TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 339/2026/DS-PT
Ngày: 23 – 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 Nguyễn Lê Phương;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Anh Dũng và ông Phạm Thái Bình;

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Anh - Thư ký Toà án của 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 23 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (Cơ sở 1) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 250/2026/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2026 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 394/2025/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 357/2026/QĐ-PT ngày 18 tháng 5 năm 2026 và Thông báo về việc hoãn phiên tòa phúc thẩm số 18/TB-TA ngày 05 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1953; địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là khu phố T, phường M, tỉnh Lâm Đồng). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Minh N – Công ty L – Đoàn Luật sư Thành phố H. (Có mặt)

Địa chỉ: Số E, đường T, phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số E, đường T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn: Ông Phạm Q, sinh năm 1958; địa chỉ: Khu phố H, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là khu phố H, phường M, tỉnh Lâm Đồng). (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Minh H, sinh năm 1979; địa chỉ: Số F N, khu phố H, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là số F N, khu phố H, phường M, tỉnh Lâm Đồng) (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 11/4/2023). (Có mặt)

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

3.1. Ông Đinh Vương H1, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là khu phố T, phường M, tỉnh Lâm Đồng). (Vắng mặt)

3.2. Ông Trương Minh T, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là khu phố T, phường M, tỉnh Lâm Đồng). (Có mặt)

3.3. Ông Trương Minh Q1, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận (Nay là thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng). (Có mặt)

3.4. Bà Trương Thị Bích T1, sinh năm 1976; (Có mặt)

3.5. Ông Trương Minh V, sinh năm 1981; (Có mặt)

3.6. Ông Trương Minh H2, sinh năm 1991; (Vắng mặt)

3.7. Ông Trương Minh H3, sinh năm 1994; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là khu phố T, phường M, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, ông Q1, ông V, ông H2, bà T1 và ông H3: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1953; địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là khu phố T, phường M, tỉnh Lâm Đồng) (Theo Giấy ủy quyền ngày 22/7/2024 và Giấy ủy quyền ngày 23/7/2024). (Có mặt)

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Lê Minh H4, sinh năm 1975; (Có mặt)

4.2. Ông Lê Văn D, sinh năm 1952; (Có mặt)

4.3. Ông Nguyễn Phước S, sinh năm 1960; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là khu phố T, phường M, tỉnh Lâm Đồng).

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:

1.1. Về nguồn gốc đất tranh chấp: Vào năm 1975, bà Nguyễn Thị P cùng chồng là ông Trương Minh S1 (Chết năm 1999, theo Trích lục khai tử số 09/TLKT-BS do Ủy ban nhân dân (Viết tắt UBND) phường H cấp ngày 21/01/2021) khai hoang khu đất tọa lạc tại khu vực M, sau là thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận với diện tích 1,9 héc ta (19.000m^2). Ông, bà sử dụng thửa đất đó để canh tác, trồng trọt hoa màu. Việc sử dụng thửa đất này được sự làm chứng của các ông bà có các thửa đất giáp ranh, bao gồm: Ông Lê Minh H4, sinh năm 1975 (Giáp phía Đông); Ông Lê Văn D, sinh năm 1952 (Giáp phía Tây); Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1946 (Giáp phía Nam); Phía Bắc giáp với rừng do Nhà nước quản lý. Ngoài ra còn có các ông bà: Nguyễn Phước S, sinh

năm 1960, bà Huỳnh Thị T2 cũng biết về quá trình hình thành và sử dụng đất của gia đình bà P.

Vợ chồng bà P, ông S1 có 06 người con chung như sau:

1- Ông Trương Minh T, sinh năm 1971;

2- Ông Trương Minh Q1, sinh năm 1973;

3- Bà Trương Thị Bích T1, sinh năm 1976;

4- Ông Trương Minh V, sinh năm 1981;

5- Ông Trương Minh H2, sinh năm 1991;

6- Ông Trương Minh H3, sinh năm 1994.

Ngoài ra, vợ chồng bà không có con riêng hay con nuôi.

1.2. Về việc sử dụng đất: Vào năm 1997, gia đình bà có trồng cây điều (Cây đào lộn hột) trên phần đất này, tổng cộng 80 cây, hiện nay các cây điều này vẫn còn. Mặc khác gia đình bà cũng trồng xen canh cây đậu hằng năm.

Năm 2005, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, việc trồng hoa màu trên thửa đất này không đảm bảo thu nhập cuộc sống, gia đình bà đã chuyển về phần lớn về phường H, thành phố P để sinh sống. Gia đình bà dù không sống trực tiếp trên thửa đất này nhưng vẫn đều đặn thu hoạch hạt điều từ những cây điều được trồng trên thửa đất này.

Quá trình sử dụng đất của gia đình bà diễn ra liên tục. Sau khi phần lớn gia đình về Hàm Tiến sinh sống, con trai bà là T vẫn ở giữ đất (2008), con gái tên T1 tiếp tục giữ đất (2010), sau đó con trai tên V tiếp tục giữ đất (2015).

1.3. Về vấn đề tranh chấp: Vào năm 2016, bà Nguyễn Thị P có liên hệ với UBND xã T, cụ thể là ông Diệp Xuân T3, phụ trách địa chính xã để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất nêu trên tọa lạc tại khu vực M (19.000m^2). Ông T3 hướng dẫn bà để lại số điện thoại để liên hệ sau nhưng không thấy ông T3 gọi.

Vào năm 2019 khi gia đình phát hiện có người trồng trụ và rào chắn trên khu đất nêu trên, gia đình bà có trình báo với ông Nguyễn Tấn M, phụ trách tư pháp xã. Ông M hướng dẫn bà về làm đơn gửi đến UBND xã. Sau khi đơn được gửi đến UBND xã, khi đó gia đình bà mới phát hiện ông Đinh Vương H1 đã xâm chiếm quyền sử dụng đất bất hợp pháp, đồng thời ông H1 còn bán lại bằng văn bản không có chứng thực cho một số người khác trong đó có ông Phạm Q, sinh năm 1958. Phần đất mà ông Đinh Vương H1 xâm chiếm của gia đình bà và bán cho ông Phạm Q có diện tích 9.728,6m^2.

Ngày 09/6/2020, bà Nguyễn Thị P đã gửi đơn tố cáo hành vi chiếm đất và chuyển nhượng bất hợp pháp đất của gia đình bà đến Chủ tịch UBND xã T.

Ngày 21/8/2020 UBND xã T tiến hành phiên họp hòa giải. Tại buổi hòa giải ông Đinh Vương H1 nói là do chồng bà Trương Minh S1 đã bán lại cho ông

nhưng không trưng ra được bất kỳ bằng chứng nào về sự chuyển nhượng này. Phiên hòa giải không thành công.

Gia đình bà rất nhiều lần yêu cầu ông Đinh Vương H1 và ông Phạm Q chấm dứt xâm chiếm quyền sử dụng thửa đất nêu trên nhưng ông H1 và ông Q né tránh không giải quyết. Chính vì việc này mà gia đình bà không thể đăng ký xin các cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Tại Đơn khởi kiện và B tự khai nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn ông Phạm Q trả lại diện tích 9.728m^2 đất tọa lạc tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận và công nhận bà P và các con của bà P được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn thống nhất diện tích đất tranh chấp 9252,2m^2 theo Bản Trích đo bản đồ vị trí đất tranh chấp ngày 04/5/2023 do Công ty HTB lập. Đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn ông Phạm Q trả lại diện tích 9252,2m^2 đất tọa lạc tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận và công nhận bà P và các con của bà P được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên.

2. Bị đơn ông Phạm Q trình bày:

2.1. Về nguồn gốc đất do ông Phạm Q mua của ông Đinh Vương H1, sinh năm 1957 tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận bằng Giấy viết tay vào ngày 10/4/2003 với diện tích khoảng 7.000m^2 tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận với số tiền 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng); Đất này do ông H1 đang trồng ngắn ngày dưa, đậu…là đất trống, trên đất không có cây lâu năm: Đ (Điều), keo lá chàm.

Tại thời điểm ông Q mua đất, xung quanh không có nhà dân sinh sống, không có điện, nước, là vùng đất heo hút, khô cằn; Ít người canh tác; Trước đất chỉ là con đường đất (Đường mòn) nhỏ; Đường lớn phía trước là con đường đỗ đá sỏi, không phải là đường bê tông như hiện giờ. Sau khi mua đất, ông Q đã thuê ông Nguyễn Thái B1, địa chỉ khu phố F, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận đến san ủi đất và trồng 1.000 cây keo lá chàm trên toàn bộ khuôn viên thửa đất; Hàng năm ông Q đều trồng dặm lại; Trong thời gian ủi đất, quá trình trồng cây từ năm 2005 đến 2020, gia đình Bà P (Con bà P sống gần đó) không đến thửa đất này tranh chấp hay khiếu nại gì hay ngăn cản ông Q cày đất canh tác trồng keo trên đất; Ông Q vẫn trông coi, chăm sóc, trồng cây trên thửa đất này từ năm 2003 đến nay.

Vào khoảng năm 2004, thời điểm xã T có đo vẽ bản đồ đất để quản lý theo Luật Đất đai 2003. Ông Q có đăng ký kê khai và đã được đo vẽ theo bản đồ của Công ty Hoàng Nguyên, tại bản đồ thể hiện thửa đất số 27, tờ bản đồ số 47, diện tích 7.603m^2.

Khoảng tháng 7/2020, ông Q có nhận được điện thoại từ ông Đinh Vương H1, người bán đất cho biết có người lạ đến đất của ông Q cho xe ủi san bằng

đất, chặt phá toàn bộ cây keo lá tràm và đốt hết các cây trồng trên đất (Đính kèm hình). Do ông Q ở Mũi Né cách thửa đất 10km, khi đến đất thì thấy gia đình bà P và các con khoảng 10 người ngang nhiên cầm dao, rựa chặt phá, cho xe ủi bứt gốc toàn bộ cây keo lá tràm và đốt toàn bộ cây trên đất, tháo bỏ hết hàng rào dây kẽm gai trụ xi măng trên đất (Đính kèm hình ảnh); Ông Q có đến ngăn cản không cho chặt phá, yêu cầu họ dừng lại nhưng không được; Lúc này họ rất hung hãn và cầm rựa, dao doạ chửi và doạ chém. Do không thể nói chuyện phải trái và tự mình không thể ngăn cản hành vi lộng hành của gia đình bà P, ông Q có đến UBND xã T báo cáo tình hình xảy ra trên đất; Có anh cán bộ xã T (Ông Nguyễn Tấn M) và một Công an viên đến đất yêu cầu gia đình bà P ngừng chặt phá cây nhưng gia đình bà P không chấp hành, chặt cây xong đốt toàn bộ mấy trăm cây keo của ông Q; Hiện nay trên đất vẫn còn các vết tích cây bị đốt hết gốc; Một số cây bị đốt không hết gốc nay đã nảy nhánh (Đính kèm hình ảnh).

2.2. Nay bà P cho rằng đất này là của gia đình bà và có đơn khởi kiện tại Tòa án với lý do đây là đất cũ của gia đình bà P là không có cơ sở.

Thứ nhất: Quá trình sử dụng đất, ông Phạm Q đã sử dụng đất ổn định, liên tục hơn 20 năm nay. Vì lý do:

Tại xã T là vùng đất khô cằn, không có nước thời điểm đó người dân cũng không biết là đào giếng khoan nên chỉ dùng nước mưa để trồng trọt nên người dân địa phương chỉ trồng được đậu xanh, đậu đen và dựa vào mùa mưa (Mùa hè); Người dân địa phương khi thấy đất trống, không người canh tác là đến ủi, làm đất trồng cây ngắn ngày, canh tác được vài vụ đất hoang hoá, bạc màu. Người dân bỏ đất này đến khu đất khác để trồng cây ngắn ngày. Thửa đất cũ vài năm lại được người khác đến canh tác, cứ lặp đi lặp lại như thế (Gọi là du canh); Người sử dụng đất sau cùng và đến nay họ vẫn đang sử dụng canh tác thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp này cũng giống như trường hợp của bà P; Có thể trước năm 1993, gia đình bà có sử dụng đất này (Khoảng 2.000m^2 như Biên bản hòa giải tại phường) để trồng cây ngắn ngày và đã bỏ đất này đi nơi khác và ông Phạm Q sử dụng hơn 20 năm nay. Nay gia đình bà P cho rằng, nếu đất ngày xưa bà có trồng trọt thì đương nhiên đó là đất của bà, điều này không đúng quy định của pháp luật đất đai.

Vậy, phải xét đất này từ đâu bà P có? Đất có từ hàng trăm năm nay, vậy trước khi bà P đến đất này canh tác, thì đất này là của ai đang quản lý. Từ đâu mà bà P có đất này.

Thứ hai: Tại Biên bản hoà giải của UBND xã T cũng xác nhận thửa đất đang tranh chấp là do gia đình bà P có canh tác trồng cây ngắn ngày trước năm 2000, với diện tích khoảng 2000m^2 đất; Sau đó thấy ông Đinh Vương H1 canh tác trồng cây ngắn ngày từ năm 2000 - 2003;

Từ năm 2003 đến nay là do ông Phạm Q canh tác trồng cây keo trên đất. Phải khẳng định ông Phạm Q là người canh tác, sử dụng đất ổn định, liên tục, trồng cây từ năm 2003 đến nay.

Thứ ba: Bà P cho rằng đất này của gia đình bà, vậy có các loại giấy tờ theo Điều 100 Luật Đất đai cũng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nhà nước công nhận, cũng không kê khai đăng ký hay sử dụng đất này không.

Sau khi mua đất từ ông H1, ông Q có đăng ký kê khai thửa đất được thể hiện tại sổ mục kê tại xã T năm 2005, do Công ty Hoàng Nguyên đo vẽ, số thứ tự 362, tờ bản đồ 47, thửa đất số 27, HNK, diện tích 7.603m^2.

Bà P cho rằng đây là đất của gia đình bà khai hoang, chồng bà bán cho ông H1 bà không biết, điều này không đúng vì khi ông H1 canh tác trên đất này từ năm 2000 - 2003; Ông Q canh tác từ năm 2003 đến nay, bà không đến đất tranh chấp hay khiếu nại gì; Mặc dù bà cho rằng có thửa đất liền kề, thường xuyên đến đây hái đào và con bà đang sống gần thửa đất tranh chấp.

Như vậy: Bà P và gia đình bà P không có giấy tờ về đất, việc gia đình bà có sử dụng đất này trước năm 2000 trở về trước, diện tích khoảng 2000m^2, gia đình bà không đăng ký kê khai cũng như không sử dụng đất này liên tục ổn định đã hơn 20 năm; Không có các giấy tờ theo khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai nên bà không đủ điều kiện để công nhận phần đất này cho bà theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai 2013 và Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết thi hành luật đất đai, không đồng nghĩa đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà P.

Ông Q là người mua đất này từ ông H1, có đăng ký kê khai, sử dụng ổn định liên tục nên đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất theo Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ "Người nào sử dụng đất mà không có giấy tờ theo Điều 100 Luật Đất đai, sử dụng đất ổn định, liên tục thì được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Từ khi có Công ty điện gió đến gần thửa đất này làm điện gió, làm đường, cộng với thời gian giá đất bị đẩy lên cao. Gia đình bà P ngang nhiên vào chặt phá chiếm đất của ông Q. Vậy tại sao hơn 20 năm nay bà không tranh chấp, đến nay mới tranh chấp.

Đối với đề nghị của nguyên đơn: Cho ông Q được quyền đứng tên sử dụng, quản lý diện tích 2.000m^2 đất thuộc thửa đất tranh chấp, còn lại 7252,2m^2 thuộc quyền sở hữu của bà P và 06 người con bà P thì bị đơn không đồng ý.

Bị đơn thống nhất diện tích đất tranh chấp 9252,2m^2 theo Bản Trích đo bản đồ vị trí đất tranh chấp ngày 04/5/2023 do Công ty HTB lập và ông Phạm Q đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P; Công nhận phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phạm Quân .

Phía bị đơn đề nghị Tòa án: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P về tranh chấp diện tích 9252,2m^2 đất tọa lạc tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Vương H1 trình bày: Ông Phạm Q chỗ quen biết với bà P là bà con phía vợ cũ, bà P kêu phía vợ cũ ông là chị. Đất tranh chấp trong vụ án mà ông bán cho Phạm Q có nguồn gốc ông H1 mua lại của chồng bà P là ông Trương Minh S1 năm 1993. Lúc đó ông S1 làm thôn trưởng, anh em cùng thôn quen thân nhau, ông H1 tới nhà ông S1 chơi, ông S1 nói nhà ông dời xuống khu dân cư, ông nói ông H1 lấy miếng đất (Hiện nay tranh chấp) để làm. Đất đó do một mình ông S1 khai khẩn, gia đình ông S1 không ở trên đất này, trên đất chỉ có trồng dưa đậu. Lúc này gia đình ông S1 ở gần đó, ông S1 bán cho ông H1 thì bà P có biết, các con của ông S1, bà P còn nhỏ. Ông H1 và ông S1 có quen thân, chỉ nói bán và mua, không làm giấy tờ mua bán. Ông H1 mua với giá 150.000 đồng, lần đầu đưa 50.000 đồng, lần sau đưa 100.000 đồng. Diện tích ông H1 mua của ông S1 lúc đó trên dưới 3 sào, sau đó ông H1 về cày rộng ra thêm gần 7 sào, có tỉa dưa, trồng 1, 2 cây đào; Ông H1 không trồng keo lá tràm. Sau đó ngày 10/4/2003 ông H1 bán đất này cho ông Q với giá 4.000.000 đồng bằng giấy viết tay, diện tích đất khoảng 7000m^2. Ông Q mua sau đó mới trồng đào, keo lá tràm kể từ 2003. Từ năm 2003 ông H1 vẫn ở tại thôn T gần khu đất đã bán cho ông Q, từ 2003 ông Q tác động trên đất gia đình bà P không tranh chấp. Mới cách đây 04 năm gia đình bà P mới gửi đơn tranh chấp với ông Phạm Q, gia đình bà P mới lên cất chòi trên đất, gần 30 năm từ 1993 nhà bà P không có ý kiến gì, cũng không canh tác trên đất. Từ đó UBND xã có mời ông H1 lên tham gia giải quyết tranh chấp giữa bà P, ông Q và nay được biết Tòa án đang giải quyết.

***/ Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 394/2025/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng, đã quyết định:**

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 73, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 147, 157, 158, Điều 233, 235, 266, 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án;

- Điều 163, 166 Bộ luật Dân sự;

- Điều 50 Luật Đất đai 2003, Điều 100 Luật Đất đai 2013 và Điều 91 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 137 Luật Đất đai 2024; Điều 108 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2024;

- Khoản 2 Điều 26 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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P đối với ông Phạm Q về việc*"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích đất 9.252,2m^2 thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình nguyên đơn.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 394/2025/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***/ Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm. Phía nguyên đơn xác định nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của vợ chồng ông Trương Minh S1, bà Nguyễn Thị P, được các con tiếp tục sử dụng. Nếu theo bị đơn trình bày, ông S1 chuyển nhượng thửa đất cho ông H1 là không đúng thẩm quyền vì tài sản chung của vợ chồng. Nguyên đơn có quyền sử dụng đất thực tế vì vậy đề nghị Tòa án sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 394/2025/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn, nguyên đơn chỉ sử dụng đất đến năm 1995 là từ bỏ, không canh tác, nguyên đơn không chứng minh được quyền sử dụng đất và việc sử dụng đất liên tục, ổn định.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Con của bà P) đề nghị chấp nhận kháng cáo, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án 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 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Việc xét xử của cấp sơ thẩm là đúng quy định. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn kháng cáo không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự

sơ thẩm số 394/2025/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 10 – 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 Lâm Đồng, Hội đồng xét xử **(HĐXX)** nhận thấy:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án dân sự sơ thẩm được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Vương H1 vắng mặt, tuy nhiên đây là phiên tòa mở lại lần 2, ông H1 vắng mặt nhưng không có kháng cáo, tại cấp sơ thẩm ông đã có lời khai đầy đủ nên HĐXX giải quyết vụ án vắng mặt ông Đinh Vương H1 mà không cần thiết phải hoãn phiên tòa.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn, HĐXX nhận thấy: Thửa đất tranh chấp trong vụ án được các đương sự thống nhất diện tích tại Trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp do Công ty TNHH Tư vấn – Dịch vụ - Khảo sát và Đo đạc HTB ngày 04/5/2023 là 9.252,2m^2. Các chứng cứ trong hồ sơ xác định thửa đất tranh chấp là thửa đất số 27, tờ bản đồ số 47, diện tích 7.603m^2 theo Bản đồ đo đạc khép kín Hoàng Nguyên năm 2005 và được UBND xã T xác định tại Công văn số 748/UBND-ĐC ngày 22/12/2023. Tại sổ mục kê năm 2005 cũng thể hiện thửa đất có tên ông Phạm Q. Nguồn gốc thửa đất là tại khu vực đất bỏ hoang từ trước năm 1993, sau đó ông Trương Minh S1 và bà Nguyễn Thị P khai khẩn, sau đó ông S1 bán lại cho ông Đinh Vương H1 và ông H1 sang nhượng lại cho ông Phạm Q năm 2003. Từ năm 2005 thửa đất đã thể hiện tên ông Phạm Q chứng tỏ ông Q đã có sự tác động trực tiếp và kê khai với nhà nước. Trong khi đó bà Nguyễn Thị P phải có nghĩa vụ chứng minh quá trình sử dụng đất ổn định, liên tục, nhưng bà không có bất cứ giấy tờ về đất, không có chứng cứ để chứng minh quá trình sử dụng đất hợp pháp của hộ gia đình mình, không đăng ký kê khai, không thực hiện nghĩa vụ gì đối với Nhà nước.

[4] Tại phiên tòa, nguyên đơn đề nghị giám định tuổi cây đào là hàng rào bao quanh thửa đất là chưa đủ căn cứ chấp nhận. Bởi vì, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/5/2023 xác định tài sản gắn liền với đất không có đào trên đất. Mặt khác nếu có cây đào là mốc ranh thì việc giám định tuổi cây cũng không làm thay đổi được nội dung vụ án, bởi không có căn cứ xác định cây do ai trồng hay là cây tự mọc.

[5] Như vậy, về nguồn gốc đất tranh chấp là đất hoang, sự việc tranh chấp giữa các đương sự bắt đầu từ năm 2020. Theo lời trình bày của hội đồng hòa giải tại địa phương trong phiên hòa giải ngày 21/8/2020 xác định ông Trương Minh

S1 và bà Nguyễn Thị P khai khẩn nhưng không bảo đảm tính liên tục, phù hợp với tình hình sử dụng thửa đất là lúc canh tác, lúc bỏ hoang bởi thời tiết nên chưa đủ căn cứ xác định quyền sử dụng đất là của vợ chồng bà P. Vì vậy việc bà P khởi kiện ông Q tranh chấp đất nhưng chứng minh chưa đầy đủ nên không đủ cơ sở để chấp nhận.

[6] Qua hồ sơ vụ án và tại phiên tòa xét xử phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, do đó yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận. HĐXX giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[7] Về án phí: Người kháng cáo là người cao tuổi được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[8] 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 năm 2015 (Sửa đổi bổ sung năm 2025);

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 394/2025/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng.

2. Căn cứ:

- Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 50 Luật Đất đai 2003;
- Điều 100, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Điều 163, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 91 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;
- Điều 137 Luật Đất đai 2024;
- Điều 108 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2024;
- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

3. Tuyên xử:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P đối với ông Phạm Q về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích đất 9.252,2m^2 thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình nguyên đơn.

3.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị P được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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; Bà P có đơn xin miễn nộp án phí Tòa án.

3.3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị P phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.900.000 đồng (*Ba triệu chín trăm nghìn đồng*) và chi phí đo đạc 4.469.000 đồng (*Bốn triệu, bốn trăm sáu mươi chín nghìn đồng*). Tổng cộng chi phí tố tụng 8.369.000 đồng (*Tám triệu, ba trăm sáu mươi chín nghìn đồng*). Bà P đã nộp đủ chi phí tố tụng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị P được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi.

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 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.

5. 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 23/6/2026).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND, VKSND KV 10 - Lâm Đồng;
- Phòng THADS KV 10 - Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Cổng TTĐT-TANDTC;
- Lưu: Hồ sơ; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

Nguyễn Lê Phương