

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 111/2025/DS-PT

Ngày: 30-6-2025

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 Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Thành Tâm

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2025 về tranh chấp: “Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 67/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2025/QĐ-PT ngày 27/3/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 128/QĐ-PT ngày 18/6/2025; Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 336/TB-TA ngày 23/6/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Từ Minh T, sinh năm: 1962; cư trú tại tổ dân phố B, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Khắc Ng, sinh năm: 1983, Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn D - Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: tổ dân phố 15, Tân M phường M 1, quận Nam T, Thành phố Hà Nội, có mặt.

- Bị đơn: Ông Vũ Đình Th, sinh năm: 1970 (đã chết);

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Th:

+ Bà Ndu K'Gr, vắng mặt.

+ Chị Ndu Võ Bích Tr, vắng mặt.

+ Anh Ndu Võ Huy Ch, vắng mặt.

Cùng cư trú tại thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Ndu H Gl (đã chết);

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H Glong:

+ Ông Ndu K'Nh; cư trú tại thôn 3 xã Liêng S, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

+ Ông Ndu Y L; cư trú tại thôn 1 xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

+ Ông Ndu Y B; cư trú tại thôn 2 xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

+ Ông Ndu Y S; cư trú tại thôn Pang P, xã Đa R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

+ Ông Ndu Y T; cư trú tại thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

+ Bà Ndu K'Gr; cư trú tại thôn 1 xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trương Hữu Đ, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân), vắng mặt.

3. Ông Ndu K'Nh (Ndu Y He); cư trú tại thôn 3, xã Liêng S, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

4. Ông Ndu Y L; cư trú tại thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

5. Ông Ndu Y B; cư trú tại thôn 2, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

6. Ông Ndu Y S; cư trú tại thôn Pang P, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

7. Ông Ndu Y T; cư trú tại thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

8. Bà Ndu K'Gr; cư trú tại thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

9. Ông Lê Văn B; cư trú tại tổ dân phố Kon T, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

10. Ông Trần Minh Ph; cư trú tại thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

11. Ông Lê Ngọc A; cư trú tại thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

- Người kháng cáo: Ông Từ Minh T – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 11/4/2013 của ông Từ Minh T, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm

của ông Nguyễn Khắc Ng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, thì: Năm 2003 Ông Từ Minh T nhận chuyển nhượng của bà Lục Thị M ở thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng một lô đất nông nghiệp có diện tích 20.000m² tại thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, việc chuyển nhượng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, ông T đã giao đủ tiền cho bà Minh và bà Minh đã viết giấy tờ chuyển nhượng đồng thời giao đủ đất cho ông T; khi giao nhận đất các bên có chỉ mốc ranh giới, có sự chứng kiến của ông Cao Xuân M và ông Vũ Đình Th. Sau đó ông T đã canh tác và trồng cây trên đất. Đến năm 2004 do điều kiện hoàn cảnh gia đình nên ông T phải về huyện L làm ăn và sinh sống. Do là chỗ quen biết với ông Th nên ông T có nhờ ông Th trông coi đất giúp đồng thời cho phép ông Th canh tác hoa màu và hưởng lợi trên phần đất này, đổi lại ông Th sẽ phải trông coi đất giúp ông T cho đến khi ông T có nhu cầu sẽ lấy lại để sử dụng. Ông T chưa từng có bất cứ thỏa thuận nào với ông Th về việc tặng cho hay chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho ông Th. Trong quá trình ông Th giữ đất và canh tác hoa màu trên đất của ông T thì Nhà nước đã nhiều lần thu hồi một phần diện tích đất để làm đường và có chi trả tiền bồi thường thành nhiều đợt; tổng diện tích bị thu hồi khoảng 7.364m². Theo tài liệu của Ban quản lý dự án, đầu tư xây dựng và công trình công cộng thì phần đất bị thu hồi có 06 thửa đất thuộc tờ bản đồ số 09, diện tích này do cán bộ ban đền bù huyện Đ tính, trong những lần chi trả đó ông T được biết ông không có tên trong danh sách các hộ dân có đất bị thu hồi đợt đầu vào tháng 7/2007 và có một lần ông T đã được cán bộ ban đền bù huyện Đ gọi đến ban đền bù huyện để nhận tiền đền bù (nội dung được thể hiện trong bản cam kết) còn tất cả những lần khác do ông T ở xa không biết nên ông Th đã dùng nhiều thủ đoạn để được nhận số tiền bồi thường tái định cư mà lẽ ra là của ông T.

Sau khi biết sự việc ông T đã nhiều lần khiếu nại, tranh chấp với các cơ quan chức năng và yêu cầu ông Th ra khỏi đất, trả lại quyền sử dụng đất mà ông T đã cho ông Th canh tác nhờ nói trên nhưng ông Th luôn tìm mọi lý do để nhằm chiếm đoạt phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng và định đoạt của ông T. Để xác định ranh để bảo vệ phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông T cũng như để tránh các hộ dân khác lấn chiếm phần đất này; ông T đã thuê người dựng trụ sắt và căng dây kẽm gai để rào lại phần diện tích đất còn lại. Vào ngày 16/02/2022 ông T có nộp đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai với ông Vũ Đình Th tại Ủy ban nhân dân xã R, huyện Đ và đã được cơ quan chức năng này thụ lý để giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Trong tất cả các lần hòa giải ông Vũ Đình Th vẫn không hợp tác và cố tình trốn tránh. Nhận thấy hành vi của ông Th là trái pháp luật, đã xâm phạm tới quyền và lợi ích hợp pháp của ông T nên nay ông T có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Th trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 12.636m² (theo đo đạc hiện nay là 11.504m²). Trong thời gian ông T gửi đơn lên Ủy ban nhân dân huyện Đ vào năm 2020 thì ông Th có chuyển nhượng cho một số gia đình cá nhân và những người này đã làm nhà trên phần đất này nên ông T đề nghị các hộ gia đình đã nhận

chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Th phải di dời và trả lại toàn bộ diện tích đất cho ông.

- Theo lời trình bày của ông Vũ Đình Th thì: Toàn bộ diện tích đất tranh chấp thì Ủy ban nhân dân huyện Đ đã thu hồi để làm quy hoạch khu dân cư Đông Nam, gia đình ông đã nhận tiền đền bù và giao toàn bộ đất cho Nhà nước thực hiện theo quy hoạch và ông T không liên quan đến lô đất này. Bản cam kết ngày 31/7/2018 giữa ông và ông T lập ra là do lúc đó bản thân ông bị bệnh phải đi mổ tại bệnh viện, do lo sợ có sự cố gì nên ông mới lập bản cam kết đó để nhờ ông T giúp đỡ, sau khi ra viện ông đã đề nghị ông T xóa bỏ giấy này để lại cho gia đình ông quản lý nhưng ông T không làm và khởi kiện ra huyện và huyện đã bác bỏ, không công nhận lô đất này của ông Từ Minh T vì không có cơ sở do vậy bản cam kết ngày 31/7/2018 không có giá trị.

- Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Th là Chị Ndu Võ Bích Tr, Anh Ndu Võ Huy Ch và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Ndu H Gl cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Ndu K'Gr do bà Ndu Võ Bích Tr thống nhất trình bày: Bà Ndu K'Gr, Chị Ndu Võ Bích Tr, Anh Ndu Võ Huy Ch không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Từ Minh T vì đất đang tranh chấp là có nguồn gốc từ mẹ vợ ông Th là bà Ndu H Gl đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này ông T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này nhưng không có giá trị nên đã cho tặng lô đất lại cho bà Ndu H Gl, việc tặng cho bằng lời nói, không lập giấy tờ tặng gì, sau đó ông T đã đưa lại cho gia đình bà K'Gr toàn bộ giấy tờ gốc "Mua bán đất" giữa ông T và bà Minh, ông Vũ Đình Th đã xé bỏ toàn bộ giấy tờ này. Sau khi nhận đất thì bà Ndu H Gl đã chia lại cho các anh em trong gia đình bà Ndu H Gl. Hiện nay một phần diện tích đất ông T cho rằng nhận chuyển nhượng của bà Minh đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thu hồi để thực hiện quy hoạch khu dân cư Đông Nam, gia đình bà Ndu H Gl đã nhận tiền đền bù và giao toàn bộ đất này cho nhà nước để thực hiện quy hoạch. Diện tích đất tranh chấp còn lại ông Th đã chuyển nhượng hết cho các cá nhân khác, bà K'Gr và chị Trâm và anh Ch không biết cụ thể đã sang nhượng cho những ai vì đã sang qua lại nhiều chủ sử dụng. Hiện nay bà K'Gr và các con không can thiệp sử dụng gì trên phần đất đang tranh chấp nữa.

- Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Ndu H Gl cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ndu K'Nh, Ndu Y S, Ndu Y B, Ndu Y T, Ndu Y L trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp theo đơn khởi kiện của ông Từ Minh T là của bà Ndu H Gl, bà H Glòng chưa chuyển nhượng cho ai và có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Khoảng năm 2007 theo biên bản họp gia đình thì bà Glòng có chia cho các ông đứng tên và kê khai phục vụ cho công tác đền bù giải phóng mặt bằng. Sau này do lập gia đình ở nơi khác nên theo phong tục cũng như nguyện vọng cá nhân, các ông giao quyền quản lý và sử dụng đất lại cho vợ chồng Bà Ndu K'Gr. Hiện nay, các ông không còn can thiệp và sử dụng đất trên, do vậy không có liên quan đến vụ án.

- Theo lời trình bày của ông Trần Minh Ph thì: Nguồn gốc lô đất ông đang ở do nhận chuyển nhượng từ bà N (ông không nhớ rõ họ tên) vào năm 2013, thời điểm chuyển nhượng thì các bên lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay, không có chứng thực của chính quyền địa phương, hiện trạng lúc chuyển nhượng là đất trống. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông tiến hành xây nhà vào năm 2020 và sinh sống ổn định đến nay, không xảy ra tranh chấp gì với ai. Việc tranh chấp giữa ông T và ông Th thì ông không có liên quan và không có ý kiến gì.

- Theo lời trình bày của ông Lê Ngọc A thì: Ông có nhận chuyển nhượng của ông Th và bà Gr một lô đất vào năm 2013 với giá 300.000.000đ, thời điểm đó đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, các bên có lập hợp đồng mua bán bằng giấy tay nhưng chưa chứng thực tại địa phương, thời điểm chuyển nhượng là đất trống. Sau khi chuyển nhượng thì năm 2021 ông xây nhà và sinh sống ổn định đến nay không tranh chấp với ai. Việc tranh chấp giữa ông T và ông Th thì ông không có liên quan và không có ý kiến gì.

- Theo lời trình bày của ông Lê Văn B thì: Năm 2021 thông qua người môi giới ông có nhận chuyển nhượng 02 phần đất thuộc thôn 1, xã R, huyện Đ, trên đất có 02 căn nhà xây của ông Nguyễn Văn Ngọ, hiện nay không rõ ông Ngọ ở đâu, hiện hai căn nhà này ông đang quản lý, sử dụng nhưng do ông ít vào Đam Rông nên không thường xuyên sử dụng. Việc tranh chấp giữa ông T và ông Th thì ông không có tranh chấp với ai và cũng không có yêu cầu gì.

- Tại văn bản trả lời ngày 13/3/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Đ thì: Đối với phần diện tích đất tranh chấp giữa ông Từ Minh T và ông Vũ Đình Th theo họa đồ trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 04/8/2023 đã thu hồi một phần diện tích của các chủ sử dụng: Ndu Y H, Ndu Y S, Ndu Y B, Ndu Y L, Vũ Đình Th tại Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 13/11/2008 về việc thu hồi đất để xây dựng đường giao thông nội bộ Bằng Lăng (gói thầu số 2). Trong phần diện tích đất tranh chấp, có một phần diện tích đất thuộc quy hoạch khu dân cư Đông Nam, Ủy ban nhân dân huyện đã ban hành Quyết định số 1153/QĐ-UBND ngày 04/11/2008 về việc thu hồi đất để xây dựng khu dân cư Đông Nam, tuy nhiên do không bố trí được nguồn vốn thực hiện nên đến năm 2020 Ủy ban nhân dân huyện ban hành Quyết định số 1541/QĐ-UBND ngày 03/8/2020 về việc hủy một phần Quyết định số 1153/QĐ-UBND ngày 04/11/2008 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, trong đó có phần diện tích đang tranh chấp. Đối với văn bản số 1131/UB-TD ngày 23/10/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Đ từ khi ban hành đến nay vẫn còn hiệu lực.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 18/2024/DS - ST ngày 12/11/2024; Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Từ Minh T về việc khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Vũ Đình Th (đã chết - những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là Bà Ndu K’Gr, Chị Ndu Võ Bích Tr, Anh Ndu Võ Huy Ch) về việc buộc ông Vũ Đình Th phải trả lại cho ông T diện tích đất 9.586m² tương ứng với 5/6 phần diện tích đất 11.504m² thuộc một phần các thửa 23, 26, 28 tờ BĐĐC số 17 và 01 phần thửa 5 tờ BĐĐC số 20 và 01 phần đường cũ theo BĐĐC tọa lạc tại thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Phần diện tích đất 11.504m² thuộc một phần các thửa 23, 26, 28 tờ BĐĐC số 17 và 01 phần thửa 5 tờ BĐĐC số 20 và 01 phần đường cũ theo BĐĐC tọa lạc tại thôn 1, xã R, huyện Đ được thực hiện theo nội dung Quyết định 1341/QĐ-UBND ngày 03/8/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Đ (Có họa đồ kèm theo).

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

Ngày 25/11/2024 ông Từ Minh T có đơn kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Ông Từ Minh T, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T là ông Nguyễn Khắc Ng, vẫn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Về nội dung: Đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của ông Từ Minh T; thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Tại biên bản làm việc về việc xác định chủ sử dụng đất ngày 01/11/2016 thể hiện “*Qua kiểm tra hồ sơ bồi thường công trình khu dân cư Đông Nam và đường giao thông gói 02 cho thấy nguồn gốc sử dụng đất của các hộ N Du Y T, N Du K R, N Du Y L, N Du Ý H, N Du Y B, N Du Y S, Vũ Đình Th là do Bà Ndu H Gl uỷ quyền sử dụng đất cho con sử dụng canh tác và sử dụng do bà đã già yếu.*”

Ông Vũ Đình Th khẳng định hộ gia đình ông và các hộ có tên nêu trên chỉ có Giấy uỷ quyền viết ngày 20/5/1994, không còn loại giấy tờ nào khác.

*Bà Ndu H Gl cung cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q572049 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 30/12/1999, diện tích tự kê khai (chưa được đo đạc)”.
Tại Văn bản số 96/BQLDA-BT ngày 20/6/2024 của Ban quản lý dự án đầu tư*

xây dựng và công trình công cộng thể hiện “Phần diện tích đất tranh chấp khoảng 11.504m² nằm toàn bộ trong phần diện tích đất các cá nhân chưa bồi thường là 14.426,5m² gồm các hộ N Du H Glong, N Du Y T, N Du K R, N Du Y H, N Du Y B, N Du Y S, Vũ Đình Th và N Du Y L, phần đất cụ thể của các cá nhân trong phần đất tranh chấp là:

N Du Gl diện tích 1.877,1m², N Du Y Tang diện tích 2.101,6m², N Du K Rô diện tích 1.979,7m², N Du Y He diện tích thu hồi là 1.198,4m², N Du Y Bang diện tích thu hồi là 2.273,8m², N Du Y S diện tích đất thu hồi là 1.229,8m², N Du Y Liêu diện tích đất thu hồi là 2.100,5m², toàn bộ là đất nông nghiệp trồng cây hằng năm. Toàn bộ diện tích đất hiện nay vẫn thuộc quy hoạch khu dân cư Đông Nam theo Quyết định số 180/QĐ-UBND ngày 15/01/2008 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Đông Nam, thị trấn Bằng Lũng, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, hiện nay bà Ndu Ha Glong đã chết, phần diện tích đất trên khi tiến hành thu hồi, bồi thường BQDA sẽ phối hợp cùng chính quyền địa phương xác minh, lập thủ tục thu hồi, bồi thường cho người đang sử dụng đất được thừa kế theo quy định của pháp luật”.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ đối với việc Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định thu hồi đất và sau đó hủy một phần để giao trả đất lại của cho hộ N Du H Glong, N Du Y T, N Du K R, N Du Y H, N Du Y B, N Du Y S, Vũ Đình Th và N Du Y L thì trả cho các đương sự này hay những người này đại diện cho ai để nhận lại đất? Sau khi nhận đất thì hộ N Du H Glong, N Du Y T, N Du K R, N Du Y H, N Du Y B, N Du Y S, Vũ Đình Th và N Du Y L đã làm thủ tục đăng ký kê khai như thế nào?

[2.2] Đồng thời, tại biên bản làm việc ngày 16/7/2020 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng và công trình công cộng thể hiện “Về nguồn gốc sử dụng: diện tích đất thu hồi của bà Ndu Ha GLông được Ủy ban nhân dân xã R, huyện Đ xác nhận tại phiếu ý kiến khu dân cư ngày 25/5/2016, nguồn gốc khai hoang năm 1980 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/12/1999 với tổng diện tích tự kê khai theo sổ là 15.000m²”. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 572049 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà Ndu Ha GLông với tổng diện tích là 15.000m² (trong đó có 400m² đất ở lâu dài và 14.600m² đất lúa nước). Trong khi đó diện tích đất của ông T được các ông, bà gồm Ndu Y Tang kê khai là 3.176m² thuộc thửa 165, N Du K Rô kê khai diện tích

đất 3.608m² thuộc thửa 160, N Du Y Liêu kê khai diện tích đất 3.384m² thuộc thửa 161, N Du Y He kê khai diện tích 3.060m² thuộc thửa 157 và N Du Y Bang diện tích 3.060m² thuộc thửa 159, N Du Y S kê khai diện tích đất là 3.060m² thuộc thửa 158 và ông Vũ Đình Th kê khai diện tích 1.920m² thuộc thửa 192. Tổng toàn bộ diện tích đất kê khai theo Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 13/11/2008 về việc thu hồi đất để xây dựng đường giao thông nội bộ Bằng Lăng (gói thầu số 02) là 21.268m², toàn bộ diện tích đất này là đất trồng cây hằng năm.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện Đ cung cấp hồ sơ và trình bày về quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 572049 mang tên Ndu Ha GLông để từ đó xác định diện tích đất 15.000m² (trong đó có 400m² đất ở lâu dài và 14.600m² đất lúa nước) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 572049 mang tên Ndu Ha GLông và các diện tích đất Ndu Y Tang kê khai là 3.176m² thuộc thửa 165, N Du K Rô kê khai diện tích đất 3.608m² thuộc thửa 160, N Du Y Liêu kê khai diện tích đất 3.384m² thuộc thửa 161, N Du Y He kê khai diện tích 3.060m² thuộc thửa 157 và N Du Y Bang diện tích 3.060m² thuộc thửa 159, N Du Y S kê khai diện tích đất là 3.060m² thuộc thửa 158 và ông Vũ Đình Th kê khai diện tích 1.920m² thuộc thửa 192. Tổng toàn bộ diện tích đất kê khai theo Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 13/11/2008 về việc thu hồi đất để xây dựng đường giao thông nội bộ Bằng Lăng (gói thầu số 02) là 21.268m² có phải cùng một diện tích đất hay không để xác định rõ diện tích đất đang tranh chấp là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[2.3] Theo họa đồ trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thực hiện ngày 04/8/2023 thì nguyên đơn trình bày hiện nay bị đơn đã chuyển nhượng một phần đất cho các hộ gồm ông Lê Văn B, ông Trần Minh Ph, bà Lê Ngọc Anh; hiện nay các hộ gia đình đang sinh sống trên đất tranh chấp. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm khi tiến hành đo đạc không tách phần diện tích của từng hộ gia đình hiện nay đang sử dụng là bao nhiêu mét vuông, phần diện tích đất còn lại là bao nhiêu để xác định lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là thiếu sót.

[3] Ngoài ra, quá trình giải quyết tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn xuất trình các hợp đồng ủy quyền gồm hợp đồng ủy quyền của ông Vũ Đình Th cho bà Nguyễn Thị H được Văn phòng công chứng Văn L chứng nhận số 1310, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2025, nội dung ủy quyền để bà Thảo được quyền sử dụng và đứng tên làm mọi thủ tục liên quan đến việc đền bù, giải phóng mặt bằng và tái định cư đối với lô đất 1.484m² thuộc thửa 162, tờ bản đồ số 09; hợp đồng ủy quyền của N Du Y Bang cho ông Từ Minh T Thắng được Văn phòng công chứng Văn L chứng nhận số 1585, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/7/2025 đối với diện tích đất 2.785m² thuộc thửa 159, tờ bản đồ số 09; Hợp đồng ủy quyền giữa Ndu Y S cho anh Phùng Quốc B được Văn phòng công chứng Văn L chứng nhận số 1586, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2025 đối với

diện tích đất 1.710m² thuộc thửa 158, tờ bản đồ số 09; hợp đồng ủy quyền giữa Ndu K'Gr cho bà Phùng Thị Ngọc Á được Văn phòng công chứng Văn L chứng nhận số 1309, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2025 đối với diện tích đất 2.668m² thuộc thửa 160, tờ bản đồ số 09.

Các hợp đồng ủy quyền nói trên liên quan đến diện tích đất tranh chấp, do đó cần đưa bà Nguyễn Thị H, ông Từ Minh T Thắng, anh Phùng Quốc B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem xét tính hợp pháp của các hợp đồng ủy quyền nói trên; làm rõ lý do vì sao các bên lại lập hợp đồng ủy quyền này. Đồng thời cũng cần làm rõ nội dung của bản thỏa thuận ngày 25/8/2006 giữa ông T và ông Th bởi lẽ căn cứ vào văn bản thỏa thuận vừa nêu thì ông Th thừa nhận có mượn đất của ông T để trồng cây hoa màu; gia đình ông Th sẽ đứng tên kê khai giùm cho ông T khi nhà nước thu hồi đất; đồng ý khi nào ông T yêu cầu ông Th và những người thân trong gia đình đã đứng tên hộ làm giấy ủy quyền mảnh đất đã kê khai sang cho ông T và gia đình thì sẽ thực hiện để gia đình ông T được toàn quyền sử dụng; nội dung này phù hợp với nội dung của các hợp đồng ủy quyền nói trên. Đây là một trong những chứng cứ quan trọng để đánh giá tính có căn cứ của yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, đồng thời chưa làm rõ các vấn đề vừa nêu mà lại không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa có căn cứ vững chắc, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá (đã được cấp sơ thẩm quyết toán xong) sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[6] Về án phí:

Án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét giải quyết khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Do hủy án nên ông Từ Minh T không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Từ Minh T.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS - ST ngày 12/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Vũ Đình Th (đã chết); Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Th gồm bà Ndu K’Gr, chị Ndu Võ Bích Tr, anh Ndu Võ Huy Ch; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, ông Ndu K’Nh (Ndu Y He), ông Ndu Y L, ông Ndu Y B, ông Ndu Y S, ông Ndu Y T, bà Ndu K’Gr, ông Lê Văn B, ông Trần Minh Ph, ông Lê Ngọc A, bà Ndu H Gl (đã chết); Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Glong gồm ông Ndu K’Nh (Ndu Y He), ông Ndu Y L, ông Ndu Y B, ông Ndu Y S, ông Ndu Y T, bà Ndu K’Gr.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Ông Từ Minh T không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng Tr, Ktr & THA (01);
- TAND huyện Đ (01);
- Chi cục THADS huyện Đ (01);
- Các đương sự (20);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch