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

Bản án số: 407/2025/DS-PT
Ngày: 18-12-2025
V/v: Tranh chấp đất đai, đòi lại tài sản là 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: Bà Vũ Thị Thanh Hòa.

Các Thẩm phán: Ông Lương Thanh Chín

Ông Lê Văn Xô

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Phạm Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng – Cơ sở 1 (Số 349 Võ Văn Kiệt, phường Phú Thủy, tỉnh Lâm Đồng) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 270/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2025 về việc: *"Tranh chấp đất đai, đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15-Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 551/2025/QĐ-PT ngày 10/11/2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 394/2025/QĐ-PT ngày 28/11/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Cảnh H, sinh năm 1964.

Địa chỉ: 220 Võ Văn Kiệt, phường C, thành phố H.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân K, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Thôn Đông Hiệp, xã H1, tỉnh L.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:

1/ Ông Lê Trung N, sinh năm 1976. Địa chỉ: Ấp Thọ Phước, xã X, tỉnh Đ.

2/ Ông Nguyễn Hữu Q, sinh năm 1980. Địa chỉ: Thôn Đông Hiệp, xã H1, tỉnh L.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1981;

2/ Ông Võ Ngọc S, sinh năm 1980;

3/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: Thôn Đông Hiệp, xã H1, tỉnh L.

4/ Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1964;

Địa chỉ: 220 Võ Văn Kiệt, phường C, thành phố H.

5/ Ông Hoàng Văn H2, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Thôn Đông Hoà, xã H1, tỉnh L.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Xuân K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- *Nguyên đơn trình bày:* Ông là chủ sở hữu quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 27, diện tích 516.590m^2, tọa lạc tại thôn Suối Máu, xã T, huyện H1, tỉnh B cũ do Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp Giấy chứng nhận số V 211830 ngày 24/7/2002 cho hộ ông Bùi P, cập nhật biến động sang tên ông ngày 20/4/2018 *(Từ đây gọi tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số* V *211830).* Trong quá trình quản lý, sử dụng thì ông phát hiện ông Nguyễn Xuân K lấn chiếm một phần thửa đất số 19, tờ bản đồ số 27. Ông yêu cầu ông K trả lại diện tích đất lấn chiếm nhưng ông K không thực hiện. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu ông K phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 96.050m^2.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án buộc ông K và bà H1 phải tháo dỡ tường rào xây gạch không trát lưới B40, hàng rào kẽm gai trụ bê tông, trụ gỗ và trả lại diện tích đất lấn chiếm là **84.021,5m^2** thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 211830 cụ thể:

+ Thửa đất có diện tích 36.580,13m^2 ông chỉ khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông K trả diện tích **27.191m^2** thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 211830 được giới hạn bởi các điểm 2, 3, 4, 36, 8, 9, 28, 29, 11, 30, 33, 17, 18, 19, 34, 35, 2 và các điểm 31, 12, 13, 14, 15, 16, 32, 31. Đối với diện tích 17,83m^2 được giới hạn bởi các điểm 10, 29, 28, 10; 4.261,8m^2 được giới hạn bởi các điểm 8, 36, 4, 5, 6, 7, 8; 5.109,5m^2 được giới hạn bởi các điểm 2, 35, 34, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 1, 2 nằm ngoài giấy chứng nhận nêu trên ông không tranh chấp.

+ Thửa đất có diện tích 53.331,1m^2 ông chỉ khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông K trả diện tích **51.969,4m^2** thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 211830 được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 26, 27, 28, 1; Đối với diện tích 931,4m^2 đường đất được

giới hạn bởi các điểm 9, 10, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 430,3m^2 mương nước được giới hạn bởi các điểm 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 17 ông không tranh chấp.

+ Thửa đất có diện tích 2.510,6m^2, ông chỉ khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông K trả lại diện tích **1.189,7m^2** thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 211830 được giới hạn bởi các điểm 7, 8, 9, 10, 11, 7; Đối với diện tích 1.320,9m^2 nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 211830 được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 1 ông không tranh chấp.

+ Thửa đất có diện tích 560,9m^2 được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 11, 12, 13, 7, 8, 9, 10, 1 ông không tranh chấp.

+ Thửa đất có diện tích 4.019,5m^2, ông chỉ khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông K trả diện tích **3.671,4m^2** thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 211830 được giới hạn bởi các điểm 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 18, 17, 16, 15, 3, 4 và các điểm 2, 22, 21, 20, 19, 10, 11, 12, 13, 14, 1, 2; đối với diện tích 348,1m^2 mương nước được giới hạn bởi các điểm 3, 15, 16, 17, 18, 9, 10, 19, 20, 21, 22, 2, 3 ông không tranh chấp.

- *Bị đơn trình bày:* Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do ông khai phá năm 1997. Ông sử dụng ổn định từ trước đến nay, không ai tranh chấp gì. Từ khi khai phá thì ông trồng keo tràm, trồng mì và trồng thanh long liên tục cho đến nay. Năm 2006, ông P khởi kiện nhưng ông không đồng ý trả đất, đến năm 2010 ông H3 được sự ủy quyền của ông P tiếp tục khởi kiện. Đến năm 2017 ông H4 mời ông đến UBND xã T thương lượng yêu cầu ông trả lại quyền sử dụng đất. Ông H4 yêu cầu toàn bộ những người dân đang sử dụng đất, mỗi người dân trả cho ông H4 70.000.000đ/hecta, ông H4 sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng tất cả không đồng ý. Đến năm 2022, ông H khởi kiện cho đến nay. Hơn nữa, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Cảnh H và ông Bùi P là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc ông H tranh chấp là không hợp lý. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L1 trình bày:* Bà là vợ của ông Nguyễn Cảnh H. Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 211830 là tài sản chung của vợ chồng bà được tạo lập trong thời kì hôn nhân. Nguồn gốc là do nhận chuyển nhượng từ ông Bùi P vào năm 2018. Bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Cảnh H, buộc ông K phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là **84.021,5m^2** thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 211830 cho vợ chồng bà.

- *Người* có *quyền lợi*, *nghĩa vụ liên quan bà H1 trình bày*: Bà thống nhất với lời trình bày của ông K, diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do ông K khai phá năm 1997, sau đó vợ chồng bà sử dụng ổn định cho đến nay. Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K.

- *Người* có *quyền lợi*, *nghĩa vụ liên quan ông S trình bày:* Diện tích đất mà ông H và ông K đang tranh chấp ông chưa từng sử dụng, trước đây ông Bùi P đã từng khởi kiện ông nhưng ở vị trí khác. Do đó ông không liên quan đến việc tranh chấp giữa ông H và ông K. Đề nghị Toà án xét xử vắng mặt ông.

- *Người* có *quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H2 trình bày:* Diện tích đất mà ông H và ông K đang tranh chấp ông chưa từng sử dụng, trước đây ông Bùi P đã từng khởi kiện ông nhưng ở vị trí khác. Do đó ông không liên quan đến việc tranh chấp giữa ông H và ông K.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng* từ *chối nhận văn bản và không có ý kiến gửi cho Toà án*.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án nhân dân huyện H1 cũ cùng với đại diện UBND xã T cũ và đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H1 cũ đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc diện tích đất tranh chấp, theo đó diện tích đất tranh chấp giữa các bên đương sự là **97.002,23m^2** thể hiện trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất. Trên đất có tài sản do bị đơn đầu tư.

Ngày 15/4/2025, theo yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và Hội đồng định giá tài sản tiến hành định giá tài sản tranh chấp, theo đó kết quả như sau:

+ Thửa đất tranh chấp diện tích **27.191m^2** có nhà tạm có giá trị còn lại là 38.280.943đ; chái tạm không vách có giá trị còn lại là 2.261.250đ; hồ nước có giá trị còn lại là 83.743.753đ; chuồng bò có giá trị còn lại là 166.867.330đ; 02 giếng khoan máy có giá là 52.000.000đ; keo lá tràm 01 năm tuổi có giá 14.919.300đ; keo lá tràm 03 năm tuổi có giá 125.917.200đ; keo lá tràm 04 năm tuổi có giá 1.325.300đ; chuối lớn có giá 459.200đ; 08 cây dừa không có cơ sở để định giá

+ Thửa đất tranh chấp diện tích **51.969,4m^2** có nhà tạm diện tích 103,6m^2 có giá trị còn lại là 63.714.000đ; nhà tạm diện tích 72m^2 có giá 72.000.000đ; chuồng bò có giá 34.496.000đ; Hồ nước có thể tích 48m^3 có giá 55.200.000đ; Hồ nước có thể tích 96m^3 có giá 110.400.000đ; 03 giếng khoan máy có giá 78.000.000đ; Nhà tạm nền đất diện tích 17m^2 có giá 9.520.000đ; Nhà tạm nền đất 22,62m^2 có giá 12.667.200đ; Nhà tạm nền đất có diện tích 22,4m^2 có giá 12.544.000đ; 08 Cây xoài có giá 2.900.000đ; 02 cây mít có giá 747.800đ; keo lá tràm 01 năm tuổi có giá 49.443.300đ; keo lá tràm 03 năm tuổi có giá 42.954.900đ; Keo lá tràm 05 năm tuổi

có giá 4.021.600đ; keo lá tràm 02 năm tuổi có giá 14.983.100đ; 05 cây sanh có giá 1.000.000đ; 17 cây chuối nhỏ có giá 739.500đ; 33 cây chuối lớn có giá 1.894.200đ; 02 cây chuối trổ bông có giá 164.000đ; 27 cây dừa không có căn cứ để định giá.

+ Thửa đất có diện tích **1.189,7m^2** có keo lá tràm 01 năm tuổi có giá 2.712.600đ

+ Thửa đất có diện tích **3.671,4m^2** có keo lá tràm 01 năm tuổi có giá 8.357.000đ.

Đối với quyền sử dụng đất, Hội đồng định giá có ý kiến không có căn cứ nên không định giá được. Nguyên đơn đề nghị sử dụng giá đất đã được định giá vào ngày 24/3/2022. Ông K và bà H1 không có ý kiến; Các đương sự khác vắng mặt và không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15-Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 2, Khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2025;

- Điều 117, Điều 119, Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự;

- Điều 12, Điều 26, Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 26, điểm a Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Cảnh H về việc "Tranh chấp đất đai" và "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Xuân K, cụ thể:

1. Buộc ông Nguyễn Xuân K và bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại cho ông Nguyễn Cảnh H và bà Nguyễn Thị Kim L1 diện tích đất **84.021,5m^2** thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 27 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 211830 do UBND huyện H1 cấp ngày 24/7/2002, cụ thể như sau:

+ Diện tích **27.191m^2** bao gồm 21.538,3m^2 được giới hạn bởi các điểm 2, 3, 4, 36, 8, 9, 28, 29, 11, 30, 33, 17, 18, 19, 34, 35, 2 và 5.652,7m^2 được giới hạn bởi các điểm 31, 12, 13, 14, 15, 16, 32, 31 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H1 ký duyệt ngày 14/02/2023 được đánh số bút lục A;

+ Diện tích **51.969,4m^2** được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 26, 27, 28, 1 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H1 ký duyệt ngày 14/02/2023 được đánh số bút lục B;

+ Diện tích **1.189,7m^2** được giới hạn bởi các điểm 7, 8, 9, 10, 11, 7 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H1 ký duyệt ngày 14/02/2023 được đánh số bút lục C;

+ Diện tích **3.671,4m^2** bao gồm 1.428,5m^2 được giới hạn bởi các điểm 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 18, 17, 16, 15, 3, 4 và 2.242,9m^2 được giới hạn bởi các điểm 2, 22, 21, 20, 19, 10, 11, 12, 13, 14, 1, 2 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H1 ký duyệt ngày 14/02/2023 được đánh số bút lục D;

(Tọa độ, vị trí của các thửa đất được thể hiện cụ thể trong các mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh VPĐK đất đai H1 ký duyệt ngày 14/02/2023 kèm theo bản án)

2. Buộc ông Nguyễn Xuân K và bà Nguyễn Thị H1 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản là tường rào xây gạch không trát lưới B40, hàng rào kẽm gai trụ bê tông, trụ gỗ trên diện tích đất **84.021,5m^2** để trả lại diện tích đất **84.021,5m^2** cho ông Nguyễn Cảnh H và bà Nguyễn Thị Kim L1.

3. Ông Nguyễn Cảnh H và bà Nguyễn Thị Kim L1 được quyền sở hữu toàn bộ tài sản là nhà tạm, chái tạm không vách, hồ nước tường 20, chuồng bò, giếng khoan máy, cây keo lá tràm, cây chuối, cây dừa, cây xoài, cây mít, cây sanh, cây chuối trổ bông trên diện tích đất **84.021,5m^2**.

4. Ông Nguyễn Cảnh H và bà Nguyễn Thị Kim L1 phải thanh toán cho ông Nguyễn Xuân K và bà Nguyễn Thị H1 số tiền **1.078.233.476đ** (Một tỷ, không trăm bảy mươi tám triệu, hai trăm ba mươi ba nghìn, bốn trăm bảy mươi sáu đồng) giá trị tài sản trên đất.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Đối với diện tích đất tranh chấp **9.389,13m^2** gồm 17,83m^2 được giới hạn bởi các điểm 10, 29, 28, 10; 4.261,8m^2 được giới hạn các điểm 8, 36, 4, 5, 6, 7, 8 và 5.109,5m^2 được giới hạn bởi các điểm 2, 35, 34, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 1, 2 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H1 ký duyệt ngày 14/02/2023 được đánh số bút lục A; Diện tích **931,4m^2** đường đất được giới hạn bởi các điểm 9, 10, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9; diện tích **430,3m^2** mương nước được giới hạn bởi các điểm 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 17 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H1 ký duyệt ngày 14/02/2023 được đánh số bút lục B; Diện tích **1.320,9m^2** được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 1 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H1 ký duyệt ngày 14/02/2023 được đánh số bút lục C; Diện tích **348,1m^2** mương nước được giới hạn bởi các điểm 3, 15, 16, 17, 18, 9, 10, 19, 20, 21, 22, 2, 3 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H1 ký duyệt ngày 14/02/2023 được đánh số bút lục D; Diện tích **560,9m^2** được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H1 ký duyệt ngày 14/02/2023 được đánh số bút lục E, nguyên đơn không tranh chấp và không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

(Tọa độ, vị trí của các thửa đất được thể hiện cụ thể trong các mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh VPĐK đất đai H1 ký duyệt ngày 14/02/2023 kèm theo bản án)

6. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Xuân K phải hoàn trả lại số tiền 17.247.000đ (Mười bảy triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá cho ông Nguyễn Cảnh H.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Án phí: Ông Nguyễn Cảnh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Cảnh H số tiền 56.000.000đ (Năm mươi sáu triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0007057 ngày 11/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H1

Ông Nguyễn Xuân K phải nộp 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 16 tháng 7 năm 2025, bị đơn ông Nguyễn Xuân K kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 16/7/2025 theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Cảnh H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ nội dung vụ án; đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi P và ông Nguyễn Cảnh H là vi phạm pháp luật nên không phát sinh hiệu lực, vì theo bị đơn được biết hợp đồng chuyển nhượng không có số công chứng, ông H cũng chưa trả hết tiền cho ông Bùi P, đồng thời trong nội dung hợp đồng cam kết đất không tranh chấp nhưng tại thời điểm chuyển nhượng thì đang có tranh chấp nên không được chuyển nhượng. Vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi P và ông Nguyễn Cảnh H không phát sinh hiệu lực nên ông H không phải là chủ sở hữu quyền sử dụng đất, do đó ông H không có quyền yêu cầu đối với bị đơn. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

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

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

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

+ Về nội dung vụ án: Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 15-Lâm Đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân K làm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định. Nội dung kháng cáo nằm trong phạm vi của bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp đất đai và

đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Xuân K. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại xã T, huyện H1, tỉnh B, nay là xã H1, tỉnh L. Căn cứ quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện H1 (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15-Lâm Đồng) thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền. Việc xác định quan hệ tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng là đúng quy định pháp luật. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L1 có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Nguyễn Thị H1, ông Võ Ngọc S, bà Nguyễn Thị L và ông Hoàng Văn H2 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung kháng cáo: Bị đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi P và ông Nguyễn Cảnh H là vô hiệu.

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

[4] Về nguồn gốc đất: Diện tích đất hiện ông Nguyễn Cảnh H đang quản lý là thửa đất số 19, tờ bản đồ số 27, diện tích 516.590m^2, tọa lạc tại thôn Suối Máu, xã T, huyện H1, tỉnh B (cũ) do Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 211830 ngày 24/7/2002 cho hộ ông Bùi P, cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Cảnh H ngày 20/4/2018.

Diện tích đất này do Ủy ban nhân dân huyện H1 giao cho ông Bùi P và ông Lê Hạnh P1 theo Quyết định số 540/QĐ/UB-HT ngày 04/4/1991 để quản lý và sử dụng vào mục đích trồng cây kinh tế bạch đàn tập trung, diện tích đất được giao là 425 ha. Sau khi nhận đất, ông Lê Hạnh P1 không có nhu cầu sử dụng nên ông Bùi P sử dụng diện tích là 516.590m^2 trong tổng diện tích đất được giao 425 ha nêu trên. Năm 2002, diện tích đất trên của ông Bùi P được Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 211830 ngày 24/7/2002. Nhận thấy, việc Ủy ban nhân dân huyện H1 giao đất cho ông P1, ông P là đúng thẩm quyền, đúng đối tượng sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 13 Luật đất đai năm 1987, thời hạn sử dụng đất phù hợp với quy định tại Điều 3 Nghị định số 30/HĐBT ngày 23/3/1989 của Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ). Tại thời điểm Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi P đối với diện tích 516.590m^2, thì quyết định giao đất số 540/QĐ/UB-HT

ngày 04/4/1991 là một trong các giấy tờ để thực hiện quyền của người sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 2 Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP của Chính phủ. Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP, thì việc Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 211830 ngày 24/7/2002 cho hộ ông Bùi P là có căn cứ.

Trong quá trình sử dụng đất, ông Nguyễn Xuân K và bà Nguyễn Thị H1 đã lấn chiếm xây tường rào bằng gạch không trát, kéo lưới B40, hàng rào kẽm gai trụ bê tông, trụ gỗ trên phần diện tích 84.021,5m^2, cản trở ông H sử dụng quyền sử dụng đất của mình.

[4] Ông Nguyễn Xuân K cho rằng diện tích đất có nguồn gốc do ông khai phá năm 1997. Vợ chồng ông sử dụng ổn định, không ai tranh chấp, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông P không đúng quy định. Tuy nhiên, ông K không đăng ký sử dụng đất tại địa phương cũng như không có chứng cứ chứng minh diện tích trên là do gia đình ông khai hoang.

[5] Qua đối chiếu kiểm tra từ cơ quan chuyên môn thì phần đất tranh chấp 84.021,5m^2 giữa ông H và ông K có một phần diện tích đã từng được giải quyết bằng các bản án có hiệu lực pháp luật, cụ thể:

*** <u>Thửa số 1:</u>** Diện tích 27.191m^2 ***không có phần nào đã được giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật.***

* **<u>Thửa số 2:</u>** Diện tích 51.969,4m^2 có ***1.638,6m^2 thuộc thửa đất số 10 đã được giải quyết theo bản án số 33/2009/DSST ngày 21/4/2009 giữa ông Bùi P và ông Võ Ngọc S;*** 50.330,8m^2 chưa được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật nào.

* **<u>Thửa số 3:</u>** Diện tích 1.189,7m^2 có ***964,9m^2 thuộc thửa đất số 01 đã được giải quyết theo bản án số 36/2008/DSST ngày 25/9/2008 giữa ông Bùi P và bà Nguyễn Thị L;*** 224,8m^2 chưa được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật nào.

* **<u>Thửa số 4:</u>** Diện tích 3.671,4m^2 có ***133,8m^2 thuộc thửa đất số 11 đã được giải quyết theo bản án số 32/2009/DSST ngày 21/4/2009 giữa ông Bùi P và ông Hoàng Văn H2;*** 3.537,6m^2 chưa được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật nào.

Đối với diện tích đất thể hiện trên bản đồ vị trí kèm theo bản án 48/2007/DSST ngày 24/7/2007 giữa ông Bùi P và ông Nguyễn Xuân K, ông Lê D, ông Nguyễn Minh A, do không có tọa độ nên không có cơ sở chồng ghép kiểm tra.

[6] Đối với diện tích đất 2.737,3m^2 đã được giải quyết bằng các bản án có hiệu lực pháp luật, cụ thể tại Bản án số: 33/2009/DSST ngày 21/4/2009 của Tòa án nhân dân huyện H1 tuyên xử, buộc ông Võ Ngọc S trả diện tích đất 26.121m^2 đã lấn chiếm của ông Bùi P trong đó có 1.638,6m^2 đang tranh chấp trong vụ án này; tại Bản án số: 36/2008/DSST ngày 25/9/2008 của Tòa án nhân dân huyện H1 tuyên xử, buộc bà Nguyễn Thị L trả diện tích đất 16.999m^2 đã lấn chiếm của ông Bùi P trong đó có 964,9m^2 đang tranh chấp trong vụ án này; tại Bản án số: 32/2009/DSST ngày 21/4/2009 của Tòa án nhân dân huyện H1 tuyên xử, buộc ông Hoàng Văn H2 trả diện tích đất 9.103m^2 đã lấn chiếm của ông Bùi P trong đó có 133,8m^2 đang tranh chấp trong vụ án này. Đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Sau khi các bản án nêu trên có hiệu lực pháp luật, ngày 12/4/2012, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H1 đã thực hiện cưỡng chế chuyển giao đất cho ông Bùi P.

[7] Sau khi tranh chấp đất đai giữa ông Bùi P và ông Võ Ngọc S, bà Nguyễn Thị L, ông Hoàng Văn H2, ông Nguyễn Xuân K, ông Lê Dũ và ông Nguyễn Minh A được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật và được cưỡng chế thi hành vào ngày 12/4/2012 thì ngày 24/3/2018, phía ông Bùi P lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 211830 ngày 24/7/2002 cho ông Nguyễn Cảnh H, hợp đồng được Văn phòng Công chứng Hàm Thuận Nam công chứng theo đúng quy định của pháp luật về công chứng; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai H1 đăng ký, cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Cảnh H vào ngày 20/4/2018. Do đó, trình tự, thủ tục chuyển nhượng là hợp pháp; việc chuyển nhượng đã phát sinh hiệu lực theo Điều 117, Điều 119 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 167 Luật đất đai năm 2013, nên diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 211830 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Cảnh H.

[8] Công văn số 3562/UBND-TNMT ngày 25/9/2024 của UBND huyện H1 xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 211830 được cấp đúng trình tự thủ tục và cấp đúng đối tượng. Nội dung phúc đáp phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H1 cung cấp, phù hợp với tình tiết sự kiện không phải chứng minh là các bản án nêu trên nên có căn cứ khẳng định việc Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp quyền sử dụng diện tích đất 516.590m^2 tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 27, theo Giấy chứng nhận số V 211830 ngày 24/7/2002 là đúng trình tự, thủ tục luật đất đai

quy định. Hơn nữa, diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên hiện không có thông báo, quyết định thu hồi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[9] Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại diện tích lấn chiếm là 84.021,5m^2 thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 27 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 211830 do UBND huyện H1 cấp ngày 24/7/2002 cho nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với các quy định của pháp luật.

[10] Về giá trị tài sản trên đất: Trên đất có tài sản là cây trồng và các công trình là tài sản của vợ chồng bị đơn. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ tường rào xây gạch không trát lưới B40, hàng rào kẽm gai trụ bê tông, trụ gỗ; đối với các tài sản còn lại trên đất, nguyên đơn đề nghị được nhận và hoàn lại giá trị cho vợ chồng ông K.

Xét thấy, việc vợ chồng ông K lấn chiếm và trồng cây, xây dựng công trình trái phép trên đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H là hành vi vi phạm pháp luật, lẽ ra họ phải có nghĩa vụ di dời tài sản để trả lại đất lấn chiếm mới phù hợp. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông H tự nguyện nhận tài sản và hoàn trả lại giá trị tài sản theo kết luận của Hội đồng định giá. Theo kết luận định giá tài sản thì toàn bộ cây trồng là keo lá tràm, chuối, chuối trổ bông, mít, cây sanh, xoài, nhà tạm, chái tạm, chuồng bò, giếng khoan, hồ chứa nước trên toàn bộ diện tích đất tranh chấp có tổng giá trị là 1.064.233.476 đồng *(Một tỷ, không trăm sáu mươi bốn triệu, hai trăm ba mươi ba nghìn, bốn trăm bảy mươi sáu đồng).* Nguyên đơn thống nhất với giá trên, bị đơn và bà H1 không có ý kiến.

Riêng đối với 35 cây dừa trên đất, do không có căn cứ nên Hội đồng định giá không tiến hành định giá, nguyên đơn đề nghị sử dụng đơn giá theo Quyết định số 09/2017 của UBND tỉnh B xác định cây dừa có giá 400.000đ/cây. Bị đơn không đồng ý nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ về giá của 35 cây dừa nêu trên, đề xuất của nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận, xác định 35 cây dừa có giá 14.000.000 đồng *(Mười bốn triệu đồng)*. Nguyên đơn tự nguyện nhận toàn bộ tài sản và đồng ý hoàn lại giá trị tài sản cho bị đơn số tiền 1.078.233.476 đồng là có lợi cho bị đơn nên chấp nhận. Hội đồng xét xử xác định ông Nguyễn Cảnh H và bà Nguyễn Thị Kim L1 được sở hữu toàn bộ tài sản là keo lá tràm, chuối, chuối trổ bông, mít, cây sanh, xoài, nhà tạm, chái tạm, chuồng bò, giếng khoan, hồ chứa nước trên diện tích đất tranh chấp, và hoàn lại giá trị tài sản là 1.078.233.476 đồng *(Một tỷ, không trăm bảy mươi tám triệu, hai trăm ba mươi ba nghìn, bốn trăm bảy mươi sáu đồng)* cho ông Nguyễn Xuân K và bà Nguyễn Thị H1. Đối với hàng rào trên đất, nguyên đơn yêu cầu ông K và bà H1 phải tháo dỡ. Xét thấy, diện tích đất

tranh chấp thuộc một phần trong tổng thể 516.590m^2 thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, việc giữ lại hàng rào là không cần thiết đối với nguyên đơn, do đó, yêu cầu tháo dỡ là phù hợp nên chấp nhận.

[11] Từ những phân tích trên thấy rằng, kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân K về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

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

[13] Án phí dân sự:

[13.1] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo quy định.

[13.2] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của ông Nguyễn Xuân K không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo và không bị kháng nghị, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét theo trình tự phúc thẩm; các quyết định này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Xuân K: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2025/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15-Lâm Đồng.

2. Áp dụng:

- Khoản 2, Khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2025;

- Điều 117, Điều 119, Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự;

- Điều 12, Điều 26, Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 26, điểm a Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 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.

3. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Cảnh H về việc "Tranh chấp đất đai" và "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Xuân K, cụ thể:

3.1. Buộc ông Nguyễn Xuân K và bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại cho ông Nguyễn Cảnh H và bà Nguyễn Thị Kim L1 diện tích đất **84.021,5m^2** thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 27 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 211830 do UBND huyện H1 cấp ngày 24/7/2002, cụ thể như sau:

+ Diện tích **27.191m^2** bao gồm 21.538,3m^2 được giới hạn bởi các điểm 2, 3, 4, 36, 8, 9, 28, 29, 11, 30, 33, 17, 18, 19, 34, 35, 2 và 5.652,7m^2 được giới hạn bởi các điểm 31, 12, 13, 14, 15, 16, 32, 31 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H1 ký duyệt ngày 14/02/2023 được đánh số bút lục A;

+ Diện tích **51.969,4m^2** được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 26, 27, 28, 1 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H1 ký duyệt ngày 14/02/2023 được đánh số bút lục B;

+ Diện tích **1.189,7m^2** được giới hạn bởi các điểm 7, 8, 9, 10, 11, 7 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H1 ký duyệt ngày 14/02/2023 được đánh số bút lục C;

+ Diện tích **3.671,4m^2** bao gồm 1.428,5m^2 được giới hạn bởi các điểm 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 18, 17, 16, 15, 3, 4 và 2.242,9m^2 được giới hạn bởi các điểm 2, 22, 21, 20, 19, 10, 11, 12, 13, 14, 1, 2 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H1 ký duyệt ngày 14/02/2023 được đánh số bút lục D.

(Tọa độ, vị trí của các thửa đất được thể hiện cụ thể trong các mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai H1 ký duyệt ngày 14/02/2023 kèm theo bản án)

3.2. Buộc ông Nguyễn Xuân K và bà Nguyễn Thị H1 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản là tường rào xây gạch không trát lưới B40, hàng rào kẽm gai trụ bê tông, trụ gỗ trên diện tích đất **84.021,5m^2** để trả lại diện tích đất **84.021,5m^2** cho ông Nguyễn Cảnh H và bà Nguyễn Thị Kim L1.

3.3. Ông Nguyễn Cảnh H và bà Nguyễn Thị Kim L1 được quyền sở hữu toàn bộ tài sản là nhà tạm, chái tạm không vách, hồ nước tường 20, chuồng bò, giếng khoan máy, cây keo lá tràm, cây chuối, cây dừa, cây xoài, cây mít, cây sanh, cây chuối trổ bông trên diện tích đất **84.021,5m^2**.

3.4. Ông Nguyễn Cảnh H và bà Nguyễn Thị Kim L1 phải thanh toán cho ông Nguyễn Xuân K và bà Nguyễn Thị H1 số tiền **1.078.233.476 đồng** *(Một tỷ, không*

trăm bảy mươi tám triệu, hai trăm ba mươi ba nghìn, bốn trăm bảy mươi sáu đồng) giá trị tài sản trên đất.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3.5. Đối với diện tích đất tranh chấp **9.389,13m²** gồm 17,83m² được giới hạn bởi các điểm 10, 29, 28, 10; 4.261,8m² được giới hạn các điểm 8, 36, 4, 5, 6, 7, 8 và 5.109,5m² được giới hạn bởi các điểm 2, 35, 34, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 1, 2 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H1 ký duyệt ngày 14/02/2023 được đánh số bút lục A; Diện tích **931,4m²** đường đất được giới hạn bởi các điểm 9, 10, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9; diện tích **430,3m²** mương nước được giới hạn bởi các điểm 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 17 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H1 ký duyệt ngày 14/02/2023 được đánh số bút lục B; Diện tích **1.320,9m²** được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 1 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H1 ký duyệt ngày 14/02/2023 được đánh số bút lục C; Diện tích **348,1m²** mương nước được giới hạn bởi các điểm 3, 15, 16, 17, 18, 9, 10, 19, 20, 21, 22, 2, 3 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H1 ký duyệt ngày 14/02/2023 được đánh số bút lục D; Diện tích **560,9m²** được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H1 ký duyệt ngày 14/02/2023 được đánh số bút lục E, nguyên đơn không tranh chấp và không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

(Tọa độ, vị trí của các thửa đất được thể hiện cụ thể trong các mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai H1 ký duyệt ngày 14/02/2023 kèm theo bản án)

4. Về án phí và chi phí tố tụng:

4.1. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Xuân K phải hoàn trả lại số tiền 17.247.000 đồng *(Mười bảy triệu, hai trăm bốn mươi bảy nghìn đồng)* chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá cho ông Nguyễn Cảnh H.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4.2 Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Cảnh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Cảnh H số tiền 56.000.000 đồng (Năm mươi sáu triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0007057 ngày 11/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H1.

Ông Nguyễn Xuân K phải nộp 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.3 Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Xuân K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001464 ngày 29/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông Nguyễn Xuân K đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 18/12/2025).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 15;
- VKSND khu vực 15;
- Phòng THADS khu vực 15;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

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

(đã ký)

Vũ Thị Thanh Hòa