

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 328/2025/DS-PT

Ngày: 14/11/2025

V/v: “*Tranh chấp đất đai*”

**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 Anh Dũng.

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

- Thư ký phiên tòa: Bà Vi Thị Yên - 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 14 tháng 11 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 272/2025/TLPT-DS, ngày 07/10/2025 về việc “*Tranh chấp đất đai*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 24/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 508/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hồ Thị M, sinh năm: 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp khu A, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Võ Văn M1, sinh năm 1974 (*Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 15/11/2024*). Có mặt

Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: Ông Lê Văn Q, sinh năm: 1971 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã S, tỉnh Lâm Đồng

- Đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà T: Ông Quách Thanh T1, sinh năm 1963 (*Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/8/2025*). Có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Bùi Văn H, sinh năm 1993 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã S, tỉnh Lâm Đồng

Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T.

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 1993, bà M được cha, mẹ tặng cho diện tích đất khoảng 1.200m² tọa lạc tại thôn Hà Lăng, xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn Hà Lăng, xã Sơn Mỹ, tỉnh Lâm Đồng). Trên đất có 05 ngôi mộ của mẹ, ông bà nội, cô, chú của bà M. Bà M sử dụng ổn định liên tục, đến năm 2007 do điều kiện sức khỏe nên bà chuyển về Ấp khu 1, Bình Châu, Xuyên Mộc, Bà Rịa Vũng Tàu cũ để sinh sống và giao lại cho cháu là ông Bùi Văn H quản lý. Năm 2020, vợ chồng ông Q, bà T đến lần chiếm diện tích đất trên nên bà đã gửi đơn đến UBND xã Thắng Hải để được giải quyết và ngày 13/4/2021, xã Thắng Hải đã mời hai bên đến hòa giải và đến tháng 04/2022, bà và vợ chồng ông Q, bà T đã thỏa thuận phân chia thửa đất nêu trên, theo đó bà M được sử dụng diện tích đất có kích thước 23m×20,4m, tính từ cạnh phía tây vào thửa đất có cạnh phía nam là 23m, phần còn lại giao cho vợ chồng ông Q. Văn bản thỏa thuận do ông Vòng Thế A lập, các bên đã ký vào văn bản. Sau khi hai bên thống nhất thì Mai đã ký giáp ranh cho vợ chồng ông Q để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên khi bà M làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông Q không ký mà tiếp tục tranh chấp với bà M, cản trở không cho bà M sử dụng và nộp đơn tranh chấp tại các cơ quan có thẩm quyền. Nay bà M khởi kiện yêu cầu tòa án tuyên công nhận cho bà M được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp là 467,2m² (theo mảnh trích đo). Đối với hàng rào trụ xi măng kẽm gai và gạch tấp lô cạnh phía tây và phía nam thửa đất do ông Q, bà T rào, thì bà M đề nghị nhận tài sản và hỗ trợ giá trị lại cho họ theo kết quả định giá trong chứng thư thẩm định giá.

- *Bị đơn ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T thống nhất trình bày:* Năm 1992, ông Q khai phá diện tích đất khoảng 2500m², trong đó có phần đất đang tranh chấp với bà M. Sau khi khai phá thì ông Q trồng khoai lang một thời gian, nhưng do gia súc phá hoại không thể tiếp tục nên ông để đất trống và quay trở lại làm nghề biển. Dù không canh tác nhưng ông vẫn rào đất xung quanh để quản lý, đến năm 2020 thì ông Hà và ông Mẫn đến lần chiếm trồng trụ rào trên diện tích đất của ông bà. Hai bên đã hoà giải thành nên vợ chồng ông, bà xây nhà trên đất. Sau đó bà M tiếp tục nộp đơn tranh chấp với vợ chồng ông, bà. Đến ngày 06/4/2022, bà M dẫn theo nhiều người đến nhà ông, bà đe dọa buộc vợ chồng ông, bà phải ký giấy thỏa thuận và căng dây đo, đóng cọc, ban đầu bà M đòi lần chiếm của ông bà diện tích đất có cạnh giáp đường ở phía nam là 33m, nhưng vợ chồng ông bà không đồng ý nên bà M chỉ đóng cọc chiếm của ông bà diện tích đất có cạnh giáp đường ở phía nam là 23m. Vì sợ ảnh hưởng đến tính mạng nên ông bà

buộc phải ký vào văn bản thoả thuận. Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M vì nguồn gốc diện tích đất do ông Q khai phá, văn bản thoả thuận bà M nộp cho Toà án là văn bản bà M buộc vợ chồng ông bà ký. Đề nghị Toà án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M và đề nghị Tòa án tuyên văn bản thoả thuận phân chia đất khai phá chung vô hiệu do bị đe dọa, ép buộc.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn H trình bày:* Ông là người được bà M giao quản lý diện tích đất tranh chấp. Theo ông được biết diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do cha mẹ bà M khai phá, sau đó tặng cho lại bà M vào năm 1993. Vào ngày 06/4/2022, ông có chứng kiến việc thoả thuận phân chia đất giữa vợ chồng ông Q và bà M, khi thoả thuận thì hai bên tự nguyện, bà M không có hành vi gì đe dọa, cả hai bên cùng kéo thước dây đo và phân chia đất, ông Vòng Thế A là người sống gần đó thấy có đông người nên qua xem, do đó, họ có nhờ ông A viết biên bản thoả thuận. Ông Q, bà T tự nguyện ký vào biên bản phân chia đất. Ngày hôm sau, ông là người xây hàng rào gạch tấp lô để làm ranh giới đất theo thoả thuận, từ hàng rào gạch tấp lô trở về phía tây là đất của bà M, từ hàng rào gạch tấp lô trở về phía đông là đất của ông Q, bà T. Lúc ông xây dựng thì ông Q, bà T sinh sống ở phần đất đã được phân chia nhưng không có ý kiến gì. Vào năm 2021, vợ chồng ông Q, bà T có nộp đơn tranh chấp với ông tại UBND xã Thắng Hải cũ nhưng ông chỉ làm thuê cho bà M, việc tranh chấp của vợ chồng ông Q là không đúng nên UBND xã Thắng Hải kết luận việc hoà giải thành. Đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M.

- *Quá trình giải quyết, người làm chứng ông Vòng Thế A trình bày:* Ông không có mối quan hệ gì với các đương sự, ông là người sống gần diện tích đất tranh chấp. Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của gia đình bà M và có các ngôi mộ của người thân bà M. Ông Q có đến trồng khoai lang nhưng vì nước mặn, không canh tác được nên bỏ đi, đến khoảng năm 2020 mới quay lại sử dụng và tranh chấp với bà M. Vào tháng 04/2022, ông thấy gia đình ông Q có nhiều người nên qua xem thì thấy bà M và vợ chồng ông Q thoả thuận phân chia đất, cả hai bên cùng kéo thước dây phân chia đất và nhờ ông viết giấy thoả thuận phân chia giúp. Thời điểm đó hai bên hoàn toàn vui vẻ, bà M không có hành vi gì đe dọa, vợ chồng ông Q, bà T cũng không có biểu hiện gì bị ép buộc. Sau khi các bên ký xong văn bản thoả thuận, qua ngày hôm sau bà M có thuê người xây hàng rào gạch tấp lô làm ranh giới phân chia thửa đất theo văn bản thoả thuận. Vợ chồng bà T, ông Q hoàn toàn không có ý kiến gì. Thời điểm phân chia thì bà M được 23m × 20,4m. Diện tích đất hiện nay các bên đương sự đang tranh chấp là phần đất được thoả thuận phân chia cho bà M. Việc ông Q, bà T cho rằng bị ép buộc ký văn bản thoả thuận là không đúng.

- *Quá trình giải quyết, người làm chứng bà Nguyễn Thị Hồng trình bày:* Bà không có mối quan hệ gì với các đương sự, bà là người sống gần diện tích đất tranh chấp và được bà M thuê để làm cỏ, trồng cây trên đất. Từ năm 1984 thì bà M đã thuê bà làm cỏ, trồng khoai lang trên đất hàng năm, lúc đó ông Q cũng sống

gần khu vực tranh chấp khoảng 400-500m. Trên đất có mộ của gia đình bà M. Quá trình bà làm thuê thì không thấy vợ chồng ông Q đến canh tác, quản lý diện tích đất tranh chấp. Đến năm 2019 thì ông Q đến xây nhà trên đất của bà M nên hai bên xảy ra tranh chấp. Bà không chứng kiến việc phân chia đất giữa các bên nhưng theo bà diện tích đất tranh chấp là của bà M vì trên đất có mộ của gia đình bà M, vợ chồng ông Q mới đến lần chiếm vào những năm 2019-2020.

- *Quá trình giải quyết, người làm chứng ông Lê T1 trình bày:* Ông không có mối quan hệ gì với các đương sự, khi UBND xã Thắng Hải hoà giải tranh chấp thì có mời ông với tư cách là các hộ dân sinh sống lâu năm nên ông có biết nội dung tranh chấp giữa các bên. Ông sống tại Hà Lãng, Thắng Hải từ năm 1980, thời điểm đó ông đã thấy trên đất có mộ của gia đình bà M, ông cũng thấy bà M thường xuyên đến phát dọn và chăm sóc mộ trên đất, ngoài ra không thấy người nào khác canh tác. Sau đó ông có nghe bà M và vợ chồng ông Q thoả thuận phân chia đất, bà M dời các ngôi mộ đi nơi khác thì vợ chồng ông Q bà T tranh chấp, việc các bên thoả thuận phân chia đất thì ông không chứng kiến. Theo ông thì diện tích đất tranh chấp là của bà M vì đất có mộ của gia đình bà M và bà M đã quản lý sử dụng từ xưa đến nay. Đến năm 2020 thì vợ chồng ông Q mới chuyển đến sống ở khu vực tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 24/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15, tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 200, Khoản 2 Điều 229, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2025;

- Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự;

- Điều 26, Điều 138 Luật Đất đai năm 2024

- Khoản 2 Điều 26, điểm a Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị M về việc “Tranh chấp đất đai” đối với ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T, cụ thể:

1. Bà Hồ Thị M được quyền sử dụng diện tích đất 467,2m² tại thôn Hà Lãng, xã Sơn Mỹ, tỉnh Lâm Đồng được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1 trên bản đồ hiện trạng vị trí khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Tân duyệt ngày 06/02/2025.

Bà Hồ Thị M có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định.

(Tọa độ, vị trí của thửa đất được thể hiện cụ thể trong bản đồ hiện trạng vị trí khu đất do Chi nhánh VPĐK đất đai Hàm Tân ký duyệt ngày 06/02/2025 kèm theo bản án)

2. Bà Hồ Thị M được quyền sở hữu hàng rào trụ xi măng kèm gai và gạch táp lô tại các cạnh 1-14-13-12-11-10-9 thuộc diện tích đất 467,2m² được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Tân duyệt ngày 06/02/2025

3. Bà Hồ Thị M phải thanh toán cho ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T số tiền 2.048.000đ (Hai triệu không trăm bốn mươi tám nghìn đồng) giá trị tài sản trên đất là hàng rào trụ xi măng kèm gai và gạch táp lô.

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 05/8/2025, bị đơn ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T 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.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- 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 pháp luật.

Về nội dung: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của các đương sự, người làm chứng đủ cơ sở để xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng đất là của cha, mẹ bà M đã tặng cho lại bà M quản lý, sử dụng. Việc các bên ký giấy thỏa thuận phân chia đất là hoàn toàn tự nguyện. Quá trình xét xử phúc thẩm, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 24/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15, tỉnh 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 Bình Thuận, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thời hạn hạn cáo: Tòa án xét xử và tuyên án ngày 24/7/2025, đến ngày 05/8/2025, bị đơn ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T 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 “Tranh chấp đất đai” 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] Xét kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp: Theo lời trình bày của nguyên đơn thì diện tích đất tranh chấp thuộc một phần trong tổng diện tích 1.200m² do cha mẹ của nguyên đơn khai phá và tặng cho vào năm 1993, sau khi nhận đất thì nguyên đơn vẫn thường xuyên canh tác, sử dụng và quản lý đất, đến năm 2007 giao lại cho cháu là Bùi Văn H quản lý và đến năm 2020 thì xảy ra tranh chấp. Trên đất có những ngôi mộ của người thân nhưng sau đó đã di dời các phần mộ đi nơi khác. Tuy nhiên theo bị đơn trình bày thì diện tích đất tranh chấp thuộc một phần trong tổng diện tích hơn 2000m² do ông Q khai phá năm 1992, sau khi khai phá thì bị đơn đã trồng khoai lang nhưng do bị gia súc phá nên không canh tác được nhưng bị đơn vẫn thường xuyên quản lý và đến năm 2020 thì xảy ra tranh chấp do ông Hà và ông Mẫn lấn chiếm.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

- Theo lời trình bày của những người làm chứng là ông Vòng Thế A, bà Nguyễn Thị Hồng và ông Lê T1 thì đều khẳng định trên diện tích đất tranh chấp trước đây đã có các ngôi mộ của người thân gia đình bà M, bà M là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp. Mặc dù ông Q cũng có một thời gian trồng khoai lang trên đất nhưng sau đó thì không canh tác nữa. Lời trình bày của những người làm chứng là phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn.

- Theo kết quả xác minh tại địa phương và cung cấp từ UBND xã Thắng Hải (cũ) thì diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của gia đình bà M khai phá và sử dụng trước, trên đất có các ngôi mộ của gia đình bà M nhưng ông Sót (cha của ông Q) có đến trồng khoai lang một thời gian rồi để đất trống.

- Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị T cũng thừa nhận, trước đây khi vợ chồng bà trồng khoai lang thì trên đất có các ngôi mộ nhưng bà không biết là mộ của ai, hiện nay thì các ngôi mộ đã được bà M di dời.

Như vậy, mặc dù về nguồn gốc thì các bên trình bày không thống nhất nhưng trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của các bên, lời khai của những người làm chứng có thể xác định được nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của cha, mẹ bà M khai phá và để lại cho bà M. Về quá trình sử dụng thì sau khi

khai phá, gia đình bà M quản lý, sử dụng và trên đất có các ngôi mộ của gia đình bà M, tuy nhiên phía bị đơn cũng có thời gian ngắn sử dụng vào việc trồng cây khoai lang.

[2.2]. Đối với “văn bản thoả thuận phân chia đất chung” lập ngày 06/4/2022 có nội dung ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị T và bà Hồ Thị M cùng thoả thuận phân chia đất, cụ thể “*phần đất của bà M được quy định chia là 23m×20,4m tính từ đồng sồi phía tây của miếng đất vào 23m là của bà M, phần còn lại là của ông Q*”, “*bên phần bà M cam kết sẽ cùng gia đình ông Q lên Ủy ban xã rút đơn khiếu nại tranh chấp*”. Văn bản có chữ ký tên và điểm chỉ của ông Q, bà T, bà M; chữ ký của người làm chứng là ông Vòng Thế A và ông Trần Văn C. Thấy rằng:

- Phía bị đơn thừa nhận có ký và điểm chỉ vào văn bản nêu trên nhưng do bị ép buộc, tuy nhiên bị đơn không có tài liệu chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình, trong khi đó, theo hồ sơ do Công An xã Thắng Hải (cũ) cung cấp thì ông Trần Văn C và ông Vòng Thế A là người chứng kiến, xác định vợ chồng ông Q và bà M tự thương lượng phân chia đất, cả hai cùng đo đạc tại thực địa, giao cho bà M diện tích đất có cạnh giáp đường phía nam là 23m, sau đó mới vào nhà nhờ ông A viết giấy thoả thuận. Qua quá trình xác minh, Công An xã Thắng Hải (cũ) đã có thông báo trả lời đơn số 95/TB-CAX ngày 03/8/2022 xác định không đủ cơ sở kết luận việc ông Q, bà T ký giấy thoả thuận là bị ép buộc.

- Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, vợ chồng bị đơn cũng thừa nhận ban đầu bà M yêu cầu cấm cọc để lấn chiếm diện tích đất có cạnh giáp đường dài 33m nhưng ông bà không đồng ý, nên bà M chỉ lấn chiếm 23m. Như vậy, hai bên có sự thương lượng với nhau về việc giao cho bà M diện tích đất bao nhiêu vì nếu bà M ép buộc thì không có việc thể hiện ý chí của bị đơn là không đồng ý cạnh dài đường là 33m, nên lời trình bày của những người làm chứng về việc các bên có đo đạc trước khi viết giấy phân chia đất là có cơ sở. Hơn nữa, cũng theo hồ sơ do Công An xã Thắng Hải (cũ) cung cấp, bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất ngày 08/4/2022 ông Lê Văn Q có ký giáp ranh cho bà Hồ Thị M, tại biên bản làm việc ngày 18/4/2023 do UBND xã Thắng Hải (cũ) lập cũng thể hiện việc bà M có ý kiến rút đơn tranh chấp như thoả thuận ngày 06/4/2022. Trên thực tế, các bên đã thực hiện công việc cam kết trong văn bản phân chia đất.

- Bên cạnh đó, vợ chồng ông Q, bà T cũng trình bày vào ngày 06/4/2022 có trình báo Công An xã Thắng Hải, nhưng khi Công An đến bản thân họ lại không trình báo mình bị ép buộc. Tại phiên tòa, bà T trình bày là sau khi công an xã về thì bà M mới đo đất và viết giấy nhưng sau khi lập văn bản phân chia đất chung ngày 06/4/2022 thì ông Q, bà T cũng không có đơn tố cáo mà đến ngày 02/6/2022 vợ chồng họ mới có đơn trình báo Cơ quan chức năng là điều không hợp lý.

- Ngoài ra, vợ chồng bị đơn cũng thừa nhận sau khi ký văn bản thoả thuận phân chia đất thì bà M đã xây dựng hàng rào gạch tấp lô tuy nhiên vợ chồng họ không có ý kiến phản đối. Như vậy có đủ cơ sở để xác định văn bản thoả thuận

phân chia đất chung lập ngày 06/4/2022 là do các bên tự nguyện thoả thuận và thực hiện, lời trình bày của bị đơn về việc bị ép ký văn bản thoả thuận là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3]. Đối với các tài liệu chứng cứ do bị đơn nộp bao gồm hồ sơ kỹ thuật thửa đất thể hiện diện tích đất đo đạc theo sự chỉ dẫn của vợ chồng bị đơn thể hiện toàn bộ diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông Q, bà T, tuy nhiên việc đo đạc chỉ do bị đơn chỉ dẫn và chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, bà T. Đối với đơn xin đất ở và biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất có chữ ký xác nhận của ông Lê Xuân T2 là trưởng thôn, tuy nhiên ông Tùng xác định chỉ ký xác nhận hoàn cảnh khó khăn của ông Q, không xác nhận về nguồn gốc đất và ông cũng không biết vị trí đất ở đâu. Do đó, chứng cứ nêu trên do bị đơn nộp không có giá trị chứng minh cho lời trình bày của bị đơn. Đồng thời việc chỉ dẫn đo đạc và đơn xin đất ở cũng không phù hợp với nguồn gốc, quá trình sử dụng đất như đã phân tích ở trên. Vì vậy không có căn cứ để chấp nhận.

[2.4]. Theo cung cấp của UBND xã Thắng Hải (cũ) thì toàn bộ diện tích đất tranh chấp thuộc quy hoạch đất ở, không thuộc trường hợp phải thu hồi, hiện chưa có thông báo, quyết định thu hồi; việc sử dụng đất của bà M phù hợp với quy hoạch nên đủ điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất.

[2.5]. Đối với tài sản là hàng rào trên đất, các đương sự thống nhất trình bày hàng rào trụ xi măng kèm gai và gạch tấp lô ở phía tây và phía nam thửa đất do vợ chồng bị đơn xây dựng trước khi các bên tiến hành phân chia thửa đất. Nguyên đơn trình bày đã thanh toán giá trị cho vợ chồng bị đơn nhưng không có tài liệu chứng cứ để chứng minh, bị đơn phủ nhận vấn đề nêu trên. Tại phiên toà nguyên đơn đồng ý nhận tài sản và thanh toán giá trị cho vợ chồng bị đơn theo kết quả thể hiện trong chứng thư thẩm định giá. Vợ chồng bị đơn đã được tiếp cận chứng thư nhưng không có ý kiến. Hội đồng xét xử xét thấy, việc bị đơn xây dựng hàng rào trước khi các bên thoả thuận phân chia đất nên nguyên đơn đề nghị nhận tài sản và hoàn lại giá trị hàng rào cho bị đơn là phù hợp. Do bị đơn không có ý kiến về giá trong chứng thư thẩm định giá và không đề nghị định giá lại nên hội đồng xét xử sử dụng kết quả chứng thư thẩm định giá để xét xử, xác định nguyên đơn được sở hữu hàng rào trụ xi măng kèm gai và gạch tấp lô ở phía tây và phía nam thửa đất và phải thanh toán cho vợ chồng bị đơn giá trị là 2.048.000đ. Đối với hàng rào gạch tấp lô phía đông thửa đất tranh chấp, móng nhà trên đất do nguyên đơn xây dựng và keo trầm mọc rải trên đất các đương sự không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.6]. Từ những căn cứ và phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, bà M được quyền sử dụng diện tích đất 467,2m² được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1 trên bản đồ hiện trạng vị trí khu đất ngày 06/02/2025 là có cơ sở. Trong quá trình giải quyết và tại phiên toà phúc thẩm, ông Q, bà T không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì

khác nên không có căn cứ để xem xét chấp nhận kháng cáo. Do đó cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng là có căn cứ.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định. Quá trình giải quyết thì nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 16.458.000đ nên cần buộc bị đơn hoàn trả lại số tiền này.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] 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;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 15/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15, tỉnh Lâm Đồng.

2. Căn cứ: Điều 147, Khoản 1 Điều 148, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 160, Điều 163, Điều 189, Điều 221, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự;

- Điều 26, Điều 31, Điều 138 Luật Đất đai năm 2024

Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị M

- Bà Hồ Thị M được quyền sử dụng diện tích đất 467,2m² tại thôn Hà Lãng, xã Sơn Mỹ, tỉnh Lâm Đồng được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1 trên bản đồ hiện trạng vị trí khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Tân duyệt ngày 06/02/2025.

Bà Hồ Thị M có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định.

(Tọa độ, vị trí của thửa đất được thể hiện cụ thể trong bản đồ hiện trạng vị trí khu đất do Chi nhánh VPĐK đất đai Hàm Tân ký duyệt ngày 06/02/2025 kèm theo bản án)

- Bà Hồ Thị M được quyền sở hữu hàng rào trụ xi măng kèm gai và gạch táp lô tại các cạnh 1-14-13-12-11-10-9 thuộc diện tích đất 467,2m² được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Tân duyệt ngày 06/02/2025

- Bà Hồ Thị M phải thanh toán cho ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T số tiền 2.048.000đ (Hai triệu không trăm bốn mươi tám nghìn đồng) giá trị tài sản trên đất là hàng rào trụ xi măng kèm gai và gạch táp lô.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T phải liên đới hoàn trả lại số tiền 16.458.000đ (Mười sáu triệu, bốn trăm năm mươi tám nghìn đồng) chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá cho bà Hồ Thị M.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Hồ Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà M số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0011008 ngày 11/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân (nay là Phòng THADS khu vực 15- Lâm Đồng)

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T mỗi người phải nộp 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002630 ngày 25/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng; ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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.

6. 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 14/11/2025)./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- TAND Khu vực 15;
- Phòng THADS khu vực 15;
- Các đương sự;
- Cổng TTĐT-TANDTC
- Lưu: HS; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

Đã ký

Nguyễn Anh Dũng