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

Bản án số: 148/2025/DS-PT
Ngày: 07-8-2025
V/v: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, 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 toạ phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký, Toà 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 07 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 100/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 240/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 07 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 184/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Vũ Thị Q, sinh năm: 1966; cư trú tại số A, đường L, tổ dân phố N, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số A, đường L, tổ dân phố N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Trần Thị Kim N, sinh năm: 1990; cư trú tại số A, đường L, tổ dân phố N, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số A, đường L, tổ dân phố N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng). Văn bản ủy quyền ngày 07/5/2025.

- *Bị đơn:* Ông Cao Hữu D, sinh năm: 1955; cư trú tại thôn K, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn K, xã Q, tỉnh Lâm Đồng).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Dương Văn V – Văn phòng Luật sư Dương Văn V thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L.

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

+ Bà Nguyễn Thị Thu B, sinh năm: 1959; cư trú tại thôn K, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn K, xã Q, tỉnh Lâm Đồng).

+ Chị Trần Thị Bích P, sinh năm: 1988; cư trú tại số A, đường L, tổ dân phố N, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số A, đường L, tổ dân phố N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

+ Chị Trần Thị Kim N, sinh năm: 1990; cư trú tại số A, đường L, tổ dân phố N, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số A, đường L, tổ dân phố N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

+ Anh Trần Vũ Anh T, sinh năm: 1998; cư trú tại số A, đường L, tổ dân phố N, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số A, đường L, tổ dân phố N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

+ Anh Ka B1, sinh năm: 1981; cư trú tại tổ dân phố M' Lọn, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là tổ dân phố M’ Lọn, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

+ Chị Ma N1, sinh năm: 1980; cư trú tại tổ dân phố M' L, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là tổ dân phố M’ Lọn, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

+ Chị Ma N2, sinh năm: 1983; cư trú tại tổ dân phố M' Lọn, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là tổ dân phố M’ Lọn, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

+ Chị Ma Đ, sinh năm: 1985; cư trú tại tổ dân phố M' Lọn, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là tổ dân phố M’ Lọn, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

+ Anh Ka W, sinh năm: 1988; cư trú tại tổ dân phố M' Lọn, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là tổ dân phố M’ Lọn, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

+ Chị Ka G, sinh năm: 1991; cư trú tại tổ dân phố M' Lọn, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là tổ dân phố M’ Lọn, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Người làm chứng: Bà Sơn Thị Ú, sinh năm: 1970; cư trú tại số nhà C, đường T, tổ dân phố N, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số nhà C, đường T, tổ dân phố N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Người kháng cáo: Ông Cao Hữu D – Bị đơn.

(Chị N, ông D, chị P và luật sư V có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại và người làm chứng vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp đến Tòa án ngày 20/3/2024, đơn sửa đổi bổ sung ngày 26/11/2024, bản tự khai, quá trình hòa giải, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Vũ Thị Q do người đại diện theo ủy quyền chị Trần Thị Kim N trình bày: Vào năm 1998, vợ chồng nguyên đơn có nhận sang nhượng của ông Cao Hữu D diện tích đất khoảng gần 02 sào, vị trí phía sau công an huyện Đ, giá chuyển nhượng là 7.000.000đ. Gia đình nguyên đơn đã trả đủ tiền và ông D đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như bàn giao toàn bộ khu đất cho gia đình nguyên đơn canh tác, sử dụng từ cuối năm 1998 cho đến nay. Đến năm 2018, khi gia đình nguyên đơn đủ điều kiện làm thủ tục chuyển nhượng, nguyên đơn có liên hệ với ông D và đề nghị sang tên chủ quyền diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận là 964m^2 thuộc thửa 689, tờ bản đồ số 09 thị trấn T, cập nhập tên người sử dụng đất trang IV giấy CNQSD đất ông Trần Văn Ơ, bà Vũ Thị Q vào ngày 21/6/2018. Quá trình sử dụng đất, gia đình bà có mua thêm khoảng 300m^2 đất của bà Ka N3, phần đất này do bà Ka N3 chừa làm sân đập lúa, liền kề với thửa 689 và có khai hoang thêm bờ mương giáp suối. Năm 2023, bà Q làm thủ tục đo đạc cấp biến động đối với toàn bộ khu vực đất do gia đình bà đang quản lý sử dụng thì ông Cao Hữu D phát sinh tranh chấp và cho rằng ông D chỉ mới chuyển nhượng cho gia đình bà Q phần đất đã được cấp giấy CNQSD đất, phần đất chưa được cấp giấy có 400m^2 đất tại thửa 689 nay thuộc thửa 893 và diện tích đất 507m^2 thuộc 1/688 nay thuộc thửa 1/892 ông D chưa chuyển nhượng, cản trở việc điều chỉnh biến động cấp giấy CNQSD đất của nguyên đơn.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

+ Đề nghị công nhận cho bà Vũ Thị Q được quyền sử dụng tổng diện tích đất 1.871m^2; trong đó phần diện tích đất đã được cấp GCNQSD đất là 964m^2 thuộc 1/893 TBĐ số 06; Phần diện tích chưa được cấp GCNQSD đề nghị công nhận là 400m^2 thuộc 1/893 TBĐ số 06, mục đích sử dụng đất là HNK và 507m^2 thuộc thửa 1/893, 1/892, đường bản đồ, TBĐ số 09 thị trấn T.

Căn cứ đề nghị công nhận quyền sử dụng đất: Toàn bộ diện tích đất trên phía nguyên đơn đã sử dụng liên tục, ổn định từ cuối năm 1998 cho đến nay. Khi chuyển nhượng đất, phía bị đơn đã bàn giao toàn bộ khu đất cho nguyên đơn sử dụng. Bản thân bị đơn cũng không biết phần đất chuyển nhượng cho nguyên đơn có 400m^2 chưa được cấp sổ, bị đơn chỉ biết vào năm 2023 khi nguyên đơn làm thủ tục biến động cấp đất bổ sung. Việc bị đơn cho rằng năm 2018 khi hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất các bên có thỏa thuận phần đất chưa được cấp bị đơn không chuyển nhượng cho nguyên đơn là không không đúng.Vì hoàn cảnh kinh tế khó khăn, mặc dù đã nhận đất canh tác sử dụng, đã nhận giấy CNQSD đất do bị đơn giao khi bị đơn bàn giao đất nhưng đến năm 2018 nguyên đơn mới có điều kiện liên hệ với bị đơn sang tên chủ quyền, khi ký

hợp đồng sang nhượng vào năm 2018, bị đơn không hề tranh chấp ý kiến gì đối với thửa đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn từ năm 1998. Ngoài ra, phần đất 507m^2 tại thửa 892 bị đơn cho rằng phần đất này cũng thuộc về bị đơn là không đúng, phần đất này là do nguyên đơn mua lại một khoảnh đất khi đó là sân đập lúa của bà Ka N3, phần phía sau khai hoang cơi nới trong quá trình sử dụng đất.

Theo đơn yêu cầu phản tố, quá trình hòa giải cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Cao Hữu D trình bày: Toàn bộ khu đất hiện nay gia đình bà Q đang canh tác sử dụng là do bị đơn khai hoang sử dụng từ trước năm 1990, năm 1998 kinh tế khó khăn bị đơn có vay của nguyên đơn số tiền 2.000.000đ và thế chấp cho bị đơn thửa đất 689 (nay thuộc thửa 893) cùng giấy chứng nhận QSD đất diện tích đất 964m^2 thuộc thửa 689 và đến năm 2018 do không có tiền chuộc đất cũng như giấy CNQSD đất, bị đơn mới làm các thủ tục sang nhượng thửa đất cho bà Q. Khi vay tiền và thế chấp sổ đỏ cho gia đình bà Q, bị đơn có thỏa thuận để lại khu đất cho gia đình bà Q sử dụng, khi nào cần sẽ lấy lại, nay yêu cầu nguyên đơn trả lại phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 400m^2 đất tại 1/893 và 507m^2 tại thửa 892, phần đất này bị đơn cho rằng của bị đơn vì khi sang nhượng cho bà Q phần diện tích đất 964m^2, bị đơn cũng để phần đất này cho gia đình bà Q sử dụng. Việc cho bà Q sử dụng đất các bên chỉ nói bằng miệng và gia đình bà Q đã sử dụng toàn bộ khu đất từ năm 1998 cho đến nay. Bị đơn yêu cầu, Tòa án giải quyết buộc bà Q trả lại diện tích đất 400m^2 tại thửa 1/893 và diện tích đất 507m^2 thuộc 1/892 (thuộc vị trí lô 2 và lô 1 trong bản vẽ đo đạc hiện trạng). Đối với tài sản do nguyên đơn xây dựng trên phần đất yêu cầu trả lại, bị đơn đề nghị nguyên đơn tháo dỡ, không đồng ý thanh toán lại giá trị tài sản trên đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu B: Thống nhất với ý kiến, yêu cầu của bị đơn ông Cao Hữu D.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm các anh chị Trần Thị Bích P, Trần Thị Kim N, anh Trần Vũ Anh T trình bày: Các anh chị là con của bà Q và ông Trần Văn Ơ. Ông Trần Văn Ơ đã chết vào năm 2020, sau khi ông Ơ chết gia đình đã làm thủ tục phân chia thừa kế tài sản của ông Ơ; trong đó thửa đất 689 tờ bản đồ số 09 nay thuộc thửa 893 tờ bản đồ 09 thị trấn T đã sang tên chủ quyền cho mẹ là Vũ Thị Q. Các anh chị thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Q đối với ông D, không có ý kiến tranh chấp gì với bà Vũ Thị Q về yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất 400m^2 thuộc 1/893 TBĐ số 06 và 507m^2 thuộc thửa 1/893, 1/892, đường bản đồ, TBĐ số 09 thị trấn T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Ma N1 trình bày: Chị là con gái cả của bà Ka N3 và ông Ka U, bố mẹ hiện nay đều đã chết. Việc tranh chấp đất đai giữa bà Q với ông D có liên quan đến diện tích đất 507m^2 thuộc thửa 892 hiện nay do bà Q sử dụng ổn định từ năm 1999 cho đến nay có nguồn gốc trước đây là của cha mẹ chị, tuy nhiên vào cuối năm 1999 chị được biết cha mẹ đã bán cho gia

đình bà Q một khoảnh đất khi đó là sân đập lúa để đổi lấy 01 bao phân Ure, phần đất ruộng lúa liền kề sát với con mương, cha mẹ cũng đã bán cho ông Nguyễn Văn L, khi chuyển nhượng đất cho gia đình bà Q cũng như ông L, phần đất của gia đình chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị không có ý kiến tranh chấp gì trong vụ án này.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm các anh chị Ma Nhuận, Ka G, M, Ka W1, Ka B1 trình bày: các anh chị là con của bà Ka N3 và ông Ka U, bố mẹ hiện nay đều đã chết. Liên quan đến việc tranh chấp đất đai giữa bà Q và ông D các anh chị xác định không có liên quan gì và cũng không biết bố mẹ có đất bán cho gia đình bà Q vào năm 1999, không có ý kiến tranh chấp gì và từ chối tham gia tố tụng.

Người làm chứng bà Sơn Thị Ú trình bày: Vào năm 1994, vì hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông Cao Hữu D có cho gia đình bà một nền đất ở cuối vườn để làm nhà ở, hiện nay là khu vực đất do gia đình bà Q sử dụng. Gia đình làm nhà ở từ năm 1994 đến cuối năm 1998, bà có nghe ông D nói đã bán đất cho gia đình bà Q và có bảo vợ chồng bà muốn ở thì thương lượng với vợ chồng bà Q. Sau khi ông D bàn giao toàn bộ khu đất cho gia đình bà Q canh tác sử dụng thì vợ chồng bà có thương lượng với gia đình bà Q, gia đình bà Q đồng ý tiếp tục cho gia đình bà ở trên đất nhưng phải trả cho gia đình bà Q 05 phân vàng. Do đã có nơi ở khác nên vợ chồng bà không mua và đã tháo dỡ nhà trả đất lại cho gia đình bà Q phần diện tích đất đã làm nhà ở. Bà không có ý kiến tranh chấp gì trong vụ án.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định phần đất tranh chấp thuộc vị trí: Lô 1 có diện tích 507m^2 thuộc 1/893, 1/892, đường bản đồ, tờ bản đồ 09 thị trấn T, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Lô 2 có diện tích 400m^2 thuộc 1/893 tờ bản đồ 06 thị trấn T, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng toàn bộ các thửa đất hiện do gia đình bà Q sử dụng được bao bọc bởi hàng rào xây, tại vị trí lô 2 xây dựng nhà xưởng tiền chế, phần còn lại của toàn bộ khu đất là đất trống. Giá trị phần đất tranh chấp cùng toàn bộ tài sản trên đất, các đương sự thống nhất với kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản huyện Đ vào ngày 20/11/2024.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng) đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Q.

Công nhận cho bà Vũ Thị Q được quyền quản lý, sử dụng tổng diện tích đất 1.871m^2; trong đó phần diện tích đất đã được cấp GCNQSD đất là 964m^2 thuộc 1/893 TBĐ số 06; Phần diện tích chưa được cấp GCNQSD được công nhận là

400m^2 thuộc thửa 1/893 TBĐ số 06 và 507m^2 thuộc thửa 1/892, 1/893, đường bản đồ, TBĐ số 09 thị trấn T. (Đính kèm bản vẽ đo đạc hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ cung cấp ngày 01/8/2024 được ký hiệu lô 1, lô B, lô C).

Bà Vũ Thị Q có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất được giao, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai hiện hành.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Cao Hữu D về việc đòi lại diện tích đất 400m^2 tại thửa 1/893 và diện tích đất 507m^2 thuộc 1/892, thửa 1/893, đường bản đồ, TBĐ 09 (thuộc vị trí lô 2 và lô 1 theo bản vẽ đo đạc hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Đ cung cấp ngày 01/8/2024).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 16/5/2025, bị đơn ông Cao Hữu D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị sửa bản án theo hướng: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa hôm nay: Ông D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư V đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông D, buộc bà Q trả lại diện tích diện tích đất 400m^2 thuộc một phần thửa 893 TBĐ số 06 và 507m^2 thuộc một phần thửa 892, 893, đường bản đồ, TBĐ số 09 thị trấn T cho ông D.

Bà N không đồng ý với kháng cáo của ông D, đề nghị giải quyết như 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 không chấp nhận kháng cáo của ông D, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về 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 ông Cao Hữu D; người kháng cáo, 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 ông Cao Hữu D thì thấy rằng:

Về tố tụng: Tại Giấy uỷ quyền ngày 27/9/2022 bà Q uỷ quyền cho chị P (con gái bà Q) được quyền thay mặt và nhân danh bà liên hệ cơ quan chức năng về việc nộp, nhận, rút, hồ sơ tranh chấp quyền sử dụng đất, ký các văn bản tố tụng, được làm đơn khiếu nại trong quá trình tranh chấp. Do đó, việc chị P làm đơn khiếu nại về tranh chấp quyền sử dụng đất đến UBND thị trấn T là phù hợp với phạm vi uỷ quyền. Căn cứ Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 thì hòa giải tại UBND cấp xã là thủ tục tiền tố tụng bắt buộc. Chị P đại diện cho bà Q tham gia hoà giải tại UBND thị trấn T chỉ mang tính thủ tục hành chính, không làm phát sinh, thay đổi tư cách chủ thể khởi kiện tại Tòa án. Việc hòa giải không thành, bà Q đã viết đơn khởi kiện, cung cấp tài liệu chứng cứ theo đúng quy định tại Điều 186 và Điều 189 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, việc bà P đứng tên hòa giải (ở giai đoạn tiền tố tụng) không ảnh hưởng đến tính hợp lệ của đơn khởi kiện. Ông D còn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng khi không đưa UBND thị trấn T vào tham gia tố tụng. Xét thấy, UBND thị trấn chỉ là cơ quan thực hiện chức năng quản lý hành chính nhà nước về đất đai. Các tài liệu do UBND thị trấn lập hoặc lưu trữ đã được Tòa án thu thập, xem xét, đánh giá đầy đủ, không cần thiết phải đưa UBND vào tham gia tố tụng với tư cách độc lập. Vì vậy, kháng cáo của ông D về các vấn đề nêu trên là không có căn cứ chấp nhận.

Về nội dung: Toàn bộ diện tích đất 1.871m^2 thuộc thửa 893, tờ bản đồ số 06, thửa 892, tờ bản đồ số 09 thị trấn T do nguyên đơn sử dụng ổn định liên tục từ cuối năm 1998 cho đến nay. Trong đó, phần diện tích đất nguyên đơn đã được cấp quyền sử dụng đất là 964m^2 thuộc thửa 689, tờ bản đồ 09 đo năm 1993 (nay thuộc 1/893 tờ bản đồ 06), 400m^2 còn lại thuộc 1/893 chưa được cấp quyền sử dụng đất và 507m^2 thuộc thửa 1/688 tờ bản đồ 09 đo năm 1993 (nay thuộc thửa 1/892), đường bản đồ, thuộc tờ bản đồ 06 chưa được cấp quyền sử dụng đất.

Về nguồn gốc sử dụng, nguyên đơn trình bày thửa 893 nhận chuyển nhượng của bị đơn từ cuối năm 1998; thửa 892 nhận chuyển nhượng của bà Ka N3 và khai hoang trong quá trình sử dụng đất. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện không còn giấy tờ do đã thất lạc, tuy nhiên toàn bộ diện tích đất tại thửa 893 do nguyên đơn quản lý sử dụng từ sau khi nhận chuyển nhượng của bị đơn; cũng như diện tích đất 507m^2 thuộc thửa 892 nguyên đơn cũng sử dụng từ cuối năm 1999 cho đến nay. Quá trình sử dụng ổn định, đã làm nhà xưởng và không phát sinh tranh chấp.

Bị đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng cho nguyên đơn phần diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 964m^2, phần đất chưa được cấp giấy 400m^2 thuộc 1/893 bị đơn chưa chuyển nhượng mà chỉ thỏa thuận cho nguyên đơn sử dụng, khi nào cần thì lấy lại là không có căn cứ. Bởi lẽ, việc chuyển nhượng đất giữa các bên đã thực hiện từ cuối năm 1998, năm 2018 các bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, bị đơn vẫn không có ý kiến gì về phần đất chưa được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn mặc nhiên thừa nhận toàn bộ khu đất hiện do gia đình nguyên đơn sử dụng, bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xác minh: Tại sổ mục kê lưu trữ ở UBND thị trấn T thể hiện thửa đất 689 tờ bản đồ 09 đo năm 1993 trong sổ mục kê năm 2005 không cập nhập tên người sử dụng đất; sổ mục kê năm 2007, thửa đất 893 tờ bản đồ 06 (trước đây là thửa 689) cập nhập tên người sử dụng đất ông Trần Văn Ơ; thửa 892 tờ bản đồ 06 đo năm 2007 cập nhập tên người sử dụng đất ông Trần Văn Ơ, sổ mục kê năm 2005 cập nhập tên người sử dụng đất bà Ka N3. Cho thấy, từ năm 1998, sau khi bị đơn chuyển nhượng thửa đất 689 (cũ) cho nguyên đơn, bị đơn đã từ bỏ quyền sử dụng đất của mình, nguyên đơn tiếp quản sử dụng và đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Cụ thể là đăng ký kê khai đứng tên trong sổ mục kê vào năm 2007, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục vào năm 2018 đối với phần đất trước đây bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận. Riêng đối với phần diện tích đất 507m^2 tại thửa 1/892, nguyên đơn cũng đã đăng ký cập nhập sổ mục kê năm 2007, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Ma N1 con của bà Ka N3 và ông Ka U xác nhận phần đất tại thửa 1/892 do cha mẹ chị đã chuyển nhượng cho gia đình nguyên đơn từ năm 1999, những người con còn lại của bà Ka N3, ông Ka U đều không tranh chấp với nguyên đơn về diện tích đất 507m^2 tại thửa 1/892. Tại công văn số 2016/UBND-TNMT ngày 04/11/2024 của UBND huyện Đ cho biết diện tích đất 507m^2 thuộc 1/892 được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 2024, sau khi trừ diện tích hành lang bảo vệ nguồn nước theo quy định. Xác minh tại UBND thị trấn T cho biết vị trí diện tích đất 507m^2 nêu trên không thuộc trường hợp phải trừ hành lang bảo vệ nguồn nước. Do đó, yêu cầu được công nhận phần diện tích đất 507m^2 của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận.

Việc bà Q xây dựng nhà xưởng trên phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bị đơn đề cập, thuộc thẩm quyền của cơ quan quản lý hành chính tại địa phương, không làm thay đổi bản chất tranh chấp quyền sử dung đất trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Bị đơn có yêu cầu phản tố nhưng không có giấy tờ chứng minh, không sử dụng đất trong thời gian dài từ năm 1998 cho đến nay, không thực hiện việc kê khai cấp quyền sử dụng đất. Trong khi đó, nguyên đơn đã sử dụng đất liên tục, ổn định, lâu dài từ năm 1998 đến nay và đã làm thủ tục nhận chuyển nhượng đối với phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ đến khi đo đạc thực tế ông D mới tranh chấp.

Ngoài ra, người làm chứng cũng xác định toàn bộ diện tích đất tại thửa 892 và 893 nguyên đơn sử dụng ổn định từ năm 1998 cho đến nay. Đồng thời, quá trình sử dụng nguyên đơn đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng

đất, đăng ký kê khai đứng tên trong sổ mục kê. Tòa án cấp sơ thẩm đã vận dụng Án lệ số 33/2020/AL được Hội đồng thẩm phán TANDTC thông qua ngày 05/02/2020 không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đòi nguyên đơn trả lại diện tích 400m^2 thuộc 1/893 và 507m^2 thuộc 1/892 là có cơ sở.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản số tiền 7.271.000đ (nguyên đơn ứng chi và đã quyết toán xong). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền trên.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông D, sinh năm 1955 là người cao tuổi, nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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 bị đơn ông Cao Hữu D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Q.

Công nhận cho bà Vũ Thị Q được quyền quản lý, sử dụng tổng diện tích đất 1.871m^2; trong đó phần diện tích đất đã được cấp GCNQSD đất là 964m^2 thuộc 1/893 TBĐ số 06; Phần diện tích chưa được cấp GCNQSD được công nhận là 400m^2 thuộc thửa 1/893 TBĐ số 06 và 507m^2 thuộc thửa 1/892, 1/893, đường bản đồ, TBĐ số 09 thị trấn T.

Kèm theo bản vẽ đo đạc hiện trạng do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ) ngày 01/8/2024 được ký hiệu lô 1, lô 2, lô C.

Bà Vũ Thị Q có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất được giao, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai hiện hành.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Cao Hữu D về việc đòi lại diện tích đất 400m^2 tại thửa 1/893 và diện tích đất 507m^2 thuộc 1/892, thửa 1/893, đường bản đồ, TBĐ 09 (thuộc vị trí lô 2 và lô 1 theo bản vẽ đo đạc hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Đ cung cấp ngày 01/8/2024)

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Cao Hữu D phải hoàn trả cho bà Vũ Thị Q số tiền 7.271.000đ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản.

4. Về án phí:

Bà Vũ Thị Q không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Q số tiền 600.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002462 ngày 29/3/2024 và 0002783 ngày 02/12/2024 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Lâm Đồng).

Miễn án phí dân sự sơ thẩm, dân sự phúc thẩm cho ông Cao Hữu D.

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 GĐ, KT, TT& THA (01);
- TAND khu vực 2 – Lâm Đồng (01);
- Phòng THADS khu vực 2 – Lâm Đồng (01);
- Đương sự (13);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Vũ Thị Nguyệt