

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 298/2026/DS-PT

Ngày 29 - 5 - 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 Lương Đức Dương.

Thẩm phán tham gia: Ông Nguyễn Hồng Chương và ông Nguyễn Thế Hạnh

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Vân Anh, là Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh L

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L

Ngày 29 tháng 5 năm 2025, tại Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lâm Đồng xét xử lưu động vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 139/2026/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2026/DS-ST ngày 06-01-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 318/2026/QĐXXPT-DS ngày 04-5-2026, Quyết định hoãn phiên tòa số: 272/2026/QĐ-PT ngày 25-5-2026 của Tòa án nhân dân tỉnh L, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Dương Thị T, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường B, tỉnh L

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T1; địa chỉ: Phường Đông Gia Nghĩa, tỉnh L) - Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đ, phường B, tỉnh L) - Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Bùi Thị D, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ dân phố 6, phường B, tỉnh L) - Có mặt.

3. Những người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường B, tỉnh L

3.2. Bà Nguyễn Thị Kim V, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường B, tỉnh L

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Dương Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Đơn khởi kiện ngày 27-11-2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28-4-2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Tử B trình bày:

1.1. Ngày 29-09-2014 bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị Kim V (em trai và em dâu của vợ chồng ông Đ bà H) 4.480m² đất thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại tổ dân phố T, phường Q, tỉnh Đ, phường B, tỉnh L). Vợ chồng ông Đ1 và bà V đã giao đất đủ diện tích, đúng vị trí thửa đất và đã đăng ký biến động sang tên bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD) số BU 796190 ngày 19-11-2014.

1.2. Đối với phần diện tích tranh chấp 159,47m², có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông T1 và đất ông K dài 9,62m; phía Đông giáp phần đất còn lại của gia đình bà T dài 14,48m; phía Nam giáp đất vợ chồng ông Đ bà H dài 9,29m và dài 1,97m; phía Tây giáp với phần đất còn lại của gia đình bà T dài 17,40m. Ngày 01-04-2025, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, vị trí tranh chấp nằm trong phần diện tích 4.480m² tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 01 đã được cấp GCNQSD đất số BU 796190 thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Dương Thị T (Được thể hiện rõ trong sơ đồ lồng ghép đính kèm Công văn số 89-VPĐKĐĐ - KTĐC ngày 01-04-2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ). Do đó, bà T buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị H phải trả lại diện tích 159,47m² lấn chiếm.

1.3. Tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung 28-4-2022 nguyên đơn yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị H phải trả lại diện tích 119m² và thửa đất có diện tích 1.383m², tọa lạc tại tổ dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đ, phường B, tỉnh L).

1.4. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị H phải trả lại thửa đất có diện tích 159,47m², tọa lạc tại tổ dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đ, phường B, tỉnh L) theo kết quả đo đạc, lồng ghép của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ, bà T xin rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 1.342,53m².

2. Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

2.1. Năm 1993, ông Đ có khai hoang được khoảng 5,5ha đất tại tổ dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đ, ông Đ cho em trai là Nguyễn Văn Đ1 khoảng 3.000m², khi cho đất thì anh em ông Đ đã cắm ranh mốc rõ ràng, thể hiện tứ cận như sau: Phía Tây giáp QL 14; phía Nam giáp đất của ông Đ cho mẹ ông Đ là bà Bùi Thị K1 (sau này ông Đ đã nhận chuyển nhượng lại của mẹ ông Đ diện tích đất này); phía Bắc giáp đất của ông Nguyễn Trọng T3 đã sang nhượng cho ông Hồ Ngọc Đ; phía Đông giáp đường do gia đình ông Đ tự mở để đi xuống rẫy phía sau và cho hàng xóm đi nhờ từ năm 1993 đến nay. Năm 2007 ông Đ và ông Đ1 có làm bản cam kết diện tích đất làm đường đi là đất của gia đình ông Đ, bà K1 và ông Đ1 được đi nhờ để vào rẫy, bản cam kết này có ông Phạm Văn N, ông

Nguyễn Trọng T3, bà Hoàng Thị P, ông Nguyễn Doãn Đ3, bà Nguyễn Thị K2, bà Huỳnh Thị Ngọc T4, ông Nguyễn Đình T5 ký làm chứng. Năm 2009, ông Đ1 được Ủy ban nhân dân thị xã G, ông Đ1 chuyển nhượng cho bà Dương Thị T quyền sử dụng đất diện tích đất mà ông Đ đã cho ông Đ1. Cũng năm 2014, ông Đ và bà T có viết giấy cam kết để cho bà T được đi trên con đường này, bản cam kết có ông Hoàng Văn H1 và ông Trần Văn A ký làm chứng.

2.2. Khi bà T nhận chuyển nhượng đất của Đ1 thì tứ cận thửa đất đã có ranh giới rõ ràng. Bà T sử dụng ổn định, không hiểu lý do gì bà T cho rằng gia đình ông Đ lấn chiếm đất dọc con đường này một bên giáp đất của ông T1, một bên giáp đất của ông Đ và đất của Đ1 (khi bà T nhận chuyển nhượng đất của ông Đ1 đã có con đường này). Lúc đầu, bà T khởi kiện tranh chấp con đường này, sau khi đo đạc, bà T thấy diện tích đất thực tế thiếu so với GCNQSDĐ nên tiếp tục khởi kiện phân đất của ông Đ ở phía trên. Tuy nhiên khi xem xét thẩm định và đo đạc, bà T không biết đất của mình theo GCNQSDĐ của mình đến đâu nên chỉ không chính xác ranh giới theo GCNQSDĐ, nên khi có kết quả đo đạc bà T lại không đồng ý với kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn mà yêu cầu Tòa án phải xác định được ranh giới đất cho bà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, diện tích đất mà ông Đ1 được cấp GCNQSDĐ đã bị chồng lên đất của ông Đ và của mẹ ông Đ (giờ là đất của ông Đ) và hết con đường đi phía cuối đất, tổng diện tích đất cấp chồng khoảng 1.300m². Khi chuyển nhượng cho bà T không đo đạc lại mà chỉ làm thủ tục sang tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị Kim V trình bày:

3.1. Khoảng năm 1993 ông Đ (anh trai ông Đ1) khai hoang thửa đất tại thôn T, xã Q, thị xã G, ông Đ cho em trai là Nguyễn Văn Đ1 khoảng 3.000m², khi cho ông Đ1 đất thì anh em ông đều cắm ranh mốc rõ ràng, đến năm 2009 ông Đ1 được Ủy ban nhân dân thị xã G, vợ chồng ông Đ1, bà V chuyển nhượng cho bà Dương Thị T thửa đất số 12, tờ bản đồ số 01, tại thôn T, xã Q, thị xã G, GCNQSDĐ số AP 061815 do Ủy ban nhân dân thị xã G, thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường đất (đường đất ông Điều cho ông Đ1, bà V đi nhờ); phía Tây giáp Quốc lộ 14; phía Bắc giáp đất ông Hồ Văn Đ2; phía Nam giáp đất bà Bùi Thị K1 (mẹ ruột của ông Đ1). Bà T đi xem hiện trạng thửa đất chuyển nhượng trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi, hoàn thành thủ tục chuyển nhượng thì bà T trực tiếp đi đo đạc, xác định ranh giới, có cắm mốc rõ ràng. Năm 2019 ông Đ1, bà V phát hiện diện tích đất được cấp GCNQSDĐ số AP 061815 do Ủy ban nhân dân thị xã G, bà V nhiều hơn diện tích đất thực tế sử dụng trước khi chuyển nhượng. Ngày 19/11/2014 bà T đã được cập nhật biến động sang tên đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.480m². Thực tế, thửa đất bà T sử dụng trên thực tế ít hơn diện tích đất được cấp theo GCNQSDĐ.

3.2. Hiện tại, ranh giới giữa thửa đất bà T và thửa đất ông Đ, bà đang sử dụng rõ ràng, ổn định và đúng ranh giới ông Đ1, bà V sử dụng trước khi chuyển nhượng cho bà T. Ông Đ1, bà V sử dụng đất đúng thửa, đúng ranh giới cho đến

khi chuyển nhượng cho bà T, quá trình sử dụng không ai tranh chấp hoặc có ý kiến gì. Tại thời điểm giao đất cho bà T, phía Đông thửa đất giáp đường đi (đường đất), con đường này là của ông Đ, bà H. Quá trình sử dụng, ông Đ, bà H tự bỏ một phần đất của họ để làm đường phục vụ việc đi lại, ông Đ1, bà V là em nên ông Đ cho đi nhờ. Hiện tại con đường đất này vẫn tồn tại và đúng hiện trạng con đường mà ông Đ1, bà V đi nhờ trước khi chuyển nhượng đất cho bà T. Trong vụ án này, ông Đ1, bà V đứng về phía bị đơn, ông Đ1, bà V đề nghị Tòa án giải quyết bảo vệ quyền, lợi ích cho bị đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị T.

4. Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2026/DS-ST ngày 06-01-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lâm Đồng, quyết định:

4.1. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị T về diện tích 1.342,53m² do nguyên đơn đã tự nguyện rút yêu cầu.

4.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị T về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị H trả lại diện tích 159,47m² đất tọa lạc tại tổ dân phố T, phường B, tỉnh L

4.3. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc đề nghị Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 796190 ngày 19/11/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã G

4.4. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

5. Ngày 15-01-2026, nguyên đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

6. Quyết định số 02/QĐ-VKS -KV6 của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Lâm Đồng kháng nghị, nội dung: Xác định lại tư cách tham gia tố tụng của ông Hoàng Văn T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; sửa bản án sơ thẩm.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm:

7.1. Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày : Trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay năm 2014 giữa ông Đ1, bà V với bà T không thể hiện con đường tại vị trí nào. Tuy nhiên, ông Điều và bà H với bà T cam kết con đường đi chung giáp ranh đất ông Hoàng Văn T2. Song, ông Đ đã lấn chiếm, thay đổi hiện trạng con đường bà T đã yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết không có kết quả. Do đó, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

7.2. Đại diện theo quyền của nguyên đơn và nguyên đơn trình bày:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Giữa bị đơn và nguyên đơn đã tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã tiến hành đo đạc, thẩm định tại chỗ và xác định đúng hiện trạng có con đường như hiện nay. Quá trình giải quyết vụ án, bà T xác định con đường cách vị trí hiện nay khoảng 40m (về phía đất của ông T1 đang sử dụng). Quá trình đo đạc, mỗi lần bà T xác định

vị trí ranh giới khác nhau. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn.

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ: Con đường hiện nay do nguyên đơn tự mở trên phần đất của mình để làm con đường đi chung vào các diện tích canh tác phía trong. Trước khi tặng cho đất giữa ông Đ bà ông Đ1 đã làm bản cam kết về con đường đi chung. Năm 2014, khi Đ1 chuyển nhượng đất thì giữa ông Điều và bà T cũng đã lập bản cam kết đối với con đường trên. Đối với hàng cây lâu năm hiện nay dài khoảng 200m, do ông Đ trồng năm 2006 (sau khi đã hình thành con đường) mục đích để làm ranh giới giữa các hộ và để chắn gió cho cây trồng phía trên.

7.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày: Trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất bà T đã đi xem thực tế, hiện trạng có con đường đi qua phần diện tích đất ông Đ1 đã chuyển nhượng cho bà T năm 2014.

8. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đây không phải là yêu cầu phản tố nên không thuộc phạm vi thụ lý giải quyết của vụ án, mà chỉ được xem xét trong quá trình đánh giá chứng cứ. Do đó, việc bị đơn không tiếp tục đề nghị xem xét nội dung này không làm phát sinh căn cứ đình chỉ vụ án theo quy định tại Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên đình chỉ là không đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử nêu ra để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm. Đối với nội dung kháng cáo: Thực tế sử dụng đất cho thấy có tồn tại một lối đi ổn định trên phần diện tích tranh chấp, được hình thành từ trước và phục vụ nhu cầu đi chung. Bên cạnh Giấy cam kết liên quan đến con đường đi rẫy ghi ngày 11-9-2007 còn có giấy cam kết liên quan đến con đường ghi ngày 20-01-2014 có chữ ký của bà T, thể hiện con đường có chiều dài 200m, rộng 02m đi đến rẫy ông Đ1. Do đó, để đảm bảo hài hòa quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, đồng thời phù hợp với nguyên tắc tôn trọng hiện trạng sử dụng đất ổn định, cần xác định phần diện tích tương ứng với chiều rộng khoảng 02 mét là lối đi chung. Đối với phần diện tích còn lại ngoài phạm vi lối đi này nằm trong GCNQSDĐ của bà T, không có căn cứ xác định thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn, thuộc quyền sử dụng của bà T. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 và một phần kháng cáo của nguyên đơn: Sửa một phần Bản án Dân sự sơ thẩm số: 01/2026/DS-ST ngày 06-01-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lâm Đồng theo hướng buộc bị đơn trả lại phần diện tích đất ngoài phạm vi lối đi rộng 02 mét và không chấp nhận đối với phần diện tích thuộc lối đi hiện nay.

NHẬN ĐỊNH:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận, đối chiếu quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét nội dung kháng nghị về tư cách tham gia tố tụng:

[2.1]. Căn cứ các chứng cứ đã thu thập, Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lâm Đồng xác định ông Hoàng Văn T2 là người làm chứng là đúng pháp luật.

[2.2]. Về nội dung kháng nghị và kháng cáo của nguyên đơn:

[2.2.1]. Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05-3-2020, hồ sơ vụ án dân sự phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Đ, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ1 với bị đơn là bà Dương Thị T (bút lục 588-591); Kết quả đo đạc và “Sơ đồ lồng ghép” kèm theo Công văn: số 89/VPĐKDDĐ-KTĐC ngày 01-4-2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, 415); Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23-4-2026 (bút lục số 585, 586) và ngày 27-5-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6- Lâm Đồng, Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ kết luận: Mặc dù, ngày 29-09-2014 bà T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị Kim V thửa đất số 12, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.480m² tọa lạc tại tổ dân phố T, phường Q, tỉnh Đ, phường B, tỉnh L, thực tế diện tích đất bà T đã được ông Đ1, bà V giao trên thực địa không bao gồm khoảng 1.383m² đất (ông Hoàng Văn T2 đang sử dụng). Diện tích đất bà T đang sử dụng có tứ cận: Phía Đông giáp hàng cây lâu năm (dầu đỏ, sao, muông... trồng năm 2006), rãnh thoát nước, đến ranh giới diện tích đất ông Hoàng Văn T1 đang sử dụng; phía Tây giáp Quốc lộ 14; phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn Đ; phía Bắc giáp đất ông Hồ Văn Đ2.

[2.2.2]. Tại “BẢN CAM KẾT” ngày 11-9-2007, giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn Đ1, có xác nhận của những người làm chứng: Nguyễn Thị H, Phạm Văn N, Nguyễn Trọng T5, Hoàng Thị P, Nguyễn Doãn Đ3, Nguyễn Thị K1, Huỳnh Thị Ngọc T4 và Nguyễn Đình T6 (bút lục số 510), ghi nhận: “... Nay tôi làm bản cam kết này liên quan đến con đường đi rẫy của tôi từ năm 1994 tôi có mảnh đất rẫy lấy ra bề ngang 2 mét đất từ chân vườn nhà tôi để làm con đường đi rẫy nhà tôi là Nguyễn Văn Đ...”; tại “GIẤY CAM KẾT LIÊN QUAN ĐẾN CON ĐƯỜNG ĐI RÃY” năm 2014, không ghi ngày, tháng (do bà T giao nộp ngày 06-4-2022- bút lục 213) và “GIẤY CAM KẾT LIÊN QUAN ĐẾN CON ĐƯỜNG ĐI RÃY” ngày 20-01-2014 (do ông Đ giao nộp ngày 06-5-2022 - bút lục 246), giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị T cam kết nội dung: “... Từ trước đến nay con đường này là đất của tôi: Nguyễn Văn Đ, gia đình cho tôi cho em Đ1 đi nhờ từ khi lập nghiệp đến nay. Nay em Đ1 bán lại cho chị Dương Thị T chúng tôi vẫn cho đi chung (nhưng là đất của tôi). Tôi không bán đất đường đi mà chỉ để đi chung. Nếu sau này chị Dương Thị T bán lại cho chủ khác thì vợ chồng tôi vẫn thống nhất cho đi chung, không thay đổi. Con đường có chiều dài 200m, chiều rộng 2m và đi đến rẫy của em Đ1...”. Đồng thời, tại “GIẤY NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT” ngày 24-9-2014, giữa ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị Kim V với bà Dương Thị T (bản pho to -bút lục số 519) đã được đối chiếu với bản gốc do ông Nguyễn Văn Đ1 giao nộp ngày 13-5-2021, trong hồ sơ vụ án dân sự phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Đ, về việc “Tranh chấp

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ1 với bị đơn là bà Dương Thị T (bút lục số 592, 593, 594), ghi nhận nội dung: “...Hướng Bắc giáp Lê Văn K3; hướng Nam giáp lô đất của bà Bùi Thị K2; phía Tây giáp Quốc lộ 14; Hướng Đông giáp đường đi và rẫy anh T1”. Như vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ kết luận trước khi bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ1, bà V thì giữa bà T và ông Nguyễn Văn Đ đã có bản cam kết liên quan đến con đường sử dụng chung chiều rộng 02m.

[2.3]. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Văn Đ là người đã tặng cho đất ông Đ1 (em trai ông Đ) vào năm 2007, trình bày: Hàng cây lâu năm dài khoảng 200m (cây dầu đỏ, sao, mít...) do ông Đ trồng năm 2006 khi đã hình thành con đường và được xác định là ranh giới đất giữa các gia đình. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23-4-2026, xác định các cây trên đều có chu vi trên 100cm, chiều cao trên 10m ; phía trên (phía Tây) tính từ hàng cây đến con đường hiện hữu từ 6,2m đến 4,4m và phía dưới (phía Đông) tính từ hàng cây (có rãnh thoát nước mưa) cách vị trí ông T1 và bà T xác định ranh giới đất của ông T1 từ 1,7m đến 02m. Ngoài ra, tại “Đơn kiến nghị” ngày 13-01-2020 (bút lục số 212), “Đơn trình bày” ngày 08-9-2025 (bút lục số 462) của bà T có xác nhận của ông Nguyễn Huy T6 đại diện Ban tự quản thôn v, ghi nhận nội dung: Năm 2019, ông Đ đã tự ý sử dụng quốc và ngày 13 tháng 01 năm 2025 (khi gia đình bà T vắng nhà) thuê máy ủi mở rộng con đường vào phần diện tích đất của bà T.

[2.4]. Như vậy, mặc dù tại “GIẤY NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT” ngày 24-9-2014, giữa ông Đ1, bà V với bà T không ghi nhận con đường đi chung cách ranh giới đất của gia đình ông Hoàng Văn T1 khoảng cách cụ thể là bao nhiêu. Song, Biên bản thẩm định ngày 23-4-2026 (bút lục số 585, 586), hiện trạng sử dụng đất hiện nay giữa ông Hoàng Văn T1 và bà Dương Thị T đã được xem các bên xác định ranh giới: Thực tế ranh giới đất ông T1 đang sử dụng (có rãnh thoát nước, đến hàng cây lâu năm trồng năm 2006) chiều rộng phía Nam: 02m, chiều rộng phía Bắc 01,7m và chiều dài 17,9m. Tuy nhiên, hiện nay gia đình ông Nguyễn Văn Đ đang sử dụng con đường tính từ vị trí giáp đất bà T đang sử dụng đến hàng cây lâu năm có chiều rộng phía Nam là 8,2m, chiều rộng phía Bắc là 6,4m và chiều dài con đường là 17,9m. Do vậy, để đảm bảo hài hòa quyền lợi của các bên đương sự cần phải phân định con đường rộng 02m tính từ vị trí hàng cây lâu năm (phía Đông) kéo dài đến hướng Tây và chiều dài theo ranh giới thửa đất của bà T kéo dài đến con đường hiện trạng giáp ranh diện tích đất của gia đình ông Hồ Văn Đ2 (theo từ Nam đến hướng Bắc) để đi vào diện tích đất phía trong gia đình ông Đ, bà T và các hộ gia đình khác đang canh tác là thỏa đáng.

[2.5]. Từ những nội dung đã nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà Dương Thị T: Buộc ông Nguyễn Văn Đ trả cho bà T 78,6m²/159,47m² đất, có tứ cận: Phía Đông giáp hàng cây lâu năm dài 15,74m, phía Tây giáp đất bà T dài 17,40m, phía Nam giáp con đường hiện trạng rộng 06m, phía Bắc giáp con đường hiện trạng 04m (kèm theo mảnh trích đo TĐ-2026 ngày 27-5-2026 của Công ty Cổ phần Phát triển tài nguyên môi trường N).

[2.6]. Về chi phí tố tụng và án phí: Do kháng cáo của bà T được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và án phí dân sự phúc thẩm quy định tại Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Đối với chi phí tố tụng bà Dương Thị T phải chịu 50% và ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị H phải chịu 50% đối với số tiền 25.984.705 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và cung cấp thông tin đất đai; số tiền trên bà T đã nộp, do đó ông Đ và bà H có nghĩa vụ trả lại bà T số tiền 12.992.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Dương Thị T, sửa Bản án sơ thẩm số: 01/2026/DS-ST, ngày 06-01-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 -Lâm Đồng:

1. Áp dụng Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013: Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị H trả bà Dương Thị T 78,6 m² đất, có tứ cận: Phía Đông giáp hàng cây lâu năm hiện hữu dài 15,74m (từ vị trí số 07 đến 08); phía Tây giáp đất bà T dài 17,40m (từ vị trí số 01 đến 06); phía Nam giáp con đường hiện trạng rộng 06m (từ vị trí số 06 đến 08); phía Bắc giáp con đường hiện trạng 04m (từ vị trí số 01 đến 07).

(Vị trí, tọa độ, diện tích đất kèm theo mảnh trích đo TĐ-2026 ngày 27-5-2026 của Công ty Cổ phần Phát triển tài nguyên môi trường Nam Việt).

2. Về án phí và chi phí tố tụng: Căn cứ các Điều 147, 148 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng các khoản 4 và 5 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

2.1. Về chi phí tụng: Bà Dương Thị T và ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị H mỗi bên phải chịu 12.992.000đ (Mười hai triệu chín trăm chín mươi hai nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, cung cấp thông tin đất đai được trừ vào số tiền 25.984.705đ (Hai mươi lăm triệu chín trăm tám mươi tư nghìn bảy trăm linh năm đồng) bà T đã nộp tạm ứng. Do vậy, buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Dương Thị T 12.992.000đ (Mười hai triệu chín trăm chín mươi hai nghìn đồng) tiền chi phí tố tụng.

2.2. Về án phí:

2.2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Dương Thị T được trả lại 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai số 0003379 ngày 10-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh L) và Biên lai 0001254 của Thi hành án dân sự tỉnh L.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 6 - Lâm Đồng;
- THADS khu vực 6, tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: THCTP, Tòa DS, HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lương Đức Dương