

Bản án số: 467/2026/DS-PT
Ngày: 13-8-2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Phong Lan.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Thái Bình

Ông Nguyễn Lê Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồ Thu Uyên - Thư ký viên 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 13 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (cơ sở 1) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 314/2026/TLPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2026/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 450/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 418/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Trọng B, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số A, đường Z, thôn N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Dương Quốc Triệu Hoàng L, sinh năm 1992; Địa chỉ: Số A, Lầu D, Võ Văn K, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: 220 L, xã H, tỉnh Lâm Đồng (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 15/3/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Mai Thanh T – Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Mai Trần thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: A Republic Plaza số A C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Đinh Văn H, sinh năm 1966 và bà Đinh Thị B1, sinh năm 1967; Cùng địa chỉ: Số E, đường số A, thôn N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Văn H và bà Đinh Thị B1: Bà Huỳnh Thị Ngọc T1, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số nhà D, đường C, khu phố B, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn V, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng). Theo Giấy ủy quyền ngày 22/7/2024.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Văn H: Ông Lê Minh N, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số C, đường Đ, Thôn B, xã T, tỉnh Lâm Đồng (Theo Giấy ủy quyền ngày 20/01/2026).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hà Thị N1, sinh năm 1972;
2. Ông Lê Trọng K1, sinh năm 1992;
3. Bà Lê Thị Hà G, sinh năm 1997;
4. Bà Lê Hương T2, sinh năm 2003;

Cùng địa chỉ: Số A, đường Z, thôn N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hà Thị N1, ông Lê Trọng K1, bà Lê Thị Hà G, bà Lê Hương T2: Ông Dương Quốc Triệu Hoàng L, sinh năm 1992; Địa chỉ: Số A, Lầu D, Võ Văn K, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: 220 L, xã H, tỉnh Lâm Đồng (Theo Giấy ủy quyền ngày 17/6/2024).

5. Ông Đinh Văn Q, sinh năm 1986;
6. Ông Đinh Văn Đ, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ: Số E, đường số A, thôn N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Văn Q và ông Đinh Văn Đ: Ông Lê Minh N, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số C, đường Đ, Thôn B, xã T, tỉnh Lâm Đồng (Theo Giấy ủy quyền ngày 02/02/2026).

7. Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Lâm Đồng; Địa chỉ: Thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Ngọc P – Chủ tịch; *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Mạnh H1 – Phó Trưởng phòng Kinh tế xã T, tỉnh Lâm Đồng (theo Quyết định số 297/QĐ-UBND ngày 07/3/2026).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Trọng B.

Tại phiên tòa, có mặt ông Lê Trọng B, ông Dương Quốc Triệu Hoàng L, ông Mai Thanh T, ông Đinh Văn H, bà Đinh Thị B1, ông Lê Minh N; các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

** Theo hồ sơ vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:*

Năm 1993 ông Lê Trọng B, bà Hà Thị N1 và anh Lê Trọng K1 đi kinh tế mới tại xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng. Năm 1999 gia đình ông B được chính quyền địa phương cấp đất canh tác tại xã T và đã sử dụng, canh tác các thửa đất được cấp. Ngày 28/12/2001 hộ ông B được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U774864, gồm thửa đất số 23, tờ bản đồ 8D, diện tích 16.800 m² và thửa đất số 30, tờ bản đồ 8D, diện tích 6.080 m², đều có mục đích sử dụng là đất công nghiệp, thời hạn sử dụng đến tháng 12/2051, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 05474QSDĐ/81QĐ/UBND; Gia đình ông B được Ban địa chính xã T đó bàn giao đất, bàn giao ranh mốc cụ thể các thửa đất.

Vào khoảng thời gian này ông Đinh Văn H, bà Đinh Thị B1 là lao động từ nơi khác đến sinh sống làm thuê, vì không có đất canh tác nên năm 2002 ông B đã đồng ý cho mượn thửa đất số 30, tờ bản đồ 8D, diện tích 6.080 m² canh tác trồng mía, bắp và ở tại đây. Sau 01 năm ông B có đến lấy lại thửa đất để canh tác nhưng ông H, bà B1 xin được tiếp tục mượn đất nên ông B tiếp tục cho mượn thêm vài năm.

Khoảng vài năm sau ông H, bà B1 đã xây một căn nhà cấp bốn nhỏ trên mảnh đất để ở và ông B cũng đến gặp lại ông H, bà B1 nói lấy lại đất và không cho mượn nữa thì ông H, bà B1 trở mặt, không trả.

Sau nhiều năm tiếp theo tự đòi đất không được nên năm 2024 ông B làm đơn gửi chính quyền địa phương đề nghị hòa giải nhưng không thành, nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Từ trước đến nay các hộ lân cận xung quanh đều biết thửa đất này là của ông B và ông B mới là chủ sở hữu hợp pháp thửa đất.

Ngày 14/04/2008 Phòng Tài Nguyên và Môi Trường huyện Đ, tỉnh Bình Thuận xác nhận cập nhật trang tư đối với thửa đất của ông B với nội dung "Địa chỉ mới của thửa đất là xã Đ, theo Nghị định số 139/NĐ-CP của Chính Phủ".

Năm 2008 ông B thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U774864 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Đ và đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ ngày 14/04/2008 theo hợp đồng thế chấp số 268 ngày 09/04/2008. Trong quá trình làm hồ sơ vay vốn phía Ngân hàng cũng đã thẩm định thực tế tại thửa đất, ngày 14/05/2010 đã xóa đăng ký giao dịch đảm bảo. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U774864 do ông B giữ.

Gần đây hộ giáp ranh thửa đất số 30, tờ bản đồ 8D, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U774864 khi xin đăng ký biến động đất đai cũng đã đến gặp ông B để nhờ ký xác nhận ranh mốc liền kề không có tranh chấp.

Bản thân ông H, bà B1 biết rất rõ thửa đất số 30, tờ bản đồ 8D, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U774864 là của ông B và gia đình ông B cũng đã được

chính quyền địa phương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp; ban đầu ông B chỉ cho ông H, bà B1 mượn đất làm tạm.

Do đó, ông B yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Đinh Văn H, bà Đinh Thị B1 trả lại cho ông B thửa đất số 30, tờ bản đồ 8D, mục đích sử dụng đất công nghiệp, thời hạn sử dụng đến tháng 12/2051, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng, được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U774864 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 05474QSDĐ/81QĐ/UBNDL ngày 28 tháng 12 năm 2001.

2. Buộc ông Đinh Văn H, bà Đinh Thị B1 tự tháo dỡ ngay nhà ở các công trình đã xây dựng trái phép trên đất và dọn dẹp sạch sẽ các cây cối đã trồng trọt trái phép mà còn tồn tại trên đất. Hoàn trả lại cho ông B đúng với hiện trạng thửa đất số 30, tờ bản đồ 8D, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U774864 lúc ông B cho ông H, bà B1 mượn và đồng ý cắt cho ông H, bà B1 một phần diện tích của thửa đất để tiếp tục sử dụng.

** Trong phần tranh luận người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B tranh luận:*

Căn cứ vào Nghị định số 85/1999/NĐ-CP của Chính phủ và Luật đất đai năm 1993 thì hộ gia đình ông B là đối tượng đủ điều kiện để được cấp đất và đã được UBND huyện Đ, tỉnh Bình Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U774864 theo đúng quy định; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng cứ mang tính pháp lý có giá trị cao nhất xác định chủ sở hữu của gia đình ông B.

Việc ông H, bà B1 không có giấy tờ cư trú, không có tài liệu chứng minh việc sử dụng đất hợp pháp, hồ sơ quản lý đất đai không ghi nhận; việc sử dụng đất thực tế chỉ bắt đầu từ việc mượn đất của ông B.

Đối với công văn trả lời của Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Lâm Đồng là dựa trên lời khai và xác minh nên chưa đủ cơ sở vững chắc để khẳng định ông H, bà B1 là chủ sở hữu thửa đất.

Việc ông B cho ông H, bà B1 mượn đất tuy không có văn bản nhưng được xem là giao dịch về việc cho mượn tài sản theo Điều 3 Luật đất đai năm 1993; Việc cập nhật địa chỉ thửa đất theo Nghị định 139/NĐ-CP năm 2008 tiếp tục khẳng định tính hợp pháp và việc Nhà nước công nhận thửa đất đối với ông B. Căn cứ các Điều 165, 166, 236 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 255 Bộ luật dân sự năm 1995 thì việc chiếm hữu thửa đất của ông H, bà B1 là không ngay tình mà là mượn đất của ông B. Nguồn gốc thửa đất là của ông B sử dụng từ năm 1993 và được UBND huyện Đ xét cấp ngày 28/12/2001 là đúng quy định, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Theo hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa các bị đơn, người đại diện của bị đơn ông Đinh Văn H, người đại diện của bị đơn bà Đinh Thị B1 trình bày:*

Gia đình ông Đinh Văn H, bà Đinh Thị B1 là gia đình khó khăn, dân tộc thiểu số ở vùng sâu, vùng xa. Năm 1999 gia đình ông H, bà B1 di cư vào Khu

kinh tế mới thôn N, xã T, tỉnh Bình Thuận nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng làm thuê cho Nông trường M, bên cạnh có lô đất chưa ai canh tác nên ông H, bà B1 tiến hành khai phá, trồng cây và sinh sống từ năm 1999 cho đến nay. Thời gian đầu gia đình ông H, bà B1 trồng M, Điều hiện nay là Cao su, trên thửa đất gia đình ông H, bà B1 tiến hành xây dựng 01 căn nhà cấp bốn vào năm 2006, tiến hành đào giếng phục vụ sản xuất và sinh hoạt. Trong quá trình sử dụng thửa đất không xảy ra tranh chấp với ai.

Trước năm 2001 Nhà nước tiến hành đo đạc, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thời điểm đó gia đình ông H, bà B1 thường xuyên đi làm, ít khi ở nhà; Thời điểm đó ông B làm tổ tự quản của thôn, thực hiện việc chỉ dẫn cho cán bộ đo đạc các thửa đất, trong đó có thửa đất của ông H, bà B1 khai hoang. Tuy nhiên, ông B không kê khai tên ông H, bà B1 mà kê khai tên ông B.

Thời gian đó vì gia đình nghèo nên ông H, bà B1 không có chi phí đăng ký làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2004 gia đình ông H, bà B1 liên hệ Ủy ban nhân dân xã T để đăng ký cấp giấy chứng nhận thì được biết thửa đất đã được cấp cho hộ ông Lê Trọng B là thửa đất số 30, tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U774864. Ông H, bà B1 có đến gặp ông B yêu cầu trả lại đất thì ông B trình bày địa chính xã làm lộn và các bên thỏa thuận ông B đồng ý trả lại đất cho gia đình ông H, bà B1 và yêu cầu ông H, bà B1 đưa 20.000.000 đồng hỗ trợ làm thủ tục tách thửa, sau đó là 60.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong khoảng thời gian đó ông B thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U774864 vay vốn tại Ngân hàng nên không thực hiện thủ tục tách sổ cho ông H, bà B1 được. Sau này, ông H, bà B1 có đến gặp yêu cầu ông B trao trả quyền sử dụng đất thì ông B yêu cầu ông H, bà B1 đưa 500.000.000 đồng, mới thực hiện thủ tục tách sổ nhưng ông H, bà Ba K2 đồng ý.

Bản thân ông H, bà B1 là người khai hoang, canh tác từ trước đến nay có rất nhiều người làm chứng; chứ không phải mượn đất của gia đình ông B, ông B cũng chưa bao giờ canh tác trên thửa đất. Do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, đồng thời đề nghị Tòa án hủy một phần quyết định số 81/2001/QĐ-UB-ĐL, ngày 28/12/2001 của UBND huyện Đ về phân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Trọng B đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 8D; Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 774864, ngày 28/12/2001 do UBND huyện Đ cấp cho hộ ông Lê Trọng B đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 8D. Đồng thời xác định thửa đất đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông H, bà B1.

** Theo hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Lâm Đồng, người đại diện trình bày:*

Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 8D, tọa lạc tại xã T, tỉnh Lâm Đồng (xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận cũ) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 774864 do UBND huyện Đ cấp ngày 28/12/2001 đứng tên hộ ông Lê Trọng B được đo đạc bản đồ giải thửa, quy chủ vào khoảng năm 1999, 2000.

Nguồn gốc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 8D, theo kết quả xác minh thửa đất trên vào khoảng năm 1999 vợ chồng ông Đinh Văn H, bà Đinh Thị B1 khai hoang, phục hoá thửa đất trên và xây dựng nhà ở, sinh sống từ năm 1999 cho đến nay.

Trước và sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 774864 thì vợ chồng ông Đinh Văn H, bà Đinh Thị B1 sử dụng và không có thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thuế đất nông nghiệp.

Căn cứ số thứ tự IV.1 Mục IV phần 1 Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC của T5 hướng dẫn thủ tục đăng ký đất, lập hồ sơ địa chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 774864 cho hộ ông Lê Trọng B là không đúng đối tượng sử dụng đất.

Trước khi Toà án thụ lý hồ sơ vụ án thì UBND xã Đ có tiếp nhận đơn hoà giải tranh chấp đất đai của ông Lê Trọng B. Kết quả hoà giải tranh chấp đất đai không thành.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 774864 mang tên hộ ông Lê Trọng B được UBND huyện Đ cấp ngày 28/12/2001 là được cấp cho hộ ông Lê Trọng B.

Hiện nay hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lưu trữ không đầy đủ, đồng thời các quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây, không yêu cầu phải xác định rõ những ai là người trong gia đình hộ ông Lê Trọng B. Do đó, UBND xã T không có cơ sở cung cấp thông tin theo yêu cầu của Toà án tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Trọng B gồm những ai.

Những biến động pháp lý của thửa đất số 30, tờ bản đồ số 8D thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 774864 từ khi được cấp quyền sử dụng cho đến nay: Ngày 14/4/2008, Phòng T đăng ký biến động địa chỉ thửa đất; ngày 14/4/2008 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ký nội dung thế chấp; Ngày 14/5/2010 Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất ký nội dung xoá thế chấp.

Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đ2 (nay là chi nhánh Văn phòng Đ2) thửa đất số 30, tờ bản đồ số 8D, diện tích 6.080m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 774864 nay là thửa đất số 33, tờ bản đồ số 54, diện tích 5591,1m². Nguyên nhân phần diện tích biến động giảm 488,9m² là do sai số trong quá trình đo đạc bản đồ giải thửa và tính toán diện tích trước đây. Vì thực tế ranh giới của các thửa đất được các hộ dân sử dụng ổn định từ trước cho đến nay.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử huỷ một phần quyết định số 81/2001QĐ-UB-ĐL, ngày 28/12/2001 của UBND huyện Đ về phân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Trọng B đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 8D; Huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 774864, ngày 28/12/2001 do UBND huyện Đ cấp cho hộ ông Lê Trọng B đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 8D.

Theo hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị N1, anh Lê Trọng K1, chị Lê Thị Hà G, chị Lê Hương T2, người đại diện trình bày: Thống nhất như trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Trọng B.

* Theo hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đinh Văn Q, anh Đinh Văn Đ, người đại diện trình bày: Thống nhất như phần trình bày của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2026/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 17 - Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 165, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025; Các Điều 161, 163, 164, 179, 180, 182, 183, 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 2, khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Các khoản 25, 47 Điều 3, các Điều 26, 31, 236 Luật đất đai năm 2024, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2024; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014, 2018, 2020, 2022 và năm 2025;

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Trọng B về yêu cầu Tòa án:

Buộc ông Đinh Văn H, bà Đinh Thị B1 trả lại cho ông B thửa đất số 30, tờ bản đồ số 8D, mục đích sử dụng đất công nghiệp, thời hạn sử dụng đến tháng 12/2051, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng, được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U774864 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 05474QSDD/81QĐ/UBND ngày 28 tháng 12 năm 2001.

Buộc ông Đinh Văn H, bà Đinh Thị B1 tự tháo dỡ ngay nhà ở các công trình đã xây dựng trái phép trên đất và dọn dẹp sạch sẽ các cây cối đã trồng trọt trái phép mà còn tồn tại trên đất. Hoàn trả lại cho ông B đúng với hiện trạng thửa đất số 30, tờ bản đồ số 8D, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U774864 lúc ông B cho ông H, bà B1 mượn.

Hủy một phần Quyết định số 81/2001/QĐ-UB-ĐL, ngày 28/12/2001 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về phần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Trọng B đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 8D.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 774864, ngày 28/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Lê Trọng B đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 8D.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/4/2026, nguyên đơn ông Lê Trọng B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; Bị đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tiến hành tố tụng đúng quy định; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật. Các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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] Nguyên đơn ông Lê Trọng B kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa vắng mặt một số các đương sự, tuy nhiên đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Trong vụ án này, nguyên đơn và bị đơn tranh chấp đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 8D, diện tích 6.080m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 774864 cho hộ ông Đinh Trọng B2. Theo Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đ2 thì thửa đất số 30, diện tích 6.080m² nay là thửa đất số 33, tờ bản đồ số 54, diện tích 5.591,1m². Diện tích giảm 488,9m² là do sai số trong quá trình đo đạc bản đồ giải thửa và tính toán diện tích đất trước đây. Tuy nhiên, diện tích đất giảm không làm thay đổi ranh giới sử dụng đất thực tế của các hộ dân. Mặt khác, các đương sự không có yêu cầu đối với phần diện tích đất giảm 488,9m².

[4.2] Về nguồn gốc của thửa đất: Ngày 28/12/2001 UBND huyện Đ ban

hành Quyết định số 81/2001/QĐ-UB-ĐL và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 774864 cho hộ ông Lê Trọng B đối với thửa đất số 30. Việc cấp giấy chứng nhận được thực hiện theo đợt cấp đại trà, được đo đạc bản đồ giải thửa, quy chủ vào khoảng năm 1999, 2000 trên cơ sở danh sách các hộ đủ điều kiện do địa phương lập, thuộc thẩm quyền của UBND huyện Đ theo quy định của Luật Đất đai năm 1993. Tuy nhiên, hồ sơ lưu trữ về việc cấp Giấy chứng nhận hiện không còn đầy đủ. Theo Công văn số 917/CNVPĐKĐĐĐL ngày 30/12/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ2 chỉ còn lưu bản sao Quyết định số 81/2001/QĐ-UBĐL kèm danh sách cấp giấy và sổ cấp giấy. Ngoài các tài liệu này không còn lưu hồ sơ xét cấp, đơn đăng ký, biên bản xét duyệt, biên bản kiểm tra thực địa, sơ đồ xác định ranh giới sử dụng đất hoặc biên bản bàn giao đất. UBND xã T cũng xác nhận hồ sơ cấp giấy không còn đầy đủ, không có căn cứ xác định cụ thể thành viên hộ gia đình được cấp giấy cũng như quá trình xác minh hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm cấp giấy. Do đó, để đánh giá việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn có đúng đối tượng sử dụng đất hay không cần phải đánh giá về quá trình sử dụng đất của các bên.

[4.3] Về quá trình sử dụng đất: Nguyên đơn cho rằng sau khi được cấp giấy chứng nhận đã được Ban địa chính xã bàn giao đất, xác định mốc giới cụ thể và đã tiến hành cày xới đất, canh tác trồng mía trên đất, sau đó cho ông H, bà B1 mượn đất bằng lời nói. Tuy nhiên, nội dung này chỉ do nguyên đơn trình bày, không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh. Nguyên đơn cũng không cung cấp được biên bản giao đất, biên bản bàn giao mốc giới, người làm chứng về việc giao đất hoặc việc cho mượn đất; cũng không có giấy tờ, tài liệu nào thể hiện quá trình quản lý, sử dụng thực tế đối với thửa đất sau khi được cấp giấy chứng nhận. Hơn nữa, tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận không có quá trình sử dụng đất từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay.

[4.4] Về phía bị đơn khai rằng gia đình đã khai hoang, phục hóa thửa đất từ năm 1999 và sinh sống ổn định liên tục trên đất và được UBND xã Đ và những người làm chứng xác nhận, cụ thể: Tại Thông báo số 20/TB-UBND ngày 14/3/2024 của UBND xã Đ xác định kết quả xác minh tại địa phương thể hiện: mặc dù thửa đất được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Lê Trọng B từ năm 2001 nhưng trên thực tế vợ chồng ông Đinh Văn H, bà Đinh Thị B1 là người khai hoang, phục hóa, xây dựng nhà ở và sử dụng đất từ khoảng năm 1999 đến nay. Nội dung này tiếp tục được UBND xã T xác nhận tại Công văn số 37/UBND-KT ngày 09/01/2026: khoảng năm 1999, ông H và bà B1 khai hoang, phục hóa thửa đất, xây dựng nhà ở và sinh sống liên tục từ thời điểm đó cho đến nay; đồng thời kết luận việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U774864 cho hộ ông Lê Trọng B đối với thửa đất số 30 là không đúng đối tượng sử dụng đất theo hướng dẫn tại điểm IV.1 Mục IV Phần I Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC của T5. Ngoài ra, lời khai của các nhân chứng đều là những người sinh sống tại địa phương trong cùng thời kỳ biết về quá trình khai phá, sử dụng đất của bị đơn gồm bà Đinh Thị L1, ông An Ngọc T3, ông Trần Như S, ông Trần Quang S1, ông Trần Văn T4, bà Nguyễn Thị Đ1 và ông An Ngọc S2 đều thống nhất xác nhận gia đình ông H, bà B1 đến địa phương từ năm 1999, trực tiếp phát dọn đất, trồng điều, dựng nhà

tranh vào khoảng năm 2000, đến năm 2006 xây dựng nhà cấp bốn và sử dụng ổn định cho đến nay. Nội dung lời khai của nhân chứng phù hợp với nhau về thời gian, diễn biến và phù hợp với xác minh của chính quyền địa phương.

[4.5] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cũng thể hiện trên đất hiện có nhà ở được xây dựng từ năm 2006, giếng đào từ năm 1999, nhiều công trình phụ và cây trồng lâu năm do bị đơn đầu tư tạo lập qua nhiều giai đoạn. Đây là những tài sản có giá trị, được hình thành trong thời gian dài, thể hiện quá trình quản lý, sử dụng đất thực tế, công khai, liên tục của bị đơn. Hơn nữa, theo kết quả xác minh tại địa phương thì ngoài thửa đất đang tranh chấp bị đơn không còn diện tích đất nào khác ở địa phương. Trong suốt quá trình bị đơn quản lý, sử dụng đất, xây dựng nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm trên đất nguyên đơn biết nhưng không ngăn cản, không tranh chấp, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu thể hiện đã quản lý, ngăn cản, yêu cầu chấm dứt việc sử dụng đất hoặc yêu cầu cơ quan giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất của mình trước năm 2024. Việc nguyên đơn chỉ khởi kiện sau hơn 22 năm kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận, trong khi bị đơn công khai quản lý, sử dụng đất, xây dựng nhà ở và sinh sống ổn định cho thấy lời trình bày của nguyên đơn về việc cho bị đơn mượn đất canh tác là không có cơ sở. Mặt khác, nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có quá trình quản lý, sử dụng đất coi như nguyên đơn đã từ bỏ quyền sử dụng đất của mình.

[4.6] Từ những phân tích trên có đủ căn cứ xác định bị đơn là người trực tiếp khai hoang, quản lý, sử dụng ổn định, liên tục, công khai thửa đất tranh chấp từ khoảng năm 1999 đến nay; còn nguyên đơn chỉ chứng minh được quyền sử dụng đất thông qua giấy chứng nhận nhưng không chứng minh được quá trình quản lý, sử dụng đất thực tế, cũng như không chứng minh được việc cho bị đơn mượn đất như trình bày. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U774864 đối với thửa đất số 30 không đúng đối tượng sử dụng đất, từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy một phần Quyết định số 81/2001/QĐ-UB-ĐL cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U774864 đối với thửa đất số 30 là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập và đúng quy định tại khoản 1 Điều 2, khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 73 Luật đất đai năm 1993.

[4.7] Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án, nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá đã chi.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải nộp án phí. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Trọng B. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2026/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Lâm Đồng.

[2] Căn cứ vào:

Khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Các Điều 161, 163, 164, 179, 180, 182, 183, 221 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 1 Điều 2, khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 73 Luật đất đai năm 1993;

Khoản 25, 47 Điều 3, Điều 26, Điều 31 và Điều 236 Luật đất đai năm 2024 (sửa đổi, bổ sung năm 2024);

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014, 2018, 2020, 2022 và năm 2025).

[3] Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Trọng B về yêu cầu Tòa án:

[3.1] Buộc ông Đinh Văn H, bà Đinh Thị B1 trả lại cho ông B thửa đất số 30, tờ bản đồ số 8D, mục đích sử dụng đất công nghiệp, thời hạn sử dụng đến tháng 12/2051, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng), được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U774864 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 05474QSDĐ/81QĐ/UBĐL ngày 28 tháng 12 năm 2001.

[3.2] Buộc ông Đinh Văn H, bà Đinh Thị B1 tự tháo dỡ ngay nhà ở, các công trình đã xây dựng trái phép trên đất và dọn dẹp sạch sẽ các cây cối đã trồng trái phép còn tồn tại trên đất. Hoàn trả lại cho ông B đúng với hiện trạng thửa đất số 30, tờ bản đồ số 8D, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U774864 lúc ông B cho ông H, bà B1 mượn.

[4] Huỷ một phần Quyết định số 81/2001/QĐ-UB-ĐL, ngày 28/12/2001 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về phân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Trọng B đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 8D.

[5] Huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 774864, ngày 28/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Lê Trọng B đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 8D.

[6] Về chi phí tố tụng: Ông Lê Trọng B phải chịu 6.000.000 đồng (*Sáu triệu đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Ông Lê Trọng B đã nộp đủ.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Trọng B phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước nhưng được tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004505, ngày 17/5/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận nay là Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 17-Lâm Đồng.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Trọng B phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007084 ngày 20/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông Lê Trọng B đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

[9] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[10] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (13/8/2026)

Trường hợp bản án thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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, 8, 36 và 72 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 17 - Lâm Đồng;
- Phòng THADS KV17 - Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa DS, Tổ HCTP, hồ sơ.

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

(đã ký)

Phạm Phong Lan