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

Bản án số: 315/2025/DS-PT
Ngày: 30/10/2025
V/v: "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thái Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Lê Phương, bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Diễm Quỳnh và ông Nguyễn Bạch Hoàng Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Mai Chăm - Kiểm sát viên.

Ngày 23-30 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng - Cơ sở A, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 238/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2024 về việc: "*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 112/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 47/2025/QĐ-PT, ngày 03 tháng 3 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 14/2025/QĐ-PT, ngày 20 tháng 3 năm 2025, Thông báo mở lại phiên tòa ngày số 10/2025/TB-TA, ngày 06 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1963; bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966; Cùng nơi cư trú: Số nhà I, đường L, tổ E, khu phố C, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

2. *Bị đơn*: Bà Trần Thị T1, sinh năm 1941; nơi cư trú: Số D, đường số I, thôn N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng), có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm 1989;

3.2. Ông Nguyễn Đức T2, sinh năm 1990;

Cùng nơi cư trú: 92, đường L, tổ E, khu phố C, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1963; nơi cư trú: Số nhà A, đường Z, tổ A, thôn N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng), có mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1981; nơi cư trú: Số nhà C, đường Z, tổ A, thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng), có mặt.

3.5 Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1977; nơi cư trú: Số nhà C, đường Đ, tổ F, thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng), có mặt.

4. ***Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị T:*** Ông Trương Hoài V, sinh năm 1989; nơi cư trú: Khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng), có mặt.

5. ***Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Trần Thị T1:***

5.1 Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1981; nơi cư trú: Số nhà C, đường Z, tổ A, thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng), có mặt.

5.2 Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1977; nơi cư trú: Số nhà C, đường Đ, tổ F, thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng), có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi cho bà Nguyễn Thị L2: Luật sư Võ Việt M – Luật sư thuộc Công ty L4, có 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 trình trình bày:

Năm 1993 ông Q, bà T đi xây dựng kinh tế mới tại thôn N, xã T, sau là xã Đ, huyện Đ. Quá trình sinh sống ông Q, bà T có khai hoang được một thửa đất vào năm 1994, đến năm 1996 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là thửa 57, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.640m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 719627, cấp ngày 24/12/1996 đứng tên Nguyễn Văn Q, nhưng đến khoảng năm 2002, 2003 ông Q, bà T mới nhận giấy chứng nhận.

Năm 1999 ông Q, bà T đi làm ăn xa nên cho ông Nguyễn Quang L3 và bà Trần Thị T1 mượn diện tích đất này canh tác. Khoảng năm 2002, 2003 ông Q, bà T thoả thuận chuyển nhượng lại thửa đất cho ông L3 bà T1, nhưng ông L3, bà T1 không đồng ý, từ đó ông L3, bà T1 vẫn tiếp tục sử dụng cho đến nay.

Tháng 4/2019 ông Q, bà T yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Đ xác định ranh mốc thì được biết trong quá trình sử dụng đất bà T1 đã đăng ký kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa 113, tờ bản đồ số 39 (221 386-9) diện

tích 1.778,9m^2), việc bà T1 kê khai ông Q, bà T hoàn toàn không biết. Sau khi phát hiện ông Q, bà T đã yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Đ tạm dừng thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1, đồng thời yêu cầu bà T1 trả đất, nhưng bà T1 không đồng ý, các bên xảy ra tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ hoà giải nhưng không thành.

Nên ông Q, bà T khởi kiện yêu cầu bà T1 phải trả lại thửa đất 57, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B719627, cấp ngày 24/12/1996 đứng tên Nguyễn Văn Q.

Tại phiên toà ông Q bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời đồng ý nhận toàn bộ tài sản trên đất và thanh toán giá trị tài sản bằng tiền cho bà T1, tự nguyện hỗ trợ bà T1 số tiền 70.000.000 đồng chi phí cải tạo đất. Ngoài ra ông Q, bà T không có yêu cầu gì khác.

Theo hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn, người đại diện trình bày:

Tháng 12/1998 ông L3, bà T1 có nhận chuyển nhượng của ông Q, bà T 02 thửa đất tại thôn N, xã T (sau là xã Đ), huyện Đ với giá 14.500.000 đồng, gồm thửa đất có diện tích 6.000m^2, đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và thửa đất có diện tích khoảng 2.000m^2, thời điểm nhận chuyển nhượng ông Q, bà T cho biết chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc thửa đất do ông Q, bà T khai hoang chưa được cấp quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng ông L3, bà T1 sử dụng ổn định và hằng năm đã cải tạo đất, chuyển đổi từ trồng lúa sang trồng điều. Sau đó, gia đình bà T1 liên hệ Ủy ban nhân dân xã Đ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được thông báo thửa đất dính quy hoạch đường thôn 05 mét, nên chính quyền chưa thực hiện đăng ký, kê khai cấp quyền sử dụng.

Từ đó, gia đình bà T1 sử dụng ổn định, cho đến đầu tháng 3/2018 bà T1 có làm thủ tục đo đạc, nộp hồ sơ để xin cấp quyền sử dụng thửa đất (thửa 113, tờ bản đồ 39, diện tích 1.778,9m^2), đến tháng 5/2019 Ủy ban nhân dân xã Đ thông báo thửa đất đã được cấp quyền sử dụng cho ông Q (thửa 57, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.640m^2).

Nguồn gốc thửa đất là do ông L3, bà T1 nhận chuyển nhượng từ ông Q, bà T chứ không phải mượn như ông Q, bà T trình bày. Việc mua bán giữa ông Q, bà T và ông L3, bà T1 có lập giấy tay, tuy nhiên hiện nay bị thất lạc ở đâu bị đơn không cung cấp được cho Toà án.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cho rằng thời điểm năm 1998 khi nhận chuyển là nhận chuyển nhượng hai thửa đất mới có giá 14.500.000 đồng, đồng thời hai thửa đất gần nhau nên mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Từ khi nhận chuyển nhượng đến năm 2019 ông Q, bà T không có tranh chấp, cũng không có khi nào về đòi trả lại đất nên bà T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đồng thời có yêu cầu phản tố yêu cầu Toà án công nhận thửa đất số 113, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.778,9m^2 toạ lạc tại tổ G, thôn N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận thuộc quyền quản lý hợp pháp của bà Trần Thị T1; Bác bỏ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị T về việc đòi lại quyền sử dụng thửa đất số 57, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.640m^2, toạ lạc tại tổ G, thôn N, xã Đ, huyện Đ tỉnh Bình Thuận (hiện nay là thửa đất số 113, tờ bản đồ số 39, diện tích 1778,9m^2); Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 719627 (vào sổ số 01322) do UBND huyện Đ cấp ngày 24/12/1996 cho ông Nguyễn Văn Q với diện tích 1.640m^2, thửa đất số 57, toạ lạc tại tổ G, thôn N, xã Đ, huyện Đ tỉnh Bình Thuận (hiện nay là thửa đất số 113, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.778,9m^2).

Tại đơn khởi kiện phản tố đề ngày 10/9/2024, đơn khởi kiện phản tố ngày 13/9/2024 nộp tại phiên toà và tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đề nghị ông Nguyễn Văn Q bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 57, diện tích 1.640m^2 toạ lạc tại tổ G, thôn N, xã Đ, huyện Đ tỉnh Bình Thuận (hiện nay là thửa đất số 113, tờ bản đồ số 39, diện tích 1778,9m^2) cho bà Trần Thị T1.

Theo hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân L, ông Nguyễn Đức T2 trình bày:

Đề nghị Toà án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, liên quan trong vụ án ông L, ông T2 không có yêu cầu gì.

Theo hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Thống nhất như phần trình bày của bị đơn, người đại diện của bị đơn. Đề nghị ông Nguyễn Văn Q bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 57, diện tích 1.640m^2 toạ lạc tại tổ G, thôn N, xã Đ, huyện Đ tỉnh Bình Thuận (hiện nay là thửa đất số 113, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.778,9m^2) cho bà Trần Thị T1.

Theo hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị L2 trình bày:

Thống nhất như phần trình bày của bị đơn, đề nghị Toà án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị ông Nguyễn Văn Q bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 57, diện tích 1.640m^2 toạ lạc tại tổ G, thôn N, xã Đ, huyện Đ tỉnh Bình Thuận (hiện nay là thửa đất số 113, tờ bản đồ số 39, diện tích 1778,9m^2) cho bà Trần Thị T1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Linh đã quyết định:

Căn cứ vào: Các khoản 2, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 158, 165, 166, khoản 2 Điều 227, các

khoản 1, 2 Điều 228, Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 163, 164, 166, 168, 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Khoản 47 Điều 3, Điều 26, Điều 236 Luật đất đai năm 2024.

- Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung;

- Điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1 Buộc bà Trần Thị T1 phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị T thửa đất số 57, tờ bản đồ 02, diện tích 1.640m^2, toạ lạc tại thôn N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận theo mảnh trích đo địa chính số 142-2024 là 1754,3m^2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B719627, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 08/QĐ-UBĐL, ngày 26/01/1996. (*Kèm theo sơ đồ*).

1.2 Giao cho ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị T được quyền sở hữu 20 cây Điều trên thửa đất số 57, tờ bản đồ 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B719627.

1.3 Ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm liên đới thanh toán lại giá trị 20 cây Điều cho bà Trần Thị T1 với số tiền là 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*).

1.4 Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị T liên đới hỗ trợ cho bà Trần Thị T1 số tiền 70.000.000 đồng (*Bảy mươi triệu đồng*) chi phí cải tạo thửa đất số 57, tờ bản đồ 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B719627.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà Trần Thị T1.

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Trần Thị T1 phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị T số tiền 6.000.000 đồng (*Sáu triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản mà ông Q, bà T đã chi.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 07/10/2024, bà Trần Thị T1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng và buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện việc chuyển

nhượng. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Trần Thị T1 giữ yêu cầu kháng cáo.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS, chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T1, sửa Bản án sơ thẩm số 112/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của TAND huyện Đức Linh (nay là TAND khu vực 17) theo hướng buộc bà T1 phải trả lại diện tích đất tranh chấp trên cho vợ chồng ông Q và vợ chồng ông Q có trách nhiệm hoàn trả lại tiền công sức tôn tạo đất cho bà T1 50% giá trị đất tương đương 500 triệu đồng. Bởi lẽ các đương sự đều không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình về việc cho mượn đất hay đã chuyển nhượng. Tuy nhiên các bên đều thừa nhận nguồn gốc đất là của vợ chồng ông Q, Nhà nước đã công nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông Q nhưng bà T1 là người trực tiếp canh tác, sử dụng từ năm 1998 đến nay nên chia đôi giá trị là phù hợp.

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 tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Luật sư, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn đề nghị thu thập thêm chứng chứ liên quan đến các thửa đất 6.000m^2 và 1.640m^2. Tòa án cấp phúc thẩm đã yêu cầu và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã cung cấp chứng cứ cho Tòa án. Ủy ban nhân dân huyện Đ đã không còn do sáp nhập tỉnh và thực hiện chính quyền hai cấp, nên không trả lời cho Tòa án nội dung liên quan đến diện tích 6.000m^2. Xét thấy với tài liệu có tại hồ sơ vụ án đã thu thập ở cấp sơ thẩm, tài liệu thu thập bổ sung ở cấp phúc thẩm, có thêm các bản đồ giải thửa. Đồng thời phần hỏi thêm thông tin từ Ủy ban nhân dân huyện Đ là phần 6.000m^2, không phải là đối tượng tranh chấp trực tiếp, ủy ban nhân dân huyện C không còn. Nên không cần thiết phải có văn bản trả lời của ủy ban huyện nữa, các tài liệu chứng cứ thu thập đã có tại hồ sơ đủ cơ sở để giải quyết vụ án. Do vậy, Tòa án cấp phúc thẩm vẫn tiến hành giải quyết vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bà Trần Thị T1, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, thấy rằng:

Diện tích đất tranh chấp được xác định là 1.640m², thửa đất số 57, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa đất số 113, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.778,9m²) ở thôn N,

xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (cũ), đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số B 719627 ngày 24/12/1996 cho ông Nguyễn Văn Q.

Các bên đương sự đều xác định vào năm 1998 vợ chồng ông Q có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông L3, bà T1 với giá 14.500.000 đồng.

Theo nguyên đơn thì chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng bà T1 diện tích 6.000m² đã được cấp sổ. Phần diện tích đất tranh chấp cho vợ chồng bà T1 mượn canh tác, các bên chỉ thoả thuận miệng. Đến khoảng năm 2003 vợ chồng ông Q nhận được giấy chứng nhận số B719627 có liên hệ đặt vấn đề chuyển nhượng với vợ chồng bà T1. Vợ chồng bà T1 không đồng ý mua, nên vợ chồng ông Q tiếp tục cho mượn canh tác cho đến nay.

Trong khi đó bị đơn cho rằng đã mua lại thửa đất này cùng lúc với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 1, diện tích 6.000m^2. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bị đơn canh tác ổn định từ đó đến nay, nguyên đơn không ngăn cản hay đòi lại đất. Nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho việc chuyển nhượng diện tích 1.640m².

Tại Công văn số 2195/UBND-NC ngày 26/8/2024, Ủy ban nhân dân huyện Đ cung cấp thông tin về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất như sau: "*Nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất số 57, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.640m^2 do vợ chồng ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị T tự khai phá vào năm 1994 và sử dụng đến năm 1998. Từ năm 1998 đến năm 2001 hộ bà Trần Thị T1 trồng lúa, từ năm 2001 hộ bà Trần Thị T1 trồng điều cho đến nay. Việc Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 719627 cho hộ ông Nguyễn Văn Q là đúng quy định của Luật đất đai và văn bản hướng dẫn thi hành Luật đất đai tại thời điểm cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn Q...*".

[3] Xét lời trình bày của các bên thì cả hai bên đều không có giấy tờ để xác định là phần diện tích 1.640m^2 đã chuyển nhượng hay là cho mượn. Nhưng các đương sự đều thừa nhận đất có nguồn gốc từ ông Q, và vợ chồng bà T1 lại sử dụng từ năm 1998. Ủy ban nhân dân huyện cũng thông tin về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất như lời khai của các đương sự. Việc cấp đất là đúng quy định của pháp luật và có tài liệu đã thu thập gồm bản đồ giải thửa, quyết định cấp đất, danh sách cấp kèm theo. Như vậy ông Q và bà T có công khai phá và được cấp giấy chứng nhận, nhưng bà vợ chồng bà T1 lại là người quản lý sử dụng nhiều năm, phần đất này cả hai bên đều có công sức nên cần phải được xem xét khi giải quyết.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên có ý kiến thương lượng là vợ chồng ông Q – bà T chấp nhận trả cho bà T1 tiền công sức cải tạo và quản lý đất tương đương 45% giá trị đất mà các bên đã thỏa thuận về giá (giá trị các bên đã thỏa thuận tính ra thành tiền là 1.040.000.000 đồng), cụ thể số tiền đồng ý trả là 450.000.000 đồng. Bà Trần Thị T1 không đồng ý với mức tương đương 45%,

mà yêu cầu bên ông Q lấy lại đất thì phải trả công sức cho bà mức tương đương 50%, với số tiền cụ thể là 500.000.000 đồng.

[4] Xét thấy quá trình giải quyết ở cấp phúc thẩm, phát sinh vấn đề mới là các bên đã có thiện chí thương lượng để giải quyết vụ việc, mặc dù chưa đạt được sự thống nhất về số tiền phải đền bù công sức cải tạo, quản lý đất. Nhưng nguyên đơn đã có ý kiến đồng ý mức bù công sức cho bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy mức đền bù công sức của nguyên đơn đưa ra là hợp lý, ghi nhận việc ông Q và bà T hoàn trả công sức ở mức như ý kiến nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Quang L3 chết năm 2016, tại phiên tòa phúc thẩm, có mặt các con của ông L3 và bà T1 là bà Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Thị H. Bà L1, bà L2, bà H thống nhất ý kiến là các bà không tranh chấp, không có ý kiến về tài sản trên, đề nghị giải quyết các quyền lợi cho bà Trần Thị T1, không cần phải giải quyết phần quyền lợi cho các bà L1, L2, H. Hội đồng xét xử căn cứ ý kiến của các bà L1, L2, H để giải quyết quyền lợi liên quan trong gia đình bị đơn.

[5] Người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn đề nghị không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, cho rằng có căn cứ để xác định nguyên đơn đã bán đất cho bị đơn. Đồng thời đề nghị áp dụng án lệ số 33/2020/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 05/02/2020. Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để xác định nguyên đơn đã chuyển nhượng đất cho bị đơn, và trường hợp này không có các tình tiết tương tự để áp dụng án lệ 33/2020/AL. Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận quan điểm của người bảo vệ về việc bị đơn có quá trình sử dụng, một phần tinh thần của án lệ và ý kiến của các đương sự tại phiên tòa, để tính công sức cho bị đơn cho phù hợp, thỏa đáng.

[6] Do sửa án sơ thẩm, nên cấp phúc thẩm sửa phần chi phí tố tụng, cụ thể là mỗi bên chịu một nữa chi phí xem xét thẩm định tại chổ, định giá, ở cấp sơ thẩm là 6.000.000 đồng, cấp phúc là 8.000.000 đồng. Nguyên đơn đã tạm ứng chi ra nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 7.000.000 đồng.

[7] Trong vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Toà án công nhận thửa đất số 113, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.778,9m^2 toạ lạc tại tổ G, thôn N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của bà Trần Thị T1. Tuy nhiên phần quyết định chỉ tuyên không chấp nhận phản tố mà không ghi rõ không chấp nhận phản tố về vấn đề gì, do đó cấp phúc thẩm bổ sung cho rõ. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong việc tuyên rõ nội dung.

[8] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[9] Do sửa án sơ thẩm, nên bà T1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị T1; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 – Lâm Đồng).

Căn cứ vào: Các khoản 2, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 158, 165, 166, khoản 2 Điều 227, các khoản 1, 2 Điều 228, Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 163, 164, 166, 168, 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Khoản 47 Điều 3, Điều 26, Điều 236 Luật đất đai năm 2024.
- Điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Buộc bà Trần Thị T1 phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị T thửa đất số 57, tờ bản đồ 02, diện tích 1.640m^2, toạ lạc tại thôn N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng), theo mảnh trích đo địa chính số 142-2024 là 1.754,3m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B719627, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 08/QĐ-UBĐL, ngày 26/01/1996. (*Kèm theo sơ đồ*).

1.2. Giao cho ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị T được quyền sở hữu 20 cây Điều trên thửa đất số 57, tờ bản đồ 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B719627.

1.3. Ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm liên đới thanh toán lại giá trị 20 cây Điều cho bà Trần Thị T1 với số tiền là 4000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*).

1.4. Ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị T1 số tiền 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng) công sức cải tạo, giữ gìn thửa đất số 57, tờ bản đồ 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B719627.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà Trần Thị T1 về việc yêu cầu Toà án công nhận thửa đất số 113, tờ bản đồ số 39, diện tích

1.778,9m^2 toạ lạc tại tổ G, thôn N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng) thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của bà Trần Thị T1.

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Trần Thị T1 phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị T số tiền 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản mà ông Q, bà T đã chi.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị T liên đới phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước. Nhưng được tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.0000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004235 ngày 29/02/2024.

Bà Trần Thị T1 phải chịu 600.000 đồng (*Sáu trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước. Nhưng được tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.0000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004347 ngày 27/3/2024. Bà T1 còn phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí.

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 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 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.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 30/10/2025.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh LĐ;
- TAND KV 17;
- Phòng THADS KV 17;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Phạm Thái Bình