

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 286/2026/DS-PT

Ngày: 26-5-2026

V/v: “*Tranh chấp đất đai*”

NHÂN DANH QUỐC 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 Nguyễn Anh Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Tuấn và ông Nguyễn Lê Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án của 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 26 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 180/2026/TLPT-DS, ngày 01/4/2026 về việc “*Tranh chấp đất đai*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2026/DS-ST ngày 23/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 - Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 326/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Võ Thị V**, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: **Thôn Đ, xã B, tỉnh Lâm Đồng**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông **Trần Phát T**, sinh năm 1992 (có mặt)

- Ông **Kim Hải V1**, sinh năm 1992 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: **Số C, đường Đ, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.**

- Ông **Nguyễn Xuân L**, sinh năm 1952 (có mặt)

Địa chỉ: **Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.**

- Bị đơn: Ông **Lê Văn T1**, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: **Thôn Đ, xã B, tỉnh Lâm Đồng.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông **Lê Văn L1** – Luật sư thuộc **Công ty L3** (vắng mặt).

Địa chỉ: **Số A P, phường P, tỉnh Lâm Đồng**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Bích T2, sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn Đ, xã B, tỉnh Lâm Đồng.

2. Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1980 (có mặt);

3. Bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1982 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã B, tỉnh Lâm Đồng.

4. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn Đ, xã B, tỉnh Lâm Đồng,

5. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Thuận (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Lâm Đồng). Vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Bà Võ Thị B, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn Đ, xã B, tỉnh Lâm Đồng.

2. Ông Nguyễn Ngọc T4, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn Đ, xã B, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Năm 1995, bà V và ông T1 có thỏa thuận sang nhượng diện tích đất có chiều ngang 10m; chiều dài hết đất nhưng thuộc thửa đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bao nhiêu thì bà V không xác định được với giá là 12,5 chỉ vàng 24K. Do tại thời điểm sang nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên các bên có viết giấy tờ với nhau, chứ không làm thủ tục sang nhượng theo quy định. Sau khi trả nợ Ngân hàng xong thì bà V giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 đi làm thủ tục sang tên. Sau khi hoàn thành xong thủ tục thì ông T1 đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V. Trong thời gian, ông T1 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà V và các con bà V không ký vào giấy tờ gì.

Đến năm 2021, bà V kiểm tra thì phát hiện diện tích đất của ông T1 có diện tích chiều ngang là 14m. Lúc này, bà V đến nhà ông T1 hỏi lý do tại sao bán Vốn bán 10m đất nhưng ông T1 lại xây bờ kè đất là 14m. Bà V yêu cầu ông T1 đưa giấy viết tay mà các bên thỏa thuận trước đây ra để đối chiếu nhưng ông T1 cho rằng giấy này do thời gian lâu đã mục nát không còn nữa.

Bà V xác định chỉ sang nhượng cho ông T1 chiều ngang 10m; chiều dài hết thửa đất nhưng thực tế ông T1 đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng bờ kè đất chiều ngang 14m; chiều dài hết thửa đất. Cho nên, bà V đề nghị ông T1, bà T3 phải trả lại cho bà V diện tích đất lấn chiếm chiều ngang 4m;

chiều dài hết thửa đất theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đ2 đã xác định. Bà V yêu cầu Tòa án xem xét hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 002927, ngày 18/8/2008 đứng tên ông T1, bà T3.

- *Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Văn T1 trình bày:* Vào năm 1995, ông có nhận sang nhượng của bà Võ Thị V diện tích đất chiều ngang 14m; chiều dài hết thửa đất tại là thôn M, xã B trị giá 12,5 chỉ vàng 24K. Khi sang nhượng các bên viết tay thể hiện nội dung thỏa thuận bà V bán cho ông T1 lô đất có diện tích cách nhà bà V 1 mét; kéo dài giáp đường đất (tính theo diện tích chiều ngang); còn chiều dài hết thửa đất. Khi sang nhượng không tiến hành đo đạc để xác định diện tích cụ thể bao nhiêu mà bà V có chỉ ranh giới. Sau khi ông T1 giao đủ số vàng cho bà V thì bà V đã bàn giao quyền sử dụng đất cho ông T1. Đến năm 2008, bà V đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 để làm thủ tục sang nhượng và sang tên theo quy định nên ông đã liên hệ với địa chính xã để tiến hành đo đạc, làm thủ tục tách thửa. Sau khi tách thửa xong thì ông và bà V đến Ủy ban nhân dân xã làm hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất. Đến tháng 8/2008 vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 002927, ngày 18/8/2008.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông tiến hành đổ đất, đến năm 2019, ông đã xây dựng kè xung quanh diện tích đất để tránh bị sạt lở. Khi xây dựng bờ kè, đổ đất san lấp mặt bằng thì ông có thông báo cho bà V biết, nhưng bà V không có ý kiến gì. Trong quá trình ông T1 sử dụng đất cũng không phát sinh tranh chấp gì với ai. Đến tháng 8/2021 bà V đến nhà yêu cầu ký vào một tờ giấy có nội dung là bà V mượn của anh chồng 10m đất và bị đòi lại nên nhờ ông Thư K vào tờ giấy này, nhưng ông T1 không ký mà yêu cầu viết lại một tờ giấy khác có nội dung bà V bán cho ông T1 01 lô đất có diện tích là cách ranh giới nhà bà V 01m cho đến giáp ranh đường thôn xóm. Tờ giấy này đang do bà V cất giữ.

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị T3 đúng trình tự thủ tục quy định. Diện tích đất được cấp trong sổ là đúng diện tích đất thực tế ông T1 nhận sang nhượng của bà V vào năm 1995 nên ông T1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị V.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 trình bày:* Bà T3 thống nhất với những lời trình bày của ông T1. Vợ chồng bà T3 nhận sang nhượng đất từ bà V là 01 lô đất như hiện trạng ngày nay vào năm 1995, đến tháng 9/2021 bà V đến nhà bà T3 đưa một tờ giấy có nội dung gia đình bên chồng ở P cho mượn 10 mét đất; bây giờ anh bên chồng và các con của anh chồng đòi lại nhưng bà V không có tiền trả nên bà V nhờ vợ chồng bà T3 ký giấy xác nhận có mua của bà V diện tích 10m đất. Lúc này, ông T1 không chịu ký mà xác nhận chỉ mua một lô đất; còn 10m đất của bên anh chồng như thế nào thì bà T3 không biết. Ông T1 không ký vào giấy nhưng do bà V khóc lóc, năn nỉ nói không biết làm sao. Ông T1 thấy vậy, nói bà V viết lại tờ giấy khác với nội dung là ông T1 mua của bà V 01 lô đất. Bà V viết lại tờ giấy thì ông T1 có ký vào tờ giấy này vào thời điểm tháng 9/2021. Sau đó, bà V viết thêm một dòng chữ ở phía dưới thể hiện là ông T1 mua của bà V diện tích đất có chiều ngang là 10m rồi căn cứ vào tờ giấy này để khởi kiện vợ chồng bà

T3. Bà T3 xác định tại thời điểm ký vào giấy sang nhượng này thì không có dòng chữ mua 10m đất mà bà V đem về tự ý viết thêm vào ở phía. Thời điểm ông Thư K vào giấy sang nhượng thì bà T3 có mặt chứng kiến nhưng không ký vào giấy. Nội dung tờ giấy này là do ông T1 đọc cho bà V ghi rồi ông Thư K vào giấy. Bà T3 không chấp nhận yêu cầu của bà V.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích T2; ông Nguyễn Minh Đ và bà Nguyễn Thị Bích N trình bày: Ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Thị Bích N, bà Nguyễn Thị Bích N không biết gì liên quan đến việc mua bán đất giữa ông T1 và bà V. Ông Đ, bà N, bà T2 chỉ nghe nói là bà V bán cho ông T1 diện tích đất chiều ngang 10m; còn nội dung như thế nào thì ông Đ, bà N, bà T2 không biết gì. Vào thời điểm năm 1995, ông Đ, bà N, bà T2 còn nhỏ nên không biết nguồn gốc diện tích đất này thuộc quyền sở hữu của ai, chỉ nghe bà V nói diện tích đất này được Nhà nước cấp cho hộ gia đình. Bà T2, ông Đ, bà N thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà V. Yêu cầu ông T1 phải trả lại diện tích chiều ngang 4m; chiều dài hết thửa đất cho bà V, bà N, bà T2 và ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Thuận (người kế thừa quyền và nghĩa vụ là Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Lâm Đồng) trình bày:

Việc bà Võ Thị V khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00749 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 18/8/2008 đối với thửa đất số 289, tờ bản đồ số 23 do ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị T3 đứng tên thì Ủy ban nhân dân huyện T có ý kiến như sau:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B446316, Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 13/01/1993 do ông Nguyễn Văn T5 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn T5. Đến ngày 04/6/2007 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T chỉnh lý sang tên có nội dung: Ông Nguyễn Văn T5 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chết theo giấy chứng tử lập ngày 20/10/2000. Nay vợ bà Võ Thị V, sinh năm 1959 đại diện cho các thành viên trong hộ tiếp tục sử dụng diện tích 1200m² có trong giấy chứng nhận. Như vậy, sau khi chỉnh lý thì bà Võ Thị V là người đại diện cho các thành viên gia đình đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, diện tích đất này không phải thuộc quyền sử dụng của bà V mà thuộc quyền sử dụng của bà V và các thành viên trong gia đình bà V.

Theo đơn xin tách thửa đất, hợp thửa đất ngày 11/12/2007 do bà V đứng tên xin tách thành 02 thửa đối với thửa đất số 440 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B446316, ngày 13/01/1993 là căn cứ trên yêu cầu của bà V. Theo các hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tánh L2 cung cấp cho Tòa án liên quan đến việc thủ tục tách thửa của bà V thì Ủy ban nhân dân huyện T xác định quy định làm thủ tục tách thửa đối với yêu cầu của bà Võ Thị V là đúng trình tự, thủ tục; không có vi phạm gì.

Sau khi có kết quả tách thửa theo yêu cầu của bà **V**. Bà **V** đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Lê Văn T1**. Sau khi kiểm tra các hồ sơ thủ tục liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Lê Văn T1** thì Ủy ban nhân dân huyện **T** xác định việc cấp giấy chứng nhận này là hoàn toàn phù hợp và đúng trình tự thủ tục quy định.

Do diện tích đất này đứng tên bà **Võ Thị V** là đại diện gia đình thì quyền sử dụng đất vẫn còn thuộc quyền sử dụng của gia đình bà **V** nên khi làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất phải có các thành viên trong gia đình bà **V** ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng mới phù hợp với quy định của pháp luật.

Trường hợp trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông **Lê Văn T1** mà các thành viên trong gia đình bà **V** đã ký đầy đủ thành phần thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, nếu trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thành viên của gia đình bà **V** không ký tên đầy đủ hoặc các thành viên không ký tên mà người khác ký thay không có sự đồng ý của các thành viên gia đình của bà **V** thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2026/DS-ST ngày 23/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 - Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; khoản 1 điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; các Điều 147, 229, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Các Điều 158, 163, 164 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Võ Thị V** về việc trả lại diện tích đất có chiều ngang 4m; chiều dài hết thửa đất thuộc một phần thửa đất số 489, tờ bản đồ số 23 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM002927, cấp ngày 18/8/2008.

Buộc ông **Lê Văn T1**, bà **Nguyễn Thị T3** phải trả lại cho bà **Võ Thị V**, bà **Nguyễn Thị Bích N**, bà **Nguyễn Thị Bích T2**, ông **Nguyễn Minh Đ** số tiền 640.000.000 đồng (sáu trăm bốn mươi triệu đồng) tương đương với giá trị diện tích chiều ngang 4m; chiều dài hết thửa đất (theo mảnh chính lý thửa đất, ngày 02/5/2024 của chi nhánh **Văn phòng Đ2** xác định chiều dài thửa đất có tọa độ từ điểm 3 đếm điểm 8 có chiều dài 47,03m; tọa độ từ điểm 4 đếm điểm 7 có chiều dài 47,46m) thuộc một phần thửa đất số 489, tờ bản đồ số 23, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM002927, cấp ngày 18/8/2008.

Không chấp nhận yêu cầu của bà **Võ Thị V** về việc hủy bỏ giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM002927, cấp ngày 18/8/2008 cấp cho hộ ông **Lê Văn T1**, bà **Nguyễn Thị T3**.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/01/2026, bị đơn ông **Lê Văn T1** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 04/02/2026, nguyên đơn bà **Võ Thị V** kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà **Võ Thị V** và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm và bổ sung trong trường hợp không hủy bản án thì yêu cầu sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn ông **Lê Văn T1** vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị T3** đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **Lê Văn T1**.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Bích T2**, ông **Nguyễn Minh Đ**, bà **Nguyễn Thị Bích N** đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà **Võ Thị V**.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 thấy rằng: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của hộ bà **Võ Thị V**, đến năm 1995, bà **V** đã chuyển nhượng cho ông **Lê Văn T1**, ông **T1** đã thanh toán đủ số tiền thỏa thuận và hộ gia đình bà **V** đã giao đất cho ông **T1** sử dụng ổn định tuy nhiên đến năm 2007 thì bà **V** mới tách thửa, sau khi tách thửa thì hộ bà **V** gồm bà **Võ Thị V**, bà **Nguyễn Thị Bích N**, bà **Nguyễn Thị Bích T2** và ông **Nguyễn Minh Đ** đã ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/6/2008 để chuyển nhượng thửa đất số 489, diện tích 590m² cho ông **Lê Văn T1** và ông **T1** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 002927 ngày 18/8/2008, đồng thời ông **T1** đã xây kiên cố bao quanh thửa đất, san lấp mặt bằng và quản lý sử dụng. Từ năm 1995 đến năm 2021 thì ông **T1** đã quản lý sử dụng ổn định và không có tranh chấp nhưng đến năm 2021 thì bà **V** cho rằng diện tích đất chuyển nhượng chỉ có chiều ngang 10m và xuất trình giấy viết tay nhưng

không được ông T1 thừa nhận và kết quả giám định cũng không xác định được thời gian viết giấy nên không có căn cứ. Vì vậy, căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng đã được chứng thực, quá trình sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp có đủ cơ sở để khẳng định diện tích đất chuyển nhượng đúng với diện tích đất thực tế đang sử dụng hiện nay nhưng cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của bà V, buộc ông T1 phải thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp cho hộ bà V là không đúng nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T1, không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị V, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2026/DS-ST ngày 23/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 - Lâm Đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về việc vắng mặt của đương sự: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã B vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Kim H V1 vắng mặt nhưng đã có người đại diện khác và nguyên đơn đề nghị xét xử; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn vắng mặt nhưng bị đơn đề nghị xét xử. Vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thời hạn kháng cáo: Bà Võ Thị V và ông Lê Văn T1 làm đơn kháng cáo là trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và pháp luật được áp dụng giải quyết vụ án: Xét nội dung đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định mối quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án là phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên đều thừa nhận vào năm 1995, bà Võ Thị V có chuyển nhượng cho ông Lê Văn T1 một diện tích đất, tại thời điểm chuyển nhượng thì hai bên chỉ viết giấy tay và ông T1 đã giao đủ tiền cho bà V đồng thời bà V cũng đã bàn giao đất cho ông T1. Tuy nhiên theo nguyên đơn thì hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang là 10m và chiều dài hết đất (thể hiện trong giấy viết tay) nhưng hiện nay ông T1 đang sử dụng diện tích đất chiều ngang là 14m nhưng phía bị đơn ông Lê Văn T1 cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng thì có viết giấy tay nhưng không nói là bao nhiêu mét chiều ngang mà chỉ thỏa thuận phần đất từ mép đường kéo sang cách nhà bà V 01m, sau khi hai bên thống nhất ranh giới thì ông T1 đã trồng trụ rào bằng bê tông nhưng

sau này đã xây lại bờ kè bằng đá, đồng thời đã đổ đất san lấp mặt bằng; quá trình quản lý, sử dụng thì bà V đều biết nhưng không có ý kiến hay tranh chấp gì.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Nguồn gốc toàn bộ diện tích đất ông Lê Văn T1 đang sử dụng là do nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị V vào năm 1995 (bằng giấy viết tay) thuộc một phần thửa đất số 440, diện tích đất 1200m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B446316 cấp ngày 13/01/1993 đứng tên ông Nguyễn Văn T5, ông T1 đã thanh toán đầy đủ giá trị chuyển nhượng cho bà Võ Thị V. Năm 2007 thì bà V đã đo đạc lại thì diện tích đất còn lại là 973m² (giảm diện tích do mở rộng đường) và làm thủ tục tách thửa đất 440 thành 02 thửa gồm thửa đất số 489, diện tích 590m² và thửa đất số 488, diện tích 383m². Ngày 16/6/2008, hộ bà V gồm bà Võ Thị V, bà Nguyễn Thị Bích N, bà Nguyễn Thị Bích T2 và ông Nguyễn Minh Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 489, diện tích 590m² cho ông Lê Văn T1. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 002927 ngày 18/8/2008.

Về quá trình sử dụng: Kể từ sau khi nhận chuyển nhượng đất vào năm 1995 thì ông T1 đã trồng trụ rào bằng bê tông và đổ đất, đến năm 2019, thì ông T1 đã xây dựng bờ kè bằng đá và đổ đất san lấp mặt bằng. Quá trình sử dụng thì bà V đều biết nhưng không có ý kiến gì. Đến năm 2021, thì bà V mới cho rằng đất ông T1 sử dụng nhiều hơn đất nhận chuyển nhượng nên mới xảy ra tranh chấp.

Như vậy, mặc dù các bên tranh chấp về diện tích đất chuyển nhượng nhưng sau khi chuyển nhượng thì các bên đã thống nhất ranh giới chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ giá trị chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã giao đất và bên nhận chuyển nhượng đã sử dụng ổn định.

[3.2] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng:

- Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều trình bày: Vào năm 1995, bà V đã chuyển nhượng cho ông T1 một diện tích đất nhưng các bên chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định mà chỉ viết giấy tay, ông T1 đã thanh toán đủ cho bà V và bà V đã giao đất cho ông T1 sử dụng. Tuy nhiên, giấy sang nhượng đất viết tay do bà V cung cấp thì ông T1 không thừa nhận toàn bộ nội dung và cho rằng tờ giấy này được viết vào tháng 8/2021 khi bà V nhờ ông Thư ký giấy để tránh tranh chấp với bà con nhà bà V, riêng đối với dòng chữ “*chiều ngang là 10 mét và chiều dài hết đất*” là do bà Vốn T6 ghi thêm vào lúc nào thì ông T1 không biết; đối với tờ giấy viết tay bà V ký vào năm 1995 giao cho ông T1 thì hiện nay không còn do đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm đã trưng cầu giám định giấy sang nhượng đất viết tay do bà V cung cấp đối với dòng chữ “*chiều ngang là 10 mét và chiều dài hết đất*” so với

các nội dung khác để xác định loại mực, thời điểm viết và tuổi mực của từng nội dung, tuy nhiên tại kết luận giám định số 499/KL-KTHS, ngày 08/9/2025 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành Phố Hồ Chí Minh kết luận “1. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết trên tài liệu cần giám định ký hiệu A có được viết ra cùng thời điểm, cùng màu mực hay không; 2. Không đủ cơ sở kết luận các phần của nội dung chữ ký, chữ viết trên tài liệu cần giám định ký hiệu A: Phần nào được viết trước, phần nào được viết sau; 3. Không xác định được tài liệu cần giám định A có được viết ra vào năm 1995 hay không” (Giấy sang nhượng đất ở lâu dài” đề tháng 2 năm 1995 là ký hiệu A). Do đó không có đủ cơ sở để khẳng định toàn bộ nội dung trong Giấy sang nhượng đất ở lâu dài” đề tháng 2 năm 1995 là thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà V với ông T1 vào năm 1995. Hơn nữa, tại giấy viết tay năm 1995 như bà V xuất trình thì cũng chỉ một mình bà V ký mà không có chữ ký của các thành viên khác trong hộ nên chưa đảm bảo cả về mặt hình thức lẫn người tham gia giao dịch.

- Năm 2007, bà Võ Thị V đã đo đạc và làm thủ tục tách thửa đất 440 thành 02 thửa gồm thửa đất số 489, diện tích 590m² và thửa đất số 488, diện tích 383m². Ngày 16/6/2008, hộ bà V gồm bà Võ Thị V, bà Nguyễn Thị Bích N, bà Nguyễn Thị Bích T2 và ông Nguyễn Minh Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 489, diện tích 590m² cho ông Lê Văn T1. Việc bà V, ông Đ, bà T2 và bà N cho rằng không biết chữ nên chữ ký, chữ viết trong hợp đồng sang nhượng không phải của bà V, ông Đ, bà T2, bà N là không có cơ sở. Bởi lẽ, tại Bản kết luận giám định số 1047/KL-KTHS ngày 08/9/2023 của Phòng K1 - Công an tỉnh B đã kết luận “Chữ ký, chữ viết mang tên Võ Thị V trên các tài liệu cần giám định ký hiệu từ A1 đến A4 so với chữ ký, chữ viết đứng tên Võ Thị V trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M6 là do cùng một người ký, viết” và tại biên bản xác minh ngày 02/8/2024 ông Phan Anh Đ1 xác định: Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Võ Thị V và hộ ông Lê Văn T1 thì ông Đ1 phụ trách chứng thực hợp đồng, hộ tịch. Thời điểm này, các thành viên trong hộ gia đình bà V và ông Thư ký trước mặt ông Đ1. Các con của bà V đều có mặt tại địa phương; các thành viên trong hộ bà V đều biết ký tên và đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2008 đã được tất cả các thành viên trong hộ gia đình bà Võ Thị V ký và đã được UBND xã Đ chứng thực theo quy định nên đã phát sinh hiệu lực, trên cơ sở đó ông T1 cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng pháp luật.

[3.3] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 002927 cấp ngày 18/8/2008 cho hộ ông Lê Văn T1 nhận thấy: Diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với sơ đồ tách thửa và chuyển nhượng của bà Võ Thị V và đều thể hiện chiều ngang trước và sau đều 14m, không phải 10m như lời trình bày của bà Võ Thị V. Như đã phân tích ở trên, giấy chuyển nhượng bằng hình thức viết tay là không có cơ sở để khẳng định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo theo quy định nên đã phát sinh hiệu lực nên cần căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên để làm căn cứ giải quyết.

[3.4] Mặc dù theo Mạnh chính lý thừa đất, ngày 02/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ2 thì diện tích thực tế mà gia đình ông Lê Văn T1 đang sử dụng lớn hơn so với diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên phần diện tích tăng thêm là chiều dài của thửa đất và các bên không có tranh chấp nên không ảnh hưởng đến việc xác định ranh giới giữa hai thửa đất đang tranh chấp.

[3.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Võ Thị V trình bày: Khi thỏa thuận bán đất cho ông T1 thì bà cũng có ý nguyện trừ ra 01m cách nhà để mở cửa, phần còn lại khoảng 10m thì bán cho ông T1 nhưng không nghĩ phần đất bán cho ông T1 lại hơn 10m thành 14m như hiện nay nên bà yêu cầu ông T1 trả lại cho bà 04m chiều ngang. Như vậy, lời trình bày của bà V về việc trừ ra 01m cách nhà là phù hợp với lời trình bày của ông T1 nên có thể thấy rằng khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng thì không xác định bao nhiêu mét nhưng các bên đã cắm mốc ranh phần đất chuyển nhượng.

[4] Từ những phân tích trên có thể khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 002927 cấp ngày 18/8/2008 cho hộ ông Lê Văn T1 là đúng quy định, diện tích đất tranh chấp thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 002927 cấp ngày 18/8/2008 cho hộ ông Lê Văn T1 và hộ ông T1 đã sử dụng ổn định từ năm 1995 cho đến nay nên bà V khởi kiện là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào tờ giấy tay sang nhượng không được các bên thừa nhận và không có căn cứ xác thực được tạo lập vào thời gian nào để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn thiếu cơ sở. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị V và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là không có căn cứ và kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T1 là có cơ sở để chấp nhận như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của bà Võ Thị V không được chấp nhận nên bà V phải chịu toàn bộ các chi phí tố tụng và đã nộp đủ.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm nhưng bà V thuộc trường hợp được miễn án phí; kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên người kháng cáo ông Lê Văn T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T1, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị V. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2026/DS-ST ngày 23/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 - Lâm Đồng.

2. Căn cứ: Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 165; khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính;
- Điều 117, Điều 119, Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 105, Điều 106 và Điều 107 Luật Đất đai năm 2003; Điều 26, Điều 37, Điều 45 Luật Đất đai năm 2024;
- Khoản 2 khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29, điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Võ Thị V** về việc:

- Buộc ông **Lê Văn T1** trả lại diện tích đất có chiều ngang 4m; chiều dài hết thửa đất thuộc một phần thửa đất số 489, tờ bản đồ số 23 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM002927, cấp ngày 18/8/2008.
- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM002927, cấp ngày 18/8/2008 cấp cho hộ ông **Lê Văn T1**, bà **Nguyễn Thị T3**.

2. Về chi phí tố tụng: Bà **Võ Thị P** chịu toàn bộ các chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 750.000 đồng, chi phí định giá tài sản 3.000.000 đồng và chi phí đo đạc 2.280.000 đồng và đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà **Võ Thị V** thuộc trường hợp được miễn án phí 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. Ông **Lê Minh T7** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Võ Thị V** và ông **Lê Văn T1** thuộc trường hợp được miễn án phí 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.

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 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.

5. 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 26/5/2026)/.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 16 – Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng
- Phòng THADS khu vực 16;
- Các đương sự;
- Công TTĐT-TANDTC
- Lưu: HS, Tổ HCTP, TDS;

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

Nguyễn Anh Dũng