ông Nguyễn Xuân L không chịu giao trả. Nay nguyên đơn ông Nguyễn Văn D yêu cầu tòa giải quyết buộc ông Nguyễn Xuân L và bà Nguyễn Thị L1 phải trả lại diện tích đất, di dời tài sản trên đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 652264 và số Đ 652265 cho ông Nguyễn Văn D

- Bị đơn ông Nguyễn Xuân L trình bày: 02 thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc là do bị đơn mua của ông Nguyễn Xuân D2 và bà Nguyễn Thị S, hai bên có làm

giấy sang nhượng đất viết tay vào ngày 01/3/2004. Do diện tích đất mà ông Nguyễn Xuân L sử dụng bị vượt hạn điền nên ông có nhờ ông Nguyễn Văn D là em ruột của ông đứng tên hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 652264 và số Đ 652265. Ông Nguyễn Xuân L không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D. Bị đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Xuân D1 với ông Nguyễn Văn D và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 652264 đối với thửa đất số 74⁽²⁾, tờ bản đồ số 20 diện tích 19.825m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 652265 đối với thửa đất số 74⁽¹⁾, tờ bản đồ số 20 diện tích 11.200m² do UBND huyện B cấp ngày 02/12/2004 cho ông Nguyễn Văn D.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - UBND xã S (Do Huỳnh Thanh P đại diện) trình bày:

Việc UBND huyện B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 652264 đối với thửa đất số 74⁽²⁾, tờ bản đồ số 20 diện tích 19.825m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 652265 đối với thửa đất số 74⁽¹⁾, tờ bản đồ số 20 diện tích 11.200m² cho ông Nguyễn Văn D là đúng trình tự, thủ tục, không đúng đối tượng sử dụng đất, đúng với diện tích sử dụng ngoài thực địa. Qua rà soát hồ sơ lưu trữ tại đơn vị không có thông tin đến hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn D. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 13- Lâm Đồng xem xét giải quyết theo thẩm quyền.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Lệ T trình bày: Thông nhất theo lời trình bày của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Thông nhất theo lời trình bày của ông Nguyễn Xuân L và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2026/DS-ST ngày 22/01/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 13, tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ vào:

Khoản 2, Khoản 3, Khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a, c, khoản 1, Điều 39; Khoản 1, Điều 147, Điều 165, Điều 166, Khoản 1, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính; Luật số 85/2025/QH1, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tổ tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại tòa án; Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 129; Điều 697, Điều 698, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 166; Khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai 2013; Nghị định số 151/2025/NĐ/CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai ; Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn D** đối với ông **Nguyễn Xuân L**

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn D** về việc yêu cầu ông **Nguyễn Xuân L** trả lại diện tích đất 30.415m² và di dời tài sản trên đất.

(Kèm theo bản đồ vị trí khu đất lập ngày 23/6/2022 của Chi nhánh **văn phòng Đ cung cấp**)

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn D** về việc yêu cầu ông **Nguyễn Xuân L** trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng số Đ 652264 và số Đ 652265 mà **UBND huyện B** cấp ngày 02/12/2004 cho ông **Nguyễn Văn D**

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/10/2004 giữa ông **Trần Xuân D1** với ông **Nguyễn Văn D** được **UBND xã B** ký chứng thực vào ngày 07/10/2004 đối với thửa đất số 74⁽²⁾, tờ bản đồ số 20, diện tích 19.825m² và đối với thửa đất số 74⁽¹⁾, tờ bản đồ số 20 diện tích 11.200m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 744856 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 744169 do **UBND huyện B** cấp ngày 10/9/1999 cho ông **Trần Xuân D1** vô hiệu.

Ông **Nguyễn Xuân L** và bà **Nguyễn Thị L1** có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/02/2026, nguyên đơn ông **Nguyễn Văn D** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

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: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ cũng như lời trình bày của các đương sự có thể khẳng định toàn bộ diện tích đất tranh chấp là do bị đơn mua của ông **Trần Xuân D1**, tuy nhiên theo nguyên đơn trình bày thì trước đó các anh chị em trong gia đình đã thống nhất giao toàn bộ đất cho ông **L**, bù lại thì ông **L** phải mua

cho ông D 04 ha đất để canh tác. Quá trình giải quyết vụ án thì chưa triệu tập các thành viên trong gia đình để làm rõ có thỏa thuận này hay không. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để triệu tập chị em của ông D, ông L là bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị H3 làm rõ nội dung trên đồng thời thu thập hồ sơ đất của ông L ở xã B, B để có cơ sở giải quyết vụ án.

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 Bình Thuận, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về việc vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã S đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, bà Trần Thị Lệ T vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thời hạn hạn cáo: Ông Nguyễn Văn D làm đơn kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và pháp luật được áp dụng giải quyết vụ án: Xét nội dung đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định là phù hợp với quy định tại khoản 2, 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 Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1]. Diện tích 30.415m² đất trồng cây hàng năm có nguồn gốc là của ông Trần Xuân D1, bà Nguyễn Thị S. Theo nguyên đơn trình bày thì ông D1 đã chuyển nhượng cho nguyên đơn vào năm 2004, đến ngày 02/12/2024 đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 652264 đối với thửa đất số 74⁽²⁾, tờ bản đồ số 20 diện tích 19.825m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 652265 đối với thửa đất số 74⁽¹⁾, tờ bản đồ số 20 diện tích 11.200m² đứng tên ông Nguyễn Văn D, tuy nhiên bị đơn không thừa nhận và cho rằng toàn bộ diện tích đất trên là do ông nhận chuyển nhượng của ông D1, bà S nhưng vì ông đã vượt hạn điền nên nhờ em ruột là Nguyễn Văn D đứng tên giùm nhưng trước đó thì ông và ông D1, bà S đã viết giấy tay với nhau, điều này cũng đã được ông D1, bà S thừa nhận.

[2.2]. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận thấy:

[2.2.1]. Ngày 01/3/2024, ông Trần Xuân D1, bà Nguyễn Thị S đã ký “Giấy sang nhượng đất”, theo đó ông D1, bà S đã sang nhượng cho ông Nguyễn Xuân L diện tích đất 31.000m² với giá tiền là 10.000.000đồng; sau khi thỏa thuận thì ông L đã giao đủ tiền và ông D1, bà S đã giao đất cho ông L toàn quyền sử dụng. Như vậy, mặc dù “Giấy sang nhượng đất” ngày 01/03/2004 là có vi phạm về hình thức nhưng những người ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết và thực hiện hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng

không vi phạm điều cấm của pháp luật, các bên đã thanh toán xong và đã giao đất. Theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/ NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì Tòa án công nhận hợp đồng.

[2.2.2]. Ngày 07/10/2004, ông **Trần Xuân D1** và ông **Nguyễn Văn D** ký kết 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, theo đó ông **D1** chuyển nhượng cho ông **D** 02 thửa đất cụ thể như sau: Thửa đất số 74⁽¹⁾, tờ bản đồ số 20, diện tích 11.200m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 744169 với giá là 1.500.000đồng và thửa đất số 74⁽²⁾, tờ bản đồ số 20, diện tích 19.825m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 744856 với giá là 2.500.000đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được **UBND xã B** chứng thực ngày 10/10/2004 và được **Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện B**, **UBND huyện B** xác nhận. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/10/2004 là đảm bảo về mặt hình thức, tuy nhiên theo ông **D1** trình bày thì việc ông ký hợp đồng với ông **D** là theo yêu cầu của ông **L** chứ ông không chuyển nhượng cho ông **D**, không giao đất cho ông **D** và ông **D** cũng không thanh toán tiền cho ông. Quá trình giải quyết vụ án thì ông **D** cho rằng ông là người nhận chuyển nhượng và là người thanh toán tiền cho ông **D1** với số tiền khoảng 15.000.000đồng nhưng do ông không biết chữ nên nhờ ông **L** đứng ra giao dịch và làm thủ tục, tuy nhiên tại biên bản hòa giải ngày 16/10/2020 và tại phiên tòa phúc thẩm thì ông **D** trình bày do trước đó các anh chị em thống nhất giao toàn bộ diện tích 08 ha đất (do các anh, chị, em khai phá) cho ông **L** nên ông **L** phải mua cho ông **D** một thửa đất diện tích 04ha để sản xuất.

Như vậy, lời trình bày của ông **D** là không thống nhất nên không có cơ sở, lời trình bày của ông **L** là phù hợp với lời trình bày của ông **D1**, bà **S** và phù hợp với ý kiến của ông **D** trong quá trình hòa giải và tại phiên tòa phúc thẩm nên đủ cơ sở để xác định diện tích đất tranh chấp là do ông **L** nhận chuyển nhượng của ông **D1**, bà **S**; ông **L** là người trực tiếp giao dịch, ký hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay với ông **D1**, bà **S** và là người thanh toán tiền và nhận đất nên ông **L** là người được quyền sử dụng đất. Việc ký hợp đồng được chứng thực tại **UBND xã B** là để nhằm mục đích che dấu việc cấp đất vượt hạn điền của ông **L** và là giao dịch không có thật nên đây là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

Đối với việc ông **D** cho rằng, trước đây anh chị em có thỏa thuận thống nhất giao toàn bộ diện tích 08 ha đất do các anh, chị, em khai phá cho ông **L** nên ông **L** phải mua cho ông **D** một thửa đất diện tích 04ha để sản xuất vì vậy diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ông, tuy nhiên ông **D** không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh diện tích đất tranh chấp là ông **L** thực hiện thỏa thuận của các anh chị, em trong gia đình, vì vậy lời trình bày của ông **D** là không có căn cứ. Nếu có sự thỏa thuận giữa các anh em trong gia đình thì ông **D** được quyền yêu cầu ông **L** thực hiện thỏa thuận, nếu không thực hiện thì đồng nghĩa với việc ông **L** vi phạm thỏa thuận và các bên có quyền yêu cầu giải quyết đối với việc thỏa thuận phân chia tài sản chung nếu có tranh chấp.

[3]. Quá trình xét xử sơ thẩm thì mặc dù các đương sự không có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và cấp sơ thẩm không đưa ông D1, bà S tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, để xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai thì phải xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và như đã nhận định ở trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2004 được UBND xã B chứng thực ngày 10/10/2004 giữa ông Trần Xuân D1, bà Nguyễn Thị S với ông Nguyễn Văn D là vô hiệu do giả tạo nên cấp sơ thẩm đã tuyên bố hợp đồng vô hiệu là phù hợp; bên cạnh đó tại cấp phúc thẩm thì ông D1, bà S cũng đã xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giữa ông, bà với ông L nên việc cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với ông D vô hiệu không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D1, bà S.

Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì như cấp sơ thẩm đã nhận định là không ai yêu cầu nên không xem xét, hơn nữa đã xác định được việc giao kết hợp đồng, thanh toán tiền sử dụng đất và giao đất là giữa ông D1, bà S với ông L nhưng ông D1, bà S và ông L không ai có ý kiến gì đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét. Đối với ông D thì ông D cũng đã xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng cũng như thanh toán tiền là do ông L nên việc không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông D.

[4]. Đối với việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thấy rằng: Trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông D1, bà S cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng có tranh chấp và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D là dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2004 được UBND xã B chứng thực ngày 10/10/2004 giữa ông Trần Xuân D1, bà Nguyễn Thị S với ông Nguyễn Văn D nhưng hợp đồng này đã bị vô hiệu do đó Theo hướng dẫn số 64/TANDTC-PC ngày 03/04/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì không cần phải tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho người nhận chuyển nhượng, cụ thể là hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 652264 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 652265 do UBND huyện B cấp ngày 02/12/2004 cho ông Nguyễn Văn D. Do đó, khi Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/10/2004 giữa ông Trần Xuân D1 với ông Nguyễn Văn D là vô hiệu thì Cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[4]. Đối với việc đại diện Viện kiểm sát đề nghị tạm ngưng phiên tòa để triệu tập chị em của ông D, ông L là bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị H3 làm rõ nội dung thỏa thuận trong gia đình là không cần thiết, bởi lẽ đây là tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông D và ông L chứ không phải yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thỏa thuận và như đã phân tích ở trên nếu các bên có tranh chấp thì giải quyết vụ án khác không liên quan đến tranh chấp này.

Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D không được chấp nhận nên ông D phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc và đã nộp đủ.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[7] 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 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2026/DS-ST ngày 22/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 13, tỉnh Lâm Đồng.

2. Căn cứ: Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 165, khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 705, Điều 706, Điều 707 và Điều 708 Bộ luật dân sự năm 1995;

Điều 129, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 31, Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 26, Điều 37, Điều 45 Luật Đất đai năm 2024;

Khoản 2 khoản 6 Điều 26, điểm a Khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D đối với ông Nguyễn Xuân L về việc buộc ông Nguyễn Xuân L di dời tài sản trên đất, trả lại diện tích đất 30.415m² và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng số Đ 652264 và số Đ 652265 mà UBND huyện B cấp ngày 02/12/2004 cho ông Nguyễn Văn D.

(Kèm theo bản đồ vị trí khu đất lập ngày 23/6/2022 của Chi nhánh văn phòng Đ cung cấp)

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/10/2004 giữa ông Trần Xuân D1 với ông Nguyễn Văn D được UBND xã B ký chứng thực vào ngày 10/11/2004 đối với thửa đất số 74⁽²⁾, tờ bản đồ số 20, diện tích 19.825m² và đối với thửa đất số 74⁽¹⁾, tờ bản đồ số 20 diện tích 11.200m² theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số N 744856 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 744169 do UBND huyện B cấp ngày 10/9/1999 cho ông Trần Xuân D1 vô hiệu.

Ông Nguyễn Xuân L và bà Nguyễn Thị L1 có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông D đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002148 ngày 14/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bắc Bình (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Lâm Đồng). Ông Nguyễn Văn D đã nộp đủ.

Ông Nguyễn Văn D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông D đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003634 ngày 06/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông D đã nộp đủ.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn D phải chịu số tiền 17.304.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Ông Nguyễn Văn D đã nộp đủ.

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 23/6/2026)/.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- TAND Khu vực 13;
- Phòng THADS khu vực 13;
- Các đương sự;
- Cổng TTĐT-TANDTC
- Lưu: HS; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

Nguyễn Anh Dũng