

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 143/2025/DS-PT

Ngày: 30-7-2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, 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

Ông Dư Thành Trung

- 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: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 88/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2025 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Đơn Dương, 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 231/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 177/2025/QĐ-PT ngày 23/7/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1968, bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1968; cư trú tại số A, đường H, tổ dân phố T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, ông H vắng mặt, bà L có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm: 1986; cư trú tại số B, đường L, tổ dân phố N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn H1, sinh năm: 1926; cư trú tại: số A, đường H, tổ dân phố T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

2/ Bà Hồ Thị P, sinh năm: 1962; cư trú tại: đường H, tổ dân phố N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

3/ Bà Hồ Thị H2, sinh năm: 1964; cư trú tại: đường Đ, tổ dân phố N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

4/ Bà Hồ Thị H3, sinh năm: 1971; cư trú tại: đường H, tổ dân phố N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

5/ Ông Hồ Văn H4, sinh năm: 1968; cư trú tại: đường H, tổ dân phố N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

6/ Văn phòng C; địa chỉ: số A, đường H, tổ dân phố N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Đức N1, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng), vắng mặt.

7/ Vợ chồng ông Nguyễn Văn S, sinh năm: 1964, bà Nguyễn Thị Phước H5, sinh năm: 1965; cư trú tại: số C, đường N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

8/ Ông Lê Đức T, sinh năm: 1966; cư trú tại: đường N, tổ dân phố N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (chết ngày 25/01/2025).

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

8.1. Bà Tạ Thị B, sinh năm: 1966.

8.2. Anh Lê Đức T1, sinh năm: 1989.

8.3. Chị Lê Thị Thu T2, sinh năm: 1991.

8.4. Chị Lê Thị Thùy T3, sinh năm: 1993.

8.5. Anh Lê Đức T4, sinh năm: 1995.

Cùng cư trú tại tổ dân phố N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị L – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 12/9/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/10/2023, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L thì: Vợ chồng ông, bà là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất có diện tích khoảng 2.280m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Nguồn gốc đất là cụ Nguyễn H1 (cha của ông Nguyễn Văn H) tạo lập và tặng cho vợ chồng ông, bà. Trong tổng diện tích khoảng 2.280m² thì có 1.717m² thuộc thửa đất số 1646, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL483959 ngày 19/12/2017; diện tích còn lại theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 23/01/2024 và các bản vẽ sửa đổi, bổ sung ngày 29/02/2024, ngày 04/12/2024 thể

hiện là 536m² thì vợ chồng ông, bà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 26/8/2022 vợ chồng ông, bà chuyển nhượng diện tích đất 1.717m² thuộc thửa đất số 1646, tờ bản đồ số 07 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 483959 cho bà Phan Thị Tuyết N2 (theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5888, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/8/2022 tại Văn phòng C) với giá là 3.434.000.000đ; vợ chồng ông, bà không chuyển nhượng phần diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng ông, bà đã nhiều lần yêu cầu bà N2 tới thửa đất để cắm mốc bàn giao diện tích 1.717m² như đã thỏa thuận nhưng bà N2 không đồng ý, đồng thời còn lấn chiếm sử dụng luôn cả phần đất diện tích 536m² của vợ chồng ông, bà mà không trả lại. Vợ chồng ông, bà đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng nhưng bà N2 không đến làm việc nên không giải quyết được.

Nay vợ chồng ông, bà có đơn khởi kiện yêu cầu bà Phan Thị Tuyết N2 phải trả lại diện tích đất 536m², trong đó 91m² đất thuộc thửa 1/1289, diện tích đất 69m² đất thuộc thửa 1290 và 376m² thuộc thửa 1/1290 theo kết quả đo đạc ngày 23/01/2024 và các bản vẽ sửa đổi, bổ sung ngày 29/02/2024, ngày 04/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cho vợ chồng ông, bà.

- Theo lời trình bày của bà Phan Thị Tuyết N2 thì: Năm 2022 bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất của vợ chồng ông H, bà L. Trước khi nhận chuyển nhượng bà chưa từng biết đất của nguyên đơn, khi thỏa thuận chuyển nhượng thì bà L nói với bà là đất của vợ chồng ông H, bà L có 1.717m², kéo dài từ nhà kính (giáp thửa 1645) đến giáp suối. Quá trình thỏa thuận chuyển nhượng thì cả hai bên đều không tiến hành đo đạc.

Khi bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không rõ đất có bị Thi hành án dân sự kê biên không nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông H, bà L thì Ngân hàng V giao cho Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đơn Dương quản lý (do bà L có nợ Ngân hàng V và một số chủ nợ, các chủ nợ này đang yêu cầu thi hành án dân sự đối với bà L), giá chuyển nhượng là 3.434.000.000đ. Ban đầu việc thỏa thuận chuyển nhượng được thực hiện tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đơn Dương. Tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà đưa cho Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng 2.484.000.000đ để chi trả cho các chủ nợ của bà L, số còn lại 950.000.000đ thì bà trả trực tiếp cho vợ chồng ông H, bà L. Ngày 24/8/2022 hai bên có viết giấy tay về việc vợ chồng ông H, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà. Ngày 26/8/2022 hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C. Trong quá trình thỏa thuận chuyển nhượng bà không hề biết là có đất dư chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà được biết đất của vợ chồng

ông H, bà L là giáp suất và mục đích của bà là mua đất có view suối, do đó bà mới thỏa thuận nhận chuyển nhượng với giá cao hơn giá thông thường tại thời điểm hai bên thỏa thuận.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng công chứng ngày 26/8/2022 thì bà L có đưa ra bản vẽ đo đạc năm 2020 và nói rằng là chỉ chuyển nhượng phần đất đã được cấp quyền sử dụng, không chuyển nhượng phần đất chưa được cấp quyền sử dụng. Bà yêu cầu bà L trả lại tiền và không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa nhưng bà L không đồng ý. Lúc đó bà tìm hiểu bằng cách gọi điện thoại cho cán bộ Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đơn Dương thì được cán bộ này (là người thụ lý, giải quyết các khoản nợ của bà L) giải thích là bà L đã chuyển nhượng hết phần đất cho bà, đồng thời nhân viên của Văn phòng công chứng giải thích là phần đất dư không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy bà tin tưởng rằng vợ chồng ông H, bà L đã chuyển nhượng hết toàn bộ thửa đất cho bà (kể cả phần đất chưa được cấp quyền sử dụng), do đó bà mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Bà xác định mục đích ban đầu bà mua là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có view suối, bà đã tin tưởng rằng bà được nhận chuyển nhượng hết toàn bộ thửa đất, do vậy, nay vợ chồng ông H, bà L khởi kiện, yêu cầu bà trả lại phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng là 536m² thuộc thửa 1/1289, 1290, 1/1290 thì bà không đồng ý. Bà chỉ đồng ý trả lại cho ông H, bà L giá trị của quyền sử dụng đất theo kết quả thẩm định giá ngày 21/02/2025.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn H1 thì: Vào năm 1975 ông đã tiến hành khai hoang và nhận chuyển nhượng lại một khu đất khoảng 5.000m² tại thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Một phần khu đất này trước đó thuộc quyền sử dụng của ông Lê Đức T, người đã nhận chuyển nhượng lại từ bà Võ Thị X (nay là thửa 1/1289). Đến năm 2002, ông và ông Lê Đức T thương lượng, trao đổi với nhau một phần diện tích đất để thửa đất của cả hai nhà được liền canh.

Năm 2017 ông chia đất cho các con; trong đó, phần chia cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L bao gồm: phần đất có diện tích 1.717m² thửa đất số 1646, tờ bản đồ số 07 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 483959 và phần chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận tặng cho, vợ chồng ông H, bà L đã trực tiếp quản lý sử dụng toàn bộ phần diện tích này cho đến nay.

Ông xác định phần đất nói trên thuộc quyền quản lý sử dụng của nguyên đơn từ năm 2017 đến nay, ông không có tranh chấp với vợ chồng ông H, bà L và cũng không có bất kỳ tranh chấp với bất kỳ ai trong vụ án này. Ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Theo lời trình bày của ông Lê Đức T, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T là bà Tạ Thị B, anh Lê Đức T1, chị Lê Thị Thu T2, chị Lê Thị

Thu T5 và anh Lê Đức T4 thì: Ông T xác định phần diện tích đất thửa 1/1289 tờ bản đồ số 07 thị trấn T có nguồn gốc từ việc ông nhận sang nhượng của bà Võ Thị X. Năm 2002 giữa ông T và ông Nguyễn H1 có thỏa thuận đổi một phần đất cho nhau để đất được liền canh và vuông vắn thửa đất, trong số diện tích đất đổi cho ông H1 có diện tích đất thuộc thửa 1/1289 tờ bản đồ số 07 thị trấn T. Nay ông T đã chết, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T không có tranh chấp gì với đối với diện tích đất thuộc thửa 1/1289 tờ bản đồ số 07 thị trấn T nêu trên, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt vì gia đình không còn liên quan gì đến thửa đất này nữa.

- Theo lời trình bày của các bà Hồ Thị P, bà Hồ Thị H3, bà Hồ Thị H2 và ông Hồ Văn H4 thì: các ông, bà là con của cụ Võ Thị X, cụ X đã chết vào năm 2021. Cha mẹ và chồng của cụ X đã chết trước thời điểm cụ chết, không nhớ rõ năm. Cụ có 04 người con gồm các ông, bà: Hồ Thị P, Hồ Thị H2, Hồ Văn H4 và Hồ Thị H3.

Các ông, bà đã được xem bản vẽ đo đạc thửa đất 1/1289 tờ bản đồ số 07 thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Các ông, bà xác định nguồn gốc của thửa đất 1/1289 tờ bản đồ số 07 thị trấn T trước đây có nguồn gốc của cụ X; cụ đã chuyển nhượng lại cho ông Lê Đức T và đã giao đất cho ông T sử dụng. Gia đình các ông, bà hiện nay không có liên quan và không có tranh chấp gì đến thửa đất này. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt các ông, bà.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 11/2025/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2025; Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng) đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phan Thị Tuyết N2, bà Phan Thị Tuyết N2 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L số tiền 350.000.000đ.

Giao diện tích đất 19m² thửa 1290, 152m² thửa 1/1290 tờ bản đồ số 07 thị trấn T cho bà Phan Thị Tuyết N2 được quyền quản lý, sử dụng (vị trí 01 và vị trí 03 theo sơ đồ đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ - Bản cập nhật chỉnh sửa ngày 04/12/2024, sơ đồ này là một phần không thể tách rời của Bản án).

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L đối với việc yêu cầu bà Phan Thị Tuyết N2 trả lại diện tích đất 91m² thửa 1/1289, 50m² thửa 1290, 224m² thửa 1/1290 tờ bản đồ số 07 thị trấn T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

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 02/4/2025 bà Nguyễn Thị L kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Phan Thị Tuyết N2 phải trả lại cho bà diện tích đất tranh chấp là 563m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện Đ (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa,

Bà Nguyễn Thị L vẫn giữ nguyên kháng cáo.

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 không chấp nhận kháng cáo của của bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên 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 L; 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] Theo bà N2 trình bày trong suốt quá trình thỏa thuận chuyển nhượng cho đến thời điểm giao được số tiền 2.484.000.000đ bà không được biết vợ chồng ông H, bà L còn một phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng mà cho rằng vợ chồng ông H, bà L đã chuyển nhượng cho bà hết toàn bộ thửa đất, từ phần đất giáp thửa 1645 của vợ chồng ông Nguyễn Văn S cho đến giáp suối. Nguyên đơn thì cho rằng chỉ chuyển nhượng phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình thỏa thuận chuyển nhượng cả hai bên đều không yêu cầu đo đạc xác định rõ vị trí của phần đất chuyển nhượng và phần đất không chuyển nhượng.

[2.2] Theo các tài liệu nộp tiền thi hành án do bà N2 nộp thay vợ chồng ông H, bà L tại các bút lục từ 97 đến 100 do bà N2 xuất trình cho thấy các bên đã bắt đầu thỏa thuận chuyển nhượng từ tháng 6/2022. Tuy nhiên cho đến tháng 8/2022 giữa các bên chưa có thỏa thuận rõ ràng nào. Tại giấy sang nhượng đất viết tay ngày 24/8/2022, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2022 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L và bà Phan Thị Tuyết N2 cho thấy hai bên thỏa thuận sang nhượng diện tích đất 1.717m² thuộc thửa 1646 tờ bản đồ số 07 thị trấn T với giá 3.434.000.000đ.

[2.3] Tại biên bản lấy lời khai đối chất ngày 14/10/2024 và tại phiên tòa sơ thẩm bà N2 thừa nhận vào ngày 26/8/2022 tại Văn phòng C, trước khi ký hợp đồng

chuyển nhượng bà L đã đưa cho bà xem bản vẽ đo đạc năm 2020 (tức ngày 19/5/2020) cho biết thông tin ngoài diện tích thửa đất 1646 thì còn phần đất chưa được cấp quyền sử dụng và bà L đã thể hiện ý kiến chỉ chuyển nhượng phần đất đã được cấp quyền sử dụng, phần đất chưa được cấp quyền sử dụng thì không chuyển nhượng. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/8/2022 ý chí của bên chuyển nhượng là không chuyển nhượng hết toàn bộ thửa đất mà chỉ chuyển nhượng phần đất đã được cấp quyền sử dụng là thửa 1646. Phần đất chưa được cấp quyền sử dụng có diện tích 536m², trong đó 69m² thuộc thửa 1290, 91m² thuộc thửa 1/1289, 376m² thửa 1/1290 tờ bản đồ số 07 thị trấn T nguyên đơn không chuyển nhượng cho bà N2. Thời điểm này bà N2 cũng biết được ý chí không chuyển nhượng hết của vợ chồng ông H, bà L nhưng do tin tưởng là phần đất còn lại không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ thuộc về chủ sử dụng của thửa 1646 nên đã đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng và các bên cũng không còn thỏa thuận nào khác, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.4] Xét về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất thì thấy rằng các phần đất diện tích 91m² thuộc thửa 1/1289, 50m² thuộc thửa 1290 vốn là hành lang bảo vệ suối, 376m² thuộc thửa 1/1290 thuộc hành lang bảo vệ suối và một phần theo bản đồ quy hoạch cũ thì thuộc suối. Việc sử dụng các phần đất này thực chất là sử dụng gắn liền với thửa 1646 không hề tách rời. Sở dĩ diện tích đất thửa 1/1289, 1290, 1/1290 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng vì trong quá trình sử dụng đất phần lớn diện tích đất này không đủ điều kiện cấp quyền sử dụng đất, chỉ có 19m² đất thửa 1290 có nguồn gốc đất hoang và 152m² sau khi thay đổi quy hoạch mới vào năm 2020 không thuộc hành lang bảo vệ suối mới đủ điều kiện xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Công văn số 55/NN&MT ngày 25/3/2025 của Phòng nông nghiệp và môi trường huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng trả lời việc xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đối với phần đất 19m² và 152m² đều có thể xem xét cấp cho bà N2 hoặc cấp cho vợ chồng ông H, bà L.

Như vậy, phần diện tích đất 19m² và 152m² mặc dù theo thủ tục hành chính có thể cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà L nhưng diện tích đất rất nhỏ, đất không có lối vào, xung quanh bị bao bọc bởi phần đất vợ chồng ông H, bà L đã chuyển nhượng cho bà N2 và suối, do vậy nếu cấp cho vợ chồng ông H, bà L thì trên thực tế do địa hình, vị trí, hình dạng thửa đất, không thể buộc bà N2 mở lối đi qua bất động sản liền kề để cho vợ chồng ông H, bà L thực hiện việc sử dụng đất.

Do vậy, cần buộc bà N2 phải có trách nhiệm thanh toán lại cho vợ chồng ông H, bà L giá trị của diện tích đất đủ điều kiện xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 19m² và 152m² theo kết quả thẩm định giá ngày 21/02/2025 là 207.594.000đ vào giao toàn bộ diện tích đất này cho bị đơn quản lý, sử dụng và được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký kê

khai, hợp thửa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này là phù hợp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N2 đồng ý trả cho vợ chồng ông H, bà L số tiền 350.000.000đ là cao hơn giá trị đã được cấp sơ thẩm tiến hành thẩm định giá, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện này của bị đơn là có lợi cho nguyên đơn.

[3] Tại Công văn số 60/UBND ngày 22/7/2024 và Công văn số 04/UBND ngày 03/01/2025 của Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện Đ (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng thể hiện *“Diện tích thửa 1290 có 19m² đất và thửa 1/1290 có 152m² đất không thuộc hành lang bảo vệ suối đủ điều kiện xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các diện tích còn lại thuộc hành lang bảo vệ suối là đất công thuộc quản lý của Ủy ban nhân dân thị trấn T, không đủ điều kiện xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

Như vậy, trong phần đất mà nguyên đơn tranh chấp có một phần diện tích đất công đã được trả lời là thuộc thẩm quyền quản lý của Ủy ban nhân dân thị trấn T (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) thì thấy rằng: Đất công là tài sản công, thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước quản lý (Điều 53 Hiến pháp 2013, Điều 4 Luật Đất đai 2024). Người dân không có quyền sở hữu hay sử dụng riêng phần đất này nếu chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Cho nên, không thể phát sinh tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất nếu không có quyền sử dụng. Trường hợp xảy ra lấn chiếm, cản trở đi lại trên đất công thì đây là hành vi vi phạm pháp luật hành chính, phải được xử lý bởi cơ quan hành chính (Ủy ban nhân dân các cấp, Thanh tra địa chính...). Do đó, nguyên đơn không có quyền khởi kiện theo các Điều 186, 187 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 vì đất tranh chấp thuộc quyền quản lý của Nhà nước. Khi nhận đơn khởi kiện, Thẩm phán phải trả lại đơn theo quy định tại các điểm a, đ khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Trường hợp trong quá trình thụ lý để giải quyết mới xác định được đây là đất công, do Ủy ban nhân dân các cấp quản lý thì Tòa án phải ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án theo điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Do tranh chấp không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà L, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm về phần giải quyết phần đất có diện tích 19m² thửa 1290, 152m² thửa 1/1290 tờ bản đồ số 07 xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Hủy và đình chỉ đối với phần giải quyết diện tích đất công là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá là 7.120.000đ (nguyên đơn đã nộp tạm ứng và được Tòa án cấp sơ thẩm quyết toán xong); do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận một phần nên buộc nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu ½ chi phí nói trên.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Tuy nhiên, gia đình ông H, bà L thuộc hộ cận nghèo được Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xác nhận và có đơn miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định nên căn cứ điểm đ khoản 2 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; miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L.

Bà N2 phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các khoản 1, 3, 4 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, các khoản 4, 5, 6 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L; giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng) về việc giải quyết tranh chấp đòi với diện tích đất 19m² thuộc thửa 1290 và 152m² thuộc thửa 1/1290 tờ bản đồ số 07 xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bà Phan Thị Tuyết N2.

1.1. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phan Thị Tuyết N2 về việc trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L số tiền 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng).

1.2. Bà Phan Thị Tuyết N2 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 19m² thuộc thửa 1290, 152m² thuộc thửa 1/1290 tờ bản đồ số 07 xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (vị trí 01 và vị trí 03 theo sơ đồ đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ - Bản cập nhật chỉnh sửa ngày 04/12/2024).

1.3. Bà Phan Thị Tuyết N2 có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hiện trạng diện tích đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Hủy phần quyết định của Bản án sơ thẩm về việc giải quyết phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L đối với việc yêu cầu bà Phan Thị Tuyết N2 trả lại diện tích đất 91m² thuộc thửa 1/1289, 50m² thuộc thửa 1290, 224m² thuộc thửa 1/1290 tờ bản đồ số 07 thị trấn T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu này.

Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án của đương sự được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L và bà Phan Thị Tuyết N2 mỗi bên phải chịu 3.560.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản.

Bà Phan Thị Tuyết N2 phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L số tiền 3.560.000đ (ba triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng)

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L. Buộc bà Phan Thị Tuyết N2 phải chịu 17.500.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí Dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị L.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 Gđ, Ktr, Ttr & THA (01);
- TAND khu vực 2 – Lâm Đồng (01);
- Phòng THADS tỉnh Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (14);
- 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