

Bản án số: 187/2025/DS-PT

Ngày 27-8-2025

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 Văn Quân

Các Thẩm phán: Ông Lương Thanh Chín và ông Nguyễn Hồng Thái

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký 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 27 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 80/2025/TLPT-DS ngày 06/6/2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - Lâm Đồng) bị kháng cáo. Theo Quyết định hoãn phiên tòa số 188/2025/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê L, sinh năm 1946

Địa chỉ: xóm B, thôn D, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Dương Thị Ngọc C, sinh năm 1987

Địa chỉ: xóm C, thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn:

1. Ông Lê L1, sinh năm 1955

2. Ông Lê S (H), sinh năm 1955

3. Ông Lê P, sinh năm 1960

4. Ông Lê H1, sinh năm 1973

5. Ông Lê Q, sinh năm 1971

Cùng địa chỉ: xóm C, thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Lê Hồng B, sinh năm 1989.
Địa chỉ: xóm C, thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Võ Viết P1, sinh năm 1957

Địa Chỉ: Ấp B, xã B, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Võ Viết T, sinh năm 1962

3. Ông Lê Bá K, sinh năm 1953

4. Ông Nguyễn D, sinh năm 1951

Địa chỉ: thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa vắng mặt người làm chứng Nguyễn D, còn lại đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê L trình bày:

Năm 1991, ông nhận chuyển nhượng của cụ Lê T1 (chết năm 2007) một lô đất tọa lạc tại B, dọc biển thuộc thôn C, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận diện tích khoảng 2.000m² với giá 200.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên, ông cắt ½ diện tích về phía Đông bán cho ông Võ Viết P1, còn ½ diện tích đất ông sử dụng. Năm 1992, ông xây một căn nhà cấp 4 diện tích 80 m², mái lợp tôn, tường xây, nền tráng xi măng. Sau khi xây dựng căn nhà trên, ông đã sử dụng được 05 năm, đến tháng 2 năm 1997, ông lên định cư tại thôn D, xã Đ, huyện T. Căn nhà trên ông để cho B1 trị sự khuôn hội Phật giáo thôn C sử dụng làm Niệm Phật đường. Đến khoảng năm 2001 hay 2002, khu đất đó bị sóng biển dâng cao, đất bị lở, Khuôn hội Phật giáo dỡ ngôi nhà của ông chuyển đi đến nơi đất mới được chính quyền địa phương cấp đất xây chùa, nay là chùa T2. Đối với khu đất bãi bồi sau này nhà nước xây kè chống sóng.

Năm 2011, UBND huyện H có chủ trương đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn khu vực này trong đó có phần diện tích đất của ông. Trong thời gian Nhà nước đo đạc thì ông bị bệnh phải đi điều trị nên ông nhờ con trai ông Lê Hồng B tạm đứng tên quyền sử dụng, diện tích thửa đất sau khi đo đạc là 208m². Năm 2019, con trai ông viết đơn xin trả lại tên đã quy chủ khi đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên cho ông. Tháng 3 năm 2019, các con của cụ Lê T1 gồm Lê L1, Lê S, Lê P, Lê H1 đem trụ xi măng và giây kẽm gai rào bao quanh để chiếm thửa đất trên, các ông này tuyên bố thửa đất trên là của các ông.

Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các ông Lê L1, Lê S, Lê P, Lê H1 trả lại cho ông phần đất có tổng diện tích 203,2m² tại các điểm tọa độ 2,3,4,5,6,7,18,17 về mốc số 2 tọa lạc tại xóm C, thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo mảnh chính lý thửa đất thửa đất số 148, tờ bản đồ số 100 (188 434-7-b) do Chi nhánh văn phòng Đ lập ngày 12/12/2023.

Bị đơn ông Lê S, Lê L1, Lê P, Lê H1, Lê Q trình bày: Cha mẹ các ông là cụ Lê T1 và cụ Trần Thị M (đã chết). Vợ chồng cụ T1 có tạo lập được 02 căn nhà, 01 căn nhà ngói 03 gian, 01 căn nhà ngói nhỏ (nhà bếp). Năm 1990, ông Lê L ở

cách nhà các ông khoảng 700 m có đến mua của cha mẹ các ông 01 căn nhà bếp với giá 200.000 đồng và sau đó ông L dời căn nhà của ông đến tại nơi này để ở và sinh hoạt, thời gian sau thì không ở được do ngập nước biển (bị xâm thực) nên ông Lê L xin cha các ông cho ông L làm nhà trên phần diện tích đất trống (phần diện tích đất đang tranh chấp). Ông L ở tại đây được 03 năm thì lên định cư tại thôn D, xã Đ, huyện T. Trước khi đi, ông L bán mảnh đất này cho Ban T3. Khi nghe tin này cha các ông rất bức mình nhưng vì bán cho chùa nên cha ông không có ý kiến gì. Chùa X được 01 năm thì di dời đi chỗ khác. Sau khi chùa D1 đi, anh em các ông có trồng cây ngắn ngày như mì, bắp, rau muống, rau thơm, nhưng từ ngày ông L tranh chấp các ông bỏ đất trống.

Tại buổi hòa giải tại UBND xã T, anh em các ông yêu cầu ông Lê L đưa giấy bán đất của cha ông thì ông L có quyền sử dụng, các ông cam kết sẽ không tranh chấp nữa, thấy không có giấy tờ đưa ra, ông L nói với anh em các ông là chia đôi mỗi bên $\frac{1}{2}$ diện tích đất, sau đó thì ông L đổi ý và làm đơn gửi Tòa án nhân dân huyện H kiện tranh chấp.

Các ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê L. Nếu ông L đưa ra giấy mua bán đất với cha các ông thì các ông không tranh chấp nữa.

- **Bị đơn ông Lê H1 trình bày:** diện tích đất tranh chấp 208m² có nguồn gốc là của cha ông là cụ Lê Tường . Thửa đất trên để trống từ trước đến nay, không có tài sản gì trên đất. Vào năm 1980, gia đình ông đến xóm C, thôn T dựng 02 căn nhà, 01 căn nhà ngói ba gian và 01 căn nhà ngói nhỏ là nhà bếp. Đến khoảng năm 1990, ông Lê L có căn nhà cách nhà ông khoảng 700m đến mua của căn nhà bếp và đồng thời ông L dời căn nhà ông đến tại nơi này để ở và sinh hoạt, thời gian sau thì không ở được do ngập nước biển nên ông Lê L xin cha ông cho làm nhà trên phần diện tích đất trống (phần đất đang tranh chấp). Ông L ở đây được 03 năm thì lên định cư ở T. Trước khi đi ông L bán mảnh đất này cho B2 trị sự Khuôn hội Phật giáo Cửa Cạn, khoảng 01 năm thì chùa cũng dọn đi nơi khác. Chùa dời đi khoảng năm 1995 -1996 thì anh em ông lên phần đất trên để quản lý. Do cha ông đã mua đất đi chỗ khác ở nên không quay lại khu đất mà chùa đã dời đi. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Lê Hồng B trình bày:** Phần đất tranh chấp này vào năm 2011 khi Ủy ban nhân dân xã T có lập hồ sơ đo đạc các thửa đất, thì ông được ông Lê L ủy quyền, thay mặt ông Lê L đo đạc đối với thửa đất này để làm sổ đỏ, khi đó chùa T2 đã chuyển đi nơi khác, trên phần đất này không có ai tranh chấp, cũng không có ai canh tác hay tạo lập tài sản gì trên đất. Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Lê L.

- Ông Phạm Thúc L2 đại diện theo ủy quyền của các bị đơn thống nhất với lời trình bày của bị đơn, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- **Người làm chứng gồm:**

+ Ông Võ Viết P1 trình bày: vào năm 1991 khi ông Lê L mua đất của cụ Lê T1 thì có chia cho ông ½ diện tích, ông cất nhà ở đến năm 1997 thì cho đất lại cho vợ chồng ông Võ Viết T bà Lê Thị P2.

+ Ông Võ Viết T trình bày: vào năm 1997, vợ chồng ông có tiếp quản lại thửa đất từ ông Võ Viết P1, đến năm 2014 thì vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất từ năm 1997 đến sau khi bán đất cho người khác sau này, cụ Lê T1 khi còn sống và các con của cụ Lê T1 không có ai đến đòi lại đất của ông Lê L kể bên.

+ Ông Lê Bá K và ông Nguyễn D trình bày: phần đất tranh chấp ngày xưa là của cụ Lê T1, năm 1991 ông thấy ông Lê L tới mua đất và cất nhà ở trên đất, sau đó giao nhà lại cho B1 trị sự khuôn hội phật giáo thôn C làm phật đường, sau này là chùa T2. Sau khi chùa D1 đi thì có giao lại đất cho 3 người con của ông Lê L. Từ đó đến nay không thấy cụ Lê T1 ra đòi lại đất hoặc canh tác trên đất, chỉ đến năm 2019 các con cụ Lê T1 mới ra trồng trụ rào bao chiếm đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - Lâm Đồng) đã quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 138, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 266, 267 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 165, 166, Điều 579 Bộ luật Dân sự.

- Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 91 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Luật Thi hành án dân sự.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn các ông Lê L1, Lê S, Lê P, Lê Q, Lê H1 trả lại cho ông Lê L toàn bộ phần đất có tổng diện tích 203,2m² tại các điểm tọa độ 2,3,4,5,6,7,18,17 về mốc số 2 tọa lạc tại xóm C, thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo mảnh chính lý thửa đất thửa đất số 148, tờ bản đồ số 100 (188 434-7-b) do Chi nhánh văn phòng Đ lập ngày 12/12/2023.

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

Ngày 29/4/2025, bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Đồng ý với bản án sơ thẩm.

- Bị đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Bị đơn ông Lê L1, Lê S, Lê P, Lê H1, Lê Q kháng cáo cho rằng nguyên đơn ông Lê L khai mua đất của cụ Lê T1 (cha của các bị đơn) mà không có giấy tờ chứng minh nhưng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận việc mua bán là không hợp lý.

[2] Hội đồng xét xử xét thấy: Diện tích đất tranh chấp 203,2m² thuộc thửa 148, tờ bản đồ số 100 có nguồn gốc do cụ Lê T1 khai hoang sử dụng trước năm 1990. Từ năm 1991, ông Lê L sử dụng diện tích đất này đến năm 1997 thì chuyển đi nơi khác sinh sống để lại diện tích đất trên cho chùa T2 do bà Dương Thị Q1 – trụ trì đại diện tiếp quản. Từ năm 1997, bà Q2 dựng tạm nhà vách mái tôn sử dụng đến năm 2006 thì chuyển đi nơi khác để đất trống từ trước tới nay. Năm 2019 các con cụ Lê T1 ra trồng trụ rào thì xảy ra tranh chấp.

Các bị đơn cho rằng cụ Lê T1 không bán đất mà chỉ bán căn nhà bếp cho ông Lê L với giá 200.000 đồng, đất thì cho ông Lê L ở nhờ. Tuy nhiên, trong khoảng thời gian từ năm 1991 đến năm 2019 thì gia đình các bị đơn và cụ Lê T1 đều sống ở địa phương nhưng không quản lý, sử dụng hay đăng ký kê khai, đo đạc để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này, khi còn sống, vợ chồng cụ Lê T1 cũng không tranh chấp đất với ông Lê L. Trong khi đó, nguyên đơn xác định sau khi chùa T2 chuyển sang nơi khác thì có giao lại đất cho gia đình ông Lê L và ông L đã cho con trai là ông Lê Hồng B thay ông quản lý, kê khai và đăng ký đo đạc để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lời khai này của ông Lê L phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như:

Tại biên bản hòa giải ngày 24/5/2019 của Ủy ban nhân dân xã T, một số thành viên tham gia hội đồng hòa giải xác định cụ Lê T1 ở trên đất từ năm 1981 đến năm 1985 thì không ở trên đất nữa. Ông Lê L có sinh sống trên phần đất này.

Tại Công văn số 480/UBND-NNMT ngày 06/3/2025 của Ủy ban nhân dân huyện H thể hiện: Theo hồ sơ đo đạc địa chính được thực hiện theo đề án 920 thì

thửa đất số 148/218,6m², tờ bản đồ số 100 được đo đạc, quy chủ sử dụng cho ông Lê Hồng B là con trai của ông Lê L.

Theo lời khai của ông Lê Hồng B trình bày thì thời điểm năm 2011, UBND xã T (cũ) có lập hồ sơ đo đạc các thửa đất thì ông B được ông Lê L ủy quyền thay mặt ông L kê khai đo đạc đối với thửa đất này để làm sổ đỏ.

Như vậy, mặc dù hiện nay ông Lê L không cung cấp được giấy mua bán đất giữa cụ Lê T1 với ông Lê L nhưng qua phân tích ở trên thì có căn cứ xác định nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 203,2m² tại thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng) do ông Lê L nhận chuyển nhượng từ cụ Lê T1 và có thời gian quản lý, sử dụng diện tích đất này. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Kháng cáo của các bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí: Kháng cáo của các bị đơn không được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu án phí. Tuy nhiên, trong số các bị đơn thì ông Lê L1, Lê S, Lê P là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê L1, Lê S, Lê P, Lê H1, Lê Q, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - Lâm Đồng).

Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 138, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 266, 267 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 165, 166, Điều 579 Bộ luật Dân sự.

- Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 91 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Luật Thi hành án dân sự.

1. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn các ông Lê L1, Lê S, Lê P, Lê Q, Lê H1 trả lại cho ông Lê L toàn bộ phần đất có tổng diện tích

203,2m² tại các điểm tọa độ 2,3,4,5,6,7,18,17 về mốc số 2 tọa lạc tại xóm C, thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (Nay là thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng) theo mảnh chính lý thửa đất thửa đất số 148, tờ bản đồ số 100 (188 434-7-b) do Chi nhánh văn phòng Đ lập ngày 12/12/2023.

2. Về án phí:

- Ông Lê L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.
- Ông Lê L1, Lê S, Lê P được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.
- Ông Lê H1 và ông Lê Q mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp mỗi người là 300.000đ theo biên lai lần lượt số 0005740, 0005739 cùng ngày 05/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Lâm Đồng). Ông H1 và ông Q mỗi người còn phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (27/8/2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 11;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Nguyễn Văn Quân