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

Bản án số: 495/2026/DS-PT
Ngày: 24 – 8 - 2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Phương;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Anh Dũng và ông Lê Văn Xô;

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Anh - Thư ký Toà án của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (Cơ sở 1) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 313/2026/TLPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2026 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2026/DS-ST ngày 04 tháng 02 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 13 – Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 502/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 7 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 448/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thành T, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn X, xã B, tỉnh Lâm Đồng (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 08/01/2025). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Văn D1 – Văn phòng Luật sư Chuyên Chính thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Mai Trương D2, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

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

3.1. Ông Lê Thành T, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn X, xã B, tỉnh Lâm

Đồng. (Có mặt)

3.2. Ông Lê Thành T1, sinh năm 1984; (Vắng mặt)

3.3. Ông Lê Thành T2, sinh năm 1991; (Vắng mặt)

3.4. Bà Lê Thị Mỹ C, sinh năm 1993; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

3.5. Ông Lê Thành T3, sinh năm 1986; địa chỉ: Khu phố C, phường L, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

3.6. Bà Lê Thị P, sinh năm 1977; (Vắng mặt)

3.7. Bà Lê Thị L, sinh năm 1975; (Vắng mặt)

3.8. Ông Lê Minh H, sinh năm 1979; (Vắng mặt)

3.9. Ông Lê Thành P1, sinh năm 1996; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

3.10. Bà Võ Thị M, sinh năm 1954; địa chỉ: Khu phố A, phường P, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

3.11. Bà Võ Thị L1, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

3.12. Ông Kim Ngọc D3, sinh năm 1998; địa chỉ: Khu phố T, phường M, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1974; (Vắng mặt)

4.2. Ông Võ C1, sinh năm 1971; (Vắng mặt)

4.3. Ông Trần Văn T4, sinh năm 1957; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

4.4. Ông Lê Hải L3, sinh năm 1952; (Vắng mặt)

4.5. Ông Lê Văn H1, sinh năm 1976; (Vắng mặt)

4.6. Ông Nguyễn Quốc M1, sinh năm 1990; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Mai Trương D2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kim Ngọc D3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D trình bày: Vào năm 1996, gia đình bà được nhà nước cấp một thửa đất diện tích khoảng 01ha tại thôn H, xã H, huyện B để trồng rừng (Keo lá tràm, xoan,...). Quá trình sử dụng, gia đình bà có khai phá thêm diện tích đất khoảng 2.494m^2 nằm liền kề ở phía đông của thửa đất nhà nước giao.

Vào ngày 26/4/2004, gia đình bà được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 042652 đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ 08, diện tích 9.376m^2. Ngày 25/5/2005, gia đình bà làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận đối với thửa đất trên và được UBND huyện B cấp đổi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 044514. Phần diện tích còn lại khoảng 2.494m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 04/8/2009, gia đình bà chuyển nhượng thửa đất số 79, tờ bản đồ 08, diện tích 9.376m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 044514 ngày 25/5/2005 cho bà Võ Thị M. Phần diện tích còn lại khoảng 2.494m^2 chưa có giấy chứng nhận gia đình bà tiếp tục canh tác.

Đến ngày 25/12/2021, ông Mai Trương D2 cho người đến tại vị trí thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận (Khoảng 2.494m^2) của gia đình bà chặt phá tài sản của gia đình bà, để xây tường rào, trồng cây và làm một số công trình phụ trên đất của gia đình bà; Bà đã nhiều lần làm đơn lên chính quyền xã H để can thiệp, ngăn chặn ông D2 nhưng đều không thành.

Vì vậy, bà làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Mai Trương Dương P2 tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản để trả lại cho gia đình bà 2.494m^2 đất nói trên. Đồng thời, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất 2.494m^2 cho gia đình bà.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ đối với đất tranh chấp. Qua đó, xác định diện tích đất tranh chấp là 2009,6m^2 (Được giới hạn bởi các điểm tọa độ 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13). Ngoài ra, trên đất tranh chấp còn có: Tường rào xây gạch táp lô cao 02m xây bao quanh toàn bộ thửa đất; 01 giếng khoan và hệ thống tưới gốc dừa phi 21; 64 cây dừa mới trồng và 01 kiềng nhà xây bằng gạch táp lô diện tích 42m^2.

Ngoài ra, trong thời gian Tòa án đưa vụ án ra xét xử, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kim Ngọc D3 có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/9/2021, giữa: Ông Kim Ngọc D3 với vợ chồng ông Mai Trương D2, bà Võ Thị L1.

Bà cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/9/2021, giữa: Ông Kim Ngọc D3 với vợ chồng ông Mai Trương D2, bà Võ Thị L1 là không có giá trị pháp lý, vì diện tích đất tranh chấp không phải là đất của vợ chồng ông Mai Trương Dương .

Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 13 – Lâm Đồng giải quyết:

- Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất tranh chấp là 2009,6m^2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà.

- Buộc ông Mai Trương D2, bà Võ Thị L1 và ông Kim Ngọc D3 phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất, để trả lại phần diện tích đất 2009,6m^2 tọa lạc tại thôn H (Nay thuộc thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng) cho gia đình bà.

- Đề nghị Tòa án đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Kim Ngọc D3, về việc: Yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/9/2021 giữa ông Kim Ngọc D3 với vợ chồng ông Mai Trương D2, bà Võ Thị L1.

2. Bị đơn ông Mai Trương D2 trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì đất đang tranh chấp vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng lại từ bà Võ Thị M. Khi bà Võ Thị M bán đất cho vợ chồng ông, bà M đã xuất trình giấy tờ mua bán đất từ gia đình bà Nguyễn Thị D. Ngoài ra, bà Võ Thị M đã được quy chủ hợp pháp theo bản đồ 920. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà Võ Thị M, vợ chồng ông đã tiến hành xây tường rào đất, khoan giếng và trồng dừa. Đến ngày 02/9/2021, vợ chồng ông bán lại cho ông Kim Ngọc D3. Hiện nay, vợ chồng ông không còn liên quan đến đất tranh chấp. Đồng thời, ông đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thành T và ông Lê Thành T1 trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị M trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì đất đang tranh chấp bà đã mua của ông Lê Thành T5 là chồng bà D. Khi ông T5 ký giấy tờ bán đất cho bà, bà D và các con của bà D cũng biết. Sau khi mua, bà có cho gia đình bà D trồng mì và các loại hoa màu khác. Việc cho gia đình bà D trồng hoa màu trên đất của bà có lập giấy tờ, bà sẽ cung cấp cho Tòa sau. Bà mua đất của gia đình bà D từ năm 2004. Đến năm 2018 thì bán cho ông D3.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kim Ngọc D3 trình bày: Ngày 02/9/2021 ông Kim Ngọc D3 có mua của vợ chồng ông Mai Trương D2 và bà Võ Thị L1 thửa đất số 35, tờ bản đồ số 272, diện tích 2.494,6m² đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng với giá tiền chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Ông đã giao đủ số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) cho vợ chồng ông D2, bà L1.

Khi nhận chuyển nhượng thì ông đã đến kiểm tra hiện trạng thửa đất thì thửa đất không có tranh chấp và có tường rào ổn định, trên đất có trồng dừa và hệ thống điện nước. Nguồn gốc thửa đất do vợ chồng ông Mai Trương D2 đã

mua lại của bà Võ Thị M (Trước đó bà M đã mua lại của vợ chồng ông Lê Thành T5, bà Nguyễn Thị D). Thửa đất đã được quy chủ cho bà Võ Thị M và đã có trích lục bản đồ vị trí được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B ký xác nhận ngày 02/6/2021. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã tiếp tục canh tác quản lý sử dụng thửa đất này.

Nay, bà D khởi kiện đến Tòa án yêu cầu ông Mai Trương Dương tháo D4, di dời hàng rào, dừa, giếng khoan để trả đất cho bà D là không có cơ sở, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích chính đáng của ông. Vì thửa đất và tài sản trên đất là thuộc quyền sở hữu của ông, việc ông nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Mai Trương D2 là ngay tình. Do đó, ông yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/9/2021 giữa ông với vợ chồng ông Mai Trương D2, bà Võ Thị L1. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

6. Các tài liệu, chứng cứ, tình tiết của vụ án được thu thập tại cấp sơ thẩm:

*** Những người làm chứng:**

- **Bà Nguyễn Thị L2 trình bày:** Bà không biết rõ nguồn gốc đất tranh chấp, nhưng vào năm 2017 ông H1 có thuê bà trồng cây keo trên diện tích đất khoảng 1ha cho bà Võ Thị M. Giáp ranh với đất của bà Võ Thị M là đất của gia đình bà Nguyễn Thị D. Thời điểm bà trồng cây keo cho bà M, bà cũng thấy gia đình bà D trồng cây xoan, diện tích đất của gia đình bà D trồng cây xoan bao nhiêu bà không rõ.

- **Ông Võ C1 trình bày:** Ông không biết rõ nguồn gốc đất tranh chấp, nhưng vào năm 2017 ông H1 có thuê ông trồng cây keo trên diện tích đất khoảng 1ha cho bà Võ Thị M. Giáp ranh với đất của bà Võ Thị M là đất của gia đình bà Nguyễn Thị D. Thời điểm ông trồng cây keo cho bà M, ông cũng thấy gia đình bà D trồng cây xoan, diện tích đất của gia đình bà D trồng cây xoan bao nhiêu ông không rõ.

- **Ông Trần Văn T4 trình bày:** Ông T4 biết rõ nguồn gốc đất tranh chấp. Lý do là ông T4 ở gần nhà bà D và có thấy gia đình bà D thường đi làm rẫy tại khu vực đất tranh chấp. Ngoài ra, ông chính là người môi giới cho bà Võ Thị M mua đất của gia đình bà D phần đất có sổ tiếp giáp với đất tranh chấp. Ông chỉ môi giới phần đất có sổ, còn phần đất không có sổ thì giữa gia đình bà D và bà Võ Thị M thỏa thuận như thế nào ông không rõ.

- **Ông Lê Hải L3 trình bày:** Ông biết rõ nguồn gốc đất tranh chấp. Lý do là ông cũng có đất rẫy bên trong đất tranh chấp. Khi đi làm rẫy ông thường đi ngang đất gia đình bà D và có thấy gia đình bà D canh tác trên phần đất tranh chấp.

- **Ông Lê Văn H1 trình bày:** Ông không biết rõ nguồn gốc đất tranh chấp, nhưng vào năm 2017 bà Võ Thị M có thuê ông H1 trồng cây keo trên diện tích đất khoảng 1ha tiếp giáp với đất tranh chấp.

- **Ông Nguyễn Quốc M1 trình bày:** Ông không biết rõ nguồn gốc đất tranh chấp, nhưng vào năm 2018 gì đó gia đình bà D có thuê ông trồng dừa và rào đất tranh chấp. Vào khoảng năm 2021 ông đi ngang qua đất tranh chấp thì có thấy một số người đến nhổ cây dừa và tháo dỡ hàng rào của gia đình bà D.

***/ Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2026/DS-ST ngày 04 tháng 02 năm 2026 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/QĐ-SCBSQĐ ngày 13/3/2026 của Toà án nhân dân khu vực 13 – Lâm Đồng, đã quyết định:**

Căn cứ vào:

Khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 217; Khoản 2 Điều 218; Khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 236 Luật Đất đai năm 2024.

Điều 117, Điều 123, Điều 133, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

- **Tuyên xử:**

1. Đình (chỉ) yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kim Ngọc D3, về việc: Yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/9/2021, giữa: Ông Kim Ngọc D3 với vợ chồng ông Mai Trương D2, bà Võ Thị L1. Ông Kim Ngọc D3 có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Xác định thửa đất số 35, tờ bản đồ số 272, diện tích đất 2009,6m^2 *(Được giới hạn bởi các điểm tọa độ 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 - Theo Sơ đồ vị trí đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ cung cấp ngày 05/12/2022)*, tọa lạc tại thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà Nguyễn Thị D.

Gia đình bà Nguyễn Thị D có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Buộc ông Mai Trương D2, bà Võ Thị L1 và ông Kim Ngọc D3 trả lại phần diện tích đất 2009,6m^2 *(Được giới hạn bởi các điểm tọa độ 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 - Theo Sơ đồ vị trí đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ cung cấp ngày 05/12/2022)*, tọa lạc tại thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng cho gia đình bà Nguyễn Thị D.

- Buộc ông Mai Trương D2, bà Võ Thị L1 và ông Kim Ngọc D3 phải tháo dỡ các tài sản gồm: Tường rào xây gạch táp lô cao 02 mét xây bao quanh toàn bộ thửa đất; 01 giếng khoan và hệ thống tưới gốc dừa phi 21; 64 cây dừa mới trồng; 01 kiềng nhà xây bằng gạch táp lô diện tích 42m^2 ra khỏi thửa đất số 35, tờ bản đồ số 272, diện tích đất 2009,6m^2 *(Được giới hạn bởi các điểm tọa độ 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 - Theo Sơ đồ vị trí đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ cung cấp ngày 05/12/2022)*, tọa lạc tại thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Mai Trương D2, ông Kim Ngọc D3 nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***/ Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Ông Mai Trương D2, ông Kim Ngọc D3 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm. Ông Kim Ngọc D3 không yêu cầu xem xét về yêu cầu độc lập.

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn cung cấp chứng cứ về Giấy sang nhượng đất ngày 15/8/2004 không ghi diện tích đất 12000m.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án 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 vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật. Ông Mai Trương D2, ông

Kim Ngọc D3 kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh cho kháng cáo của mình nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Trương D2, ông Kim Ngọc D3 giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2026/DS-ST ngày 04 – 02 - 2026 của Toà án nhân dân khu vực 13 – 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: Ông Mai Trương D2, ông Kim Ngọc D3 kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án dân sự sơ thẩm được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và có đương sự vắng mặt đến lần thứ hai không rõ lý do. Do đó HĐXX giải quyết vụ án vắng mặt các đương sự.

[3] Xét kháng cáo của ông Mai Trương D2, ông Kim Ngọc D3, HĐXX nhận thấy: Thửa đất tranh chấp trong vụ án là thửa đất số 35, tờ bản đồ số 272, diện tích đất 2009,6m^2 được định vị bởi các điểm tọa độ 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 4 tại Sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ cung cấp ngày 05/12/2022, tọa lạc tại thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

[4] Vấn đề có tranh chấp: Thửa đất có diện tích 2009,6m^2 thuộc quyền sử dụng của ông Mai Trương Dương H2 thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị D. Như vậy, theo trình bày của các đương sự, cần phải xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Thành T5, bà Nguyễn Thị D và bà Võ Thị M vào ngày 15/8/2004. Theo bà Võ Thị M khai vào năm 2004 bà đã nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất của gia đình ông Lê Thành T5 trong đó có đất tranh chấp. Tuy nhiên bà D thì cho rằng vợ chồng bà D, ông T5 không chuyển nhượng phần đất tranh chấp mà chỉ chuyển nhượng 9.376m². Theo 02 Giấy viết tay cùng lập ngày 15/8/2004 thì một giấy thể hiện diện tích chuyển nhượng là 9.376m² là diện tích đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không tranh chấp, còn một giấy viết tay thể hiện diện tích khoảng 12000m. Bà M căn cứ vào tờ giấy này cho rằng đã mua hết đất của bà D, ông T5 nhưng không có vị trí cụ thể và không có chữ ký của bà D và các con. Tại phiên tòa, phía gia đình bà D cung cấp hình ảnh Giấy sang nhượng đất viết tay không ghi số **12000m** và khẳng định do phía bị đơn tự thêm vào. Năm 2009 bà Võ Thị M kê khai làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì việc xác định tứ cận thửa đất cũng không rõ ràng nên bị đơn cho rằng xác định tứ cận thửa đất để chứng minh

mua hết đất là thiếu căn cứ. Do đó, việc bà Võ Thị M, ông Mai Trương D2 cho rằng theo Giấy sang nhượng đất viết tay thể hiện diện tích khoảng 12000m thì bà M đã nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất của gia đình ông Lê Thành T5 trong đó có cả thửa đất tranh chấp là không có căn cứ.

[5] Bà Võ Thị M, ông Mai Trương D2 cho rằng đã cho bà D, ông T5 mượn một phần đất canh tác nhưng không có chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, cả gia đình ông T5, bà D đều đang sử dụng đất bình thường sau khi chuyển nhượng đất. Ngày 19/10/2018, UBND xã H có Tờ trình số 155/TTr- UBND điều chỉnh thửa đất số 35, tờ bản đồ số 272, diện tích 2494,6m² (Đo đạc thực tế là 2009,6m²) quy chủ cho bà Võ Thị M điều chỉnh sang ông Lê Thành T1 là con của bà Nguyễn Thị D vì gia đình bà D đang trực tiếp sử dụng.

[6] Từ thực tế sử dụng đất của các đương sự, quá trình biến động về diện tích thể hiện tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lời khai của các đương sự mà Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập, HĐXX xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ. Giữa bà Võ Thị M với ông Mai Trương D2 có tranh chấp về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có quyền khởi kiện trong vụ án dân sự khác.

[7] Qua xem xét hồ sơ vụ án, toàn bộ quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm, việc xét xử của cấp sơ thẩm là đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình do đó yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Mai Trương D2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kim Ngọc D3 là không có cơ sở chấp nhận, HĐXX giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận. Bản án dân sự sơ thẩm có vài lỗi sơ sót nhỏ nên HĐXX điều chỉnh cho phù hợp.

[8] Về án phí: Yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo không được chấp nhận nên phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm được chuyển thành án phí dân sự phúc thẩm.

[9] 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 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Trương D2, ông Kim Ngọc D3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2026/DS-ST ngày 04 tháng 02 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 13 – Lâm Đồng.

2. Căn cứ:

- Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 236 Luật Đất đai năm 2024;

- Điều 117, Điều 123, Điều 133, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

3. Tuyên xử:

3.1. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kim Ngọc D3, về việc: Yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/9/2021, giữa: Ông Kim Ngọc D3 với vợ chồng ông Mai Trương D2, bà Võ Thị L1. Ông Kim Ngọc D3 có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật.

3.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Xác định thửa đất số 35, tờ bản đồ số 272, diện tích đất 2009,6m^2 *(Được giới hạn bởi các điểm tọa độ 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 4 - Theo Sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ cung cấp ngày 05/12/2022, bút lục số 57)*, tọa lạc tại thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà Nguyễn Thị D.

Gia đình bà Nguyễn Thị D có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Buộc ông Mai Trương D2, bà Võ Thị L1 và ông Kim Ngọc D3 trả lại phần diện tích đất 2009,6m^2 *(Được giới hạn bởi các điểm tọa độ 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 4 - Theo Sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ cung cấp ngày 05/12/2022, bút lục số 57)*, tọa lạc tại thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng cho gia đình bà Nguyễn Thị D.

- Buộc ông Mai Trương D2, bà Võ Thị L1 và ông Kim Ngọc D3 phải tháo dỡ các tài sản gồm: Tường rào xây gạch táp lô cao 02 mét xây bao quanh toàn bộ thửa đất; 01 giếng khoan và hệ thống tưới gốc dừa phi 21; 64 cây dừa mới trồng; 01 kiềng nhà xây bằng gạch táp lô diện tích 42m^2 ra khỏi thửa đất số 35, tờ bản đồ số 272, diện tích đất 2009,6m^2 *(Được giới hạn bởi các điểm tọa độ 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 4 - Theo Sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do Chi nhánh*

Văn phòng Đ cung cấp ngày 05/12/2022, bút lục số 57), tọa lạc tại thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Mai Trương D2 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị D tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 10.000.000 đồng *(Mười triệu đồng)*.

3.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị D.

- Buộc ông Mai Trương D2 phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Sung vào công quỹ Nhà nước số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà ông Kim Ngọc D3 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002705 ngày 26/8/2025 của Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Mai Trương D2, ông Kim Ngọc D3 mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà ông Mai Trương D2 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003886 ngày 11/3/2026, ông Kim Ngọc D3 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003766 ngày 09/3/2026 của Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng được chuyển thành án phí.

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 24/8/2026).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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, 8, 36 và Điều 72 Luật Thi hành án dân sự năm 2025, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND, VKSND KV13 - Lâm Đồng;
- Phòng THADS KV13 - Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Cổng TTĐT-TANDTC;
- Lưu: Hồ sơ; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

Nguyễn Lê Phương