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

Bản án số: 188/2025/DS-PT
Ngày: 28-8-2025
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 toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 261/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp: *"Quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 404/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2023; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 604/TB-TA ngày 13 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Thu H, sinh năm: 1971; cư trú tại số B, đường T, tổ A, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Cao T, sinh năm: 1972; địa chỉ liên hệ: lô G, khu Q, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 291, quyển số 01/2021 SCT/CK, ĐC do Văn phòng C1 chứng thực ngày 25/8/2021); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Lý Thị Đ, sinh năm: 1971; cư trú tại tổ C, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Thế T1, sinh năm: 1959; cư trú tại số

H, đường Đ, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 8276, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 08/10/2020); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trương Phúc Â, sinh năm: 1960; địa chỉ liên hệ: số E, đường H, phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng – Luật sư của Văn phòng L - Đoàn Luật sư tỉnh L; có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Đăng N, sinh năm: 1972; cư trú tại số B, đường T, tổ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

3. Bà Lê Thị N1, sinh năm: 1972; cư trú tại số B, đường T, tổ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

4. Bà Lê Thị M, sinh năm: 1962; cư trú tại số H, đường L, tổ E, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

5. Vợ chồng ông Nguyễn Hồng Đ1, sinh năm: 1970, bà Võ Thanh X, sinh năm: 1980; cư trú tại số G, đường L, tổ E, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; ông Đ1 vắng mặt, bà X có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị Thu H – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 14/9/2020 của bà Lê Thị Thu H, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Lê Cao T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, thì: Ngày 26/4/2003 bà Lê Thị Thu H, bà Lê Thị M và ông Nguyễn Hồng Đ1 cùng nhận chuyển nhượng chung mảnh đất của vợ chồng ông Nguyễn Đăng N, bà Lê Thị N1 có chiều ngang 15m, dài 68m tọa lạc tại tổ A, khu phố H nay là tổ C, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; đất có tứ cận: phía Đông giáp đường, phía Tây giáp đất ông T2, phía Bắc giáp đất ông T, giá chuyển nhượng 133.000.000đ. Bà H, bà M và ông Đ1 đã giao đủ tiền và nhận đất. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành, hai bên không tranh chấp gì nhau.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H đã tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Khi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên, Ủy ban nhân dân huyện Đ xác định bà H chỉ được cấp một phần diện tích đất đã chuyển nhượng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 048778, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 7229 Q6/QSDD91100/QĐ(H) ngày 17/7/2004, phần đất này thuộc tờ bản đồ số 47, thửa

301, diện tích 320m^2 (trong đó 300m^2 đất ở và 20m^2 đất nông nghiệp), phần còn lại (393m^2 thuộc thửa 366, tờ bản đồ số 47, thị trấn L) thuộc đất quy hoạch giao thông đường A (đoạn từ Lê Thị Hồng G đến P).

Khi dự án đường A đã thi công xong "theo đường mòn trước đây, không theo hướng tuyến đường quy hoạch đã được duyệt", tức là phần đất còn lại của bà H sẽ được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H đã nộp hồ sơ (số 227 ngày 07/12/2015) đến Ủy ban nhân dân huyện Đ để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được trả lời là Ủy ban nhân dân huyện C3 có quyết định điều chỉnh quy hoạch đường A do đó hồ sơ cấp giấy chứng nhận lần đầu của bà H đối với phần đất còn lại chưa thực hiện được (Thông báo số 47/TB-UBND ngày 14/3/2016 của Ủy ban nhân dân thị trấn L và Văn bản số 129/TNMT ngày 06/5/2016 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đ). Trong khi chờ Uỷ ban nhân dân huyện có quyết định điều chỉnh quy hoạch đường A, bà Lý Thị Đ đã lấn chiếm toàn bộ diện tích 393m^2 đất (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã đăng ký trong sổ mục kê) nói trên của bà H. Bà đã yêu cầu chính quyền giải quyết tranh chấp nhưng không thành.

Nay bà H có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lý Thị Đ trả lại cho bà toàn bộ diện tích đất 254,3m^2 thuộc một phần thửa 366 nay là thửa đất số 825, tờ bản đồ số 47, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo kết quả đo đạc hiện trạng ngày 11/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Theo lời trình bày của bà Lý Thị Đ thì: Diện tích đất hiện nay hai bên đang tranh chấp theo hoạ đồ đo đạc thực tế ngày 05/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện là 269,4m^2. Nguồn gốc thửa đất này là do bà nhận chuyển nhượng lại của ông D A Khìn ngày 04/3/2003 với diện tích khoảng 4.000m^2, khi chuyển nhượng có giấy mua bán viết tay, có ông Lò Văn B làm chứng, trong giấy chuyển nhượng không thể hiện tứ cận, trên thực tế đất có tứ cận là Đ2 giáp đường A, Tây giáp đất bà H, B1 giáp nhà bà Đ, Nam giáp đất bà Đ.

Sau khi nhận chuyển nhượng của ông K thì bà chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đăng N, sau đó ông N chuyển nhượng lại cho bà H, bà M và bà N1. Bà và ông N có lập giấy viết tay nhưng hai bên đều không giữ giấy này. Qua làm việc tại Thanh tra huyện Đ thì bà và ông N đều xác định không còn giữ tờ giấy này; chuyển nhượng cho ông Phan Văn T3 theo giấy viết tay ngày 03/4/2003 diện tích 1.080m^2 (dài 68m x hơn 15m). Còn lại khoảng 2.000m^2 thì hiện bà quản lý sử dụng, phần diện tích đất này có một phần đã chuyển nhượng cho cháu của bà. Hiện nay bà đang sử dụng các thửa 365, 366 và 367 từ năm 2003 đến nay và đã hoàn tất thủ tục đăng ký kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa 366, 367, thửa 365 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản án số 127/2019/DS-PT ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng sau khi ông Nguyễn Đình Đ2 và bà Nguyễn Thị V tranh chấp với bà.

Năm 2013 bà đã tiến hành kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa

365, 366, 367, thể hiện bằng giấy hẹn ngày 30/9/2013. Tuy nhiên cho đến nay bà vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa 366 và thửa 367. Đến khi Ủy ban nhân dân huyện Đ điều chỉnh quy hoạch đường A thì phần đất bà đã chuyển nhượng cho ông N và ông T3 nằm phía sau và phần đất còn lại bà đang sử dụng thì nằm phía trước. Bà vẫn sử dụng thửa 366 từ năm 2003 đến nay và trồng rau màu và bắp, bà đã đổ đất để san lấp thửa 366, cụ thể đổ bao nhiêu đất và làm như thế nào thì bà không biết.

Vào thời điểm năm 2020 hai bên xảy ra tranh chấp thì khi làm việc với Ủy ban nhân dân thị trấn L bà mới biết về việc bà H có viết một giấy sang nhượng đất ngày 26/6/2020, bà H giả chữ ký của bà và ông C. Bà đã yêu cầu giám định chữ ký của bà và ông C nhưng không giám định được do không có bản chính. Trong thực tế bà cũng không giữ giấy tờ này, chỉ biết và có được là do làm việc tại Ủy ban nhân dân thị trấn L và bà xin photo lại. Hiện nay tờ giấy gốc bà không giữ mà bà H là người đang giữ, còn bà H có nộp cho Ủy ban nhân dân thị trấn L hay không thì bà không biết. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không đồng ý.

- Theo lời trình bày của bà Lê Thị M thì: Vào khoảng tháng 4/2003, bà H và ông Nguyễn Hồng Đ1 (vợ là Võ Thanh X) có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Đăng N, bà Lê Thị N1 một lô đất theo giới thiệu của ông Phan Văn T3 (người có nhận chuyển nhượng lô đất cạnh đó). Thông tin như sau: ngang 10m dài 68m; Đông giáp đường đi; Tây giáp đất ông T4; Bắc giáp đất ông T3. Tổng giá trị của lô đất là 133.000.000đ. Vợ chồng ông N, bà N1 đã nhận đủ tiền, có sự làm chứng của ông T3.

Đến khoảng tháng 10/2003 do không có nhu cầu sử dụng nên bà chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị Thu H phần của mình (ngang 05m, dài hết đất từ ông T4 đến đường đất hiện hữu là 68m) với giá 44.500.000đ. Và bà là người hỗ trợ bà H làm thủ tục đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần của bà H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông N, bà N1 và phần bà chuyển nhượng lại.

Đến khoảng cuối tháng 7/2004 bà có đi cùng bà H nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban, khi Cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà và bà H có thắc mắc là diện tích nhận chuyển nhượng là 10m x 68m = 680m^2 nhưng trong Giấy chứng nhận chỉ có 320m^2, ít hơn diện tích nhận chuyển nhượng thực tế thì cán bộ địa chính trả lời là trừ lộ giới vì có quy hoạch đường giao thông gì đó, nếu quy hoạch không thực hiện thì sẽ tiếp tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần chưa cấp, trên sổ mục kê 2001 là thửa 366, tờ bản đồ số 47.

Thời gian đầu bà H trồng bắp để chăn nuôi, sau đó khoảng cuối năm 2015, bà H có điện thoại cho bà nói là định làm nhà trồng nấm mèo chứ trồng bắp không hiệu quả. Bà có đề nghị bà H là làm hồ sơ cấp phần còn lại đi rồi hãy làm nhà nấm kiên cố để sử dụng lâu dài, bà cũng là người hỗ trợ cùng bà H làm thủ tục cấp quyền sử dụng thửa 366, tờ bản đồ số 47 nhưng sau đó bà H nhận được thông báo của Ủy ban nhân dân thị trấn L về việc trả hồ sơ với lý do Ủy ban nhân dân huyện chưa có quyết định điều chỉnh quy hoạch đường A và khi nào có quyết định điều

chỉnh thì sẽ thông báo và hướng dẫn cho bà H làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Đến nay bà được biết bà Lý Thị Đ tranh chấp và có hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất của bà H là không hợp lý, không đúng với thực tế đã xảy ra.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Hồng Đ1, bà Võ Thanh X, thì: Các ông, bà hoàn toàn đồng ý với nội dung khởi kiện của bà H yêu cầu bà Đ1 trả lại toàn bộ diện tích đất 254,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 366, tờ bản đồ số 47 nay là thửa 825, tờ bản đồ số 47. Bởi lẽ, về nguồn gốc của thửa đất, năm 2003 bà Đ1 và chồng là ông V1 A C nhận chuyển nhượng của ông Gìn A K 4.000m^2 đất nông nghiệp thông qua giấy viết tay. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông K, vợ chồng bà Đ1 tự phân lô và chuyển nhượng cho một số hộ dân khác cũng bằng giấy viết tay. Theo đó vợ chồng bà Đ1 đã chuyển nhượng lại cho hộ gia đình ông Nguyễn Đăng N và vợ là Lê Thị N1 lô đất tại địa chỉ tổ C, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 26/4/2003 ông N lập giấy viết tay chuyển nhượng lại toàn bộ khu đất trên cho ba hộ gồm: Hộ Lê Thị M, hộ Lê Thị Thu H và hộ gia đình ông, bà. Khu đất chuyển nhượng có kích thước 15m chiều ngang và 68m chiều dài với các điểm tiếp giáp: Đông giáp đương đi, Tây giáp đất ông T4, Bắc giáp đất ông T3, N2 không thể hiện. Mặc dù toàn bộ quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Đ1 sang vợ chồng ông N, bà N1 rồi tiếp đến là bà H và vợ chồng ông, bà, các bên đều sử dụng giấy viết tay, nội dung xác nhận không đầy đủ thông tin, thậm chí đã bị thất lạc. Tuy nhiên theo tờ bản đồ số 47 và sổ mục kê năm 2001 lại ghi nhận rõ, bà Lê Thị Thu H là chủ sử dụng các thửa đất số 301 có diện tích 320m^2 và thửa đất số 366 với tổng diện tích là 393m^2. Vợ chồng ông, bà được ghi nhận là chủ sử dụng thửa đất số 367 có diện tích 315m^2.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông N thì bà H và vợ chồng ông, bà đã sử dụng đất trên thực tế và được Ủy ban nhân dân thị trấn L chỉnh lý trên bản đồ và lập mục kê ghi đầy đủ về thông tin chủ sử dụng đất, diện tích, loại đất theo đúng quy định. Vị trí thửa đất các hộ sử dụng thể hiện rõ ràng cả hai phần gồm diện tích bên trong ranh quy hoạch và phần ngoài ranh quy hoạch tiếp giáp với đường A Trong số thửa đất được chỉnh lý có cả thửa đất chỉnh lý cho bà Đ1 là thửa số 361 có diện tích 385m^2.

Ngoài ra, theo nhận định tại Báo cáo số 93/BC-TTr ngày 24/7/2020 của Thanh tra huyện Đ về kết quả kiểm tra, rà soát hồ sơ liên quan việc khiếu nại của bà Lý Thị Đ thì kết quả kiểm tra thực tế cho thấy vị trí và kích thước lô đất bà Đ chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông N (sau đó ông N chuyển nhượng lại cho ba hộ Nguyễn Hồng Đ1 – Võ Thanh X, Lê Thị Thu H, Lê Thị M) là đúng vị trí đã chuyển nhượng trước đây. Việc bà Đ1 cho rằng bà chưa chuyển nhượng hết phần đất giáp đường A là không có căn cứ và tài liệu chứng minh. Tại trang 8 – Báo cáo số 93, Thanh tra huyện Đ đánh giá: “có đủ cơ sở để khẳng định chiều dài lô đất của

bà Lê Thị Thu H, ông Nguyễn Hồng Đ1 mua lại từ ông Nguyễn Đăng N có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Lý Thị Đ có chiều dài từ vị trí tiếp giáp đường A hiện trạng đến hết lô đất". Vì vậy, vợ chồng ông, bà khẳng định bà Đ đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất giáp đường A (nhận chuyển nhượng từ ông Gìn A K). Trong đó thửa 366 nay là thửa 825, tờ bản đồ số 47 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Lê Thị Thu H và thửa 367 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông, bà. Bà Đ hoàn toàn không có quyền chiếm hữu, sử dụng phần diện tích đất thuộc các thửa đất nêu trên.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Đăng N, bà Lê Thị N1 thì Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà và bà Lê Thị M, Lê Thị Thu H, Nguyễn Hồng Đ1 (vợ là Võ Thanh X) vào ngày 26/4/2023 là có thật. Đất vợ chồng ông, bà chuyển nhượng có chiều ngang 15m, chiều dài 68m (từ ranh nhà ông T4 đến đường mòn hiện hữu). Vị trí Đông giáp đường, tây giáp ông T4, bắc giáp ông T3, nam (không nhớ), giá chuyển nhượng 133.000.000đ. Khi chuyển nhượng có chỉ ranh tại thực địa và nhận tiền đầy đủ, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và sử dụng ngày từ khi vợ chồng ông, bà giao đất và nhận đủ tiền. Khi có tranh chấp giữa bà H, bà M, bà X, ông Đ1 với bà Lý Thị Đ ông đã trình bày như biên bản làm việc tại cơ quan thanh tra huyện Đ ngày 29/4/2020 và buổi làm việc tại Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đ ngày 17/10/2022.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 39/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023; Toà án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng) đã xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu H về việc yêu cầu bà Lý Thị Đ trả lại diện tích 254,3m^2 đất thuộc một phần thửa 366 nay là thửa đất số 825, tờ bản đồ số 47, thị trấn L, huyện Đ (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng.

- Tạm giao 254,3m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 366, tờ bản đồ số 47 nay là thửa 825 cho bà Lý Thị Đ quản lý sử dụng. Bà Lý Thị Đ có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

Ngày 14/8/2023 bà Lê Thị Thu H kháng cáo đề nghị hủy hoặc sửa Bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà, buộc bà Lý Thị Đ phải trả lại toàn bộ phần diện tích đất đang lấn chiếm.

Tại phiên tòa,

Bà Lê Thị Thu H vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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 chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 bà Lê Thị Thu H được thực hiện theo đúng 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 kháng cáo của bà Lê Thị Thu H thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Bà H cho rằng nguồn gốc diện tích đất 254,3m^2 thuộc thửa 366 tờ bản đồ số 47 (nay là thửa 825, tờ bản đồ số 47) tọa lạc tại thị trấn L, huyện Đ (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng do bà, bà M, ông Đ nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông N, bà N1.

Bà Đ lại cho rằng đất này thuộc quyền sử dụng của bà, trong thực tế bà đã sử dụng các thửa 365, 366 và 367 từ năm 2003 đến nay; đã hoàn tất thủ tục đăng ký kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với các thửa đất này thể hiện bằng giấy hẹn ngày 30/9/2013; đối với thửa 365 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản án số 127/2019/DS-PT ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng sau khi ông Nguyễn Đình Đ2, bà Nguyễn Thị V tranh chấp với bà Đ. Hai thửa đất còn lại thì chưa được cấp.

[2.2] Xét thấy: Năm 2003 bà Lý Thị Đ cùng chồng là ông V1 A C nhận chuyển nhượng của ông Gìn A K diện tích đất 4.000m^2 nông nghiệp bằng giấy viết tay. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Đ đã tự phân lô chuyển nhượng lại cho một số hộ dân khác bằng giấy viết tay; trong đó có vợ chồng ông Nguyễn Đăng N, bà Lê Thị N1. Đến ngày 26/4/2003 ông N lập 01 giấy viết tay chuyển nhượng lại cho 03 hộ khác gồm: bà Lê Thị M, bà Lê Thị Thu H và ông Nguyễn Hồng Đ1 chung một lô đất kích thước ngang 15m, dài 68m với tứ cận: Đông giáp đường đi; Tây giáp đất ông T4; Bắc giáp đất ông T3; riêng phía Nam không thể hiện (để trống). Sau đó, do bà M không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng lại phần đất nhận chuyển nhượng chung cho bà H.

Do đó, thực tế việc bà H nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên là dựa trên cơ sở nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông N, bà N1 và bà M chứ không trực tiếp nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông C, bà Đ1 nên việc bị đơn cho rằng bà

không trực tiếp chuyển nhượng cho bà H, không ký trong giấy chuyển nhượng cho bà H là có căn cứ.

[2.3] Mặc dù hiện nay giấy tay chuyển nhượng giữa hộ bà Đ1 với hộ ông N đã thất lạc không tìm lại được. Tuy nhiên bà Đ1 thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ ông N là có xảy ra trên thực tế. Quá trình giải quyết vụ án thì ông N cũng khẳng định ông nhận chuyển nhượng phần diện tích đất từ bà Đ1 có kích thước chiều ngang là 15m, chiều dài là 68m (Đông giáp đường đất, Tây giáp đất ông T4, Bắc giáp hết đất của ông T3, N2 để trống do không biết ai sử dụng).

Đối với ông T3 cũng khẳng định năm 2003 ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông C, bà Đ1 (sát lô đất ông N đã nhận chuyển nhượng trước đó của bà Đ1) có chiều ngang là 18m, chiều dài từ mép đường hiện hữu cho đến hết đất; cạnh giáp ông N có chiều dài là 68m nhưng sau đó do không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng lại cho bà Đ1 với diện tích khoảng 1.080m^2 với hiện trạng không có gì thay đổi so với hiện trạng trước đây mà ông nhận chuyển nhượng từ bà Đ1. Xuyên suốt quá trình làm việc tại các cơ quan chuyên môn để giải quyết đơn thư khiếu nại của bà Đ1 thì ông N, ông T3 đều khẳng định về vị trí đất nhận chuyển nhượng có chiều dài 68m (giáp lối đi hiện hữu) cho đến hết đất. Ngoài ra, bà H cũng đã đăng ký kê khai đối với thửa 366 này và có tên trong sổ mục kê năm 2001, tờ bản đồ số 47; cũng theo sổ mục kê này thì bà Đ1 chỉ đăng ký thửa 361 chứ không đăng ký thửa đất mà hiện nay các bên đang tranh chấp (Bút lục 411, 412).

[2.4] Hơn nữa, tại Báo cáo số 93/BC-TTr ngày 24/7/2020 của Thanh tra huyện Đ thể hiện: *"Liên quan đến kích thước thửa đất đang tranh chấp (ranh giới, kích thước thửa 367), phía Nam là thửa đất số 368 của ông Cấn Văn D1 đang sử dụng. Qua xác minh: Năm 2003 bà Lý Thị Đ nhận sang nhượng 01 thửa đất của bà Lê Thị T5 bằng giấy viết tay. Nội dung có ghi hình thể lô đất 5m mặt đường, dài hết đất. Phía đông giáp đường, phía bắc giáp đất ông Nguyễn Xuân V2 (chồng bà Lê Thị Thu H).*

Cũng thửa đất trên, vào ngày 10/12/2003 bà Lý Thị Đ và chồng Vòng A C tiếp tục bán cho ông Nguyễn Văn T6 (vợ là Bùi Thị Diễm M1) bằng viết giấy tay. Nội dung ghi lô đất diện tích như sau: 5m mặt đường, chạy suốt hết đất, đông giáp đường, bắc giáp Nguyễn Xuân V2 (chồng bà H). Năm 2008, ông T6 làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, được Uỷ ban nhân dân huyện cấp một phần diện tích 102m^2 trong ranh quy hoạch, phần giáp đường A chưa được cấp Giấy chứng nhận.

Đến ngày 15/11/2016, ông T6 đã sang ngượng cho ông Cấn Văn D1 (vợ là Nguyễn Hoa Q). Hiện nay, ông D1 sử dụng toàn bộ thửa đất (cả phần diện tích đã cấp và chưa cấp Giấy chứng nhận) và đã xây dựng nhà ở giáp với đường A hiện nay".

[2.5] Như vậy, qua kết quả kiểm tra thực tế cho thấy vị trí và kích thước lô đất bà Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà N1 (sau đó chuyển nhượng lại cho 03 hộ Nguyễn Hồng Đ1, Lê Thị Thu H và Lê Thị M) là đúng vị trí mà các bên thực hiện việc chuyển nhượng trước đây, đất đang để trống, chưa xây dựng công trình trên đất. Vị trí thửa đất các hộ sử dụng thể hiện rõ ràng cả 02 phần gồm phần diện tích bên trong ranh quy hoạch và phần ngoài quy hoạch tiếp giáp với đường A

Đồng thời, căn cứ vào các giấy viết tay liên quan đến việc chuyển nhượng thửa 365, 299 giáp ranh với thửa 366 và thửa 368 giáp ranh với thửa 367 đều thể hiện chiều dài lô đất của bà Đ1 chuyển nhượng cho ông N, sau đó ông N chuyển nhượng lại cho 03 hộ (Nguyễn Hồng Đ1, Lê Thị Thu H và Lê Thị M) từ vị trí tiếp giáp đường cũ (đường A) đến hết đất giáp thửa 06, tờ bản đồ số 47 tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Do đó, có căn cứ để xác định chiều dài lô đất mà bà Lê Thị Thu H nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Đăng N (có nguồn gốc do vợ chồng ông N, bà N1 nhận chuyển nhượng lại của bà Lý Thị Đ trước đây) có chiều dài từ vị trí tiếp giáp đường A hiện trạng đến hết lô đất.

[2.6] Bên cạnh đó, qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2024 thì phần diện tích đất bà H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông N, bà N1 ngoài tiếp giáp với lô đất đang tranh chấp có vị trí tiếp giáp đường thì ngoài ra không có mặt nào tiếp giáp để đi ra lối đi công cộng. Do vậy, việc bà Đ cho rằng bà chưa chuyển nhượng hết phần đất giáp đường A là không có căn cứ và không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh. Đồng thời, cũng không phù hợp với thoả thuận chuyển nhượng của các bên.

[2.7] Mặt khác, thực tế nguyên nhân dẫn đến phát sinh tranh chấp là do cơ quan có thẩm quyền thi công đường A không đúng theo quy hoạch đã được phê duyệt nên khi triển khai thi công thì không đúng với hiện trạng là chưa đúng theo quy định. Phần diện tích đất không thu hồi làm đường có diện tích 254,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 366, tờ bản đồ số 47 nay là thửa 825, tờ bản đồ số 47 là phần đất bà H, bà Đ tranh chấp quyền sử dụng; tuy nhiên như đã phân tích bà Đ cũng không đưa ra được các căn cứ để chứng minh và thực tế khi vợ chồng ông N, bà N1 chuyển nhượng phần diện tích đất này là dựa theo hiện trạng đã nhận chuyển nhượng trước kia của bà Đ để chuyển nhượng cho bà H nên yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ để chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Thu H để sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm, bà H có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản với chi phí là 4.255.000đ, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ tại giai đoạn phúc thẩm là 6.017.455đ; tổng cộng 10.272.455đ; do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được

chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này là có căn cứ; cụ thể: buộc bà Lý Thị Đ phải trả lại cho bà H số tiền 10.272.455đ.

[5] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Bà Đ phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, các Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 236 Luật Đất đai năm 2024;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 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 kháng cáo của bà Lê Thị Thu H; sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu H về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* với bà Lý Thị Đ.

1.1. Buộc bà Lý Thị Đ có trách nhiệm trả diện tích 254,3m^2 đất thuộc một phần thửa 366 (nay là một phần thửa đất số 825, có cả phần lộ giới), tờ bản đồ số 47, thị trấn L, huyện Đ (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng cho bà Lê Thị Thu H.

{Có hoạ đồ đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) thực hiện ngày 11/7/2022 kèm theo}.

1.2. Bà Lê Thị Thu H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục về đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lý Thị Đ phải chịu 10.272.455đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản.

Buộc bà Lý Thị Đ phải trả lại cho bà Lê Thị Thu H số tiền 10.272.455đ (mười triệu hai trăm bảy mươi hai nghìn bốn trăm năm mươi lăm đồng).

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Buộc bà Lý Thị Đ phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

+ Bà Lê Thị Thu H không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm, bà H được nhận lại số tiền 2.500.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩmđã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000585 ngày 02/10/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 2 - Lâm Đồng).

- Án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị Thu H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm, bà H được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002234 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 2 - Lâm Đồng).

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

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 các 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng đ, Ktr, Ttr & THA (01);
- TAND khu vực 2 - Lâm Đồng (01);
- THADS tỉnh Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (07);
- 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