

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 11/2025/DS-PT

Ngày: 15-01-2025

V/v: “*Tranh chấp QSD đất; yêu cầu
hủy GCNQSD đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Công Thi

Các Thẩm phán: Ông Đinh Phước Hòa

Ông Phạm Văn Hợp

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Trường, Thư ký Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Trần Viết Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2025, tại điểm cầu trung tâm: Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, điểm cầu thành phần: Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 255/2024/TLPT-DS ngày 11/11/2024 về việc: “*Tranh chấp QSD đất; yêu cầu hủy GCNQSD đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 103/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà H' Sơ Noi S, sinh năm 1991. Địa chỉ: **Buôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.**

Người đại diện theo ủy quyền của bà H' Sơ Noi S: Ông **Đào Hoàng P**, sinh năm 1977. Địa chỉ: **G Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.** Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H' Sơ Noi S: Ông Lê Thanh K - Luật sư thuộc công ty L3 và công sự. Địa chỉ: G Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- **Bị đơn:** Bà H' Teng S, bà H' Thoan S, bà H' Djoan S. Địa chỉ: Buôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Bà H' Teng S vắng mặt, bà H' Thoan S có mặt, bà H' Djoan S vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H' Teng S, bà H' Thoan S, bà H' Djoan S: Bà Phạm Thị Bích C - Luật sư thuộc Công ty L4. Địa chỉ: A G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

+ Ông Y Brăch K1, bà H' KLeh S. Địa chỉ: Buôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

+ Ông Y Phát S (tên gọi khác: Y Phắt S1, Y Thắt S2, Y Phắt S3), bà H' Yêu S. Địa chỉ: Buôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

+ Ông Y Loan S4, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số A, đường T, Buôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

+ Ông Y Jiut M, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số B, đường N, Buôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

+ Ông Y Nguyên N, sinh năm 1980. Địa chỉ: Buôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

+ Ông Y Nhung H1, sinh năm 1985. Địa chỉ: Buôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân huyện E. Địa chỉ: C L, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Ngô Văn T – Phó chủ tịch UBND huyện E, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Trần Thị Kim L - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện E; Ông Lê Phạm B - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E; Ông Đinh Tiến D - Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường huyện E, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Đào Hoàng P người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà H' Sơ Noi S và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà H' Sơ Noi S là chủ sử dụng lô đất thuộc thửa số 3, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.480m², tọa lạc tại **xã E (nay là thị trấn E) huyện E**, đã được **UBND huyện E** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0422461 ngày 10/10/1994 mang tên ông **Y Brăch K1**, cấp đổi qua tên H' Sơ Noi S vào ngày 08/8/2017.

Quá trình sử dụng đất, gia đình bà H' Sơ Noi S có cho các bà **H'Thoan S5, H2 S H'Joan S** và một số hộ dân tại địa phương mượn một phần diện tích đất để thả trâu. Tuy nhiên, sau đó các bà **H'Thoan S5, H2, S H'Joan S** ngang nhiên chiếm giữ đất của gia đình bà H' Sơ Noi S diện tích là 1.134m² và xây dựng các công trình, nhà tạm lên phần đất đã được cấp bìa của gia đình bà H' Sơ Noi S. Phần đất có tứ cận:

- + Phía đông giáp đất **A**;
- + Phía tây giáp đất Ami D;
- + Phía nam giáp **đường N**;
- + Phía bắc giáp **đường A**.

Mặc dù, gia đình bà H' Sơ Noi S đã nhiều lần yêu cầu bà **H'Thoan S5, H'Teng S**, H'Joan S trả lại diện tích đất bị lấn chiếm nhưng không có kết quả. Bà H' Sơ Noi S đã làm đơn trình báo ban Tự quản buôn A2 để yêu cầu hòa giải nhưng không thành.

Bà H' Sơ Noi S đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà **H'Thoan S5, H'Teng S6** và H'Joan S phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất và trả lại cho bà H' Sơ Noi S phần diện tích đất 1.134m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0422461 do **UBND huyện E** cấp cho ông **Y Brăch K1** ngày 10/10/1994, đăng ký biến động tặng cho bà H' Sơ Noi S ngày 08/8/2017.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án buộc các bị đơn bà **H'Thoan S5, H'Teng S6** và H'Joan S tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất và trả lại cho nguyên đơn 1.052,6m² đất theo kết quả đo đạc, thẩm định ngày 07/5/2024 (cụ thể bà H' Djoan S sử dụng 349m², bà H' Teng S sử dụng 263,6m², bà H' Thoan S sử dụng 440m²).

Nguyên đơn không đồng ý với ý kiến trình bày của phía bị đơn về nguồn gốc đất và việc bị đơn cho rằng gia đình nguyên đơn thỏa thuận chuyển nhượng cho bị đơn thêm 05m chiều giáp mặt đường Amajhao và đề nghị bác toàn bộ yêu cầu phản tố của các bị đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0422461 ngày 10/10/1994 (vào sổ cấp số 63920 QSDĐ/G-H-02), cho ông **Y Brăch K1**, đăng ký biến động tặng cho bà H' Sơ Noi S ngày 08/8/2017 và công nhận các bị đơn có quyền sử dụng đất tại vị trí tranh chấp.

*** Theo đơn phản tố, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, các bị đơn bà H' Thoan S, bà H' Teng S, bà H' Teng S trình bày:**

Diện tích đất tranh chấp mà nguyên đơn khởi kiện có nguồn gốc do ông **Y Phát S** (cha của các bị đơn) cho các con H' Thoan S, H' Teng S, H' Teng S. Lịch sử quá trình sử dụng đất như sau:

Năm 1989, ông **Y Phát S** khai hoang diện tích đất khoảng 1.100m² tại **Buôn A, xã E (nay là thị trấn E)**, trong đó có diện tích đất mà nguyên đơn đang khởi kiện. Thửa đất hiện nay có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất gia đình bà H' Sơ Noi S dài 61m; Phía Tây giáp **đường N** dài 59,2m; phía Nam giáp **đường A** dài 18,8m; Phía Bắc giáp đất bà H Hoan S dài 17,8m. Sau khi khai hoang đất, ông **Y P1** chôn cột đánh dấu và rào lại diện tích đất này để làm chuồng nhốt trâu và trồng cây hoa màu trên đất. Thời điểm ông **P1** khai hoang thì hộ ông **Y Brăch K1** (cha của nguyên đơn) chưa sử dụng đất.

Năm 1993, ông **Y Brăch K1** (cha của nguyên đơn, đồng thời là em rể của ông **P1**) xin đất ông **Y P1** đã khai hoang, nhưng ông **P1** không cho. Khoảng 3-4 ngày sau ông **Y Brăch T1** dựng lán tre trên đất ông **P1** đã khai hoang. Do là anh em họ với nhau và diện tích đất còn rộng nên ông **P1** để ông **B2** dựng lán và canh tác đất ở bên cạnh mình. Sau đó ông **P1** phân chia ranh giới, chôn cột rào để xác định ranh giới giữa hai gia đình để sử dụng.

Đến năm 1994, khi có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân đang sử dụng đất trên địa bàn, gia đình ông **P1** kê khai tên ông **Y Loan S4** (là con trai cả của ông **P1**) để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Một thời gian sau, nhà nước làm **đường N** đi qua thửa đất của gia đình ông **P1**.

Đến năm 2000, bà H' KLeh S (vợ ông **Y Brăch K1**) cần tiền nên đồng ý chuyển nhượng cho ông **P1** 05m phía giáp mặt đường Ama Jhao với giá 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm ngàn đồng*). Ông **P1** đã trả đủ tiền chuyển nhượng, bà **K2** cho con trai là ông **Y Knáp S Đ** đất, bàn giao cho gia đình ông **P1**. Con rể ông **P1** là ông **Y Jut M1** (chồng của bà H' Thoan S) tiến hành đào hố chôn cột rào, ranh giới giữa 2 mảnh đất. Việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập văn bản.

Ngày 01/02/2006, gia đình ông **P1** phân chia đất cho các bà H' Teng S, bà H' Thoan S, bà H' Djoan S làm nhà ở. Diện tích đất ông **P1** cho các bị đơn có chiều dài 57m, chiều rộng 18m, cụ thể như sau:

- Cho bà H' Thoan S diện tích đất dài 23m, rộng 18m;
- Cho bà H' Teng S diện tích đất dài 18, rộng 16m;
- Cho bà H' Djoan S diện tích đất dài 18m, rộng 18m.

Năm 2007, vợ chồng ông **Y Jiut M**, bà H' Thoan S làm nhà và công trình phụ trên đất được gia đình cho bà H' Thoan S (**số nhà B, đường N**). Năm 2010, vợ chồng ông **Y Nhương H1**, bà H' Teng S làm nhà ở và công trình phụ trên đất được gia đình cho bà H' Teng S (**số nhà B, đường N**). Tháng 5/2013, vợ chồng

ông Y Nguyên N, bà H' Djoan S được Bộ chỉ huy biên phòng tỉnh Đ trao tặng nhà tình nghĩa cho quân nhân trên đất được gia đình cho bà H' Djoan S (số nhà B, đường N). Ranh giới đất giữa các bị đơn với gia đình nguyên đơn được xây bằng tường gạch kiên cố. Khi các bị đơn dựng nhà, xây tường rào, gia đình ông Y Brăch K1 biết và trực tiếp ra chỉ ranh giới giữa 2 bên và không có tranh chấp gì.

Năm 2014, bà H' Teng S đến UBND thị trấn E để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì mới biết diện tích đất bà H' Teng S đang ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Y Brăch K1. Sau khi biết sự việc, gia đình ông P1 đã trao đổi về việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị cấp nhầm nhầm vị trí và xin gia đình ông Y Brăch T2 diện tích đất theo hiện trạng sử dụng cho gia đình ông P1. Nhưng gia đình ông Y Brăch K1 nói đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn nên hẹn đến khi trả xong nợ ngân hàng, sẽ tách sổ cho gia đình ông Y P1.

Sau nhiều lần hứa hẹn, gia đình ông Y B1 không làm thủ tục tách thửa cho gia đình ông P1. Đến năm 2021, gia đình ông Y B2 không chịu tách thửa cho gia đình ông P1 mà yêu cầu gia đình ông P1 phải trả từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng thì mới tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên gia đình ông P1 đã yêu cầu chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành.

Diện tích đất nguyên đơn khởi kiện bị đơn có nguồn gốc do ông Y Phát S khai hoang, sử dụng và đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhưng bị cấp nhầm, sai vị trí. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0422461 cấp ngày 10/10/1994 mang tên ông Y Brăch K1 (bố của H Sơ Noi S) lại cấp chồng lên phần đất của các bị đơn đang ở. Còn giấy CNQSDĐ số D 0430946 cấp ngày 10/10/1994 cho ông Y Loan S4 (con trai cả của ông P1) lại cấp nhầm vào phần đất của người khác. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn có phần diện tích ông P1 đã khai hoang và 02 bên đã phân chia ranh giới. Ngay cả khi gia đình ông P1 mua thêm 05m đất của gia đình bà H' KLeh S thì hai bên vẫn cắm mốc và xác định ranh giới. Các bị đơn đang ở và sử dụng diện tích đất do ông P1 cho và không lấn chiếm của ai. Khi các bị đơn làm nhà ở trên đất, gia đình bà H' Sơ Noi biết, đồng thời chỉ vị trí mốc giới cho gia đình ông P1 và hai bên không xảy ra tranh chấp. Các bị đơn không chấp nhận đơn khởi kiện của bà H' Sơ Noi S cho rằng các bị đơn lấn đất, chiếm đất của nguyên đơn.

Các bị đơn bà H' Teng S, bà H' Thoan S, bà H' Djoan S phản tố yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0422461 ngày 10/10/1994 (vào sổ cấp số 63920 QSDĐ/G-H-02), cho ông Y Brăch K1, đăng ký biến động tặng cho bà H' Sơ Noi S ngày 08/8/2017. Đồng thời, đề nghị Tòa án công nhận các bị đơn có quyền sử dụng đất theo hiện trạng thực tế đang sử dụng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y Phát S, bà H Yêu S7 trình bày:**

Thông nhất với trình bày của các bị đơn về nguồn gốc sử dụng đất. Năm 1989, gia đình ông P1 bắt đầu khai hoang và sử dụng diện tích đất mà nguyên đơn đang khởi kiện. Khi ông P1 khai hoang đất, một số người khác trong Buôn cũng khai hoang và sử dụng đất gần diện tích đất ông P1 khai hoang gồm hộ gia đình Y Chen S8, Y Bơ S9, Y Chon N1. Sau khi chặt bỏ cây dại, ông P1 chôn cột đánh dấu và rào lại diện tích đất này để làm chuồng nhốt trâu và trồng cây hoa màu trên đất. Thời điểm ông P1 khai hoang thì hộ ông Y Brăch K1 chưa sử dụng đất.

Năm 1993, ông P1, đồng ý để ông B2 (là em rể ông P1) dựng lán và canh tác đất ở bên cạnh mình. Hai bên chôn cột rào để xác định ranh giới sử dụng, không xảy ra tranh chấp gì.

Đến năm 1994, khi nhà nước có chủ trương làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ dân đang sử dụng đất, gia đình ông P1 kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất mang tên ông Y Loan S4 (là con trai cả của ông P1). Sau đó mấy năm, nhà nước làm đường N.

Đến năm 2000, bà H' Kleh S (vợ ông Y B1) cần tiền nên đồng ý chuyển nhượng cho ông P1 05m phía giáp mặt đường Ama Jhao với giá 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng). Ông P1 đã trả đủ tiền chuyển nhượng, bà K2 cho con trai là ông Y Knáp S Đ đất, bàn giao cho gia đình ông P1. Ông P1 cử ông Y Jut M1 (chồng của H' Thoan S) đào hố chôn cột rào làm ranh giới giữa 2 mảnh đất. Việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập văn bản.

Năm 2006, ông P1 phân chia đất cho các bị đơn làm nhà ở. Khi các bị đơn làm nhà, xây rào thì gia đình ông Y Brăch K1 biết và trực tiếp ra chỉ ranh giới giữa 2 bên.

Năm 2014, bà H' Djoan S đến UBND thị trấn E đăng quyền sử dụng đất mới biết diện tích đất bà H' Djoan S đang ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Y Brăch K1 là do nhà nước cấp nhầm vị trí. Diện tích đất nguyên đơn khởi kiện có nguồn gốc do ông P1 khai hoang, sử dụng và cho con là các bị đơn sử dụng và không lấn chiếm của ai. Khi các bị đơn làm nhà ở trên đất, gia đình H' Sơ Noi biết và còn chỉ vị trí cắm mốc cho bị đơn. Các bên không xảy ra tranh chấp gì.

Ông P1 không chấp nhận việc nguyên đơn khởi kiện cho rằng các bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn. Ông P1 đồng ý với ý kiến của các bị đơn yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0422461 ngày 10/10/1994 cho ông Y Brăch K1, đăng ký biến động tặng cho bà H' Sơ Noi S ngày 08/8/2017. Đồng thời, đề nghị Tòa án công nhận các bị đơn có quyền sử dụng đất theo hiện trạng thực tế đang sử dụng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y Loan S4 trình bày:**

Thông nhất về nguồn gốc đất như ông **Y Phát S**, bà **H Yêu S7** và các bị đơn trình bày do gia đình khai hoang từ năm 1989, sử dụng đất để làm chuồng nhốt trâu và trồng hoa màu. Đến năm 1994, Nhà nước có chủ trương làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ dân đang sử dụng đất trên địa bàn, gia đình thống nhất kê khai tên ông là **Y Loan S4** tại thửa số 02, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.160m².

Ông **Y Loan S4** lấy vợ năm 1991, theo phong tục của người Ja Rai theo chế độ mẫu hệ nên đàn ông lấy vợ theo nhà vợ. Năm 2006, gia đình ông **L** thống nhất phân chia thửa đất cho các bà **H' Thoan S**, **H' Teng S**, **H' Djoan S** làm nhà ở. Cụ thể, **H' Thoan** làm nhà năm 2007, **H' Teng** làm nhà năm 2010, **H' Djoan** làm nhà năm 2013. Khi các bị đơn dựng nhà, xây rào thì gia đình ông **Y Brăch K1** biết và trực tiếp ra chỉ ranh giới, giữa 2 bên đều vui vẻ không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Năm 2014, khi bà **H' Djoan S** đến **UBND thị trấn E** để đăng ký tách thửa, chuyển nhượng đất thì mới biết phần đất đang ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông **Y Brăch K1**. Ông **Y Loan S4** không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho rằng gia đình ông lấn chiếm đất của nguyên đơn và đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông **Y Brăch K1** (hiện tại đứng tên **H Sơ Noi S**), đồng thời đo đạc lại diện tích đất để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông **Y L1** theo đúng vị trí, diện tích, hiện trạng sử dụng.

*** Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Y Jiut M** trình bày:**

Ông **Y Jiut M** và bà **H3 S** kết hôn từ năm 2000 và sinh sống cùng với gia đình bà **H' Thoan S5**. Cùng năm 2000, bà **H' Kleh S** đồng ý chuyển nhượng cho ông **Y Phát S P2** đất có 05m phía giáp mặt đường Amajhao với giá 1.500.000 đồng. Bà **KLêh S10** cho con trai là ông **Y KNắp S Đ** đất, bàn giao cho gia đình ông **P1**. Sau khi hai bên xác định ranh giới xong, ông **Y Jiut M** là người trực tiếp đào hố, chôn cột làm hàng rào để xác định ranh giới đất với gia đình ông **Y Brăch K1**. Việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận bằng lời nói và bàn giao đất thực địa, không lập văn bản.

Năm 2006, bà **H3 S** cùng các bà **H' Teng S**, bà **H' Djoan S** được bố mẹ vợ chia đất cho tại vị trí nguyên đơn đang khởi kiện. Đến năm 2007, ông bà làm nhà và hàng rào kiên cố trên đất, gia đình ông **Y Brăch K1** biết và trực tiếp ra chỉ ranh giới, hai bên vui vẻ, không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Đến năm 2014, bà **H' Djoan S** đến **UBND thị trấn E** để đăng ký tách thửa, chuyển nhượng thì phát hiện diện tích đất gia đình đang sử dụng đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông **Y Brăch K1**. Gia đình ông đã liên lạc gia đình ông **Y Brăch K1** để trao đổi về việc Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất bị cấp nhầm nhầm và nhờ tách thửa nhiều lần nhưng phía gia đình nguyên đơn không thực hiện.

Ông không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà H' Sơ Noi S10 cho rằng gia đình ông lấn chiếm đất. Đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Y Brăch K1 (hiện tại đứng tên H Sơ Noi S), đồng thời đo đạc lại diện tích đất để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông đúng vị trí, diện tích, hiện trạng thực tế gia đình đang sử dụng.

*** Tại bản tự khai, ông Ngô Văn T – Phó chủ tịch UBND huyện E là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện E trình bày:**

Ngày 31/3/1994, hộ ông Y Brăch K1 nộp đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 11, thị trấn E, diện tích 2.480m². Ngày 10/10/1994, UBND huyện ban hành Quyết định số 03/QĐ-UB cấp giấy CNQSD đất cho 500 hộ gia đình, cá nhân tại xã E trong đó có hộ ông Y Brăch K1. Cùng ngày 10/10/1994, UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0422461 cho ông Y Brăch K1 đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 11, thị trấn E, diện tích 2.480m² (trong đó 400m² đất ở và 2080m² đất màu).

Ngày 20/7/2017, hộ ông Y Brăch K1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H' Sơ Noi S, hợp đồng được chứng thực cùng ngày tại UBND thị trấn E.

Ngày 08/8/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E xác nhận tại trang IV Giấy chứng nhận số D 0422461 việc hộ ông Y Brăch K1 tặng cho bà H Sơ Noi S thửa đất số 03, tờ bản đồ số 11, thị trấn E.

*** Tại Công văn số 1449/UBND-TNMT ngày 11/7/2024 của Ủy ban nhân dân huyện E về việc Cung cấp thông tin theo đề nghị của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thể hiện:**

Việc UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y Băch K3 (cấp đổi qua tên bà H' Sơ Noi S ngày 08/8/2017) tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 11 và cấp cho ông Y Loan S4 đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 11, thị trấn E đúng với nội dung kê khai, đăng ký của các hộ gia đình tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hai hộ gia đình nêu trên tại Báo cáo số 130/BC-UBND ngày 25/6/2024 của UBND thị trấn E thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ gia đình chưa đúng với vị trí thửa đất mà các hộ đang sử dụng trên hiện trạng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y Brăch K1 đã được thông báo về việc thụ lý vụ án và triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không có mặt tại tòa án và không trình bày lời khai.**

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H' KLeh S trình bày:***

Gia đình bà H' KLeh S là chủ sử dụng lô đất thuộc thửa số 3, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.480m², tọa lạc tại **xã E (nay là thị trấn E) huyện E**, đã được **UBND huyện E** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0422461 ngày 10/10/1994 mang tên ông **Y Brăch K1** (là chồng của bà **K2**). Nguồn gốc đất là do gia đình bà khai hoang.

Ngày 20/7/2017 chúng bà lập hợp đồng tặng cho con gái là Hsor Noi S toàn bộ thửa đất nêu trên. Đến ngày 08/8/2017 Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện E** đăng ký biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị **H4 Noi S.2**

Quá trình sử dụng đất, gia đình bà có cho gia đình bà **H'Thoan S5, H'Teng S, H'Joan S** và một số hộ dân tại địa phương mượn một phần diện tích đất để thả trâu. Tuy nhiên, sau đó các bà **H'Thoan S5, H'Teng S H'Joan S** chiếm giữ luôn đất của gia đình bà và xây dựng các công trình, nhà tạm lên phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà.

Do nhiều lần yêu cầu trả lại đất nhưng không có kết quả, nên năm 2022 chị **H5 Noi S** khởi kiện bà H' Thoan S, **H'Teng S** và **H'Joan S11**, yêu cầu Toà án giải quyết, buộc bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại diện tích đất lấn chiếm cho chị H' Ssor Noi S theo quy định pháp luật. Do tuổi đã cao, đi lại khó khăn, nên bà xin vắng mặt các buổi làm việc, xét xử vụ án của Toà án và đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

**** Những người làm chứng Y Chen S8, Y Bơ S9, Y Chon N1, Y Thát K4, Y Sen S12, Bun Mạnh L2, Y Plom B3 trình bày:***

Vị trí đất đang xảy ra tranh chấp giữa nguyên đơn H' Ssor Noi S và các bị đơn H'Thoan S, **H'Teng S, H'Joan S** đang sử dụng có nguồn gốc do ông **Y Phát S** (cha của bị đơn) khai hoang, dùng cột trâu và trồng hoa màu từ khoảng năm 1989. Khoảng năm 1993, ông **Y Brăch K1** đến làm lán, canh tác thì được ông **Y P1** chia một phần đất liền kề ở bên cạnh. Hai gia đình đóng cọc, chia đất, xác định ranh giới để sử dụng và không tranh chấp. Khoảng năm 2000, gia đình ông **Y Phát S M2** của gia đình ông **Y Brăch K1** 05m phía giáp **đường A**, các bên xác định ranh giới và sử dụng đến nay trùng với ranh giới đất hiện tại. Khi ông **Y P1** chia đất cho các con H'Thoan S, **H'Teng S, H'Joan S11** làm nhà thì gia đình ông **Y Brăch K1** cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì.

**** Người làm chứng Y Knắp S13 trình bày:***

Khoảng năm 2000, ông không ở ổn định với bố mẹ (là ông **Y Brăch K1**, bà H' KLeh S) mà sống cùng bà ngoại ở **Buôn A**, chỉ thỉnh thoảng về thăm bố mẹ. Đến năm 2007, ông **Y Knắp S13** mới về ở hẳn cùng ông **Y Brăch K1**, bà H' KLeh S tại **Buôn A**. Ông không biết việc bố mẹ mình có bán đất, đo đất, bàn giao đất

cho gia đình ông **Y Phát S** hay không. Đồng thời, ông cũng không đo đất và bàn giao cho gia đình ông **Y Phát S**. Ông không thường xuyên về nhà nên không biết về vị trí, ranh giới, hiện trạng sử dụng đất giữa hai gia đình và cũng không liên quan đến tranh chấp nên ông từ chối tham gia tố tụng tại tòa án.

*** Người làm chứng **Y Bly M3** trình bày:**

Ông **Y Bly M3** là chồng của nguyên đơn bà **H'Sơ Noi S**. Đối với thửa đất bà **H' Sơ Noi S** đang khởi kiện tranh chấp tại Tòa án là tài sản của bố mẹ vợ (ông **Y Brăch K1**, bà **H' KLeh S**) cho riêng bà **H'Sơ Noi S**. Ông **Y Bly M3** không biết và không liên quan gì đến tài sản tranh chấp nên không có ý kiến gì và ông cũng từ chối tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Từ những nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

[1] Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 3, khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 2, khoản 1 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; Điều 6, Điều 170 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

[2] Tuyên xử:

[2.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **H' Sơ Noi S** về việc buộc các bị đơn bà **H'Thoan S5**, **H'Teng S6** và **H'Joan S** phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất và trả lại cho nguyên đơn 1.052,6m² đất, cụ thể bà **H' Djoan S** 349m², bà **H' Teng S** 263,6m², bà **H' Thoan S** 440m².

[2.2] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **H' Sơ Noi S** đã rút đối với một phần diện tích đất nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả so với đơn khởi kiện ban đầu.

[2.3] Chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn bà **H' Thoan S**, bà **H' Teng S**, bà **H' Teng S**:

*- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0422461 ngày 10/10/1994, vào sổ cấp số 63920 QSDĐ/G-H-02 của Ủy ban nhân dân huyện E cấp cho ông **Y Brăch K1**, đăng ký biến động tặng cho bà **H' Sơ Noi S** ngày 08/8/2017.*

- Công nhận các bị đơn có quyền sử dụng đất theo hiện trạng thực tế đang sử dụng làm tường rào, nhà ở và công trình phụ theo kết quả đo đạc, thẩm định ngày 07/5/2024. Cụ thể bà H' Djoan S có quyền sử dụng 349m², bà H' Teng S có quyền sử dụng 263,6m², bà H' Thoan S có quyền sử dụng 440m² đất tọa lạc tại **Buôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk** (vị trí, diện tích, kích thước thửa đất theo trích đo hiện trạng ngày 07/5/2024 của **Công ty TNHH Đ1** đính kèm theo bản án).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất và nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông **Đào Hoàng P** đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong vụ án, có đơn kháng cáo đối với toàn bộ Bản án sơ thẩm, lý do kháng cáo ông **P** cho rằng, Bản án sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, qua loa, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H' Sơ Noi S.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Đào Hoàng P** có đơn xin xét xử vắng mặt và trình bày ý kiến, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện và chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông **Đào Hoàng P**, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà H' Sơ Noi S, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xem xét kháng cáo của ông **Đào Hoàng P** người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật, thời hiệu và thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

[1.2] Kháng cáo của ông **Đào Hoàng P** người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là hợp lệ, trong thời hạn pháp luật quy định, do vậy, Hội đồng xét xử giải quyết, xét xử vụ án theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xem xét về nguồn gốc thửa đất có tranh chấp, xét thấy:

Theo nguyên đơn, bà H' Sơ Noi S và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Phần đất tranh chấp là một phần diện tích thửa số 3, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.480m², tọa lạc tại **xã E (nay là thị trấn E) huyện E**, ông **Y Brăch K1** - là cha đẻ của nguyên đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0422461 ngày 10/10/1994, ngày 08/8/2017 ông **Y Brăch K1** lập Hợp đồng tặng cho bà H Sơ Noi S toàn bộ thửa đất và đã được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện E** chỉnh lý biến động, trước đây, gia đình bà có cho các bà **H'Thoan S5, H2, S S** mượn một phần diện tích đất để thả trâu. Sau đó, các bà **H'Thoan S5, H S H'Joan S** ngang nhiên chiếm giữ đất của gia đình bà H' Sơ Noi S. Nay bà **H Sơ N2 S** khởi kiện yêu cầu các bà **H'Thoan S5, H2, S H'Joan S** phải trả lại 1.052,6m², trong đó đất bà H' Djoan S sử dụng 349m², bà H' Teng S sử dụng 263,6m², bà H' Thoan S sử dụng 440m² đều nằm trong diện tích của thửa đất số 3, đã Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0422461 ngày 10/10/1994, **UBND huyện E** cấp do ông **Y Brăch K1**.

[2.2] Phía bị đơn các bà **H'Thoan S5, H2, S H'Joan S** trình bày nguồn gốc sử dụng đất là do ông **Y Phát S** – cha của các bị đơn khai hoang từ năm 1989, sử dụng làm chuồng trâu và trồng hoa màu và được gia đình chia cho các bị đơn làm nhà ở từ ngày 01/02/2006. Năm 1994, khi nhà nước có chủ trương làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ dân đang sử dụng đất, gia đình ông **P1** kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất mang tên ông **Y Loan S4** (là con trai cả của ông **P1**).

[2.3] Qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc, lồng ghép bằng máy giữa diện tích đất các bên đang sử dụng so với vị trí, diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận xác định diện tích đất tranh chấp và chồng lấn là giữa nguyên đơn và bị đơn là 1.052,6m², trong đó đất bà H' Djoan S sử dụng 349m², bà H' Teng S sử dụng 263,6m², bà H' Thoan S sử dụng 440m² đều nằm trong diện tích của thửa đất số 3, tờ bản đồ số 11 đã được **UBND huyện E** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0422461 ngày 10/10/1994 mang tên ông **Y Brăch K1**, cấp đổi qua tên H' Sơ Noi S vào ngày 08/8/2017.

Xét thấy: Theo kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hai hộ gia đình nêu trên tại Báo cáo số 130/BC-UBND ngày 25/6/2024 của **UBND thị trấn E** thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ gia đình chưa đúng với vị trí thửa đất mà các hộ đang sử dụng trên hiện trạng.

[3]. Về thực tế sử dụng đất: ông **Y Brăch K1** và bà H' Sơ Noi S, tuy được cấp GCNQSDĐ nhưng thực tế không sử dụng phần diện tích đất tranh chấp, qua xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện về ranh giới, vị trí đất các bên sử dụng đã xây tường rào kiên cố. Qua lời khai của những người làm chứng cùng sinh sống tại địa phương; Biên bản xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất (BL 121) và Phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất (BL 122-123) cùng ngày 06/10/2023 của **UBND thị trấn E** ngày đã xác nhận ranh giới đất các bên sử dụng từ trước đến nay là ổn định, không ai lấn chiếm của ai và tại thời điểm các bị đơn **H'Thoan S, H2, S H6 S** làm nhà, tường rào và các công trình phụ thì phía gia đình nguyên đơn không có ý kiến tranh chấp gì mà còn trực tiếp chỉ ranh giới. Do vậy, tại Bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H' Sơ Noi S và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0422461 ngày 10/10/1994, cho ông **Y Brăch K1**, đăng ký biến động tặng cho bà H' Sơ Noi S ngày 08/8/2017, đồng thời, công nhận các bị đơn có quyền sử dụng đất theo hiện trạng thực tế đang sử dụng (*theo kết quả đo đạc, thẩm định ngày 07/5/2024*) là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H' Sơ Noi S, chấp nhận yêu cầu phản tố của của các bị đơn bà H' Thoan S, bà H' Teng S, bà **H'Teng S6** về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0422461 ngày 10/10/1994, vào sổ cấp số 63920 QSDĐ/G-H-02 của **Ủy ban nhân dân huyện E** cấp cho ông **Y Brăch K1**, đăng ký biến động tặng cho bà H' Sơ Noi S ngày 08/8/2017 là có căn cứ, đúng pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của của ông **Đào Hoàng P**, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà H' Sơ Noi S, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng, không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bà H' Sơ Noi S phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, Điều 308, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của ông **Đào Hoàng P** đại diện hợp pháp của bà **H'Sơ Noi S14**, nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Áp dụng khoản 1 Điều 2, khoản 1 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; Điều 6, Điều 170 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H' Sơ Noi S về việc buộc các bị đơn bà H'Thoan S5, H'Teng S6 và H'Joan S phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất và trả lại cho nguyên đơn 1.052,6m² đất, cụ thể bà H' Djoan S 349m², bà H' Teng S 263,6m², bà H' Thoan S 440m².

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H' Sơ Noi S đã rút đối với một phần diện tích đất nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả so với đơn khởi kiện ban đầu.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn bà H' Thoan S, bà H' Teng S, bà H'Teng S6:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0422461 ngày 10/10/1994, vào sổ cấp số 63920 QSDĐ/G-H-02 của Ủy ban nhân dân huyện E cấp cho ông Y Brăch K1, đăng ký biến động tặng cho bà H5 Noi S ngày 08/8/2017.

- Công nhận các bị đơn có quyền sử dụng đất theo hiện trạng thực tế đang sử dụng làm tường rào, nhà ở và công trình phụ theo kết quả đo đạc, thẩm định ngày 07/5/2024. Cụ thể bà H' Djoan S có quyền sử dụng 349m², bà H' Teng S có quyền sử dụng 263,6m², bà H' Thoan S có quyền sử dụng 440m² đất tọa lạc tại Buôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (vị trí, diện tích, kích thước thửa đất theo trích đo hiện trạng ngày 07/5/2024 của Công ty TNHH Đ1 đính kèm theo Bản án sơ thẩm).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Về án phí phúc thẩm: Căn cứ Điều 29, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án; bà H5 Noi S phải chịu 300.000 đồng án phí, đối trừ số tiền tạm ứng tại Biên lai số 0014082 ngày 04/10/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

ĐÃ KÝ

Trương Công Thi