TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 139/2026/DS-PT
Ngày: 18 - 8 - 2026
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Ngô Thị Trang.**

Các Thẩm phán: Bà **Trần Thị Dịu**;

Bà **Lê Thị Hiền;**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Bùi Thị Hoàng Xuân** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: **Bà Nguyễn Ngọc Trang** - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 18 tháng 8 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 96/2026/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2026 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 148/2026/QĐ-PT ngày 30 tháng 7 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 159/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2026 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông **Lê Chí L,** sinh năm 1970; Vắng mặt.

Căn cước công dân: 058070004835.

Địa chỉ: Số A đường N, phường P, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Ngô Đức T**, sinh năm 1988. Có mặt.

Căn cước công dân: 056088002550.

Địa chỉ: H N, N, Khánh Hòa.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông **Võ Văn C**, sinh năm 1964; Có mặt.

Căn cước công dân: 058064000854.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Luật sư **Nguyễn Thanh V** - Văn phòng luật sư Nguyễn Thanh V - Đoàn Luật sư tỉnh L. Có mặt.

Địa chỉ: A T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.2. Ông **Nguyễn Thành L1**; Vắng mặt.

2.3. Ông **Võ Ngọc L2**; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P, tỉnh Khánh Hòa.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông **Phạm Ngọc H**; Vắng mặt.

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

3.2. Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1964; Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn T, xã P, tỉnh Khánh Hòa;

3.3. Bà **Trần Thị H1**, sinh năm 1970; Vắng mặt.

Địa chỉ: Khu phố C, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa.

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của **ông Nguyễn Cua :**

3.4. Ông **Nguyễn Văn C1**, sinh năm 1954; Vắng mặt.

3.5. Ông **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1960; Vắng mặt.

3.6. Ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1970; Vắng mặt.

3.7. Bà **Nguyễn Thị H2**; Vắng mặt.

3.8. Bà **Nguyễn Thị H3**, sinh năm 1969; Vắng mặt.

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

3.9. Bà **Nguyễn Thị Kiều L3**, sinh năm 1972; Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn H, xã N, tỉnh Khánh Hòa;

3.10. Bà **Nguyễn Thị V1**, sinh năm 1977; Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn A, xã N, tỉnh Khánh Hòa;

3.11. **Ủy ban nhân dân xã P**; Vắng mặt.

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

4. Người kháng cáo: Ông **Lê Chí L** là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Tại đơn khởi kiện ngày 02/7/2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Chí L trình bày:

Các thửa đất số 07 diện tích 23.867m^2; số 18 diện tích 12.229m^2; số 25 diện tích 16.774m^2; số 26 diện tích 4.474m^2; thửa số 20 diện tích 9.076m^2, số 29 diện tích 10.310m^2, tổng cộng diện tích 76.730m^2 đang tranh chấp với ông Võ Văn C có nguồn gốc là của ông Nguyễn C2, được Ủy ban nhân dân huyện N cấp 25 héc ta (ha) đất tại khu V, thôn H, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận, theo Quyết định số 11-QĐ/UB.NP ngày 10-01-1992 của Ủy ban nhân dân huyện N về việc giao diện tích đất đưa vào trồng rừng (nông lâm kết hợp).

Năm 1993, vợ chồng ông Lê Chí L, bà Trần Thị H1 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn C2 25 hécta đất trồng rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp thuộc khu vực B, thôn H, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận với giá chuyển nhượng 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng), được thanh toán làm nhiều lần (đã thanh toán đủ tiền). Việc chuyển nhượng có lập một tờ giấy viết tay tiêu đề "Giấy bán đất lập ngày 26/10/1993".

Sau khi nhận chuyển nhượng, năm 2010 vợ chồng ông tiến hành thuê người san ủi diện tích đất đã mua của ông Nguyễn C2 đến năm 2012 thì san ủi xong, trong quá trình san ủi đất không có ai tranh chấp với vợ chồng ông (*theo bản án sơ thẩm lần 1 số 18/2020/DSST ngày 31-8-2020 tại BL số 280, ông L trình bày san ủi đất từ năm 1993 trong thời hạn 02 tháng*). Năm 2012, sau khi san ủi đất xong, vợ chồng ông tiến hành trồng 5000 cây Neem trên toàn bộ diện tích đất trên, hiện nay trên đất vẫn còn các cây Neem đang sinh sống phát triển. Vợ chồng ông là người trực tiếp trồng cây neem trên đất và thuê ông Trịnh Công M trông coi, việc thuê ông M trông coi chỉ nói miệng, không làm hợp đồng.

Năm 2011, ông tiến hành đăng ký các thủ tục để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các thửa đất: Thửa 01 diện tích 828m^2; Thửa 02 diện tích 27.302m^2; Thửa 03 diện tích 507m^2; Thửa 04 diện tích 31.022m^2; Thửa 14 diện tích 26.886m^2; Thửa 36 diện tích 22.407m^2. Hiện nay 06 thửa đất trên, Ủy ban nhân dân huyện N (cũ) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Lê Chí L, bà Trần Thị H1 (do ông Trần Văn N1, sinh năm 1958 là anh vợ của ông Lê Chí L đứng tên người sử dụng đất) vào ngày 21-9-2011 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BE 335159 thửa đất số 1, 2, 3 và 14 tờ bản đồ số 25, 26 diện tích 55.515m^2; BE 335160

thửa đất số 10, tờ bản đồ số 26, diện tích 31.022m^2; BE 335161 thửa đất số 36, tờ bản đồ 26, diện tích 22.407m^2; tổng diện tích đã được cấp sổ là 108.944m^2 (tương đương 10,8ha trong tổng diện tích 25ha). Đối với phần đất còn lại trong tổng số 25ha nhận chuyển nhượng của ông C2 gồm: Các thửa đất số 07 diện tích 23.867m^2; số 18 diện tích 12.229m^2; số 25 diện tích 16.774m^2; số 26 diện tích 4474m^2; thửa số 20 diện tích 9.076m^2, số 29 diện tích 10.310m^2 và thửa số 33 diện tích 37.874m^2, năm 2018 ông tiếp tục đăng ký làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì phát sinh tranh chấp với ông Võ Văn C các thửa đất 07, 18, 20, 25, 26, 29 tờ bản đồ số 26; với ông Nguyễn Thành L1 và ông Võ Ngọc L2 thửa đất số 33 tờ bản đồ số 26. Sự việc được chính quyền địa phương hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Ông Lê Chí L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đối với bị đơn:

Buộc ông Võ Văn C phải trả lại các thửa đất số 07, 18, 20, 25, 26, 29 tờ bản đồ số 26 xã P (cũ) nay là xã P

Buộc ông Nguyễn Thành L1 và ông Võ Ngọc L2 phải trả lại thửa đất số 33 diện tích 37.874m^2 tờ bản đồ số 26 xã P (cũ) nay là xã P Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Lê Chí L rút lại yêu cầu khởi kiện thửa 33 đối với ông Nguyễn Thành L1 và ông Võ Ngọc L2, không yêu cầu Tòa án giải quyết vì các bên đã thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Đối với việc chuyển nhượng đất giữa ông Lê Chí L và ông Nguyễn C2 đã hoàn thành, ông Lê Chí L không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Chí L và ông Nguyễn C2, trường hợp có tranh chấp giải quyết bằng vụ kiện khác.

2. Bị đơn ông Võ Văn C và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông Võ Văn C trình bày:

Thửa đất số 07 diện tích 23.867m^2; thửa số 18 diện tích 12.229m^2; thửa số 20 diện tích 9.076m^2; thửa số 25 diện tích 16.774m^2; thửa 26 diện tích 4.474m^2; thửa 29 diện tích 10.310m^2, tờ bản đồ số 26 xã P có nguồn gốc là đất của ông Nguyễn C2 được Ủy ban nhân dân huyện N giao 25 héc ta (ha) đất tại khu V, thôn H, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (cũ). Năm 1999, ông Nguyễn C2 có sang nhượng lại cho ông Võ Văn C một phần đất khoảng 05 héc ta, khi sang nhượng hai bên không lập văn bản, chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Ông Nguyễn C2 đã chỉ ranh giới cho ông Võ Văn C không tiến hành đo đạc mốc giới cụ thể. Sau khi mua đất của ông Nguyễn C2, ông Võ Văn C san ủi toàn bộ diện tích này theo sự chỉ dẫn ranh giới của ông Nguyễn C2 và ông Nguyễn Văn P (con ông Nguyễn C2). Tuy nhiên, quá trình san ủi theo chỉ dẫn ranh giới của ông C2, ông P thì ông Võ Văn C có ủi lấn sang đất ông Phạm Ngọc H trú thôn P, xã P, huyện N khoảng hơn 02 héc ta; ông Võ Văn C và

ông H có xảy ra tranh chấp. Sau đó ông Võ Văn C và ông H thỏa thuận ông Võ Văn C hoàn lại tiền công đất cho ông H số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng) thời điểm năm 1999, đến ngày 21/7/2004 ông Võ Văn C với ông H mới làm giấy tờ để làm bằng chứng. Nguồn gốc đất của ông Phạm Ngọc H có từ năm 1979, trước thời điểm ông Nguyễn C2 được cấp đất 25ha.

Năm 2000 ông Võ Văn C tiến hành xây nhà để ở, đào giếng để sinh hoạt, chạy nước trồng cây, chăn nuôi bò, dê và sử dụng đất ổn định từ năm 2000. Hiện nay ông Võ Văn C đang trực tiếp canh tác, sử dụng trên các thửa đất này. Vào năm 2003, thực hiện chủ trương của nhà nước phủ xanh đất trống đồi núi trọc, ông Võ Văn C có nhận khoán cây đào lộn hột về trồng trên đất với diện tích 5,0 ha từ Ban Q rừng đầu nguồn hồ T (Hai bên có làm hợp đồng khoán), nhưng do nắng hạn nên cây đào lộn hột trồng được 06 tháng thì chết hết. Sau đó, ông Võ Văn C tiếp tục trồng khoảng 1000 cây neem từ năm 2003, hiện còn sống khoảng 250 cây, đường kính khoảng 25cm-30cm, cao khoảng từ 3,8m đến 4,5m do ông C đang trực tiếp quản lý. Năm 2008, ông C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N quy chủ người sử dụng đất các thửa đất *số 07, 18, 20, 25, 26, 29 tờ bản đồ số 26 xã P (cũ) nay là xã P là ông Võ Văn C*. Năm 2014 ông Võ Văn C đã trực tiếp làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không được giải quyết. Toàn bộ các thửa đất số 07, 18, 20, 25, 26, 29 tờ bản đồ số 26 xã P (cũ) nay là xã P ông Võ Văn C trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 2000 đến nay, quá trình sử dụng có làm nhà ở, đào giếng, trồng cây lâu năm trên đất, ông Lê Chí L không có thời gian quản lý sử dụng, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nên không có quyền sử dụng đất này. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Chí L.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1.Các ông bà Phạm Ngọc H, Trần Thị N, Trần Thị H1, Nguyễn Văn C1, Nguyễn Văn P, UBND xã P không có bản trình bày gửi cho Tòa, quá trình giải quyết vụ án, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

3.2. Các ông bà Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị V1, Nguyễn Thị Kiều L3, Nguyễn Văn T1 trình bày tại phiên tòa như sau:

Toàn bộ các thửa đất 07, 18, 20, 25, 26, 29 tờ bản đồ số 26 xã P (cũ) nay là xã P có nguồn gốc là của cha bà ông Nguyễn C2 được nhà nước giao trồng rừng năm 1992 với diện tích 25ha. Quá trình sử dụng, được biết ông Nguyễn C2 có chuyển nhượng cho ông Lê Chí L 10ha vào năm 2011, chuyển nhượng cho ông Võ Văn C 02 ha năm nào không nhớ, không đồng ý với lời trình bày của ông L và ông C.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 15/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Khánh Hòa quyết định:

Căn cứ vào: khoản 9 điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 144; 147; 158; 165; 227; khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Chí L đối với bị đơn ông Nguyễn Thành L1, ông Võ Ngọc L2 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất thửa số 33, tờ bản đồ số 26, diện tích 37.874m^2 khu V, thôn H, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là xã P, tỉnh Khánh Hòa).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Chí L đối với ông Võ Văn C về việc yêu cầu ông Võ Văn C trả lại các thửa đất số 07, 18, 20, 25, 26, 29 tờ bản đồ số 26 xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là xã P, tỉnh Khánh Hòa).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và điều kiện thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29 tháng 01 năm 2026 nguyên đơn ông Lê Chí L gửi đơn kháng cáo đề ngày 20 tháng 01 năm 2026 về việc kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 15/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Khánh Hòa, đề nghị Tòa án phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Võ Văn C phải trả cho gia đình ông các thửa đất số 07 diện tích 23.867m^2; thửa 18 diện tích 12.229m^2; 25 diện tích 16.774m^2; 26 diện tích 4.474m^2; thửa số 20 diện tích 9.076m^2 và 29 diện tích 10.310m^2. Ông không đồng ý đưa những người con của ông Nguyễn C2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giám định lại tuổi các cây do ông Võ Văn C trồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn *ông Lê Chí L tranh luận*: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Võ Văn C tranh luận: đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử

nghị án.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 15/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Khánh Hòa.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa.

Căn cứ kết quả xét hỏi công khai tại phiên tòa.

Sau khi Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngày 29 tháng 01 năm 2026, nguyên đơn ông Lê Chí L nộp đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm là còn thời hạn kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu giám định tuổi cây neem. Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[1.3] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông (bà): Phạm Ngọc H, Trần Thị N, Trần Thị H1, Nguyễn Văn C1, Nguyễn Văn P được triệu tập lần 2 tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Ủy ban nhân dân xã P có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt.

[2] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết của vụ án: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* là có căn cứ.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Chí L: *đề nghị Tòa án phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Võ Văn C phải trả cho gia đình ông các thửa đất số 07 diện tích 23.867m^2; thửa 18 diện tích 12.229m^2; thửa số 25 diện tích 16.774m^2; thửa số 26 diện tích 4.474m^2; thửa số 20 diện tích 9.076m^2 và thửa số 29 diện tích 10.310m^2. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giám định lại tuổi các cây do ông Võ Văn C trồng*.

[3.1] Về nguồn gốc đất đang tranh chấp:

[3.1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm và các tài liệu trong hồ sơ vụ án, các đương sự thừa nhận: các thửa đất 07, 18, 20, 25, 26, 29 tờ bản đồ số 26 khu vực B, thôn H, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là xã P, tỉnh Khánh Hòa) tổng diện tích 76.730m^2 là một phần trong 25ha theo được nhà nước giao cho ông Nguyễn C2 tại Quyết định số 11-QĐ/UB.NP ngày 10-01-1992 của Ủy ban nhân dân huyện N về việc giao diện tích đất đưa vào trồng rừng (nông lâm kết hợp) (BL số 56).

[3.1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm lần 2 (ngày 18/8/2026), người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: đất đang tranh chấp là do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn C2 năm 1993 theo Giấy chuyển nhượng đất viết tay lập ngày 26/10/1993 (BL 27), *diện tích 141.056m^2* là nhận chuyển nhượng lần thứ 2; lần thứ nhất ông L nhận chuyển nhượng 10ha vào năm 1993 (có làm giấy chuyển nhượng) và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011 do ông Trần Văn N1 đứng tên giùm.

Xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm lần 2, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Giấy chuyển nhượng đất viết tay lập ngày 26/10/1993 (BL 27), *diện tích 141.056m^2* là ông L lập năm 1993, nhận chuyển nhượng đất của ông C2 lần thứ 2 là mâu thuẫn với lời trình bày của nguyên đơn ông L tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ nhất ngày 06/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, ông L thừa nhận: "*Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 26/10/1993*": *là do ông L nhờ C2 ký sau này chứ không phải viết vào thời điểm mua đất năm 1993, ký giấy này để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất đã nhận chuyển nhượng năm 2011 (BL 330 trang số 09 - 10)* (là các thửa đất nhờ ông N1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Nội dung Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 26/10/1993: không ghi vị trí đất, số thửa đất, tứ cận tiếp giáp nên không xác định được các thửa đất số 07, 18, 20, 25, 26, 29 diện tích 76.730 m^2 nằm ở vị trí nào trong diện tích 25ha ông C2 chuyển nhượng cho nguyên đơn theo Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 26/10/1993.

[3.1.3] Nguyên đơn ông L cho rằng nhận chuyển nhượng toàn bộ 25ha của ông C2 vào năm 1993 nhưng không cung cấp được chứng cứ. Tuy nhiên, năm 2011 ông Nguyễn C2 có đơn khiếu nại tranh chấp với ông Nguyễn Thành L1 tại UBND xã P theo đơn đề nghị giải quyết ngày 16/8/2011 (BL 224); biên bản làm việc với ông Nguyễn C2 và ông Võ Văn C (BL 223) ông C2 trình bày: *ông C2 bán cho ông C 3ha, cho ông L1 mượn 5ha*. Như vậy, từ các tài liệu này thể hiện: từ năm 2011 ông C2 vẫn là chủ sử dụng đất hợp pháp diện tích đất này, không phải ông Lê Chí L.

[3.2] Về quá trình sử dụng đất:

[3.2.1] Lời trình bày của ông L về thời gian tác động vào đất và trồng cây trên đất có sự mâu thuẫn nhau: tại nội dung bản án sơ thẩm (lần 1) số 18/2020/DSST ngày 31-8-2020 ông L trình bày san ủi đất từ năm 1993 trong thời hạn 02 tháng, sau khi san ủi xong tiến hành trồng cây neem *(BL 280)*; Tại phiên tòa phúc thẩm diễn ra ngày 06/01/2021, ông L khai trồng cây neem từ năm 1998 (BL số 330). Tại phiên tòa sơ thẩm lần 2 ngày 15/01/2026, khi thì *ông L khai năm 1998 tiến hành san ủi đất, năm 2012 bắt đầu trồng cây neem trên đất* (BL 476)*; khi lại trình bày năm 2010 tiến hành san ủi đất, năm 2012 bắt đầu trồng cây neem trên đất* (BL 475).

[3.2.2] Về việc san ủi đất: Ông L xác định năm 2010 ông tiến hành san ủi đất và nhờ ông Trịnh Công M trông coi đất (chỉ nói miệng, không lập văn bản), quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Trịnh Công M khẳng định không được ông Lê Chí L thuê trông coi đất (BL 263). Như vậy, việc ông L trình bày thuê ông Trịnh Công M trông coi đất nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh và không được ông M thừa nhận nên không có căn cứ xem xét.

[3.2.3] Về việc trồng cây neem trên đất ông L khẳng định năm 2012, ông L trồng 5000 cây neem trên đất. Theo yêu cầu của ông Võ Văn C, ngày 22/3/2024, Tòa án có yêu cầu cán bộ chuyên môn xác định tuổi cây cùng với ông L, ông C và chính quyền địa phương tiến hành lấy mẫu cây để xác định tuổi. Tại thực địa, ông L và ông C cùng đồng ý một cây neem mà các bên cho rằng đã trồng trên đất để lấy mẫu tiến hành xác định tuổi cây (BL số 421). Tại Biên bản xác định tuổi cây trồng ngày 25/3/2024 xác định cây neem có tuổi đời 22 năm tuổi (BL số 427). Như vậy ông L cho rằng năm 2012 trồng cây neem thì đến năm 2024 cây neem chỉ có 12 tuổi. Do đó, lời trình bày của ông L cho rằng trồng cây neem trên đất năm 2012 là không đúng.

[3.2.4] Tài liệu trong hồ sơ thể hiện: "*Tập danh sách chủ sử dụng đất đo đạc bổ sung bản đồ địa chính của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N lập tháng 11/2008*" có ghi bị đơn ông C sử dụng các thửa đất số 07, 18, 20, 25, 26, 29 tờ bản đồ số 26 (BL số 224b); tại hồ sơ giao khoán bảo vệ rừng, gây trồng rừng năm 2003 ông C có hợp đồng bảo vệ rừng, gây rừng phòng hộ diện tích 5ha lô D4 tiểu khu 182 (BL số 174; 173, 172, 171, 170, 169). Ông C trình bày: năm 2003 ông trồng cây đào (điều) nhưng do nắng hạn bị chết nên ông có trồng cây neem vào năm 2003 phù hợp với việc định tuổi cây (22 tuổi). Ngoài ra, trên đất tranh chấp còn có một căn nhà do ông C xây dựng và 01 giếng nước do ông C đào (Biên bản định giá ngày 24/3/2020 – BL số 214). Như vậy, có đủ căn cứ xác định từ năm 2003 ông C là người trực tiếp sử dụng diện tích đất tranh chấp.

[3.2.5] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ông Lê Chí L không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai; Không có thời gian canh tác, sử dụng đất đối với các thửa đất số 07, 18, 20, 25, 26, 29 tờ bản đồ

số 26, diện tích 76.730m^2. Thực tế, ông Võ Văn C là người trực tiếp sử dụng đất, có tài sản trên đất (vật kiến trúc, cây lâu năm), có tên trong danh sách chủ sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N lập tháng 11 năm 2008. Do đó ông L khởi kiện yêu cầu ông C phải trả lại các thửa đất số 07, 18, 20, 25, 26, 29 tờ bản đồ số 26 bản đồ địa chính xã P cho ông L là không có cơ sở.

[3.3] *Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giám định lại tuổi các cây do ông Võ Văn C trồng.*

Xét thấy: Tại giai đoạn sơ thẩm nguyên đơn đồng ý với biên bản giám định tuổi cây đối với cây neem, không có khiếu nại (BL số 427). Tại giai đoạn phúc thẩm nguyên đơn cũng không đưa ra được căn cứ để giám định tuổi cây. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn.

[4] Từ những phân tích, đánh giá như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Khánh Hòa theo hướng đã phân tích.

[5] Về chi phí tố tụng:

Ông Lê Chí L phải chịu chi phí tố tụng số tiền 6.219.864 đồng và đã nộp đủ;

Ông Võ Văn C chịu chi phí tố tụng về việc xác định tuổi cây, số tiền 5.344.368 đồng và đã nộp đủ.

[6] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0019239 ngày 10-7-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Phước nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Khánh Hòa.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Lê Chí L phải chịu 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên bố:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Chí L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 15/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Khánh Hòa.

Căn cứ vào: khoản 9 điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 144; 147; 158; 165; 227; khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Chí L đối với bị đơn ông Nguyễn Thành L1, ông Võ Ngọc L2 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất thửa số 33, tờ bản đồ số 26, diện tích 37.874m^2 khu V, thôn H, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là xã P, tỉnh Khánh Hòa).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Chí L về việc yêu cầu ông Võ Văn C trả lại các thửa đất số 07, 18, 20, 25, 26, 29 tờ bản đồ số 26 xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là xã P, tỉnh Khánh Hòa).

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Chí L phải chịu án phí sơ thẩm 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0019239 ngày 10-7-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Phước nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Khánh Hòa. Ông Lê Chí L đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Lê Chí L phải chịu 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001672 ngày 11-3-2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Ông Lê Chí L đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo 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.

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

(Kèm theo là trích lục bản đồ địa chính)

Nơi nhận:
- Đương sự (15);
- VKSND tỉnh Khánh Hòa (1);

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

- TAND khu vực 8 - Khánh Hòa (1);
- Phòng THADS khu vực 8 - Khánh Hòa (1);
- Phòng GĐKT,TT&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3).

Ngô Thị Trang