| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH LÂM ĐỒNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 350/2026/DS-PT
Ngày 25-6-2026
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 Dương Hà Ngân và ông Nguyễn Thế Hạnh.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Đinh Thị Huê, là Thư ký viên của 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 25 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 200/2026/TLPT-DS ngày 09 tháng 4 năm 2026 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2026/DS-ST ngày 26/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Lâm Đồng bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 236/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 280/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Đăng N, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ C, khu phố A, phường V, thành phố Hồ Chí Minh – *Có mặt*.

***- Bị đơn:*** Ông Nguyễn Phú T và bà Nguyễn Thị X; địa chỉ: Bon J, xã N, tỉnh Lâm Đồng – *Có mặt*.

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

1. Bà Lê Thị O, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ C, khu phố A, phường V, thành phố Hồ Chí Minh – *Vắng mặt*.

2. Ông Lê Phú H và bà Bùi Thị L; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường T, tỉnh Thanh Hóa – *Ông H có mặt, bà L vắng mặt.*

3. Ông Phạm Kim T1, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng – *Vắng mặt*.

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Lâm Đồng, địa chỉ: Bon Đ, xã N, tỉnh Lâm Đồng.

*Người tham gia tố tụng tại Tòa án:* Ông Văn Phú L1, chức vụ Phó trưởng

phòng kinh tế xã N – *Vắng mặt*.

5. Bà H1, sinh năm 1970; anh Y T2, sinh năm 1999; chị H N1, sinh năm 2004; anh Y N2, sinh năm 2006; cháu H' Kiếm, sinh năm 2012; cùng địa chỉ: Bon J, xã N, tỉnh Lâm Đồng – *Vắng mặt*.

*Người giám hộ cho cháu H' Kiếm:* bà H1 (mẹ đẻ); địa chỉ bon J, xã N, tỉnh Lâm Đồng – *Vắng mặt*.

6. Ông Dương Danh T3, bà Trần Thị N3, địa chỉ: địa chỉ bon J, xã N, tỉnh Lâm Đồng – *Vắng mặt*.

7. Ông Tào Duy T4, bà Trần Thị T5, địa chỉ: địa chỉ bon J, xã N, tỉnh Lâm Đồng – *Vắng mặt*.

8. Ông Nguyễn Đình N4, bà Lê Thị M, địa chỉ: địa chỉ bon J, xã N, tỉnh Lâm Đồng – *Vắng mặt*.

***- Người làm chứng:***

- Ông Tào Duy T4, sinh năm 1971, địa chỉ: Bon J, xã N, tỉnh Lâm – *Vắng mặt*.

- Ông Nguyễn Mạnh C, địa chỉ thôn N, xã N, tỉnh Lâm Đồng – *Vắng mặt*.

- Bà H J, sinh năm 1961 (tên gọi khác H Dưng); chị H D, sinh năm 1979; chị H B, sinh năm 1988; chị H C1, sinh năm 1997; cùng địa chỉ: Bon Y, xã N, tỉnh Lâm Đồng – *Vắng mặt*.

- Bà Trần Thị T6, Địa chỉ: Bon J, xã N, tỉnh Lâm Đồng – *Vắng mặt*.

***- Người kháng cáo:*** Nguyên đơn ông Nguyễn Đăng N.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

****Theo đơn khởi kiện ngày 18/6/2024, trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa ông Nguyễn Đăng N trình bày:***

Vào tháng 01/2010, ông N có nhờ ông Lê Phú H nhận sang nhượng cho ông N 01 lô đất của ông Phạm Kim T1, địa chỉ: thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với giá 52.000.000 đồng. Sau khi được ông Lê Phú H đồng ý thì ông N đã chuyển tiền cho ông H 10.000.000 đồng đặt cọc giúp, lô đất ông N nhờ ông H nhận sang nhượng giúp, thửa đất có tứ cận:

+ Phía Nam giáp đường liên huyện.

+ Phía Tây giáp đất của bà Trần Thị T6, sinh năm 1991.

+ Phía Bắc giáp đất của ông Nguyễn Phú T.

+ Phía Đông giáp đất của ông N5.

Cụ thể, ngày 20/01/2010 ông H đã nhận tiền và đặt cọc giúp ông N nhận sang nhượng lô đất của ông T1 và được UBND xã N xác nhận. Đến ngày 29/01/2010 ông N đã trực tiếp đến nhận đất và làm thủ tục nhận sang nhượng. Do ông N đã nhờ ông H đứng ra nhận sang nhượng giúp vì vậy, các bên đã hợp thức hóa giấy tờ bằng cách thỏa thuận ông H sang nhượng lại lô đất mà ông T1 đã sang nhượng cho ông N. Vì vậy, ngày 29/01/2010 ông Lê Phú H đã viết giấy

sang nhượng lại lô đất cho ông N và ông N trực tiếp giao đủ tiền cho ông T1 số tiền còn lại là 42.000.000 đồng. Việc ông H viết giấy sang lại cho ông N có sự chứng kiến của ông T1 và ông Tào Duy T4. Ông N có liên lạc qua điện thoại với ông Tào Duy T4 thì được biết, thửa đất này trước đây ông Phạm Kim T1 nhận sang nhượng của ông Ma T7, địa chỉ: Y, xã N, huyện K, tỉnh Đăk Nông (ông N chỉ biết thông tin như vậy, ông N không rõ về lai lịch ông Ma T7). Sau khi mua thửa đất trên ông N cùng gia đình đi làm thuê mưu sinh tại khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương nên chưa làm thủ tục cấp sổ theo quy định. Đến năm 2019, ông N lên làm thủ tục cấp sổ thì có ông Nguyễn Phú T đã chiếm giữ thửa đất trên của ông N để trồng cây, đồng thời ông T cho rằng thửa đất trên ông T mua lại của ông Lê Phú H nhưng không cung cấp được giấy tờ mua bán gì. Do đó ông N đã làm đơn gửi đến UBND xã N để tố cáo hành vi của ông T như trên.

Ngày 08/7/2019, Ủy ban nhân dân xã N đã mời các bên lên giải quyết nhưng sau đó ông T vẫn không chấm dứt hành vi chiếm đất của ông N mà đến nay còn xây nhà và kinh doanh cây Kiểng trên toàn bộ diện tích thửa đất của ông N. Vì vậy, ông N đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Phú T phải tự tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất là nhà ở và cơ sở kinh doanh cây kiểng tại bon J, xã N, huyện K, tỉnh Đăk Nông mà ông Nguyễn Đăng N đã nhận sang nhượng của ông Lê Phú H ngày 20/01/2010 để trả lại nguyên trạng ban đầu của thửa đất và trả lại toàn bộ diện tích đất 240m$^2$ (chiều ngang mặt đường 8m, chiều dài 30m) đã lấn chiếm cho ông Nguyễn Đăng N, tứ cận thửa đất như sau:

+ Phía Nam giáp đường liên huyện.

+ Phía Tây giáp đất của bà Trần Thị T6.

+ Phía Bắc giáp đất của ông Nguyễn Phú T.

+ Phía Đông giáp đất của ông N5,

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Đăng N thay đổi bổ sung yêu cầu buộc ông Nguyễn Phú T, bà Nguyễn Thị X phải tự tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất là nhà ở và cơ sở kinh doanh cây kiểng để trả lại nguyên trạng ban đầu của thửa đất và trả lại toàn bộ diện tích đất theo kết quả đo đạc 219,5 m$^2$ đất (trong đó: đất quy hoạch giao thông là 24.8 m$^2$ + đất tranh chấp là 194.7 m$^2$), có chiều ngang mặt đường 8m, chiều dài là 24.19 m) đã lấn chiếm cho ông N, tứ cận thửa đất như sau:

+ Phía Đông giáp đất của ông Nguyễn Phú T, bà Nguyễn Thị X.

+ Phía Tây giáp đất của bà Trần Thị T6.

+ Phía Nam giáp đường Đ.

+ Phía Bắc giáp đất của ông Nguyễn Phú T, bà Nguyễn Thị X.

*** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Phú T và bà Nguyễn Thị X trình bày:**

Ông Nguyễn Phú T và bà Nguyễn Thị X không đồng ý với lời trình bày của ông N. Vì, mối quan hệ giữa ông Nguyễn Đăng N và ông Lê Phú H là con cô, cậu ruột với nhau. Ông N chưa bao giờ mua 8m đất trên khu vực của chúng tôi đang ở. Suốt 15 năm qua cho đến nay, vợ chồng ông T, bà X làm và bán cây giống lúc nào cũng có người trực bán. Mảnh đất ông N5 mà ông T, bà X mua và làm cây giống trên mảnh đất đó. Còn mảnh đất của anh H lúc đầu chúng tôi mượn và làm cây giống trên mảnh đất đó. Đến năm 2014 chúng tôi có mua luôn mảnh đất của anh H. Trong thời gian 15 năm qua gia đình tôi chưa bao giờ thấy anh Nguyễn Đăng N đến mua đất, kể cả đo đạc, cắm ranh giới, cắm mốc. Giờ ông N bảo chúng tôi dọn dẹp tháo dỡ để lấy đất, thậm chí ông N còn không nhớ ranh giới đất của mình, chúng tôi còn chỉ đất cho ông N biết. Đến năm 2020 chúng tôi đo đạc và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cán bộ địa chính xã cho biết diện tích đất 8m đất của anh H bán cho chúng tôi đã có người kiện, do đó địa chính hoãn không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này nữa.

Diện tích đất mà ông N đang tranh chấp với chúng tôi thì ngày 16/9/2014 chúng tôi đã mua của ông Lê Phú H với giá 106.000.000 đồng, cùng ngày chúng tôi đưa trước 36.000.000 đồng, còn lại 70.000.000 đồng , năm 2014 chúng tôi đã trả thêm cho ông H để là bìa đỏ là 40.000.000 đồng *(cụ thể ngày 27/10/2014 đưa cho ông H 20.000.000 đồng, ngày 8/11/2014 đưa cho ông H 5.000.000 đồng, ngày 14/12/2014 đưa cho ông H 15.000.000 đồng)* và hẹn ông H khi nào làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ đưa hết tiền 30.000.000 đồng. Sau một năm ông H không làm được sổ đỏ, ông H cũng không hỏi số tiền còn lại. Bị đơn không yêu cầu phản tố.

**** Ý kiến người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị O trình bày:***

Ông Lê Phú H và vợ chồng ông N, bà O có mối quan hệ bà con với nhau. Vào tháng 01/2010, bà O và chồng là ông Nguyễn Đăng N có nhờ ông Lê Phú H nhận sang nhượng cho chúng tôi 01 lô đất của ông Phạm Kim T1, địa chỉ: thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với giá 52.000.000 đồng. Sau khi được ông Lê Phú H đồng ý thì vợ chồng ông N, bà O đã chuyển tiền cho ông H 10.000.000 đồng đặt cọc giúp, lô đất vợ chồng tôi nhờ ông H nhận sang nhượng giúp có diện tích 240m2, tứ cận:

+ Phía Nam giáp đường liên huyện.

+ Phía Tây giáp đất của bà Trần Thị T6.

+ Phía Bắc giáp đất của ông Nguyễn Phú T.

+ Phía Đông giáp đất của ông N5.

Đến ngày 29/01/2010 vợ chồng tôi đã trực tiếp đến nhận đất và làm thủ tục nhận sang nhượng. Do vợ chồng tôi đã nhờ ông H đứng ra nhận sang nhượng giúp vì vậy, chúng tôi đã hợp thức hóa giấy tờ bằng cách thỏa thuận anh H sang nhượng lại lô đất mà ông T1 đã sang nhượng cho vợ chồng tôi. Vì vậy, ngày 29/01/2010 anh Lê Phú H đã viết giấy sang nhượng lại lô đất cho vợ chồng tôi

và vợ chồng tôi trực tiếp giao đủ tiền cho ông T1 số tiền còn lại là 42.000.000 đồng. Việc ông H viết giấy sang lại cho vợ chồng tôi có sự chứng kiến của ông T1. Sau khi mua thửa đất trên vợ chồng tôi cùng gia đình đi làm thuê mưu sinh tại khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương nên chưa làm thủ tục cấp sổ theo quy định.

Đến năm 2019, vợ chồng tôi lên làm thủ tục cấp sổ thì có ông Nguyễn Phú T (địa chỉ: Bon J, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông) đã chiếm giữ thửa đất trên của vợ chồng tôi để trồng cây, đồng thời ông T cho rằng thửa đất trên ông T mua lại của ông Lê Phú H nhưng không cung cấp được giấy tờ mua bán gì. Do đó vợ chồng tôi đã làm đơn gửi đến UBND xã N để tố cáo hành vi của ông T như trên. Ngày 08/7/2019, UBND xã N đã mời các bên lên giải quyết nhưng sau đó ông T vẫn không chấm dứt hành vi chiếm đất của tôi mà đến nay còn xây nhà và kinh doanh cây kiểng trên toàn bộ diện tích thửa đất của vợ chồng tôi.

Vì vậy ông N đã làm đơn khởi kiện yêu cầu ông T, bà X trả lại đất đã lấn chiếm đất của chúng tôi. Đề nghị Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Đăng N, buộc ông T, bà X trả lại đất đã lấn chiếm đất của chúng tôi. Tôi không yêu cầu độc lập.

**** Ý kiến người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Phú H và bà Bùi Thị L:***

Trước đây tôi có mua cho anh Nguyễn Đăng N một mảnh đất có chiều rộng 8 mét, chiều dài 30 mét, năm 2010 của ông T1 có Ủy ban nhân dân xã N xác nhận. Trong thời gian 4 năm sau anh N có nói với Tôi "có ai mua thì bán", lúc đấy ông T mua nhưng tôi có viết giấy tờ bán cho ông T, có đặt cọc một số tiền rồi không đưa, tôi không gọi ông N để làm giấy tờ sang nhượng cho ông T nữa, trong giấy tờ có ghi trong thời gian không đưa tiền, giấy tờ này không có giá trị.

Đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt.

**** Ý kiến người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan hộ ông Y K (gồm có ông Y K (đã chết năm 2018), bà H1, anh Y T2, chị H N1, anh Y N2, cháu H' Kiếm (người giám hộ cho cháu H' Kiếm: bà H1 (mẹ đẻ)) trình bày:***

Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20, diện tích: 7.330$^2$, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn (Trong đó: Đất ở: 400m$^2$, đất trồng cây lâu năm: 6.930m$^2$, hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài, đất trồng cây lâu năm: Đến năm 2043 và thửa đất số 143, tờ bản đồ số: 20, diện tích: 200m$^2$, mục đích sử dụng: Đất trồng lúa; thửa đất số: 328, tờ bản đồ số: 20, diện tích: 500m$^2$ , mục đích sử dụng: Đất trồng lúa và thửa đất số: 329, tờ bản đồ số: 20, diện tích: 125m2 , mục đích sử dụng: Đất trồng lúa, thời hạn sử dụng: Đến năm 2013, số phát hành: R 509122, số vào số: 291387, do UBND huyện K cấp ngày 10/12/2001, mang tên hộ ông: Y Krơi.

Tuy nhiên, diện tích 219,5 m$^2$ đất (trong đó: 24.8 m$^2$ + 194.7 m$^2$), có chiều ngang mặt đường 8m, chiều dài là 24.19 m) giữa ông N và ông T bà X đang tranh chấp không phải đất của hộ gia đình ông Y K và bà H1.

Đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt.

**** Ý kiến người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đăk Nông trình bày:*** Qua kiểm tra lồng ghép trên thửa đất đo đạc thì diện tích 194.7 $m^2$ tranh chấp nêu trên chồng lên một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ số 20 đã được cấp giấy cho ông Y D1 tại Quyết định số 1509/QĐ-UB ngày 28/12/2001, theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất của năm 2005 và năm 2010 là đất trồng cây lâu năm (mã ký hiệu LNC)

**** Ý kiến có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người làm chứng ông Tào Duy T4 trình bày:*** Khoảng năm 2010 ông T4 có chứng kiến việc ông Phạm Kim T1 bán cho ông Lê Phú H một thửa đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử đất tại bon J, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông (nay bon J, xã N, tỉnh Lâm Đồng). Ngoài ra ông T4 không biết gì thêm.

Tuy nhiên lời khai của ông T4 khai rằng, diện tích 219,5 $m^2$ đất (trong đó: 24.8 $m^2$ + 194.7 $m^2$), có chiều ngang mặt đường 8m, chiều dài là 24.19 m) giữa ông N và ông T bà X đang tranh chấp không phải đất của ông Tào Duy T4, bà Trần Thị T5 và không yêu cầu độc lập, đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt.

**** Ý kiến có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Danh T3, bà Trần Thị N3 trình bày:***

Ông Dương Danh T3, bà Trần Thị N3 nhận sang nhượng đất của ông Hoàng Công H3, bà Vũ Thị T8, ông H3, bà T8 nhận sang nhượng đất từ ông Lê Phú H, bà Bùi Thị L trên thửa 12, tờ bản đồ số 20 khai rằng hiện tại thửa đất tranh chấp giữa ông N với ông T bà X không phải là đất của ông Dương Danh T3, bà Trần Thị N3 và không yêu cầu độc lập, đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt.

**** Ý kiến có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình N4, bà Lê Thị M trình bày:***

Vợ chồng ông Nguyễn Đình N4, bà Lê Thị M nhận sang nhượng của ông Lê Phú H, bà Bùi Thị L trên thửa 12, tờ bản đồ số 20 và khai rằng hiện tại thửa đất tranh chấp giữa ông N với ông T bà X không phải là đất của ông Nguyễn Đình N4, bà Lê Thị M và không yêu cầu độc lập, đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt.

**** Ý kiến người làm chứng của hộ gia đình ông Y D1 (gồm có ông Y D1 (đã chết năm 2002), bà H J (tên gọi khác H D2), chị H D, chị H BLêm, ông Y T9, chị H C1 trình bày:*** Hộ gia đình bà H J đều thừa nhận hộ gia đình có thửa đất số 11, tờ bản đồ số 20, diện tích: 1.540$m^2$ mục đích sử dụng là đất ở: 400$m^2$ và đất trồng cây hàng năm: 1.140 $m^2$, thời hạn sử dụng là đất ở: lâu dài và đất trồng cây hàng năm: 2013, số vào sổ: 291408 được Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 28/12/2001 cấp cho Hộ ông: Y Djrang. Tuy nhiên, diện tích 219,5 $m^2$ đất (trong đó: 24.8 $m^2$ + 194.7 $m^2$), có chiều ngang mặt đường 8m, chiều dài là 24.19 m) giữa ông N và ông T bà X đang tranh chấp không phải đất của hộ gia đình ông Y Djrang .

**** Ý kiến người làm chứng ông Nguyễn Mạnh C trình bày:***

Thửa đất của ông C đã sang nhượng cho bà Trần Thị T6 là thửa đất giáp ranh diện tích đất tranh chấp giữa ông N và ông T, bà X. Vì vậy, diện tích 219,5 $m^2$ đất (trong đó: 24.8 $m^2$ + 194.7 $m^2$), có chiều ngang mặt đường 8m, chiều dài là 24.19 m) giữa ông N và ông T bà X đang tranh chấp nằm chồng lên thửa 11, tờ bản đồ số 20, thửa đất tại bon J, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông (nay bon J, xã N, tỉnh Lâm Đồng) không phải là thửa đất mà ông C đã chuyển nhượng cho chị Trần Thị T6.

*Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2026/DS-ST ngày 26/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Lâm Đồng đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 180, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025);*

*- Áp dụng khoản 1 Điều 166, Điều 167, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai 2013; Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định 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 Đăng N yêu cầu buộc ông Nguyễn Phú T, bà Nguyễn Thị X trả lại trả lại toàn bộ diện tích đất theo kết quả đo đạc 219,5 m2 đất (trong đó: đất quy hoạch giao thông là 24.8 m2 + đất tranh chấp là 194.7 m2), có chiều ngang mặt đường 8m, chiều dài là 24.19 m) đã lấn chiếm và ông Nguyễn Phú T, bà Nguyễn Thị X phải tự tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất là nhà ở và cơ sở kinh doanh cây kiểng để trả lại nguyên trạng ban đầu của thửa đất tại Bon J, xã N, huyện K, tỉnh Đăk Nông (nay Bon J, xã N, tỉnh Lâm Đồng).*

*2. Về án phí, chi phí tố tụng khác:*

*[2.1]. Lệ phí thông báo trên phương tiện đại chúng: Ông Nguyễn Đăng N phải chịu chi phí số tiền 6.522.000 đồng, đã nộp theo Phiếu thu ngày 15/11/2024 tại Cơ quan thường trú Đài tiếng nói Việt Nam; Hóa đơn giá trị gia tăng ngày 22/11/2024 của B1 và đăng trên Cổng thông tin điện tử TAND tỉnh Đắk Nông (nay TAND tỉnh Lâm Đồng).*

*Ngoài ra cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.*

Ngày 05-2-2026 nguyên đơn ông Nguyễn Đặng N6 kháng cáo toàn bộ bản án của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Lâm Đồng đề nghị xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn ông Nguyễn Phú T và bà Bùi Thị X1 đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Đăng N số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là

30.000.000 đồng và 120.000.000 đồng tiền trượt giá đất. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện trả tiền của ông Nguyễn Phú T và bà Bùi Thị X1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đăng N nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[1.2]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị O, bà Bùi Thị L, ông Phạm Kim T1, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Lâm Đồng, Bà H1, anh Y T2, chị H N1, anh Y N2, cháu H’ Kiếm, ông Dương Danh T3, bà Trần Thị N3, ông Tào Duy T4, bà Trần Thị T5, ông Nguyễn Đình N4, bà Lê Thị M mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[1.3]. Về tư cách tham gia tố tụng: Theo sơ đồ lồng ghép hiện trạng thửa đất tranh chấp chồng lên một phần của thửa 12, tờ bản đồ số 20 mang tên hộ ông: Y K và chồng lên một phần của thửa đất 11, tờ bản đồ 20 mang tên hộ ông Y Djrang . Do đó để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đượng sự, cần xác định ông Y K, bà H' Chuôi, anh Y T2, chị H N1, Y N7, H Kiếm ông Y D1, bà H J, chị H D, chị H BLêm, ông Y T9; chị H C1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án mới đảm bảo quyền lợi cho đương sự. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm có lấy lời khai của những người nêu trên và đều xác định không sử dụng và không liên quan đếm thửa đất giữa nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp xét thấy không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Do đó, Tòa án phúc thẩm nêu ra để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[2]. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Đăng N; căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[2.1]. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại trả lại toàn bộ diện tích đất theo kết quả đo đạc 219,5 m² đất (trong đó: 24.8 m² (lộ giới) + 194.7 m²), có chiều ngang mặt đường 8m, chiều dài là 24.19m đã lấn chiếm và phải tự tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất là nhà ở và cơ sở kinh doanh cây kiếng để trả lại nguyên trạng ban đầu của thửa đất.

[2.2]. Theo sơ đồ lồng ghép hiện trạng thửa đất tranh chấp do Chi nhánh văn phòng Đ cung cấp ngày 17/02/2025, kết quả diện tích đất tranh chấp chồng lên một phần của thửa 12, tờ bản đồ số 20 mang tên hộ ông: Y K và chồng lên một phần của thửa đất 11, tờ bản đồ 20 mang tên hộ ông Y Djrang . Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành lấy lời khai của các hộ dân được cấp GCNQSDĐ tại thửa 11 và thửa 12, cũng như những hộ gia đình có thửa đất được tách ra từ thửa 12, tờ bản đồ số 20 đều có lời khai rằng diện tích 219,5m$^2$ đất (trong đó 24.8m$^2$ + 194.7m$^2$), có chiều ngang mặt đường 8m, chiều dài là 24.19m) giữa ông N và ông T bà X1 đang tranh chấp không phải đất của những người trên.

[2.3]. Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cùng lời trình bày thống nhất của các đương sự thể hiện: Ngày 29/01/2010, ông N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất đang tranh chấp từ ông T1 bằng giấy chuyển nhượng viết tay có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông (cũ). Sau khi nhận chuyển nhượng, ông N đã giao cho ông H thay mặt mình thực hiện việc chuyển nhượng lại thửa đất cho ông T và bà X1 với giá 106.000.000 đồng. Việc ông N ủy quyền cho ông H thực hiện việc chuyển nhượng là tình tiết được chính ông N và ông H cùng thừa nhận, không có sự tranh chấp giữa các bên, nên theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.4]. Hồ sơ vụ án đồng thời thể hiện sau khi nhận tiền đặt cọc từ ông T và bà X1, ông H không thanh toán lại tiền chuyển nhượng cho ông N theo thỏa thuận giữa hai bên. Mặt khác, ông T và bà X1 cũng chưa thanh toán hết số tiền nhận chuyển nhượng do ông H không thực hiện được việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã cam kết. Như vậy, nguyên nhân dẫn đến việc các bên chưa hoàn tất nghĩa vụ thanh toán không xuất phát từ việc phủ nhận hay tranh chấp về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà xuất phát từ việc nghĩa vụ của ông H trong việc hoàn thiện thủ tục pháp lý đối với thửa đất không được thực hiện, kéo theo nghĩa vụ thanh toán của các bên cũng chưa được hoàn tất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T và bà X1 đều xác nhận vẫn tiếp tục thừa nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập, không có yêu cầu hủy bỏ giao dịch, đồng thời tự nguyện cam kết thanh toán cho ông N toàn bộ số tiền còn thiếu cùng khoản tiền chênh lệch do biến động giá đất với tổng số tiền là 150.000.000 đồng.

[2.4]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5]. Từ những vấn đề phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng N, giữ nguyên bản án sơ thẩm và ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Phú T và bà Bùi Thị X1 về việc trả lại cho ông Nguyễn Đăng N số tiền 150.000.000 đồng, trong đó 30.000.000 đồng tiền đất còn thiếu và 120.000.000 đồng tiền trượt giá đất.

[3]. Lệ phí thông báo trên phương tiện đại chúng: Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là số tiền 6.522.000 đồng, nguyên đơn phải chịu chi phí số tiền 6.522.000 đồng theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật tố tụng dân sự, đã nộp theo Phiếu thu ngày 15/11/2024 tại Cơ quan thường trú Đài tiếng nói Việt Nam; Hóa đơn giá trị gia tăng ngày 22/11/2024 của B1 và đăng trên Cổng thông tin điện tử TAND tỉnh Đắk Nông (nay TAND tỉnh Lâm Đồng).

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá với số tiền 11.758.000 đồng do nguyên đơn ông Nguyễn Đăng N nộp tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Ông Nguyễn Đăng N đã nộp đủ số tiền này tại Tòa án.

[5]. Về án phí:

[5.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của Nguyên đơn không được chấp nhận, vì vậy nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng, được trừ tạm ứng 5.000.000 đồng mà ông N đã nộp theo biên lai số 0000599 ngày 18/6/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Nô (nay Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9- Lâm Đồng). Hoàn trả ông Nguyễn Đăng N số tiền 4.700.000 đồng.

[5.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đăng N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2026/DS-ST ngày 26/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Lâm Đồng.

Áp dụng khoản 1 Điều 166, Điều 167, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai 2013; Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

**1.** Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Phú T và bà Bùi Thị X1 về việc lại cho ông Nguyễn Đăng N số tiền 150.000.000 đồng, trong đó 30.000.000 đồng tiền đất còn thiếu và 120.000.000 đồng tiền trượt giá đất.

**2.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Đăng N yêu cầu buộc ông Nguyễn Phú T, bà Nguyễn Thị X trả lại trả lại toàn bộ diện tích đất theo kết quả đo đạc 219,5 m2 đất (trong đó: đất quy hoạch giao thông là 24.8 m2 + đất tranh chấp là 194.7 m2), có chiều ngang mặt đường 8m, chiều dài là 24.19 m) đã lấn chiếm và ông Nguyễn Phú T, bà Nguyễn Thị X phải tự tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất là nhà ở và cơ sở kinh doanh cây kiểng để trả lại

nguyên trạng ban đầu của thửa đất tại Bon J, xã N, huyện K, tỉnh Đăk Nông (nay Bon J, xã N, tỉnh Lâm Đồng).

**3.** Về chi phí tố tụng:

[3.1]. Lệ phí thông báo trên phương tiện đại chúng: Ông Nguyễn Đăng N phải chịu chi phí số tiền 6.522.000 đồng, đã nộp theo Phiếu thu ngày 15/11/2024 tại Cơ quan thường trú Đài tiếng nói Việt Nam; Hóa đơn giá trị gia tăng ngày 22/11/2024 của B1 và đăng trên Cổng thông tin điện tử TAND tỉnh Đắk Nông (nay TAND tỉnh Lâm Đồng).

[3.2]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Đăng N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 11.758.000 đồng. Ông Nguyễn Đăng N đã nộp đủ số tiền này tại Tòa án.

**4. Về án phí:**

**4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:**

Ông Nguyễn Đăng N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng mà ông N đã nộp theo biên lai số 0000599 ngày 18/6/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Nô (nay Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9- Lâm Đồng). Hoàn trả ông Nguyễn Đăng N số tiền 4.700.000 đồng *(Bốn triệu bảy trăm nghìn đồng)*.

**4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:** Ông Nguyễn Đăng N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số của Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 Luật Thi hành án dân sự.*

***Nơi nhận:***
- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 9 – Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 9 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 9 – Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

**Nguyễn Hồng Chương**