

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 358/2025/DS-PT

Ngày 28-11-2025

*“V/v tranh chấp quyền sử
dụng đất và tài sản gắn liền
với đất”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Đức Dương.

Các Thẩm phán tham gia: Ông K'Tiêng và ông Nguyễn Hồng Chương.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chính, là Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Việt Cường – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 330/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2025 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”*.

Do Bản án số: 07/2025/DS-ST ngày 04-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9-Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 566/2025/QĐXXPT-DS ngày 14-11-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Mai Thị V, sinh năm 1957; địa chỉ: Buôn O, xã K, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn: Ông Dương Văn N; địa chỉ: Thôn N, xã N, tỉnh Lâm Đồng - Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Mai Thị Y, sinh năm 1988; địa chỉ: Buôn O, xã K, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện uỷ quyền của Bị đơn: Ông Nguyễn Trung X; địa chỉ: Tổ dân phố C, xã C, tỉnh Lâm Đồng- Có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Kế thừa quyền và nghĩa vụ: Ủy ban nhân dân xã K, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: Số A đường V, xã K, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Mạnh T – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Kinh tế xã K - Có đơn xét xử vắng mặt.

3.2. Anh Phạm Văn Đ, sinh năm 1978 và chị Nguyễn Thị N1, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: Buôn O, xã K, tỉnh Lâm Đồng- Có mặt.

3.3. Anh Phạm Thanh S, sinh năm 1980 và chị Đỗ Thị H, sinh năm 1981; cùng địa chỉ: Buôn O, xã K, tỉnh Lâm Đồng- Vắng mặt.

3.4. Chị Phạm Thị H1, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn A, xã C, tỉnh Đắk Lắk- Vắng mặt.

3.5. Chị Phạm Thị Hoài T1, sinh năm 2004; địa chỉ: Buôn O, xã K, tỉnh Lâm Đồng (địa chỉ cũ: Buôn Ol, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông) - Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Mai Thị V và bị đơn bà Mai Thị Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 13-9-2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20-4-2024, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Mai Thị V và người đại diện theo ủy quyền là ông Dương Văn N trình bày:

1.1. Từ năm 1988 đến năm 1990, bà Mai Thị V khai hoang diện tích đất khoảng 50.000m², tại buôn O, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông (nay là buôn O, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng). Năm 1996, bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất GCNQSDĐ) diện tích 12.400m²; phần diện tích chưa được cấp GCNQSDĐ bà đã tặng cho, hiến tặng, chuyển nhượng, còn lại khoảng 2,5ha.

1.2. Năm 2010, bà V cho vợ chồng con trai là anh Phạm Văn T2, chị Mai Thị Y mượn diện tích đất khoảng 7.000m² để canh tác, trên đất đã trồng cây cà phê cho thu hoạch. Năm 2022, anh T2 chết, sau đó do chị Y có ý định chiếm diện tích đất đang mượn nên bà V yêu cầu trả lại và đến canh tác nhưng chị Y cản trở. Tháng 4 năm 2023, chị Y tiếp tục lấn chiếm thêm khoảng 260m² đất mặt đường liên thôn, do đó bà V khởi kiện yêu cầu chị Y trả lại: Diện tích đất theo kết quả đo đạc là 300m² theo đường liên thôn; diện đất vườn rẫy cà phê theo kết quả đo đạc là 9235,5 m², tọa lạc tại Buôn O, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

2. Bị đơn bà Mai Thị Y và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trung X thống nhất trình bày: Chị Y và anh T2 kết hôn năm 2003 và sinh sống cùng nhà với ông L, bà V. Diện tích 9235,5 m² đất vườn rẫy và 300m² đất mặt đường liên thôn (05 mét chiều ngang mặt đường) thực tế bà V đã cho vợ chồng chị Y canh tác và thu hoạch cà phê từ năm 2004 đến nay; phần diện tích đất 300m² nằm trong tổng diện vợ chồng chị Y đã làm nhà ở ổn định từ năm 2017 và dựng xưởng mộc, làm bể cá, trồng cây ăn trái, cà phê từ năm 2018. Do vậy, chị Y không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà V.

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

3.1. Anh Phạm Văn Đ và chị Nguyễn Thị N1 trình bày: Sau khi các con là anh Đ, anh T2, anh S và chị H1 kết hôn, ông L, bà V đã cho mỗi người mượn một phần diện tích đất đã trồng cà phê để canh tác, thu hoạch. Đối với diện tích đất theo mặt đường liên thôn, năm 2006 ông L, bà V cho anh Đ 15 mét (chiều ngang mặt đường) và năm 2016 cũng cho anh T2 15 mét (chiều ngang mặt đường) để làm nhà ở; 05 mét còn lại (chiều ngang) đang tranh chấp là ông bà để dành dưỡng già, sau này xây nhà ở gần con cháu, chứ không cho anh T2, chị Y.

Lý do chị Y đang quản lý, sử dụng đất này là do năm 2018 anh T2 mượn tạm để xây bể bơi cho các con chơi.

3.2 Anh Phạm Thanh S và chị Đỗ Thị H trình bày: Phần đất trên mặt đường nhựa bà V cho anh Đ và anh T2 mỗi người 15 mét chiều ngang để làm nhà; 05 mét đất chiều ngang mặt đường ở giữa đất của hai anh là bà V không cho ai. Ngoài ra, bà V còn chia cho anh Đ 3.000m², anh T2 5000m², chị H1 3.000m² (đều đã trồng cây cà phê và điều) để mượn canh tác, khi nào cần bà sẽ yêu cầu trả lại.

4. Bản án số: 07/2024/DS-ST ngày 04-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9, quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 95, Điều 96, Điều 97, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng khoản 1 Điều 166, Điều 167, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai 2013; Điều 459 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

4.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị V: Buộc chị Mai Thị Y trả cho bà Mai Thị V diện tích 9235,5 m² nằm trong một phần thửa 82 và một phần thửa 87, tờ bản đồ số 83, thuộc Buôn Ol, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông. Không chấp nhận yêu cầu của bà Mai Thị V yêu cầu chị Mai Thị Y trả lại diện tích 300m² nằm trong thửa số 75, tờ bản đồ số 83 có tổng diện tích 1.163,9 m², thuộc Buôn Ol, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

4.2. Về tài sản trên đất: Buộc bà Mai Thị V thanh toán cho chị Mai Thị Y tổng số tiền 412.920.450 đồng (gồm tài sản nằm trên diện tích 9235,5 m² giá trị là 232.838.200 đồng và giá trị quyền sử dụng đất 180.092.250 đồng). Buộc chị Mai Thị Y thanh toán cho bà Mai Thị V tài sản nằm trên diện tích 300 m² là móng đá ong có giá trị là 29.125.782 đồng.

4.3. Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, biện pháp khẩn cấp tạm thời và quyền kháng cáo của đương sự.

5. Ngày 17-9-2025, Nguyên đơn bà V kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và không đồng ý thanh toán cho chị Y công sức làm tăng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Ngày 19-9-2025, Bị đơn chị Mai Thị Y kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

6.1. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền cầu nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

6.2. Anh Phạm Văn Đ trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

6.3. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên

Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 04-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9-Lâm Đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận, đối chiếu quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của Nguyên đơn và Bị đơn trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của Điều 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn:

[2.1]. Đối với diện tích đất 300m² và tài sản trên đất:

[2.1.1]. Diện tích đất 300m² thực tế nằm trong tổng diện tích 1163,9 m² thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 83 được các bên thừa nhận có nguồn gốc do bà V khai hoang. Theo biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện K (nay là xã K), căn cứ bản đồ mới được đo năm 2018, diện tích đất này được đo theo hiện trạng các hộ dân đang sử dụng, chưa có hộ nào đăng ký kê khai và chưa được đăng ký vào sổ mục kê. Năm 2017, vợ chồng anh T2, chị Y xây nhà trên diện tích 863,8m² (15 mét chiều ngang theo mặt đường liên thôn); đối với diện tích 300m² (05 mét chiều ngang theo mặt đường) liền kề năm 2018 anh T2 đã xây bể cá, dựng nhà gỗ để làm xưởng mộc (diện tích đất này có ranh giới phía Đông tiếp giáp sân bê tông thuộc khuôn viên căn nhà chị Y đang sử dụng, phía Tây giáp tường rào xây của gia đình anh Đ, phía Nam giáp diện tích đất vườn rẫy đang tranh chấp với bà V, phía Bắc giáp đường liên thôn). Đối với căn nhà gỗ: Năm 2023 do bà V thuê người tháo dỡ, dẫn đến xô xát, hậu quả bố chị Y bị kết án tội “*Cố ý gây thương tích*”. Ngoài ra, lời khai của bà H và ông Đ1 là hàng xóm của chị Y đều xác nhận anh T2 là người dựng nhà, quản lý sử dụng và làm mộc trong xưởng gỗ. Đồng thời, quá trình anh T2, chị Y sử dụng 300m² đất, tài sản trên đất công khai, ông L, bà V và các anh, chị em trong gia đình không có ý kiến phản đối, sau khi anh T2 chết mới phát sinh tranh chấp giữa bà V và chị Y.

[2.1.2]. Theo trình bày của bà V và căn cứ vào sơ đồ đo vẽ có trong hồ sơ vụ án, sau khi chuyển nhượng, tặng cho, tổng chiều dài đất theo mặt đường liên thôn của thửa đất bà V còn lại khoảng 40 mét. Do đó, chị Y trình bày ông L, bà V cho anh Đ và anh T2 mỗi người 20 mét (anh S do nhận thêm đất rẫy nên không lấy đất mặt đường) là có căn cứ. Bên cạnh đó, sau thời gian sinh sống chung sống cùng nhà với vợ chồng anh T2, đến năm 2014 ông L, bà V đã xây nhà ở riêng gần khu vực đất đang tranh chấp với chị Y. Do đó, Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V về việc buộc chị Y trả lại diện tích 300m² là có căn cứ.

[2.2]. Đối với diện tích đất 9235,5m² và tài sản trên đất:

[2.2.1]. Chị Y thừa nhận nguồn gốc đất trên là bà V khai hoang và không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã được cho tặng đất. Mặt khác, căn cứ kết

quả thẩm định tại chỗ, lời khai của những người làm chứng và các chứng khác đã thu thập, Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ xác định: Tại thời điểm năm 2004 khi anh T2, chị Y được bà V cho mượn đất để canh tác, trên đất đã có cây cà phê được thu hoạch; quá trình canh tác do cây cà phê già cỗi anh T2 chị Y đã trồng thay thế hoàn toàn và cây cà phê hiện nay đã được thu hoạch nhiều năm. Do đó, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V, buộc chị Y trả lại diện tích đất trên, tài sản trên đất và buộc bà V thanh toán cho chị Y giá trị cây trồng và công sức tôn tạo, làm tăng giá trị quyền sử dụng đất là thỏa đáng hợp tình, hợp lý. Song, do chị Y phải thanh toán cho bà V 29.126.000 đồng giá trị công trình (móng đá ong trên diện tích 300m²) do đó cần trừ vào khoản tiền bà V phải thanh toán cho chị Y.

[2.3]. Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy quan điểm giải quyết vụ án của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, do đó không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, chị Y phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; bà V được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quyết định của bản án sơ thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng Điều 167 của Luật đất đai 2013: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án số: 07/2024/DS-ST ngày 24-4-2024 của Tòa án nhân dân khu vực 9- Lâm Đồng.

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị V: Buộc chị Mai Thị Y trả cho bà Mai Thị V diện tích đất 9.235,5m² thuộc một phần của thửa 82 và một phần của thửa 87, tờ bản đồ số 83, tọa lạc tại Buôn O, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, có tứ cận: phía Đông giáp đường bê tông dài 44,14m (các điểm 8-9-10); phía Tây giáp đất của bà Mai Thị V đang sử dụng dài 38,03m (các điểm 1-2); phía Nam giáp đất của bà Mai Thị V (anh S đang sử dụng) dài 178,70m (các điểm 1-10); phía Bắc giáp đất anh Đ đang sử dụng dài 215,82m (các điểm 2-3-4-5-6-7-8). Bà Mai Thị V có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị V về việc: Buộc chị Mai Thị Y trả diện tích 300m², thuộc thửa số 75, tờ bản đồ số 83, tọa lạc tại Buôn O, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, có tứ cận: phía Đông giáp nhà, đất chị Mai Thị Y đang sử dụng dài 58,73m (các điểm 4-5); phía Tây giáp tường rào xây anh Đ đang sử dụng dài 61,54m (các điểm 1-2); phía Nam giáp vườn rẫy của bà V dài 5,33m (các điểm 1-5); phía Bắc giáp đường liên thôn dài 5,11m (các điểm 2-3-4).

(Kèm theo Kết quả đo đạc Tờ bản đồ địa chính số 83(TĐ119-2024) ngày 16-12-2024 và ngày 11-3-2025 của cơ quan chuyên môn).

1.3. Bà Mai Thị V có nghĩa thanh toán cho chị Mai Thị Y tổng số tiền 412.920.000đ (*Bốn trăm mười hai triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng*), được trừ vào số tiền 29.126.000đ (*Hai mươi chín triệu một trăm hai mươi sáu nghìn đồng*) giá trị công trình (móng đá ong) chị Mai Thị Y có nghĩa vụ thanh toán cho bà V. Như vậy, bà Mai Thị V còn phải thanh toán cho chị Mai Thị Y số tiền 383.794.000đ (*Ba trăm tám mươi ba triệu bảy trăm chín mươi bốn nghìn đồng*).

Kể từ ngày chị Mai Thị Y có đơn yêu cầu thi hành án đến khi thi hành án xong các khoản tiền trên, hàng tháng bà Mai Thị V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ.

2. Về án phí: Căn cứ Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1.1. Bà Mai Thị V được miễn án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0000358 ngày 13-10-2023 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9, tỉnh Lâm Đồng.

2.1.2. Chị Mai Thị Y phải chịu 1.456.000đ (*Một triệu bốn trăm năm mươi sáu nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

2.2.1. Miễn án phí dân sự phúc thẩm đối với bà Mai Thị V.

2.2.2 Chị Mai Thị Y phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0003772 ngày 02-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh - Lâm Đồng.

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

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 9;
- THADS khu vực 9;
- Các đương sự;
- Lưu: THCTP, Tòa DS, HSVA.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lương Đức Dương

