TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 250/2025/DS-PT Ngày: 22-9-2025 **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 Hoàng Rung K'Nhơn

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên toà: 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: Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 54/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2024 về tranh chấp: *"Quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 164/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2024, Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 718/TB-TA ngày 05 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Sinh K, sinh năm: 1958; cư trú tại số B, tổ C, ấp P, xã P, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: số C, tổ dân phố L, xã G, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1966; cư trú tại thôn A, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Phạm Quang T, sinh năm: 1973; địa chỉ liên hệ: số B, đường H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh – Luật sư của Công ty L1 - Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

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

1. Chị Phạm Nguyễn Lan T1, sinh năm: 1993; cư trú tại thôn A, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. 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.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị D – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 07/6/2021, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của của ông Nguyễn Sinh K thì: Ông và bà Nguyễn Thị D là những người sử dụng đất liền kề. Cụ thể, ông sử dụng thửa 288, tờ bản đồ 268c, tọa lạc tại thị trấn M, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 950339 ngày 16/10/2018 cho bà Lý Thị Ngọc L (nguồn gốc đất được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 499713 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 27/6/2008 cho ông Đinh Văn K1), đã đăng ký biến động tại trang 4 sang tên ông ngày 19/12/2018 thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà L ngày 29/11/2018 còn bà D thì sử dụng thửa 66, tờ bản đồ 268c, tọa lạc tại thị trấn M, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P767633 ngày 08/11/2000 cho hộ bà Nguyễn Thị D.

Ông cho rằng ranh giới giữa các thửa đất là con suối. Tuy nhiên, khi thi công nâng cấp, mở rộng Quốc lộ B do tác động từ con người đã làm thay đổi dòng chảy của con suối là ranh giới giữa các thửa đất 288 và thửa đất 66. Hiện nay, dòng chảy không còn đúng như hiện trạng ban đầu mà ngược lại dòng chảy con suối lại chảy vào đất của ông. Đối với một phần đất nằm bên kia dòng chảy con suối thì hiện tại bà D lấn chiếm có chiều ngang mặt đường Quốc lộ 20 là khoảng 25m, còn chiều dài kéo dài hết thửa đất.

Do đó, nay ông có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà D trả lại phần đất đã lấn chiếm theo kết quả đo vẽ hiện trạng đất vào ngày 06/7/2022 là 505m². Đối với con suối tự nhiên có diện tích khoảng 370m² hiện nằm trong thửa 288 ông xác định đây là con suối tự nhiên, không thuộc quyền sử dụng của ông nên không có tranh chấp, không yêu cầu Tòa án xác định là của riêng ông. Đối với một phần diện tích đất mà bà D lấn chiếm và hiện tại bà D đang quản lý, sử dụng, đã trồng một số cây ăn trái như: cây sầu riêng, bơ, mít, ổi, dừa và một số cây trồng khác thì ông đồng ý thanh toán lại giá trị cây trồng trên đất theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị D thì: Nguồn gốc thửa đất 66 là của ông Đỗ Xuân P tự khai phá trước năm 1975, sau đó ông P chia cho các con để làm nhà ở và canh tác, trong đó có cho con gái ruột là bà Đỗ Thị Ngọc N (bà N) một phần diện tích đất. Đến năm 1990 bà N đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H. Tiếp đến năm 1991 ông H chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị M. Quá trình sử dụng đất thì đến ngày 22/8/1994 bà M được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 527179 với diện tích là 2.255m² tại thửa đất 66, tờ bản đồ 2682, tọa lạc tại thị trấn M, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Đến năm 1995 thì bà M chuyển nhượng cho bà.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà M, đến năm 2000 bà có "Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất"; vì sơ xuất và nhà nghèo sợ nộp lệ phí đất cao nên chỉ đề nghị Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 01 phần của thửa đất 66 với diện tích là 1.611m², phần diện tích đất còn lại là 744m² thì chưa đề nghị cấp nhưng thực tế bà vẫn sử dụng ổn định từ năm 1995 đến nay. Đến năm 2018 thì ông K và một số người lạ mặt đến đất của bà tự ý rào và cầm mốc giới nhưng bà không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Nay ông K khởi kiện yêu cầu bà trả lại phần đất mà cho rằng bà đã lấn chiếm theo kết quả đo về hiện trạng đất vào ngày 06/7/2022 là 505m² thì bà không đồng ý. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K.

- Theo lời trình bày của chị Phạm Nguyễn Lan T1 thì: Thửa đất 66 được mẹ của chị là bà D nhận chuyển nhượng lại của bà M từ năm 1995, lúc đó chị mới được 02 tuổi nên xác định đây là tài sản riêng hợp pháp của bà D. Hiện nay, có sự tranh chấp giữa mẹ của chị và ông K thì chị xác định việc ông K khởi kiện là không đúng, vì điều kiện đi làm xa nhà nên nhường lại toàn quyền cho bà D quyết định và xin vắng mặt tại Tòa án. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo luật định.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Đ thì: Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P767633 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ bà Nguyễn Thị D ngày 08/11/2000; trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 950339 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp cho bà Lý Thị Ngọc L ngày 16/10/2018 thì Ủy ban nhân dân huyện Đ xác định là đúng quy định.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 07/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023; Toà án nhân dân huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Lâm Đồng) đã xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Sinh K đối với bị đơn bà Nguyễn Thị D về việc *"Tranh chấp về quyền sử dụng đất"*.

+ Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Nguyễn

Sinh K diện tích đất 505m² đất CLN thuộc một phần thửa 288, tờ bản đồ 268c, tại thị trấn M, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Sinh K. Vị trí thửa đất có tứ cận theo họa đồ đo đạc theo ông Nguyễn Sinh K và bà Nguyễn Thị D chỉ ranh giới ngày 06/7/2022 và ngày 08/6/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập (đính kèm 02 họa đồ).

Xác định con suối nằm trong phần diện tích đất được cấp cho ông Nguyễn Sinh K có diện tích là 370 m² (diện tích thực tế theo kết quả đo vẽ hiện trạng ngày 06/7/2022 và ngày 08/6/2023 chưa tính bao gồm hành lang bảo vệ suối) là con suối tự nhiên thuộc quyền quản lý của Nhà nước, không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Sinh K. Do vậy, sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật ông Nguyễn Sinh K được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng thực tế của thửa đất.

+ Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi một phần diện tích đất là 370m² đất (phần diện tích đất con suối) đã cấp cho ông Nguyễn Sinh K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 950339 ngày 16/10/2018 cho bà Lý Thị Ngọc L, đã đăng ký biến động tại trang 4 sang tên ông Nguyễn Sinh K ngày 19/12/2018 và điều chỉnh, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Sinh K theo đúng diện tích thực tế, đúng vị trí của thửa đất theo quy định của pháp luật.

+ Buộc ông Nguyễn Sinh K có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị D giá trị cây trồng trên diện tích đất 505 m² đất CLN thuộc một phần thửa 288, tờ bản đồ 268c tại thị trấn M, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là 21.244.4750đ.

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 12/9/2023 bà Nguyễn Thị D kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 950339 ngày 16/10/2018 đối với thửa 288, tờ bản đồ 268c đứng tên ông Nguyễn Sinh K; công nhận diện tích 1.061m^2 thuộc một phần thửa 66, tờ bản đồ số 268c là của bà.

Tại phiên tòa,

Bà Nguyễn Thị D vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ông Nguyễn Sinh K không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giải quyết như 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: Chấp nhận kháng

cáo của bà Nguyễn Thị D, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

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 Nguyễn Thị D; thủ tục kháng cáo 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] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị D thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Diện tích đất thuộc thửa 231, tờ bản đồ 268c, tọa lạc tại thị trấn M, huyện Đ (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 499713 ngày 27/6/2008 cho ông Đinh Văn K1. Năm 2009 ông K1 chuyển nhượng phần diện tích đất này cho bà Lý Thị Ngọc L; bà L được điều chỉnh sang tên tại trang 4 trong Giấy chứng nhận này vào ngày 22/8/2009.

Đến ngày 03/10/2018 bà L chuyển nhượng một phần thửa số 231, tờ bản đồ số 286c cho bà Nguyễn Thị V và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ tách thành thửa 287, diện tích 8.908m^2; thửa đất còn lại là thửa 288, diện tích 4.616m^2. Trên cơ sở đó, bà L được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 950339 ngày 16/10/2018; đến ngày 19/12/2018 ông K được đăng ký biến động tại trang 4 trong Giấy chứng nhận nói trên thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và bà L ngày 29/11/2018.

Còn bà Nguyễn Thị D là chủ sử dụng của lô đất liền kề thuộc thửa số 66, tờ bản đồ số 268c, tọa lạc tại thị trấn M, huyện Đ (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng. Nguồn gốc của thửa đất này là của ông Đỗ Xuân P tự khai phá trước năm 1975, sau đó ông P chia cho con là bà Phạm Thị M canh tác, làm nhà để ở và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 527719 ngày 22/8/1994 với diện tích 2.555m^2. Năm 2000 bà M chuyển nhượng phần đất này cho bà D; sau khi lập thủ tục thì diện tích thực tế chuyển nhượng cho bà D là 1.811m^2 (bút lục số 229, 230, 231) và sau đó, bà D đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 767633 ngày 08/11/2000 và canh tác cho đến nay.

[2.2] Xét thấy: Đây là vụ án liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất và đương sự cũng có yêu cầu liên quan đến việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành thu thập tất cả các tài liệu liên quan đến nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất của các đương sự.

Trên thực tế, việc các đương sự sử dụng đất có liên quan đến một phần con suối thiên nhiên chảy qua đất nhưng cấp sơ thẩm cũng không xem xét đánh giá các chứng cứ, cũng không làm rõ tại sao lại có việc con suối trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ở giữa thửa đất số 288 của nguyên đơn nhưng khi đo vẽ để giải quyết tranh chấp thì con suối đã bị thay đổi hình thể. Mặc dù, tại hồ sơ vụ án Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết đã có văn bản hỏi Phòng quản lý đường bộ IV về nội dung có làm thay đổi dòng chảy trong quá trình thi công nâng cấp cải tạo Quốc lộ B đoạn từ km 0+00-km 123+105 và được trả lời tại văn bản số 142/VPQLĐBIV.1-VP ngày 09/5/2023 với nội dung: "Quá trình thi công thì không thay đổi dòng chảy của suối"; tuy nhiên đối với nội dung này thì Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ tại cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai mới có căn cứ để xác định tính pháp lý của các Giấy chứng nhận đã cấp cho các đương sự.

[2.3] Bên cạnh đó, quá trình giải quyết vụ án, bà D có yêu cầu đề nghị hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 288, tờ bản đồ 268c đứng tên ông Nguyễn Sinh K. Yêu cầu này của bị đơn được Tòa án cấp sơ thẩm ra thông báo số 07/2023/TB-TA ngày 18/8/2023 không thụ lý giải quyết, tuy nhiên yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là yêu cầu phản tố nên trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm cần phải xem xét đến tính pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn. Đồng thời, như đã phân tích ở mục [2.1] thì nguồn gốc của diện tích mà nguyên đơn có tranh chấp là của ông Đinh Văn K1, sau đó ông K1 chuyển nhượng cho bà Lý Thị Ngọc L, bà L chuyển nhượng và thực hiện việc tách thửa đất 231 ra thành 02 thửa 287, 288 thông qua các hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, khi xem xét đến yêu cầu của bị đơn thì Tòa án cấp sơ thẩm cũng phải xem xét đến tính pháp lý của các hợp đồng chuyển nhượng này cũng như xem xét việc tách thửa có đúng với hiện trạng sử dụng hay không đồng thời cần đưa ông K1 và bà L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới giải quyết triệt để vụ án.

[2.4] Hơn nữa, qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì phần diện tích đang có tranh chấp hiện do bà D đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Trong đó, bà D có canh tác và trồng 11 cây sầu riêng vào năm 2008; 05 cây điều trồng năm 2014; 04 cây gió trồng năm trên phần hàng rào lưới B40 năm 2008; như vậy bà D có quá trình canh tác, sử dụng đất từ trước tới nay nên Tòa án cấp sơ thẩm cần phải xác minh các hộ lân cận về quá trình sử dụng đất của bà D, cũng như hồ sơ địa chính liên quan đến phần diện tích đất tranh chấp từ đó mới giải quyết triệt để nội dung vụ án.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, chưa làm rõ những vấn đề vừa nêu; mà lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ vững chắc; cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Về chi phí tố tụng: Sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[5] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà D 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 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 Nguyễn Thị D.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Lâm Đồng) về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* giữa ông Nguyễn Sinh K và bà Nguyễn Thị D cùng một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 5 – Lâm Đồng giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về chi phí tố tụng: sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

- Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị D không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm; bà D 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 0011212 ngày 18/9/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 5 - Lâm Đồng).

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng Gđ, Ktr, Ttr & THA (01);
- TAND khu vực 5 – Lâm Đồng (01);
- Phòng THADS KV 5 - Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (02).

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

Huỳnh Châu Thạch