

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 322/2026/DS-PT
Ngày: 18-6-2026
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 Bùi Đăng
Các Thẩm phán:
Ông Lương Đức Dương
Ông Dương Hà Ngân

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 18 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 221/2026/TLPT-DS ngày 09 tháng 4 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án sơ thẩm số 13/2026/DS-ST ngày 23/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 314/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2026; Thông báo mở lại phiên tòa số 432/TB-PT, ngày 03 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Đào Thị Bảo N**, sinh năm 1979; địa chỉ: **Số A Quốc lộ B, thôn A, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng**.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Đào Thị Phương L**, sinh năm 1992; địa chỉ: **Thôn A, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng**. Văn bản ủy quyền ngày 06/10/2021.

2. Bị đơn: Ông **Chế Lan N1**, sinh năm 1972; địa chỉ: **Số A T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng**.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Văn Q**, sinh năm 1955; địa chỉ: **Thôn Đ, xã N, tỉnh Lâm Đồng**. Văn bản ủy quyền ngày 28/01/2026.

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

3.1. Bà **Đặng Thị Minh T**, sinh năm 1971; địa chỉ: **Số A T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng**.

3.2. Ông **Lê Hữu T1**, sinh năm 1971; địa chỉ: **Số A Quốc lộ B, thôn A, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng**.

3.3. Công ty TNHH **Đ**; địa chỉ: **Số H, Quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng**.

3.4. Thi hành án dân sự tỉnh **Đ**; địa chỉ: **Số A P, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng**.

3.5. Ủy ban nhân dân xã **Đ**, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: **Số B, Quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng**.

4. Người kháng cáo: Ông **Chế Lan N1**.

Tại phiên tòa có mặt bà **Đào Thị Bảo N**, bà **Đào Thị Phương L**, ông **Chế Lan N1**, ông **Phạm Văn Q**, bà **Đặng Thị Minh T**; các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà **Đào Thị Bảo N** trình bày: Năm 2007, bà có mua của ông **Trần Duy Kim L1** một lô đất, ngày 07/11/2007 bà được Ủy ban nhân dân huyện **Đ** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 113704, thửa đất số 993, tờ bản đồ số 07, diện tích 245m², địa chỉ thửa đất: **Khu phố H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng**.

Ngày 29/9/2009, bà làm thủ tục tách thửa đất số 993/245m² thành hai thửa đất là: thửa 658/104m² và thửa 659/114m². Ngày 06/11/2009, bà chuyển nhượng thửa đất 658/104m² cho ông **Nguyễn Xuân D**, bà **Huỳnh Thị Bích P**.

Ngày 15/4/2015, bà hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất 114m² đất của thửa 659, tờ bản đồ 71 (2007) từ đất trồng cây hàng năm sang đất ở đô thị.

Sau đó bà xin phép xây dựng nhà và được cấp Giấy phép xây dựng số 301/GPXD ngày 26/5/2017 của Ủy ban nhân dân huyện **Đ**: cho phép bà xây nhà trên diện tích đất 114m² đất của thửa 659, tờ bản đồ 71 (2007).

Khi bà chuẩn bị xây nhà ở thì ông **Chế Lan N1** tranh chấp khoảng 25m² đất trên thửa đất số 659, tờ bản đồ 71 (2007). Với lý do ông **N1** được cấp quyền sử dụng đất chồng lấn qua 43.1m² đất của bà.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông **Chế Lan N1** phải trả cho bà 43.1m² để cho bà được xây nhà theo Giấy phép xây dựng số 301/GPXD ngày 26/5/2017 của Ủy ban nhân dân huyện **Đ** trên diện tích đất 114m² thửa 659, tờ bản đồ 71 (2007).

Bị đơn ông **Chế Lan N1** trình bày: Năm 2015, ông mua một lô đất do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng bán đấu giá, bàn giao theo quyết định ngày 25/5/2015. Sau đó, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và

quyền sử dụng đất số 4203011050, thửa 485/289.5m² (cũ), tờ bản đồ số 7 (cũ) nay là thửa 205, tờ bản đồ số 71 (2007) tại **hẻm T, tổ A, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng**.

Sau một thời gian, bà **Đào Thị Bảo N** có đất giáp ranh đất nhà ông đến làm nhà, phần đất của gia đình ông mua của cơ quan thi hành án thì bà **N** cho là của bà nên hai bên tranh chấp. Diện tích đất tranh chấp 43.1m² thuộc quyền sử dụng đất của ông. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà **N**.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng trình bày: Để đảm bảo việc thi hành các Quyết định số 06/2010/QĐ-CNSTT ngày 08/01/2010; Quyết định số 09/2010/QĐST-DS ngày 22/01/2010 và các Quyết định thi hành án số 43/QĐ-THA ngày 11/01/2010; Quyết định thi hành án số 278/QĐ-THA ngày 19/4/2010 của Chi cục trưởng **Chi cục THADS huyện Đ**, tỉnh Lâm Đồng. Ngày 01/10/2010, **Chi cục THADS huyện Đ** đã ban hành Quyết định kê biên tài sản số 57/QĐ-THA đối với ông **Phạm Quang H**, bà **Trần Thị H1**. Tài sản kê biên gồm:

Lô đất có diện tích 289,50m² đất ở đô thị (ODT), đất thuộc thửa số 485, tờ bản đồ số 7 - Bản đồ địa chính **thị trấn L** và một căn nhà xây. Nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ: **Số H P, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng**.

Ngày 21/3/2014, Chấp hành viên **Chi cục THADS huyện Đ** kê biên toàn bộ tài sản nhà và đất trên theo đúng giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4203011050 ngày 01/4/2003 đứng tên ông **Phạm Quang H**, bà **Trần Thị H1**. Việc kê biên tài sản có sự tham gia của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng; các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai, chính quyền địa phương và đại diện tổ dân phố theo quy định tại Điều 88 Luật THADS năm 2008. Tại thời điểm kê biên không có tranh chấp về ranh giới, mốc giới. Ngày 16/6/2014, Chấp hành viên **Chi cục THADS huyện Đ** đã ký Hợp đồng ủy quyền số 169/2014/HĐUQBĐGTS, ủy quyền cho **Công ty TNHH Đ** bán đấu giá tài sản đã kê biên trên.

Ngày 03/4/2015, tài sản trên được bán đấu giá thành. Người mua tài sản trúng đấu giá là ông **Chế Lan N1**.

Tài sản giao cho ông **Chế Lan N1** gồm:

Quyền sử dụng lô đất có diện tích 289,50m² đất ở đô thị (ODT), đất thuộc thửa số 485, tờ bản đồ số 7 - Bản đồ địa chính **thị trấn L** và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, đã được **Ủy ban nhân dân huyện Đ** cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4203011050 ngày 01/4/2013 đứng tên ông **Phạm Quang H**, bà **Trần Thị H1**. Nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ: **Số H P, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng**.

Ngày 05/6/2015, Chấp hành viên **Chi cục THADS huyện Đ** đã tiến hành giao tài sản cho ông **Chế Lan N1**. Tài sản giao nhận đúng theo nội dung quyết định kê biên, biên bản kê biên, quyết định giao tài sản và đúng theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4203011050 do **Ủy ban nhân**

dân huyện Đ cấp ngày 01/4/2003, đứng tên ông Phạm Quang H, bà Trần Thị H2. Tại thời điểm giao tài sản không có tranh chấp về ranh giới, vị trí thửa đất kê biên giao cho người mua trúng đấu giá.

Ngày 11/8/2015, được Ủy ban nhân dân huyện Đ cập nhật thay đổi nội dung vào trang 3 của giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 42030111050 cho ông Chế Lan N1.

Hồ sơ thi hành án thể hiện, Chi cục THADS huyện Đ đã tiến hành kê biên, xử lý tài sản theo đúng quy định tại các Điều 71, Điều 88, Điều 94, Điều 95, Điều 98, Điều 99, Điều 101, Điều 104, Điều 106; Điều 111, Điều 112, Điều 115, Điều 117 Luật THADS và các quy định của pháp luật có liên quan; đồng thời chỉ kê biên, xử lý đúng diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 42030111050 ngày 01/4/2013, đứng tên ông Phạm Quang H, bà Trần Thị H1 (diện tích đất không có biến động tăng, biến động giảm). Trong suốt quá trình kê biên, xử lý và giao tài sản cho người mua trúng đấu giá, không có bất cứ ai tranh chấp về vị trí, ranh giới diện tích đất kê biên. Tài sản đã giao cho người mua trúng đấu giá là ông Chế Lan N1 quản lý, sử dụng ổn định. Nay các bên tranh chấp đề nghị giải quyết theo quy định.

Công ty TNHH Đ trình bày: Ngày 26/02/2015, Công ty TNHH Đ ký Hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản số 31B/2015/HĐUQBĐGTS với người có tài sản bán đấu giá là Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng để tổ chức bán đấu giá tài sản là quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số H P, khu phố H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Khi ký kết hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản, theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 về bán đấu giá tài sản quy định: “người có tài sản bán đấu giá có trách nhiệm cung cấp cho tổ chức bán đấu giá tài sản giấy chứng nhận hợp pháp hoặc bằng chứng khác chứng minh quyền sở hữu ...”.

Tài sản được Công ty TNHH Đ bán đấu giá theo hồ sơ thi hành án là: Quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số H P, khu phố H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, thông tin chi tiết về tài sản như sau:

* Quyền sử dụng đất: Thửa đất số: 485/289,5m2; Tờ bản đồ số: 7, Mục đích sử dụng: ODT, Thời hạn sử dụng: lâu dài

* Tài sản trên đất, địa chỉ: H P, khu phố H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng

Nhà cấp 4A: tường xây gạch, mái tole, la phong nhựa, nền lát gạch bông, cửa khung sắt, diện tích 108,1m², chất lượng còn lại 70%.

Nhà cấp 4B: tường gạch, mái tole, nền xi măng, không có la phong, diện tích 17,15 m², chất lượng còn lại 60%.

Giếng đào: đường kính 1m, thành giếng là trụ bi công.

Sau khi bán đấu giá thành, người mua được tài sản bán đấu giá thanh toán đủ tiền mua tài sản, theo quy định tại Điều 103, 115, 117 Luật thi hành án dân sự 2008, khoản 1 Điều 4 Hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản số 31B/2015/HĐUQBĐGTS ngày 26/02/2015 thì thẩm quyền và trách nhiệm bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng. Theo đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng đã trực tiếp bàn giao tài sản bán đấu giá cho ông **Chế Lan N1**. Ông **Chế Lan N1** đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

Công ty TNHH Đ là một tổ chức đấu giá được thành lập, tổ chức và hoạt động theo quy định pháp luật; thực hiện việc đấu giá tài sản theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 về bán đấu giá tài sản; tổ chức bán đấu giá tài sản theo đúng hồ sơ thi hành án. Đối với toàn bộ trình tự, thủ tục thi hành án dân sự, kê biên, giao tài sản cho người trúng đấu giá... thuộc về thẩm quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng. Nay các bên tranh chấp đề nghị giải quyết theo quy định.

Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Lâm Đồng trình bày: Thửa đất 993 diện tích 245m², tờ bản đồ số 7 tại **thị trấn L** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 244557 do **Ủy ban nhân dân huyện Đ** cấp ngày 24/8/2005 đứng tên ông **Trần Duy Kim L1**. Năm 2007, ông **L1** chuyển nhượng cho bà **Đào Thị Bảo N**. Bà **N** được **Ủy ban nhân dân huyện Đ** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 113704 ngày 07/11/2007 đối với thửa đất số 993/245m², tờ bản đồ số 7 tại **thị trấn L**. Năm 2007, bà **N** tách thửa đất 993 thành thửa 658/104m² và thửa 659/114m² và đổi thành tờ bản đồ số 71(2007) tại **thị trấn L**. Năm 2009, bà **N** chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Xuân D** đối với thửa 658/104m², ông **D** được **Ủy ban nhân dân huyện Đ** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 158457 ngày 21/12/2009. Như vậy, về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận trên được thực hiện đúng theo quy định. Nay các bên tranh chấp đề nghị giải quyết theo quy định.

Tại Bản án sơ thẩm số 13/2026/DS-ST ngày 23/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Đào Thị Bảo N** về việc kiện tranh chấp quyền sử dụng đất. Buộc ông **Chế Lan N1**, bà **Đặng Thị Minh T** phải trả lại cho bà **Đào Thị Bảo N** diện tích đất lấn chiếm là 43.1m² (thuộc một phần thửa 659), tờ bản đồ 71 (2007 chỉnh lý năm 2014) tương ứng với một phần thửa đất số 993, tờ bản đồ số 07 (299), **thị trấn L** (nay là xã **Đ**) theo họa đồ đo đạc ngày 04/8/2022 của chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ**. (Có họa đồ kèm theo).

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

Theo đơn kháng cáo ngày 03/02/2026 của ông **Chế Lan N1**, yêu cầu Tòa án hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông **Chế Lan N1** giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông **Chế Lan N1**; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quy định của pháp luật, đơn kháng cáo của ông **Chế Lan N1** trong thời hạn luật định và thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lê Hữu T1**, Công ty TNHH Đa Phương ; Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng; Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Lâm Đồng có đơn đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Việc đại diện ủy quyền của bị đơn có đơn trình bày đề nghị hoãn phiên tòa để xem xét thẩm định tại chỗ vì cho rằng trên đất tranh chấp có vườn cây sắn do bị đơn trồng cách đây khoảng 5 năm và nhà vệ sinh của chủ đất cũ xây dựng. Xét thấy, tại giai đoạn sơ thẩm việc đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ được tiến hành qua nhiều lần, nguyên đơn bị đơn đều thống nhất kết quả đo đạc, xác định đất tranh chấp là đất trống, bị đơn xác định không có làm gì trên đất. Do đó, với đề nghị nêu trên của phía bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[1.4] Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của bị đơn cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng N2 – Chi nhánh L2, quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Xét thấy, trong vụ án này nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu trả lại đất lấn chiếm, quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất, diện tích đất tranh chấp thuộc trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Do đó với lời trình bày nêu trên của phía bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông **Chế Lan N1**, xét thấy:

[2.1] Nguồn gốc đất của bà **Đào Thị Bảo N**: Năm 2007 bà **N** nhận chuyển nhượng của ông **Trần Duy Kim L1** thửa đất số 993/245m2, tờ bản đồ số 07, tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Ngày 07/11/2007, bà **N** đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 113704. Ngày 29/9/2009, bà **N** làm thủ tục tách thửa đất số 993/245m2 thành hai thửa: thửa 658/104m2 và thửa 659/114m2. Ngày 06/11/2009, bà **N** chuyển nhượng thửa đất

658/104m² cho ông Nguyễn Xuân D, bà Huỳnh Thị Bích P. Ngày 15/4/2015, bà N hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất 114m² từ đất trồng cây hàng năm sang đất ở đô thị thuộc thửa 659, tờ bản đồ 71 (2007). Sau đó, bà N xin phép xây dựng nhà và được cấp Giấy phép xây dựng số 301/GPXD ngày 26/5/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cho phép bà N xây nhà trên diện tích đất 114m² đất của thửa 659, tờ bản đồ 71 (2007).

Nguồn gốc đất của ông Chế Lan N1: Năm 2015 ông N1 có mua một lô đất do Chi cục Thi hành án huyện Đức Trọng bán đấu giá, bàn giao theo quyết định ngày 25/5/2015. Ngày 11/8/2015, ông được cập nhật biên động tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 4203011050, diện tích 289.50 m², thửa 485, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 205, tờ bản đồ số 71 (2007), tại hẻm T, Tổ A, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Việc bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 993/245m² từ năm 2007 và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 113704 ngày 07/11/2007, đến năm 2009, bà N làm thủ tục tách thửa thành đất số 993/245m² thành hai thửa đất là: thửa 658/104m² và thửa 659/114m². Năm 2009, bà chuyển nhượng thửa đất 658/104m² cho ông D, bà P. Ngày 15/4/2015, bà hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất 114m² từ đất trồng cây hàng năm sang đất ở đô thị thuộc thửa 659, tờ bản đồ 71 (2007). Sau đó bà đã xin phép xây dựng nhà và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy phép xây dựng số 301/GPXD ngày 26/5/2017. Như vậy cho thấy, từ năm 2007 đến 2017 bà N là người sử dụng đất ổn định, liên tục; bà N đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất của mình đúng theo quy định pháp luật như: chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích quyền sử dụng đất và không có tranh chấp gì với những người sử dụng đất liền kề.

[2.2] Tại Công văn số 267 ngày 22/01/2026 của Phòng Kinh tế xã Đ thể hiện: Thửa đất 993/245m² tờ bản đồ số 7 tại thị trấn L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD244557 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 24/8/2005 đứng tên ông Trần Duy Kim L1. Năm 2007, ông L1 chuyển nhượng cho bà Đào Thị Bảo N. Bà N được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL113704 ngày 07/11/2007 đối với thửa đất số 993/245m², tờ bản đồ số 7 tại thị trấn L. Năm 2007, bà N tách thửa đất 993 thành thửa 658/104m² và thửa 659/114m² và đổi thành tờ bản đồ số 71(2007) tại thị trấn L. Năm 2009, bà N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân D đối với thửa 658/104m² tờ bản đồ số 71(2007), ông D được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 158457 ngày 21/12/2009. Như vậy về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận trên được thực hiện đúng theo quy định.

[2.3] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất về diện tích đất đang tranh chấp là 43,1 m² theo họa đồ đo đạc ngày 04/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, hiện trạng diện tích đất tranh chấp là đất trống.

[2.4] Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Công văn số 100/TA-DS ngày 20/5/2026 để làm rõ nội dung theo họa

đồ đo vẽ hiện trạng đất tranh chấp ngày 04/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cũ nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ. Ngày 09/6/2026 Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Lâm Đồng cung cấp Hòa đồ bổ sung Hòa đồ ngày 04/8/2022.

Qua kết quả đo đạc thực hiện lồng ghép bản đồ địa chính với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định: diện tích đất tranh chấp 43.1m² thuộc một phần thửa đất số 659, tờ bản đồ số 71 (2007 chỉnh lý năm 2014), đã được cấp giấy chứng nhận số AL 113704 ngày 07/11/2007 mang tên bà Đào Thị Bảo N (nay là thửa đất số 659, tờ bản đồ số 183, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc phía bị đơn phải trả lại diện tích đất tranh chấp cho nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Tại phần quyết định tuyên xử của Bản án sơ thẩm tuyên lỗi suất chậm thi hành án về số tiền chi phí tố tụng là không đúng, cấp phúc thẩm sẽ điều chỉnh lại cho phù hợp.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Chế Lan N1 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới nên không có cơ sở để chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng là phù hợp.

[5] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Chế Lan N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[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:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Chế Lan N1. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 13/2026/DS-ST ngày 23-01-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng.

Căn cứ Điều 166, 170, 203 của Luật đất đai năm 2013; Khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, 227, 228, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị Bảo N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Chế Lan N1.

Buộc ông Chế Lan N1, bà Đặng Thị Minh T phải trả lại cho bà Đào Thị Bảo N diện tích đất lấn chiếm là 43.1m² thuộc một phần thửa đất số 659, tờ bản đồ số 71 (2007 chỉnh lý năm 2014) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 113704 ngày 07/11/2007 mang tên bà Đào Thị Bảo N (nay là thửa đất số 659, tờ bản đồ số 183, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

(Có đính kèm Họa đồ ngày 09/6/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Lâm Đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Chế Lan N1 có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Đào Thị Bảo N số tiền 32.220.000đ (ba mươi hai triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng).

3. Buộc ông Chế Lan N1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002760 ngày 10/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông Chế Lan N1 đã nộp đủ án phí.

4. 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.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 2 - Lâm Đồng (02);
- Phòng THADS khu vực 2 - Lâm Đồng;
- Đương sự (02);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Bùi Đăng