

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 383/2025/DS-PT
Ngày: 11-12-2025
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 Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán:

Ông Dư Thành Trung

Bà Nguyễn Thị Hải Âu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 265/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp: “Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 517/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 399/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Triệu Xuân L, sinh năm: 1958; cư trú tại tổ D, thôn H, xã N, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đình T, sinh năm: 1998; địa chỉ liên hệ: lô E, khu Q, phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 701, quyền số 40/2024, TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C1 tỉnh Lâm Đồng chứng nhận ngày 21/6/2024); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm: 1977; địa chỉ liên hệ: lô E, khu Q, phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng – Luật sư của Văn phòng L6 - Đoàn Luật sư tỉnh L; có mặt.

- *Bị đơn*: Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1959, bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1960; cư trú tại tổ D, thôn H, xã N, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm: 1962; địa chỉ liên hệ số A, đường N, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 8883, quyền số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 09/11/2021); có mặt.

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

1. Vợ chồng ông Nguyễn Văn V, sinh năm: 1974, bà Nguyễn Thị L2, sinh năm: 1972; cư trú tại tổ D, thôn H, xã N, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị L3, sinh năm: 1964; cư trú tại tổ D, thôn H, xã N, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

3. Vợ chồng ông Trần Văn N, sinh năm: 1978, bà Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1982; cư trú tại số B, đường T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; ông N vắng mặt, bà H1 có mặt.

4. Vợ chồng ông Đinh Văn L4, sinh năm: 1953, bà Nguyễn Thị H2, sinh năm: 1955; cư trú tại số B, đường M, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng; ông L4 có mặt, bà H2 vắng mặt.

- *Người làm chứng*:

1. Ông Phạm Anh D, sinh năm: 1956; cư trú tại thôn N, xã N, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

2. Ông Nguyễn Hồng T1, sinh năm: 1962; cư trú tại thôn N, xã N, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

3. Ông Triệu M1; cư trú tại thôn H, xã N, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

4. Ông Phạm Văn L5, sinh năm: 1965; cư trú tại thôn H, xã N, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

5. Bà Triệu Thị H3, sinh năm: 1959; cư trú tại số A, thôn H, xã G, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Ông Triệu Xuân L – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 04/6/2021 và ngày 25/6/2021 của ông Triệu Xuân L, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Nguyễn Đình T, người đại diện theo ủy quyền của

ông L, thì: Nguồn gốc diện tích đất 6.808,2m² tọa lạc tại thôn H, xã N, huyện Đ có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn P (ông P đã chết cách đây 05, 06 năm). Vợ chồng ông L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P ngày 24/6/1993 với giá 08 chỉ vàng 24K, đã trả đủ vàng cho ông P, việc chuyển nhượng chỉ viết bằng giấy tay; thời điểm này trên đất có căn nhà ván, mái lợp giấy dầu.

Năm 1995 Ủy ban nhân dân xã N và Lâm trường Đ yêu cầu dời nhà ván đi nên ông L đã dời nhà và trồng bắp, đậu trên đất trống. Năm 2008 đơn vị cơ động Bộ C3 dự kiến về lấy khu vực đất này. Từ đó gia đình ông L ngưng không sản xuất đến 2013. Năm 2013 Bộ C3 không sử dụng nên ông L đã đăng ký đo đạc. Năm 2016 khi vợ chồng ông L ra rào lại đất thì vợ chồng ông Đ, bà M không cho rào. Năm 2017 hai vợ chồng ông Đ, bà M trồng chuối, keo, bạch đàn nên ông L ra chặt. Công an xã N có lập biên bản. Trong thực tế ranh đất giữa nhà ông L và đất ông L4 là từ miệng cống trở về hướng T (huyện D, hướng N đi Thành phố Hồ Chí Minh), còn đất của ông L hướng về Ủy ban nhân dân xã N lên thành phố Đ.

Năm 2017 khi ông L yêu cầu đo đạc thì phát hiện phần đất này ông L4 lấy cho vợ chồng ông V1, bà L2 sử dụng. Sau đó, ông L4 lấy tiếp đất của ông L để chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ, bà L2; tiếp theo, ông L4 tiếp tục chuyển nhượng phần còn lại cho vợ chồng ông N, bà H1 trong khi đó phần đất này được ông L sử dụng từ năm 1993 đến 2008, từ năm 2008 do có quy hoạch dự kiến làm đất quốc phòng nên ông L không sử dụng. Đến năm 2017 khi ông L tiến hành đo đạc thì phát hiện toàn bộ diện tích đất này được vợ chồng ông Đ, bà M, vợ chồng ông V1, bà L2, vợ chồng ông N, bà H1 sử dụng.

Nay ông L có đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà M, vợ chồng ông V1, bà L2, vợ chồng ông N, bà H1 trả lại cho ông toàn bộ diện tích 6.808,2m² thuộc 01 phần thửa 91 và 01 phần thửa số 102 (mang tên ông Trần Văn N), tờ bản đồ số 74, xã N, huyện Đ; đối với yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Đ, bà M, yêu cầu độc lập của vợ chồng ông N, bà H1 thì ông không đồng ý.

- Theo lời trình bày vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M thì: Diện tích đất 6.808,2m² tọa lạc tại thôn H, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng có nguồn gốc là của ông Đinh Văn L4 nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn T2, bà Phạm Thị Thùy D1 ngày 25/5/1993, khi nhận chuyển nhượng thì trên đất có nhà tạm (vách, mái nhà giấy dầu, có cột gỗ), do nhà mục nát nên sau đó gia đình đã dời ra phía sau để ở. Theo họa đồ đo đạc ngày 27/5/2022 thì đất có tổng diện tích là 6.808,2m², trong đó có 01 phần thửa 102 thì vợ chồng ông, bà không tranh chấp với vợ chồng ông N, bà H1, phần còn lại thuộc 01 phần thửa 91, tờ bản đồ số 74, xã N, huyện Đ là của vợ chồng ông, bà. Trong thực tế sau khi nhận chuyển nhượng thì ông L4 cho lại vợ chồng ông, bà toàn bộ diện tích đất này (ông L4 anh rể của ông Đ) và bị đơn đã sử dụng cho đến nay; cụ thể: phía trong sử dụng còn phía ngoài do là đất đá nên làm sân phơi, trên đất có cây keo, bạch đàn. Quá trình sử dụng thì vợ chồng ông,

bà đã đăng ký kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996 nhưng đến nay vẫn chưa được cấp nhưng đã có họa đồ đo đạc thửa đất.

Nay nguyên đơn khởi kiện đòi lại đất thì vợ chồng ông, bà không đồng ý đồng thời có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất nói trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông, bà và cấm ông L có hành vi lấn chiếm đất (sau khi trừ 01 phần diện tích đất thuộc thửa số 102, tờ bản đồ số 74, xã N, huyện Đ, đứng tên người đăng ký kê khai là ông Trần Văn N).

Đối với việc vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị L2, là cháu ruột của vợ chồng ông bà, đang sử dụng một phần diện tích đất này thì không tranh chấp; sau này vợ chồng ông, bà có chia cho vợ chồng ông V, bà L2 thì tính sau.

- Theo nội dung đơn yêu cầu độc lập, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của vợ chồng ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H1 thì:

Nguồn gốc đất thửa đất số 102, tờ bản đồ số 74, xã N, huyện Đ do vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L4, bà H2 năm 2019, khi nhận chuyển nhượng đất có diện tích 4.404,1m², thuộc thửa số 102, tờ bản đồ số 74, xã N, hai bên chỉ làm viết giấy tay vào tháng 4/2019, vợ chồng ông, bà đã trả đủ tiền cho ông L4; tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì ông L4 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, vợ chồng ông, bà được biết có 01 phần diện tích đất thuộc thửa 102, ông L tranh chấp lấn sang phần đất của vợ chồng ông bà. Do đó, vợ chồng ông, bà có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Triệu Xuân L trả lại cho vợ chồng ông, bà 900m² thuộc 01 phần thửa số 102, tờ bản đồ số 74 (2013), xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và nghiêm cấm ông L có hành vi lấn chiếm, cản trở trong quá trình sử dụng đất của vợ chồng ông, bà. Đối với vợ chồng ông Đ, bà M, vợ chồng ông V, bà L2 và vợ chồng ông L4, bà H2 thì vợ chồng ông, bà không tranh chấp gì.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị L2 thì: Vợ chồng ông Đ, bà M đã có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ diện tích 6.808,2m² (đối với 01 phần diện tích thuộc thửa số 102 do ông Trần Văn N kê khai thì không tranh chấp) thì vợ chồng ông, bà thống nhất, không có ý kiến, yêu cầu gì. Đối với việc vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông Đ, bà M đang sử dụng một phần đất đang tranh chấp với nguyên đơn thì không yêu cầu Tòa án xem xét. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L thì vợ chồng ông, bà không đồng ý.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Đinh Văn L4, bà Nguyễn Thị H2 thì: Vợ chồng ông, bà đã cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M diện tích đất mà hiện nay các bên tranh chấp; nay không tranh chấp gì với bị đơn.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 45/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024; Toà án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng) đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Triệu Xuân L về vụ việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” đối với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H1, vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị L2.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Triệu Xuân L về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M trả lại cho ông Triệu Xuân L diện tích 3.693m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 91, tờ bản đồ số 74, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Triệu Xuân L về việc yêu cầu vợ chồng ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H1 trả lại cho ông Triệu Xuân L diện tích 605,3m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 102, tờ bản đồ số 74, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M về vụ việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” đối với nguyên đơn ông Triệu Xuân L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L3.

Buộc ông Triệu Xuân L, bà Nguyễn Thị L3 có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M diện tích 3.693m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 91, tờ bản đồ số 74, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Tạm giao diện tích 3.693m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 91, tờ bản đồ số 74, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M tiếp tục quản lý, sử dụng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H1 về vụ việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” đối với nguyên đơn ông Triệu Xuân L. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L3.

Buộc ông Triệu Xuân L, bà Nguyễn Thị L3 có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H1 diện tích 605,3m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 102, tờ bản đồ số 74, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Tạm giao diện tích 605,3m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 102, tờ bản đồ số 74, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H1 tiếp tục quản lý, sử dụng.

4. Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M, vợ chồng ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H1 có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để

làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

(Có hoạ đồ đo đạc số 1114, ký ngày 27/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ và hoạ đồ chi tiết ngày 26/6/2024 kèm theo).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 02/8/2024 ông Triệu Xuân L có đơn kháng cáo không đồng ý với toàn bộ nội dung của Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Anh Nguyễn Đình T, người đại diện hợp pháp của ông Triệu Xuân L, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Triệu Xuân L, sửa Bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Thanh H, người đại diện hợp pháp của bị đơn, không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn; đề nghị giữ nguyên như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung: Không chấp nhận kháng cáo của ông Triệu Xuân L, sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng không buộc vợ chồng ông L, bà L3 phải trả lại đất đang tranh chấp và tuyên tạm giao phần đất thuộc lộ giới phía trước diện tích đất 3.693m² cho vợ chồng ông Đ, bà M và trước diện tích đất 605,3m² cho vợ chồng ông N, bà H1 tạm thời sử dụng và phải chịu sự điều chỉnh của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của ông Triệu Xuân L được thực hiện theo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện:

Ông Triệu Xuân L cho rằng nguồn gốc của diện tích đất mà hiện nay các bên đang tranh chấp do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P vào ngày 24/6/1993 với giá 08 chỉ vàng 24k, đã trả đủ vàng cho ông P. Khi nhận chuyển nhượng thì hai bên chỉ viết giấy tay với nhau, trên đất có nhà ván mái lợp dầu. Năm 1995 Ủy ban nhân dân xã N, huyện Đ (nay là xã N) và Lâm trường Đức T3 yêu cầu di dời nhà ván nên ông đã di dời nhà đi, còn đất trống thì ông trồng

đâu, bắt cho đến năm 2008 khi đơn vị cơ động của Bộ C3 dự kiến về lấy đất của khu vực này để làm nơi đóng quân nên ông không sử dụng nữa. Năm 2013 do đơn vị của Bộ C3 không về lấy đất để sử dụng nên ông đi đăng ký kê khai. Năm 2017 khi ông yêu cầu đo đạc thì phát hiện toàn bộ diện tích đất này do vợ chồng ông Đ, bà M; vợ chồng ông V1, bà L2; vợ chồng ông N, bà H1 sử dụng nên yêu cầu những người này trả lại đất cho ông.

Vợ chồng ông Đ, bà M cho rằng nguồn gốc diện tích đất này là của ông Đinh Văn L4 nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn T2, bà Phạm Thị Thùy D1 vào ngày 25/5/1993. Khi nhận chuyển nhượng đất là có nhà tạm (vách, mái nhà giấy dầu, có cột gỗ), sau đó nhà mục nát không ở nên ra phía sau ở. Sau đó ông L4 cho lại vợ chồng ông, bà toàn bộ diện tích đất này để sử dụng cho đến nay.

[2.2] Xét thấy:

[2.2.1] Đối với nguồn gốc đất do phía nguyên đơn xuất trình thì theo bản viết tay giấy sang nhượng đất rẫy và nhà ở ngày 24/6/1993 thể hiện ông Nguyễn Văn P đồng ý chuyển nhượng lô đất và căn nhà cho gia đình ông L, có tứ cận phía Đông giáp đồi, phía Tây giáp ông Q, phía Nam giáp rừng, phía Bắc giáp Quốc lộ B, chiều rộng giáp Quốc lộ 20 là 70m, chiều dài là 150m, nguồn gốc khai phá năm 1990, trên đất có căn nhà gỗ 4x6m, lợp bằng giấy dầu, vách nửa, nền đất, có bản đồ kèm theo phía sau; với giá 8 chỉ vàng 24K Kim N1 và các bên đã giao đủ vàng cho nhau, có chữ ký của bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn P, bên nhận chuyển nhượng là ông L, bà L3 cùng những người làm chứng.

Qua xem xét nội dung giấy sang nhượng này thì không thể hiện rõ vị trí cụ thể chính xác thuộc lô thửa đất nào, loại đất, hạng đất,... nên không có cơ sở để xác định diện tích đất này có phải là một phần diện tích hiện nay thuộc thửa 91, thửa 102 tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại xã N, huyện Đ hay không. Hơn nữa, ông L cho rằng ông sử dụng diện tích đất này từ năm 1993 đến năm 2008 thì Trung đoàn Cảnh sát cơ động dự kiến về lấy khu vực đất này nên không sử dụng nữa tuy nhiên ông L cũng thừa nhận chỉ nghe năm 2008 có chủ trương của Nhà nước thu hồi để làm đất quốc phòng chứ không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến diện tích đất nói trên để chứng minh cho quá trình sử dụng đất này của nguyên đơn.

Mặt khác, nguyên đơn cho rằng ông P đã chết từ khoảng 05 → 06 năm, nhưng qua xác minh số định danh cá nhân và thông tin công dân trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư của Công an xã Đ, thành phố B (cũ) và Công an xã N, huyện Đ (cũ) thì không có thông tin về ông Nguyễn Văn P trong hệ thống dữ liệu dân cư. Ông L cũng không cung cấp được địa chỉ chính xác của ông P hay người thân của ông P gồm những ai, đang ở đâu nên không thể thực hiện việc xác minh, làm rõ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với ông L.

[2.2.2] Đối với việc trình bày của vợ chồng ông Đ, bà M về nguồn gốc đất và các tài liệu, chứng cứ kèm theo thì thấy rằng: theo giấy sang nhượng nhà và hoa màu viết tay ngày 03/12/1992 thể hiện ông Đỗ Văn T4 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ích C, bà Đặng Thị Thanh H4 diện tích đất 03ha, trên đất có căn nhà tạm, với số tiền 1.500.000đ; có tứ cận có tứ cận Bắc giáp Quốc lộ B, Đông giáp rừng, T5 giáp nhà ông M2, Nam giáp đồi Lâm trường, ông C, bà H5 đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông T4, có chữ ký của các bên, người làm chứng, xác nhận của tổ trưởng.

Năm 1993 thì ông T4, bà D1 chuyển nhượng lại cho ông Đinh Văn L4, có xác nhận của Ban quản lý ruộng đất, Ủy ban nhân dân xã N xác nhận ngày 24/5/1993. Qua đối chiếu đối với 02 giấy sang nhượng này thì trùng khớp với diện tích đất, hiện trạng đất và đông, tây tứ cận, sau đó ông L4 tặng cho vợ chồng ông Đ, bà M.

Quá trình giải quyết vụ án, theo lời trình bày của ông Phan Anh D2 (người làm chứng) thì vị trí đất theo quốc lộ 20 hướng từ huyện Đ (cũ) xuống huyện D (cũ) là đất của ông L cho đến cống và từ cống trở xuống hướng huyện D (cũ) là đất của ông L4 và cho rằng nội dung của “Giấy sang nhượng nhà và hoa màu và công khai phá” ngày 25/5/1993 (bản phô tô) không phải là nội dung ông xác nhận (thời điểm này ông D2 là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N); tuy nhiên qua xác minh tại Chi nhánh Văn phòng Đ thì “Giấy sang nhượng nhà và hoa màu và công khai phá” ngày 25/5/1993 nói trên là bản gốc lưu trong hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và qua xem xét thì giấy sang nhượng này phù hợp với hồ sơ ông L4 đăng ký kê khai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất còn lại cho vợ chồng ông Đ, bà M. Hiện các phần diện tích đất này vẫn do bị đơn quản lý, sử dụng.

[2.3] Đối chiếu với sổ mục kê năm 1993 của Ủy ban nhân dân xã N thể hiện ông L chỉ đăng ký thửa đất số 29, 35 chứ không đăng ký đối với thửa đất tranh chấp; còn vị trí đất các bên đang tranh chấp là một phần thửa số 91, tờ bản đồ số 74, xã N có diện tích 3.693m² thể hiện tên người sử dụng là ông Nguyễn Văn Đ và một phần thửa số 102, tờ bản đồ số 74, xã N có diện tích 605,3m² thể hiện tên người sử dụng là ông Trần Văn N. Trước đó, các phần diện tích đất này đã được ông Đinh Văn L4, ông Nguyễn Văn Đ đăng ký kê khai trong sổ mục kê từ năm 1993. Đồng thời, qua xem xét hai giấy sang nhượng do nguyên đơn, bị đơn xuất trình thì thấy rằng diện tích trong giấy sang nhượng do bị đơn cung cấp có phía Đông giáp nhà ông M2 (nhà ông T6), còn diện tích đất ông L nhận chuyển nhượng của ông P có tứ cận phía Tây giáp đất nhà ông Q không phù hợp với tứ cận đất đang tranh chấp hiện nay. Do đó, không có căn cứ xác định phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông L.

[2.4] Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (nay là khu vực Đ) thì diện tích đất mà ông L tranh chấp với vợ chồng ông Đ, bà M

là 3.693m² thuộc một phần thửa 91; còn diện tích đất ông L tranh chấp với vợ chồng ông N, bà H1 là 605,3m² thuộc một phần thửa 102.

Như đã phân tích, các thửa 91 hiện đang do vợ chồng ông Đ, bà M quản lý sử dụng, đứng tên trong sổ mục kê, thửa 102 do vợ chồng ông N, bà H1 quản lý, sử dụng đứng tên trong sổ mục kê và không có căn cứ để xác định ông L là chủ sử dụng hợp pháp của các diện tích đất này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M và của vợ chồng ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H1 là có căn cứ.

[2.5] Trên thực tế các phần diện tích đất hiện do bị đơn và người liên quan trực tiếp quản lý, sử dụng tuy nhiên Bản án sơ thẩm lại tuyên buộc vợ chồng ông L, bà M có trách nhiệm trả các phần diện tích đất này cho bị đơn và vợ chồng ông N, bà H1 là không đúng với hiện trạng thực tế sử dụng đất của các đương sự; đồng thời phần diện tích đất thuộc lộ giới Bản án sơ thẩm không tuyên tạm giao cho bị đơn và người liên quan được quyền quản lý, sử dụng là có thiếu sót nên cần phải sửa lại phần này là phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên, ông Triệu Xuân L kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ nào khác để làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm về cách tuyên là có căn cứ.

[4] Về chi phí tố tụng: Tại giai đoạn sơ thẩm, ông L có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ với tổng chi phí hết 3.072.300đ (đã tạm nộp và được Tòa án quyết toán xong).

Tại giai đoạn phúc thẩm, ông L có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ chi phí hết 2.700.000đ (đã tạm nộp và được Tòa án quyết toán xong). Xét việc xem xét thẩm định tại chỗ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án và do yêu cầu khởi kiện, kháng cáo không được chấp nhận nên cần buộc ông L phải chịu toàn bộ chi phí này là phù hợp.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Triệu Xuân L phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông Triệu Xuân L là người cao tuổi nên cần miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ Điều 236 Luật Đất đai năm 2024;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Triệu Xuân L, sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Triệu Xuân L về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H1, vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị L2.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Triệu Xuân L về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M trả lại cho ông Triệu Xuân L diện tích 3.693m² đất, thuộc 01 phần thửa số 91, tờ bản đồ số 74, xã N, huyện Đ (nay là xã N), tỉnh Lâm Đồng.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Triệu Xuân L về việc yêu cầu vợ chồng ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H1 trả lại cho ông Triệu Xuân L diện tích 605,3m² đất, thuộc 01 phần thửa số 102, tờ bản đồ số 74, xã N, huyện Đ (nay là xã N), tỉnh Lâm Đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với ông Triệu Xuân L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L3.

Tạm giao diện tích đất 3.693m² thuộc 01 phần thửa số 91, tờ bản đồ số 74, xã N, huyện Đ (nay là xã N), tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M quản lý, sử dụng.

Tạm giao cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M diện tích đất 2.103m² nằm trong lộ giới. Khi Nhà nước có chủ trương, thu hồi thì được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H1 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với ông Triệu Xuân L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L3.

Tạm giao diện tích đất 605,3m² thuộc 01 phần thửa số 102, tờ bản đồ số 74, xã N, huyện Đ (nay là xã N), tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H1 quản lý, sử dụng.

Tạm giao cho vợ chồng ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H1 diện tích đất 407m² nằm trong lộ giới. Khi Nhà nước có chủ trương, thu hồi thì được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

4. Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M, vợ chồng ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H1 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 của pháp luật.

(Có hoạ đồ đo đạc hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ký xác nhận ngày 27/5/2022 và hoạ đồ chi tiết ngày 26/6/2024 kèm theo).

5. Về chi phí tố tụng: Ông Triệu Xuân L phải chịu 5.772.300đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ (đã được Tòa án quyết toán xong).

6. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông Triệu Xuân L.

+ Vợ chồng ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H6 không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm; vợ chồng ông N, bà H6 được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003292 ngày 13/11/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (nay là phòng Thi hành án Dân sự khu vực 2 – Lâm Đồng).

- Án phí phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Triệu Xuân L.

7. Về nghĩa vụ thi hành án:

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 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 bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng GD, Ktr, TTr & THA (01);
- TAND khu vực 2 – Lâm Đồng(01);
- Phòng THADS khu vực 2 – Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (06);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch