

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 208/2026/DS-PT
Ngày: 15-4-2026
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: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hạnh

Ông Dương Hà Ngân

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 447/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2025 về tranh chấp: “*Quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 73/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 638/2025/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phiên tòa phúc thẩm số 441/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2025; Thông báo mở phiên tòa xét xử phúc thẩm số 117/TB-PT ngày 02 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Vợ chồng ông Giang Như L, sinh năm: 1959, bà Phùng Tuyết L1, sinh năm: 1967; cư trú tại số B, đường H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Chị Phan Kiều A, sinh năm: 1998; cư trú tại thôn Đ, xã T, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ liên hệ: số C, quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00018488/2025/CCGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 09/12/2025); có mặt.

- Bị đơn: Vợ chồng ông Trần Văn M, sinh năm: 1963, bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1967; cư trú tại thôn T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; ông M vắng mặt, bà V có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thái S, sinh năm: 1962; cư trú tại xã P, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 7359/2025/CCGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 25/12/2025); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Vợ chồng ông Nguyễn Ngọc D, bà Đoàn Thị Mai H; cư trú tại số H đường P, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Vợ chồng ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị V – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 02/12/2022 của vợ chồng ông Giang Như L, bà Phùng Tuyết L1, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của chị Phan Kiều A, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông L, bà L1, thì: Vợ chồng ông L, bà L1 là chủ sử dụng phần đất có diện tích 2.328m² thuộc thửa số 345, tờ bản đồ số 305C tọa lạc tại xã N, huyện Đ (cũ), tỉnh Lâm Đồng; được Ủy ban nhân dân huyện Đ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 350301 ngày 28/7/2006 đứng tên vợ chồng ông L, bà L1.

Theo nguyên đơn thì đất có nguồn gốc là do vợ chồng ông L, bà L1 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Dịp Tắc S1, bà Hoàng Thị C vào tháng 6/2006; có tứ cận như sau: phía Bắc giáp đường ĐH1 Liên Hiệp, phía Nam giáp đất ông Liêng Hót Ha N, phía Đông giáp đất của vợ chồng ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị V (thửa đất 346, tờ bản đồ số 305C) và phía Tây giáp đất của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc D, bà Đoàn Thị Mai H (thửa đất 344, tờ bản đồ số 305C). Theo họa đồ của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, thửa đất trên có chiều ngang giáp đường đi là 18m. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông L, bà L1 đã tiếp quản thửa đất trên để sử dụng. Tuy nhiên do ở xa nên nguyên đơn không thường xuyên về thăm nom, quản lý thửa đất trên. Năm 2018 khi thực hiện đo đạc thửa đất thì nguyên đơn phát hiện diện tích đất thực tế bị thiếu so với diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp; cụ thể chiều ngang thửa đất giáp đường bị thiếu khoảng 03m.

Tháng 3/2018 ông L làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã N, huyện Đ (cũ) xin đo đạc, xác định ranh giới thửa đất trên. Ngày 11/4/2018 Ủy ban nhân dân xã N tổ chức đo đạc, kiểm tra xác minh hiện trạng. Ngày 18/5/2018 Ủy ban nhân dân xã N có Công văn số 39/UBND v/v trả lời đơn ông Giang Như L. Kết quả đo đạc cho thấy thửa đất số 345, tờ bản đồ số 305C {nay là thửa đất số 801, tờ bản đồ số 43 (2013)} có kích thước mặt tiền là 15,54m bị thiếu 2,45m so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó thửa đất số 346 (nay là thửa đất số 802), tờ bản đồ số 43 (2013) của vợ chồng ông M, bà V có chiều dài mặt tiền giáp đường thể hiện trên bản đồ là 15,79m nhưng trên thực tế là 18,5m; thừa 2,71m so với bản đồ địa chính. Từ khi sử dụng đất, vợ chồng ông L, bà L1 sử dụng đúng ranh giới theo bản đồ địa chính. Nay theo kết quả đo đạc trên có thể xác định bị đơn đã lấn chiếm một phần diện tích thuộc thửa đất số 345 của nguyên đơn. Ngày 26/3/2018 theo yêu cầu của vợ chồng ông L, bà L1, Ủy ban nhân dân xã N tổ chức phiên hòa giải tranh chấp đất

đại giữa vợ chồng ông L, bà L1 và vợ chồng ông M, bà V. Tuy nhiên hai bên không thống nhất phương án giải quyết nên Ủy ban nhân dân xã đã kết luận hòa giải không thành.

Ngày 03/3/2022 ông L và Công ty trách nhiệm hữu hạn A1 có đo đạc để xác định cụ thể diện tích và vị trí đất mà vợ chồng ông M, bà V lấn chiếm. Theo Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 04/3/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn A1 xác định diện tích đất lấn chiếm là 330m² có chiều ngang giáp đường đi là 2,8m và chiều dài hết đất là 146,3m thuộc một phần thửa đất số 801, tờ bản đồ số 43.

Vợ chồng ông L, bà L1 đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông M, bà V phải chấm dứt việc lấn chiếm và trả lại diện tích đất 330m² trên. Tuy nhiên bị đơn không đồng ý và cho rằng đã sử dụng đúng ranh giới đất theo bản đồ địa chính. Trước đây, nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng giải quyết buộc vợ chồng ông M, bà V phải chấm dứt hành vi bao chiếm và trả lại cho vợ chồng ông L, bà L1 diện tích khoảng 330m² (chiều ngang giáp đường đi là 2,8m và chiều dài hết đất là 146,3m) thuộc một phần thửa đất số 801, tờ bản đồ số 43 (trước đây là thửa đất số 345, tờ bản đồ số 305C) tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã T). Tuy nhiên, vào ngày 09/7/2024, vợ chồng ông L, bà L1 thay đổi yêu cầu khởi kiện; chỉ yêu cầu vợ chồng ông M, bà V phải chấm dứt hành vi bao chiếm và trả lại cho vợ chồng ông, bà diện tích 193,7m² thuộc một phần thửa đất số 801, tờ bản đồ số 43 (trước đây là thửa đất số 345, tờ bản đồ số 305C) tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện ngày 16/10/2023.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị V thì: Vào tháng 9/2012 vợ chồng ông, bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc D, bà Đoàn Thị Mai H diện tích đất 2.822m² (18m ngang, sâu hết đất với giá là 40.000.000đ/01 mét ngang) thuộc thửa số 346, tờ bản đồ số 305C, xã N, huyện Đ với giá là 720.000.000đ, tuy nhiên vợ chồng ông D, bà H bớt cho vợ chồng ông, bà 20.000.000đ, chỉ nhận 700.000.000đ. Ngày 18/9/2012 vợ chồng ông, bà đã đặt cọc cho vợ chồng ông D, bà H 50.000.000đ, số tiền còn lại là 650.000.000đ thỏa thuận sẽ thanh toán ngay sau vợ chồng ông, bà nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 15/10/2012 vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông D, bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4). Mọi thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất, vợ chồng ông, bà đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông D, bà H ngày 31/10/2012 và vợ chồng ông D, bà H đã giao đất cho vợ chồng ông, bà sử dụng từ đó đến nay. Vợ chồng ông, bà đã được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 740236 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 31/10/2012 đối với thửa đất số 346 nêu trên. Khi vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng thì là đất trống; trên đất không có tài sản gì, đến nay vợ chồng ông, bà mới trồng cà phê được 01 năm.

Khi vợ chồng ông D, bà H giao đất cho vợ chồng ông, bà thì đất do vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng và đất của vợ chồng ông L, bà L1 đã có ranh giới; giữa

hai lô đất có đóng 01 cọc bê tông phía trước và 01 cọc bê tông phía sau đất. Vợ chồng ông, bà khẳng định không lấn chiếm đất của vợ chồng ông L, bà L1 mà sử dụng đúng theo diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, qua đơn khởi kiện của vợ chồng ông L, bà L1 yêu cầu vợ chồng ông, bà trả lại diện tích khoảng 330m² (chiều ngang giáp đường đi là 2,8m và chiều dài hết đất là 146,3m) thuộc một phần thửa số 801, tờ bản đồ số 43 (trước đây là thửa đất số 345, tờ bản đồ số 305C) tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và sau đó nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu vợ chồng ông, bà phải chấm dứt hành vi bao chiếm và trả lại diện tích 193,7m² thuộc một phần thửa đất số 801, tờ bản đồ số 43 (trước đây là thửa đất số 345, tờ bản đồ số 305C) tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 16/10/2023 thì vợ chồng ông, bà không đồng ý.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc D, bà Đoàn Thị Mai H thì: Vào tháng 9/2012 vợ chồng ông, bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị V diện tích đất 2.822m² thuộc thửa đất số 346, tờ bản đồ số 305C, xã N, huyện Đ với giá là 700.000.000đ. Ngày 15/10/2012 vợ chồng ông, bà và vợ chồng M, bà V đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4). Mọi thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất, vợ chồng ông, bà đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho vợ chồng ông M, bà V sử dụng từ đó đến nay. Vợ chồng ông M, bà V đã được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 740236 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 31/10/2012 đối với thửa số 346 nêu trên. Khi vợ chồng ông, bà chuyển nhượng thì trên đất không có tài sản gì. Do thời điểm chuyển nhượng đã lâu nên vợ chồng ông, bà không nhớ kích thước chiều rộng, chiều ngang cụ thể bao nhiêu. Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông M, bà V đã hoàn thành nên vợ chồng ông bà không có ý kiến, yêu cầu gì. Qua việc khởi kiện của vợ chồng ông Giang Như L, bà Phùng Tuyết L1 buộc vợ chồng ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị V phải chấm dứt hành vi bao chiếm và trả lại cho vợ chồng ông L, bà L1 diện tích thuộc một phần thửa đất số 801, tờ bản đồ số 42 xã N, huyện Đ thì vợ chồng ông, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 73/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025; Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng đã xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông Giang Như L, bà Phùng Tuyết L1 đối với yêu cầu trả 136,3m² thuộc một phần thửa đất số 801, tờ bản đồ số 43 (trước đây là thửa đất số 345, tờ bản đồ số 305C) tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Giang Như L, bà Phùng Tuyết L1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị V. Buộc vợ chồng ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị V phải chấm dứt hành vi bao

chiếm và trả lại cho vợ chồng ông L, bà L1 bà diện tích 193,7m² thuộc một phần thửa đất số 801, tờ bản đồ số 43 (trước đây là thửa đất số 345, tờ bản đồ số 305C) tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng

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

Ngày 03/10/2025 vợ chồng ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị V có đơn kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay:

Bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Thái S, người đại diện hợp pháp của vợ chồng ông M, bà V vẫn giữ nguyên kháng cáo; đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng.

Chị Phan Kiều A, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông L, bà L1, không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[2] Xét kháng cáo của vợ chồng ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị V thì thấy rằng:

[2.1] Quyền sử dụng đất của các bên đều được xác lập hợp pháp thông qua nhận chuyển nhượng và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật. Hai thửa đất là đất liền kề, có vị trí giáp ranh trực tiếp với nhau. Qua kết quả đo đạc thể hiện phần diện tích đất nguyên đơn chỉ ranh là 2.854.5m² thuộc thửa 345, một phần thửa 346 tờ bản đồ 305C (299) tương ứng thửa 801, tờ bản đồ 43, tọa lạc tại xã N, huyện Đ (cũ) (trong đó có 193,7m² thuộc thửa 346). Phần diện tích đất bị đơn xác định là 2.744m² trong đó có 193,7m² thuộc một phần thửa 345.

[2.2] Theo kết quả đo đạc năm 2018 của Ủy ban nhân dân xã N, huyện Đ (cũ) xác định chiều ngang mặt tiền của thửa 345 khoảng 15,54m, trong khi thửa 346 có chiều ngang thực tế khoảng 18,5m. Theo kết quả đo đạc, lập bản vẽ hiện trạng ngày 19/8/2024 của cơ quan chuyên môn, phần diện tích chồng lấn giữa hai thửa đất được

xác định là 193,7m, thuộc một phần thửa đất số 801 (trước đây là thửa 345) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Phần diện tích này có vị trí, tứ cận, kích thước được thể hiện cụ thể trong họa đồ đo đạc và khi đối chiếu với bản đồ địa chính theo hệ thống đo đạc 299, là cơ sở đã được sử dụng để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây, thì phần diện tích 193,7m² nêu trên nằm trong ranh giới thửa đất số 345.

Theo hồ sơ thể hiện thì diện tích đất mà các bên được cấp theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện theo hệ thống bản đồ đo đạc theo quy trình 299, không có hệ tọa độ, máy móc thiết bị lạc hậu, độ chính xác của hệ thống bản đồ thấp. Tuy nhiên việc đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính năm 2024 đã được thực hiện bằng phương pháp đo đạc hiện đại, có hệ tọa độ, thể hiện đầy đủ, rõ ràng ranh giới, vị trí và diện tích thửa đất; đồng thời vẫn bảo đảm nguyên tắc kế thừa, đối chiếu với bản đồ 299. Do đó, căn cứ kết quả đo đạc năm 2024 có cơ sở để xác định phần diện tích đất tranh chấp.

[2.3] Đối với ý kiến của bị đơn cho rằng khi nhận chuyển nhượng thì đất đã có mốc giới rõ ràng trên thực địa, tuy nhiên tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do cấp sơ thẩm thực hiện không thể hiện có mốc giới cụ thể giữa hai thửa đất; hiện trạng phần diện tích tranh chấp chủ yếu là đất trống, một phần trồng cà phê khoảng 01 năm tuổi, chưa thể hiện quá trình quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài, liên tục của bị đơn đối với diện tích này. Đồng thời, quá trình xác minh thể hiện vợ chồng ông Nguyễn Ngọc D, bà Đoàn Thị Mai H (là chủ sử dụng đất trước khi chuyển nhượng cho bị đơn) cũng không xác định được cụ thể kích thước chiều ngang thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng. Điều này cho thấy việc xác lập ranh giới, kích thước thửa đất trên thực địa tại thời điểm chuyển nhượng không rõ ràng, không có căn cứ cụ thể để đối chiếu. Từ các tài liệu, chứng cứ nêu trên có đủ căn cứ xác định phần diện tích 193,7m² hiện do bị đơn quản lý, sử dụng nằm trong ranh giới thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận cho nguyên đơn. Việc bị đơn sử dụng phần diện tích này là không có căn cứ pháp lý. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc vợ chồng ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị V phải chấm dứt hành vi bao chiếm và trả lại cho vợ chồng ông L, bà L1 diện tích 193,7m² thuộc một phần thửa đất số 801, tờ bản đồ số 43 (trước đây là thửa đất số 345, tờ bản đồ số 305C) tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (nay là khu vực Đ) là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; do không đưa Ủy ban nhân dân huyện Đ (nay kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Lâm Đồng) vào tham gia tố tụng thì thấy rằng vụ án đã được cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ đầy đủ; đất được cấp cho các bên dựa trên các hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp; xét thấy việc cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên là đúng quy định của pháp luật, trong đó đất của nguyên đơn được cấp trước (nguyên đơn nhận chuyển nhượng của hộ bà Hoàng Thị C vào tháng 6/2006

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 236807 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 18/02/2003; việc chuyển nhượng đã được hoàn tất nên đến ngày 28/7/2006 nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 350301), bị đơn được cấp sau (bị đơn nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc D, bà Đoàn Thị Mai H vào ngày 15/10/2012 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 236680 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 12/6/2003; việc chuyển nhượng đã được hoàn tất nên đến ngày 31/10/2012 bị đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 740236); Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng là phù hợp với hướng dẫn tại mục II Giải đáp số 02/GĐ-TAND ngày 19/9/2016 của Tòa án nhân dân tối cao do vậy lời trình bày của người đại diện hợp pháp của bị đơn đối với nội dung vừa nêu là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, vợ chồng ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị V có đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới so với các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập tại giai đoạn sơ thẩm để làm thay đổi bản chất của vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản tại giai đoạn sơ thẩm là 14.248.000đ (nguyên đơn đã tạm nộp và được cấp sơ thẩm quyết toán xong). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng nói trên và có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền đã tạm ứng.

[6] Về án phí: Vợ chồng ông M, bà V phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định. Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông M, bà V phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do ông M là người cao tuổi nên cần miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông M.

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên vợ chồng ông L, bà L1 không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Căn cứ các Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ Điều 236 Luật Đất đai năm 2024;
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị V, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 73/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Giang Như L, bà Phùng Tuyết L1 về việc yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích 136,3m² thuộc một phần thửa số 801, tờ bản đồ số 43 (trước đây là thửa số 345, tờ bản đồ số 305C) tại xã N, huyện Đ (nay là xã T), tỉnh Lâm Đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Giang Như L, bà Phùng Tuyết L1 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với vợ chồng ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị V.

Buộc vợ chồng ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị V phải chấm dứt hành vi bao chiếm và trả lại cho vợ chồng ông L, bà L1 phần đất có diện tích 193,7m² thuộc một phần thửa số 801, tờ bản đồ số 43 (trước đây là thửa số 345, tờ bản đồ số 305C) tọa lạc tại xã N, huyện Đ (nay là xã T), tỉnh Lâm Đồng.

{Có Họa đồ đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (nay là khu vực Đ) thực hiện ngày 19/8/2024 kèm theo}.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị V phải chịu 14.248.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản. Vợ chồng ông M, bà V phải trả lại cho vợ chồng ông Giang Như L, bà Phùng Tuyết L1 số tiền 14.248.000đ (mười bốn triệu hai trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Vợ chồng ông Giang Như L, bà Phùng Tuyết L1 không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Vợ chồng ông L, bà L1 được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014253 ngày 05/5/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Trọng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 2 – Lâm Đồng).

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn M. Buộc bà Nguyễn Thị V phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: bà Nguyễn Thị V phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004435 ngày 09/10/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng. Bà V đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

Miễn toàn bộ án phí Dân sự phúc thẩm cho ông Trần Văn M.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị

cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

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

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

Huỳnh Châu Thạch