TÒA PHÚC THẨM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bản án số: 559/2026/DS-PT
Ngày: 12-6-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan, Thư ký viên Tòa Phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đ, Kiểm sát viên.

Ngày 12/6/2026, tại trụ sở Toà Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 191/2026/TLPT-DS ngày 18/02/2026, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1462/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2026; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trương K, sinh năm 1974; Địa chỉ: Thôn Q, Đặc khu P, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Hữu K1, sinh năm 1990; Địa chỉ: Thôn Q, Đặc khu P, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản uỷ quyền ngày 29/4/2026 tại Văn phòng C1, có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1962;

2. Bà Lê Thị D, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: Thôn T, Đặc khu P, tỉnh Lâm Đồng (cùng vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn T, sinh năm 1989; Địa chỉ: Thôn T, Đặc khu P, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản uỷ quyền ngày 16/5/2024, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn D1, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Chuyên Chính, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân Đ1, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hồng L, Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Thanh M, Chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Kinh tế (Văn bản uỷ quyền số 629/UBND-VP, ngày 17/9/2025, có văn bản xin vắng mặt).

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh L; Địa chỉ: Số C T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Nguyễn Hoàng T1, Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1971; Địa chỉ: Thôn Q, Đặc khu P, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị M1: Ông Trương Hữu K1, sinh năm 1990; Địa chỉ: có địa chỉ nêu trên (Văn bản uỷ quyền ngày 29/4/2026 tại Văn phòng C1, có mặt).

4. Bà Trần Thị C, sinh năm 1943; Địa chỉ: Thôn Q, Đặc khu P, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

5. Ông Trương K2 (đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương K2:

5.1. Ông Trương Văn G, sinh năm 1978; Địa chỉ: Thôn Q, Đặc khu P, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

5.2. Ông Trương K, sinh năm 1974 (có địa chỉ nêu trên);

5.3. Ông Trương T2, sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn T, Đặc khu P, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

5.4. Bà Trương Thị L1, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn T, Đặc khu P, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

5.5. Bà Trương Thị L2, sinh năm 1984; Địa chỉ: Thôn T, Đặc khu P, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Tạ L3, sinh năm 1938;

2. Ông Lê K3, sinh năm 1935;

3. Ông Nguyễn Hải Â, sinh năm 1952;

Cùng địa chỉ: Thôn T, Đặc khu P, tỉnh Lâm Đồng (cùng vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1945; Địa chỉ: Thôn Q, Đặc khu P, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Quốc T3 là người đại diện hợp pháp của ông Trương K là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị M1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện trình bày:

Thửa đất số 330, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.304,4m^2 (viết tắt là thửa đất số 330) tọa lạc tại xã L, huyện P, tỉnh Bình Thuận, đã được UBND huyện Đ1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y379617 ngày 31/10/2003 (viết tắt là Giấy chứng nhận số Y 379617) cho ông Trương K2 (là cha của ông Trương K). Cha mẹ của bà Lê Thị D có thửa đất số 690, tờ bản đồ 06, diện tích 785,9m^2 (viết tắt là thửa đất số 690) tại xã L, huyện P, tỉnh Bình Thuận. Khi cha mẹ các ông bà còn sống, có thỏa thuận đổi đất cho nhau để canh tác, không chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Năm 2013, ông K2 tặng cho ông K và bà Nguyễn Thị M1 thửa đất số 330 theo Hợp đồng số 661/HĐTA được Chủ tịch UBND xã L chứng thực số 192, quyển số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 03/10/2013 (viết tắt là Hợp đồng số 661); đến ngày 14/11/2013 được sang tên trên giấy chứng nhận. Ngày 16/12/2013 ông K và bà M1 được UBND huyện Đ1 cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS764136 (viết tắt là Giấy chứng nhận số BS 764136).

Năm 2011, vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà D nhận thừa kế từ ông Lê H1 (cha của bà D) đối với thửa đất số 690. Ngày 29/3/2011, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 07/01/2020, ông S và bà D được Sở T cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 581220 (viết tắt là Giấy chứng nhận số CS 581220).

Đến năm 2019, thửa đất số 330 bị thu hồi 578,1m^2 theo Quyết định số 1813/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 của UBND huyện Đ1, phần diện tích đất còn lại là 726,3m^2 được Chi nhánh Văn phòng Đ2 chỉnh lý vào ngày 08/10/2019, trên Giấy chứng nhận số BS 764136. Tuy nhiên, vợ chồng ông S và bà D là người nhận tiền bồi thường đất bị thu hồi; ông K xác định đây là vụ việc khác và không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

Năm 2020, gia đình bà D có nộp đơn hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND xã L, bà D yêu cầu chuyển đổi thửa đất số 330 cho gia đình bà D và gia đình bà D chuyển đổi lại thửa đất số 690 cho gia đình ông K, bà M1. Nhưng ông K không đồng ý, kết quả hòa giải không thành và hai bên phát sinh tranh chấp.

Sau đó, ông K có yêu cầu bị đơn chấm dứt canh tác trên thửa đất số 330, trả lại đất cho gia đình ông K nhưng ông S và bà D không hợp tác. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc gia đình ông S và bà D chấm dứt canh tác và trả lại thửa đất số 330 theo Giấy chứng nhận số BS 764136.

Theo đơn phản tố, bản tự khai, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Thửa đất số 330 đang tranh chấp có nguồn gốc do ông bà của bà D khai hoang, sử dụng từ trước năm 1975. Sau đó, ông bà để lại cho ông H1 (cha bà D); ông H1 cho lại vợ chồng bà D quản lý, sử dụng, canh tác ổn định cho đến nay. Còn thửa đất số 690 thực tế do ông K2 (cha của ông K) khai hoang, sử dụng; sau đó cho lại vợ chồng ông K quản lý, sử dụng cho đến nay. Khi Nhà nước có chủ trương giao khoán đất thì cấp nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai bên. Đến năm 2019, khi thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động đất thì gia đình ông S mới phát hiện. Để thuận lợi, bị đơn chủ động đề xuất để hai bên gia đình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau, để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với đất đang quản lý, sử dụng. Lúc đầu, gia đình ông K đồng ý thực hiện và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ khác để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng sau đó thì đổi ý và phát sinh tranh chấp cho đến nay. Do đó, bị đơn yêu cầu Tòa án:

- Công nhận thửa đất số 330 thuộc quyền sử dụng đất của ông S và bà D theo Giấy chứng nhận số BS 764136;

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho số 661 giữa ông K2 với ông K và bà M1 là vô hiệu;

- Hủy Giấy chứng nhận số BS 764136 đã cấp cho ông K, bà M1.

Tại Văn bản số 967/UBND ngày 21/6/2024 và Văn bản số 1659/UBND ngày 03/10/2024, UBND huyện Đ1 trình bày:

Thửa đất số 330 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ ông K2, sau đó ông K2 tặng cho ông K và bà M1. Ngày 16/12/2013, ông K và bà M1 được cấp đổi Giấy chứng nhận số BS 764136; đến năm 2019 thì bị thu hồi 578,1m^2, diện tích còn lại là 726,3m^2 được ghi nhận chỉnh lý biến động. Tuy nhiên, quá trình kiểm tra, rà soát thì thửa đất này do ông H1 sử dụng từ trước năm 1993, đến cuối năm 2011 thì ông S và bà D quản lý, sử dụng cho đến nay. Thửa đất số 330 không phải là đất của hộ ông K2, việc UBND huyện Đ1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Trương K2 là không đúng quy định pháp luật.

Đối với thửa đất số 690 được cấp Giấy chứng nhận lần đầu số Y 379456 cho hộ ông H1; sau đó ông S và bà D kê khai nhận thừa kế và được Sở T cấp đổi Giấy chứng nhận số CS 581220. Thửa đất này do hộ ông K2 sử dụng từ trước năm 1993, đến cuối năm 2013 ông K, bà M1 sử dụng cho đến nay. UBND huyện Đ1 cấp giấy chứng nhận cho hộ ông H1 là không đúng quy định pháp luật.

UBND huyện Đ1 đề nghị Tòa án tuyên:

- Hủy Giấy chứng nhận số Y 379617 cấp cho hộ ông K2 và Giấy chứng nhận số Y 379456 cho hộ ông H1;

- Hủy Hợp đồng tặng cho số 661 giữa ông K2 với ông K và bà M1;

- Hủy việc tặng cho thừa kế thửa đất số 690 từ hộ ông H1 thỏa thuận để lại cho ông S và bà D.

Các ông bà Trương Văn G, Trương T2, Trương Thị L1, Trương Thị L2 là con ông K2 trình bày: Các ông, bà đều không có ý kiến đối với tranh chấp giữa ông K với ông S và bà D, đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

Các ông bà Tạ L3, Nguyễn Hải Â, Nguyễn Thanh H là nhân chứng trình bày: Các ông là người dân sinh sống gần vị trí đất đang tranh chấp; không có quan hệ thân thích với nguyên đơn và bị đơn. Đối với thửa đất số 330 mà ông K khởi kiện, đây là đất được gia đình ông H1 sử dụng từ lâu, sau đó để cho vợ chồng con gái là D sử dụng, canh tác cho đến nay, không có ai tranh chấp. Gia đình ông K2, ông K chưa bao giờ canh tác lên thửa đất này.

Ông Lê K3 là nhân chứng trình bày: Ông K3 là em ruột của ông H1, bản thân ông cũng quen biết gia đình ông K2 và không có mâu thuẫn với gia đình ông K2. Đối với thửa đất đang có tranh chấp, đây là đất do cha mẹ ông khai hoang để lại cho ông H1, sau đó con gái ông H1 là bà D quản lý, sử dụng canh tác cho đến nay, không có ai tranh chấp.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản cùng ngày 24/8/2023 thể hiện:

Thửa đất số 330 có diện tích 726,3m^2, có giá trị là 926.032.500 đồng. Trên đất có: 06 ngôi mộ của gia đình bà D; 01 căn nhà chòi lợp tôn, xây đá và gạch có giá trị 14.300.000 đồng; cây trồng trên đất có giá trị là 15.953.000 đồng gồm: 05 cây dừa, 05 cây xoài, 12 cây dương, 27 cây mãng cầu, 06 cây chuối. Tổng giá trị tài sản trên đất là 47.348.000 đồng;

Thửa đất số 690 có diện tích 785,9m^2, có giá trị là 440.104.000 đồng. Trên đất có: 20 cây xoài, 08 cây dương, 04 cây mãng cầu, 01 cây mận, 01 cây ổi, tổng giá trị là 16.272.000 đồng.

Tại Văn bản số 138/UBND ngày 26/3/2024 của UBND xã L trình bày: Thửa đất số 330 đã được cấp giấy chứng nhận lần đầu cho hộ ông K2, sau đó được tặng cho ông K và bà M1. Thửa đất số 690 đã được cấp giấy chứng nhận lần đầu cho hộ ông H1, sau đó để lại thừa kế cho bà D. Các thửa đất này đều không có hồ sơ đề nghị xét cấp đất, mà đất được cấp đồng loạt theo tờ trình của UBND xã L. Qua xác minh, thì thửa đất 330 và thửa đất số 690 đã được hoán đổi từ thời cha, mẹ, ông, bà nhưng không thể xác định được thời điểm cụ thể thực hiện hoán đổi đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 408 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ vào 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,

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trương Khá về việc: buộc bị đơn trả lại thửa đất số 330, tờ bản đồ 07, diện tích sau khi điều chỉnh là 726,3m^2 được Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS764136 ngày 16/12/2023 cho ông Trương K và bà Nguyễn Thị M1.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Văn S và Lê Thị D.

[2.1] Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng số Y 379617 do Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp cho hộ ông Trương K2 vào ngày 31/10/2003; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 764136 được Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp đổi cho ông Trương K và bà Nguyễn Thị M1, đối với thửa đất số 330, tờ bản đồ 07, diện tích được chỉnh lý là 726,3m^2 tọa lạc tại xã L, huyện P, tỉnh Bình Thuận.

[2.2] Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 661/HĐTA ngày 03/10/2013 được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L chứng thực số 192, quyển số 01TP/CC-SCT/HĐGD, giữa ông Trương K2 với ông Trương K và bà Nguyễn Thị M1.

[2.3] Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 379456 do Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp ngày 31/10/2003 cho hộ ông Lê H1; hủy Giấy chứng nhận quyền sử đất số CS 581220 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi cho ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị D, đối với thửa đất số 690, tờ bản đồ 06, diện tích 785,9m^2 tọa lạc tại xã L, huyện P, tỉnh Bình Thuận.

[2.4] Ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị D được quyền sử dụng thửa đất số 330, tờ bản đồ 07, diện tích sau khi điều chỉnh là 726,3m^2, tọa lạc tại xã L, huyện P, tỉnh Bình Thuận.

[2.5] Ông Trương K và bà Nguyễn Thị M1 được quyền sử dụng thửa đất số 690, tờ bản đồ 06, diện tích sau khi điều chỉnh là 785,9m^2, tọa lạc tại xã L, huyện P, tỉnh Bình Thuận.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/9/2025, ông Nguyễn Quốc T3 là người đại diện hợp pháp của ông Trương K và bà Nguyễn Thị M1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông bà, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S, bà D.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Trương Hữu K1 là người đại diện hợp pháp của ông Trương K, bà Nguyễn Thị M1 không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu; ông Nguyễn T là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị D không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới và không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

1. Ông Trương Hữu K1: Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã chứng minh thửa đất số 330 là của ông K. Các văn bản của UBND huyện Đ1 có nội dung xác định việc cấp các thửa đất số 330, 690 cho ông K2 và ông H1 không đúng đối tượng sử dụng đất là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông K, bà M1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà D, ông S.

2. Luật sư người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Nguyên đơn xác định diện tích đất tranh chấp là do ông K2 (cha nguyên đơn) và ông H1 (cha bị đơn) đã hoán đổi cho nhau trên thực tế để quản lý sử dụng, không hoán đổi quyền sử dụng đất trên giấy tờ nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh.

Văn bản số 967 ngày 21/6/2024 và Văn bản số 1659 của UBND huyện Đ1 đã xác định thửa đất 330 mặc dù được cấp Giấy chứng nhận số Y 379617 cho ông K2, sau đó cấp Giấy chứng nhận số BS 764136 cho ông K, bà M1, nhưng trên thực tế do ông S và bà D sử dụng; thửa đất số 690 mặc dù được cấp Giấy chứng nhận số Y 379456 cho ông H1, sau đó cấp Giấy chứng nhận số CS 581220 cho ông S, bà D nhưng trên thực tế do phía ông K2, ông K sử dụng; việc cấp giấy chứng nhận cho hai bên là không đúng đối tượng sử dụng.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

3. Ông Nguyễn T trình bày: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của Luật sư

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

1. Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T3 làm trong hạn luật định, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

2. Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ toạ phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

3. Về yêu cầu kháng cáo: Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất số 330 do ông H1 (cha của bà D) sử dụng từ trước năm 1993, đến năm 2011 thì ông S, bà D tiếp tục sử dụng cho đến nay, không phải là đất của ông K2; thửa đất số 690 do ông K2 sử dụng từ trước năm 1993, từ năm 2013 đến nay do ông K sử dụng, không phải là đất của ông K. UBND huyện Đ1 xác định việc cấp thửa 330 cho ông K2, cấp thửa 690 cho ông S, bà D là không đúng đối tượng sử dụng đất. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S và bà D là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông T3, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T3 là người đại diện hợp pháp của ông Trương K, bà Nguyễn Thị M1 làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông K khởi kiện yêu cầu ông S, bà D trả lại cho ông 726,3m^2 đất thuộc thửa số 330, tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại xã L, huyện P, tỉnh Bình Thuận; ông S, bà D có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông bà và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 764136 do UBND huyện Đ1 cấp cho ông K, bà M1. Đây là vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ quyết định cá biệt. Do đó, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của ông K và bà M1, nhận thấy:

[3.1] Căn cứ vào Văn bản số 1659/UBND ngày 03/10/2024 của UBND huyện Đ1 thì có căn cứ để xác định:

Thửa đất số 330 mặc dù ông K2 được cấp Giấy chứng nhận lần đầu số Y 379617, sau đó thông qua việc tặng cho, ông K và bà M1 được cấp Giấy chứng nhận số BS 764136 ngày 16/12/2013, nhưng thửa đất này do ông H1 (là cha của bà D) sử dụng từ trước năm 1993, đến cuối năm 2011 thì do ông S và bà D quản lý, sử dụng cho đến nay; thửa đất số 330 không phải là đất của hộ ông K2.

Thửa đất số 690 mặc dù hộ ông H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số Y 379456, sau khi ông H1 chết, ông S, bà D kê khai di sản thừa kế và được cấp đổi thành Giấy chứng nhận số CS 581220 ngày 07/01/2020, nhưng thửa đất này do hộ ông K2 sử dụng từ trước năm 1993, từ cuối năm 2013 do ông K, bà M1 sử dụng cho đến nay; thửa đất số 690 không phải của ông H1.

UBND huyện Đ1 xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 330 cho ông K2 và thửa 690 cho ông H1 là không đúng, đề nghị huỷ các giấy chứng nhận này.

[3.2] Kết quả xác minh, xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện trên thửa đất số 330 có tài sản của vợ chồng ông S, bà D và 06 mộ phần của gia đình bà D; còn thửa đất số 690 có cây trồng của gia đình ông K. Điều này thể hiện trên thực tế nguyên đơn và bị đơn đang sử dụng đất của nhau, không đúng với thửa đất mà mỗi bên đã được cấp giấy chứng nhận.

[3.3] Khi Nhà nước thu hồi một phần diện tích của thửa 330 thì gia đình ông S, bà D là người được chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và phía ông K, bà M1 không khiếu nại.

[3.4] Ông K, bà M1 cho rằng trước đây ông H1, ông K2 đã có thoả thuận hoán đổi đất cho nhau để canh tác nhưng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh, trong khi ông S và bà D không thừa nhận nội dung này.

[4] Căn cứ vào các nhận định nêu trên, có căn cứ để xác định thửa đất số 330 do ông H1 sử dụng từ trước năm 1993, từ năm 2011 do ông S, bà D sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận; thửa đất số 690 do ông K2 sử dụng từ trước năm 1993, sau đó tặng cho ông K và ông K, bà M1 đã được cấp giấy chứng nhận; việc UBND huyện Đ1 cấp giấy chứng nhận đối với thửa 330 cho ông K2, thửa 690 cho ông H1 là sai đối tượng sử dụng đất. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S và bà D là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông K không cung cấp được chứng cứ nào mới so với cấp sơ thẩm, do đó kháng cáo của ông T3 là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[5] Về án phí phúc thẩm: Ông K, bà M1 mỗi người phải nộp 300.000 đồng.

[6] 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 theo luật định.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T3 là người đại diện hợp pháp của ông Trương K, bà Nguyễn Thị M1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 408 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ vào 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,

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương K, về việc buộc ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị D trả lại 726,3m2 đất thuộc thửa số 330, tờ bản đồ 07, tọa lạc tại xã L, huyện P, tỉnh Bình Thuận - nay là Đặc khu P, tỉnh Lâm Đồng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 764136 do Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp cho ông Trương K và bà Nguyễn Thị M1 ngày 16/12/2013.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị D.

[2.1] Công nhận quyền sử dụng đất được nêu tại mục [1] ở trên thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị D.

[2.2] Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất sau đây:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 379617 do Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp cho hộ ông Trương K2 ngày 31/10/2003;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 764136 do Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp đổi cho ông Trương K và bà Nguyễn Thị M1, đối với thửa đất số 330, tờ bản đồ 07, diện tích được chỉnh lý là 726,3m2, tọa lạc tại xã L, huyện P, tỉnh Bình Thuận - nay là Đặc khu P, tỉnh Lâm Đồng;

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 661/HĐTA ngày 03/10/2013 được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L chứng thực số 192, quyển số 01TP/CC-SCT/HĐGD, giữa ông Trương K2 và bà Trần Thị C với ông Trương K và bà Nguyễn Thị M1;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 379456 do Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp ngày 31/10/2003 cho hộ ông Lê H1;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 581220 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi cho ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị D, đối với thửa đất số 690, tờ bản đồ 06, diện tích 785,9m2, tọa lạc tại xã L, huyện P, tỉnh Bình Thuận - nay là Đặc khu P, tỉnh Lâm Đồng;

[3] Ông Trương K và bà Nguyễn Thị M1 được quyền sử dụng thửa đất số 690, tờ bản đồ 06, diện tích sau khi điều chỉnh là 785,9m2, tọa lạc tại xã L, huyện P, tỉnh Bình Thuận - nay là Đặc khu P, tỉnh Lâm Đồng.

[4] Về án phí phúc thẩm: Ông Trương K và bà Nguyễn Thị M1 phải nộp 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng, được trừ vào 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng tạm

ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004727 ngày 10/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông K, bà M1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

[5] 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 theo luật định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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, 7 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.

[6] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA, HCTP (NTCL).

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

Võ Văn Khoa