

TOÀ ÁN NHÂN DÂN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TỈNH ĐẮK LẮK

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 364/2026/DS-PT

Ngày 23 - 7 - 2026

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Quốc Hà

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Anh, ông Trần Minh Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 138/2026/TLPT- DS ngày 12 tháng 5 năm 2026, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2026/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 293/2025/QĐPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1. Bà Lê Thị T, sinh năm 1967; Địa chỉ: C Bà T, phường T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

2. Bà Lê Thị L, sinh năm 1971; Địa chỉ: D M, phường T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đình X, sinh năm 1965, bà Phạm Thị Thanh T1, sinh năm 1979; Địa chỉ: khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thúy Q, sinh năm 1999; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông X, bà T1: Luật sư Nguyễn Thanh M – Công ty L6 – Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: C N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

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

3.1. Bà Phan Thị C, sinh năm 1940; Địa chỉ: khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

3.2. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1962; Địa chỉ: C Bà T, phường T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

3.3. Bà Lê Thị H, sinh năm 1966; Địa chỉ: khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

3.4. Ông Lê Văn H1, sinh năm 1971; Địa chỉ: khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

3.5. Ông Lê Văn H2, sinh năm 1974; Địa chỉ: khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

3.6. Bà Lê Thị H3, sinh năm 1977; Địa chỉ: khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

3.7. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1979; Địa chỉ: Phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt

3.8. Bà Lê Thị P, sinh năm 1983; Địa chỉ: C C, phường T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

3.9. Ông Nguyễn Hữu T3, sinh năm 1976; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị C, bà Lê Thị T2, bà Lê Thị H, ông Lê Văn H1, ông Lê Văn H2, bà Lê Thị H3, ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị P, ông Nguyễn Hữu T3: Bà Lê Thị T, sinh năm 1967; Địa chỉ: C Bà T, phường T, tỉnh Đắk Lắk và bà Lê Thị L, sinh năm 1971; Địa chỉ: D M, phường T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

3.10. Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H, tỉnh Đắk Lắk (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Phú Yên). Vắng mặt

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Huỳnh Ngọc T4, sinh năm 1954; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

4.2. Ông Ngô Văn L1, sinh năm 1960; Địa chỉ: Khu phố P, H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

4.3. Ông Lê Văn C1, sinh năm 1950; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

- 4.4. Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1967; Địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.5. Ông Nguyễn S, sinh năm 1966; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.6. Ông Nguyễn Việt H4, sinh năm 1964; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.7. Ông Nguyễn T6, sinh năm 1967; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.8. Ông Nguyễn Hữu T7, sinh năm 1953; Địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.9. Ông Lê C2, sinh năm 1943; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.10. Ông Nguyễn Văn T8, sinh năm 1955; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.11. Ông Nguyễn N, sinh năm 1950; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.12. Ông Đoàn Xuân T9, sinh năm 1952; Địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.13. Ông Phạm Văn H5, sinh năm 1979; Địa chỉ: Phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.14. Ông Nguyễn Văn H6, sinh năm 1965; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.15. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1971; Địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.16. Ông Ngô Văn A, sinh năm 1963; Địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.17. Ông Nguyễn Văn X1, sinh năm 1949; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.18. Bà Nguyễn Thị H7, sinh năm 1950; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.19. Ông Phan Văn C3, sinh năm 1965; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.20. Ông Nguyễn Ngọc S1, sinh năm 1962; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.21. Ông Phan C4, sinh năm 1950; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.22. Ông Huỳnh Thanh H8, sinh năm 1965; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

- 4.23. Ông Nguyễn Ngọc T10, sinh năm 1955; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.24. Ông Dương Bình N1, sinh năm 1960; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.25. Ông Phan Văn H9, sinh năm 1963; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.26. Ông Lương Công K, sinh năm 1965; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.27. Ông Lương Công T11, sinh năm 1961; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.28. Ông Nguyễn L2, sinh năm 1965; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.29. Ông Huỳnh Đ1, sinh năm 1970; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.30. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1957; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.31. Ông Trần Văn M1, sinh năm 1955; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.32. Ông Trần Văn T12, sinh năm 1966; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.33. Ông Lương Công G, sinh năm 1968; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.34. Ông Nguyễn Văn T13, sinh năm 1972; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.35. Ông Nguyễn Hữu S2, sinh năm 1960; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.36. Ông Huỳnh Văn L3, sinh năm 1961; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.37. Ông Huỳnh L4, sinh năm 1970; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.38. Ông Lê Hồng S3, sinh năm 1969; Địa chỉ: Phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
- 4.39. Ông Nguyễn Hữu C5, sinh năm 1969; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

5. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Đình X, bà Phạm Thị Thanh T1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 24/4/2025 và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Lê Thị T, bà Lê Thị L – đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị C, bà Lê Thị T2, bà Lê Thị H, ông Lê Văn H1, ông Lê Văn H2, bà Lê Thị H3, ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị P, ông Nguyễn Hữu T3 thống nhất trình bày được tóm tắt như sau:

Nguyên thửa đất số 129, tờ bản đồ số 54, diện tích 1.415,2m² (trong đó: 250m² đất ở tại đô thị, 1.165,2m² đất trồng cây hàng năm khác) tọa lạc tại khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là phường H, tỉnh Đắk Lắk) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BB643213, số vào sổ cấp GCN: CH02769 do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là “UBND”) huyện Đ cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Đình X, bà Phạm Thị Thanh T1 ngày 30/12/2013 (sau đây gọi tắt là “thửa đất số 129”) có nguồn gốc do ông Lê D (đã chết) và bà Phan Thị C (là cha, mẹ của nguyên đơn) khai hoang từ trước năm 1986, trồng cây công nghiệp, sử dụng và quản lý liên tục từ đó đến nay.

Năm 2003, sau khi ông Nguyễn Đình X chuyển nhượng diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của mình ở vị trí khác tại khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là phường H, tỉnh Đắk Lắk) cho ông Châu Ngọc A, sinh năm 1966, trú tại thôn P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên thì vợ chồng ông X, bà T1 chuyển về huyện V, tỉnh Khánh Hòa sinh sống, lập nghiệp. Năm 2006, ông Lê Dừa T14 cho ông Nguyễn Đình X một phần đất có diện tích 320m² (chiều ngang 8m, chiều dài 40m) thuộc thửa đất số 129 để vợ ông X xây dựng nhà ở. Việc tặng cho được các bên thỏa thuận bằng miệng, không được lập thành văn bản.

Năm 2013, vợ chồng ông Nguyễn Đình X, bà Phạm Thị Thanh T1 tự ý thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích của thửa đất số 129, tức vượt quá phần diện tích đất đã được ông Lê Dừa T14 cho vào năm 2006 là 320m². Ngày 30/12/2013, vợ chồng ông X, bà T1 được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BB643213, số vào sổ cấp GCN: CH02769. Điều này đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Lê D, bà Phan Thị C và các con của ông D, bà C.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, sau này là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đắk Lắk:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BB643213, số vào sổ cấp GCN: CH02769 do UBND huyện Đ cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Đình X, bà Phạm Thị Thanh T1 ngày 30/12/2013.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Đình X, bà Phạm Thị Thanh T1 phải trả lại phần đất có diện tích 1.062,6m² thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 54 trong

tổng diện tích 1.382,6m² tọa lạc tại khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là phường H, tỉnh Đắk Lắk) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BB643213, số vào sổ cấp GCN: CH02769 do UBND huyện Đ cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Đình X, bà Phạm Thị Thanh T1 ngày 30/12/2013 (phần còn lại sau khi trừ đi diện tích 320m² đã tặng cho vợ chồng ông X, bà T1).

Trong quá trình tố tụng, bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Đình X, bà Phạm Thị Thanh T1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị Thúy Q thống nhất trình bày được tóm tắt như sau:

Nguyên thừa đất số 129, tờ bản đồ số 54, diện tích 1.415,2m² (trong đó: 250m² đất ở tại đô thị, 1.165,2m² đất trồng cây hàng năm khác) tọa lạc tại khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là phường H, tỉnh Đắk Lắk) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BB643213, số vào sổ cấp GCN: CH02769 do UBND huyện Đ cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Đình X, bà Phạm Thị Thanh T1 ngày 30/12/2013 có nguồn gốc do ông Nguyễn Đình X khai hoang từ năm 1983 và trồng cây bạch đàn, cây dương tạo thành hàng rào xung quanh đất.

Năm 1997, ông Nguyễn Đình X kết hôn với bà Phạm Thị Thanh T1. Đến năm 2006, vợ chồng ông X, bà T1 xây dựng nhà ở, khai phá, sử dụng ổn định và đóng thuế đầy đủ đối với thửa đất số 129. Cuối năm 2009, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân. Tại thời điểm đo đạc, ông Lê D có mặt và ký giáp ranh đối với thửa đất số 129. Quá trình sinh sống tại thửa đất số 129, vợ chồng ông X, bà T1 sinh sống ổn định từ lúc khai hoang thửa đất đến nay và không phát sinh tranh chấp.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch UBND phường H, tỉnh Đắk Lắk (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND thị xã Đ, tỉnh Phú Yên) vắng mặt trong quá trình tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, không có văn bản trình bày ý kiến.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Huỳnh Ngọc T4 trình bày:

Năm 1981 – 1983, ông Huỳnh Ngọc T4 làm cùng hợp tác xã nông nghiệp với ông Lê D, ông D làm Đội trưởng đội chuyên lát, ông T4 làm kế toán vùng. Quá trình làm việc cùng nhau, ông T4 thường xuyên gặp ông D nên biết ông D có khai hoang thửa đất tại khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk (bao gồm cả thửa đất tranh chấp thửa số 129) trong khoảng từ năm 1981 đến năm 1983. Thời điểm khai hoang, ông D trồng dừa xung quanh thửa đất để xác định ranh giới với các thửa đất do người khác khai hoang.

Từ năm 2008 đến năm 2017, ông Huỳnh Ngọc T4 làm Trưởng thôn P, xã H, huyện Đ (thị xã Đ), tỉnh Phú Yên. Ông T4 được xã giao nhiệm vụ thu thuế nhà đất tại thôn P thì thấy ông Nguyễn Đình X (tên thường gọi là “Xì”) ở tại căn nhà trên diện tích đất do ông D khai hoang nên ông T4 hỏi và được ông X kể rằng ông X được ông D cho thửa đất có chiều ngang 08m, chiều dài bao nhiêu ông T4 không nhớ để xây dựng nhà ở vì vợ chồng ông X khổ, từ Khánh Hòa về.

Ông Huỳnh Ngọc T4 không biết việc ông X thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất bao nhiêu mét vuông nên thời điểm ông T4 còn làm Trưởng thôn thì ông T4 nghĩ ông X chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được ông D cho.

Ông Huỳnh Ngọc T4 biết rõ nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất của các bên vì ông Huỳnh Ngọc T4 là họ hàng gần và sinh sống tại thửa đất khai hoang từ xưa.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Ngô Văn L1 trình bày:

Ông Ngô Văn L1 không có mối quan hệ họ hàng với nguyên đơn; là họ hàng với bị đơn: bà Phạm Thị Thanh T1 (mẹ bà T1 và bà con với ông Ngô Văn L1).

Thửa đất ông Ngô Văn L1 đang quản lý, sử dụng tại khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk giáp ranh phía Tây (cùng phía với thửa đất do ông Đoàn Xuân T9 quản lý, sử dụng) và phía Nam (cùng phía với thửa đất do ông Nguyễn Việt H4 quản lý, sử dụng) của thửa đất tranh chấp trong vụ án dân sự nêu trên (sau đây gọi tắt là “thửa đất của ông L1”).

Trước năm 1990 (không nhớ rõ năm cụ thể), ông Ngô Văn L1 khai hoang thửa đất của ông L1, trồng cây bần chải, đóng cọc... Thời điểm đó, ông Lê D cùng khai hoang thửa đất tranh chấp với ông Ngô Văn L1. Việc phân định ranh giới thửa đất của ông L1 và thửa đất tranh chấp được xác định thông qua việc trồng cây bạch đàn và cây dương, phía ai thì người đó tự trồng. Sau đó, cây chết hay khai thác thì không nhớ rõ nên bà Lê Thị T (con ông Lê D) xây dựng tường rào xung quanh bằng trụ bê tông và rào lưới B40 để xác định ranh giới. Ông Lê D là người khai hoang và trực tiếp quản lý, sử dụng đất và trồng dương, bạch hà và sau đó các con ông D tiếp tục sử dụng, canh tác trồng cây trên đất như thế nào thì ông L1 không rõ.

Khi ông Nguyễn Đình X (tên gọi khác là “Xì”) đến thửa đất tranh chấp để xây dựng nhà ở, ông L1 nghe vợ chồng ông D kể thì được biết ông Lê D vào tỉnh Khánh Hòa kêu vợ chồng ông X về quê và cho phần diện tích đất mà vợ chồng ông X xây dựng nhà ở để vợ chồng ông X xây nhà, ổn định cuộc sống, tức chỉ cho toàn bộ phạm vi đã xây dựng nhà ở, ngoài ra không tặng cho phần diện tích đất khác nằm ngoài diện tích đã xây nhà.

Khoảng năm 2007, ông L1 và ông Nguyễn Việt H4 thống nhất hiến một phần diện tích đất khai hoang để mở đường đi vào đất, cụ thể là hiến phần đất giáp ranh thửa đất tranh chấp; đến năm 2011 thì bê tông hóa.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Lê Văn C1 trình bày:

Ông Lê Văn C1 có quan hệ bà con họ với nguyên đơn và bị đơn. Do có quan hệ bà con nên ông Lê Văn C1 biết nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của ông Lê D khai hoang, sử dụng từ lâu. Sau đó, ông D có cho ông Nguyễn Đình X (tên gọi khác là “Xì”) một phần diện tích đất để xây nhà nhưng không biết diện tích bao nhiêu. Ngoài ra, không biết gì thêm.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Nguyễn Việt H4 trình bày:

Trước năm 1990 (không nhớ rõ năm cụ thể), ông Nguyễn Việt H4 khai hoang: (i) thửa đất đã chuyển nhượng cho ông Đoàn Xuân T9, sinh năm 1952; Địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Đắk Lắk cũng vào thời điểm trước năm 1990, giáp ranh phía Tây của thửa đất tranh chấp (sau đây gọi tắt là “thửa đất 1”) và (ii) thửa đất giáp ranh phía Nam của thửa đất cũng do ông Lê D khai hoang nhưng không tranh chấp trong vụ án dân sự nêu trên (không giáp ranh với thửa đất tranh chấp) (sau đây gọi tắt là “thửa đất 2”). Đến khoảng năm 1993 thì xây dựng nhà ở và sinh sống ổn định đến thời điểm hiện nay tại thửa đất 2.

Thời điểm ông H4 khai hoang thửa đất 1 và thửa đất 2 xong và ra hiện trạng để sử dụng đất thì đã thấy ông Lê D sử dụng thửa đất tranh chấp cũng như phần diện tích đất ông D khai hoang nhưng không tranh chấp trong vụ án này để trồng bạc hà, dương. Ông Nguyễn Đình X hoàn toàn không khai hoang thửa đất tranh chấp.

Khoảng năm 2007, ông Ngô Văn L1 và ông H4 thống nhất hiến một phần diện tích đất khai hoang để mở đường đi vào đất, cụ thể là ông L1 hiến phần đất giáp ranh thửa đất tranh chấp; đến năm 2011 thì bê tông hóa. Thời điểm đó, bà Lê Thị T phá dỡ gốc cây để trồng trụ bê tông và rào lưới B40 toàn bộ diện tích do ông D khai hoang.

Khi ông Nguyễn Đình X (tên gọi khác là “Xì”) đến thửa đất tranh chấp để xây dựng nhà ở, ông H4 nghe làng xóm kể thì được biết ông Lê D vào tỉnh Khánh Hòa kêu vợ chồng ông X về quê và cho phần diện tích đất mà vợ chồng ông X xây dựng nhà ở để vợ chồng ông X xây nhà, ổn định cuộc sống, tức chỉ cho toàn bộ phạm vi đã xây dựng nhà ở.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Nguyễn T6 trình bày:

Năm 1988, ông Nguyễn T6 hoàn thành nghĩa vụ quân sự. Khoảng năm 1990, ông Lê D có nhờ ông T6 trồng cây trên thửa đất ông Lê D khai hoang tại khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi trồng cây xong, ông D có trả tiền

công cho ông T6.

Thời điểm đó, ông Nguyễn Đình X sống tại xã H (tỉnh Đắk Lắk hiện nay) nhưng không có ý kiến gì về việc ông T6 trồng cây cũng như việc ông D quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp vì ông D là người trực tiếp khai hoang thửa đất tranh chấp.

Ông T6 biết nguồn gốc thửa đất tranh chấp vì ông T6 là họ hàng của nguyên đơn, bị đơn và đã cùng ông D trồng cây trên đất từ thời điểm đó.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Nguyễn Hữu T7 trình bày:

Năm 1995, ông Nguyễn Hữu T7 xây dựng nhà ở tại diện tích đất có vị trí địa giới hành chính hiện nay là khu phố T, phường H, tỉnh Đắk Lắk, cách thửa đất tranh chấp khoảng 200m. Thời điểm ông T7 xây dựng nhà ở và sinh sống tại căn nhà này từ đó đến nay thì ông T7 biết được ông Lê D là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp, trồng dương và bạc hà. Khi nhà nước thực hiện dự án xây dựng khu công nghiệp H tại xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên và bồi thường cây trồng trên đất thì chính là bồi thường các cây do ông D trồng cho ông D (ai nhận tiền thì ông T7 không rõ). Ông Nguyễn Đình X không canh tác, sử dụng hay có bất kỳ tài sản nào trên đất. Sau đó, các cây dương, bạc hà tự nứt gốc, mọc lên lại thì ông D lại tiếp tục chăm sóc, khai thác đến thời điểm ông D bị bệnh thì các con ông D quản lý, sử dụng thửa đất ông D khai hoang (bao gồm cả thửa đất tranh chấp), xây tường rào vào năm nào thì ông không biết.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Lê C2 trình bày:

Ông Lê C2 là em ruột của ông Lê D, ông Nguyễn Đình X là con của cô ông Lê Dừa .

Khoảng năm 1980, ông Lê D rủ ông Lê Cu C6 khai hoang thửa đất ông Lê D khai hoang tại khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk (bao gồm cả thửa đất tranh chấp). Tuy nhiên, ông Lê C2 thấy thửa đất này thời điểm đó có vị trí không thuận lợi nên để gia đình ông Lê D khai hoang còn ông Lê C2 thì khai hoang thửa đất khác cách đó khoảng 500m (tính theo đường chim bay). Sau khi khai hoang xong thì ông D trồng dừa xung quang để tạo thành hàng rào ranh giới với đất người khác, rồi trồng bạc hà, dương để khai thác. Đến khi nhà nước thực hiện dự án khu công nghiệp N thì có bồi thường cây trồng trên đất cho ông Lê D, con ông D là người nhận (cụ thể là ai nhận thì ông C2 không biết). Ông C2 biết sự việc này vì ông C2 cũng được bồi thường theo dự án này cùng ông D.

Thời điểm ông D khai hoang, ông Nguyễn Đình X sống tại xã H (tỉnh Đắk Lắk hiện nay) nhưng ông X không cùng ông D khai hoang cũng như không khai hoang thửa đất này (thửa đất tranh chấp).

Khoảng năm 2006, ông Lê D và ông Nguyễn Đình X (tên gọi khác là

“Xi”) cùng đến thửa đất tranh chấp để xây dựng nhà ở, vì chỗ anh em trong gia đình nên ông C2 đến thửa đất để chơi và biết được ông Lê D cho ông X diện tích đất có chiều dài 40m và chiều ngang 08m để ông X xây dựng nhà (do ông D vào Khánh Hòa dẫn gia đình ông X về lại quê khi thấy ông X sống tha hương, cực khổ). Ông C2 còn biết gỗ để xây dựng nhà là do ông D chặt cây. Ngoài ra ông D không tặng cho phần diện tích đất khác nằm ngoài diện tích này.

Ông Nguyễn Đình X tự ý làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lớn hơn phần diện tích đất mà ông D cho vợ chồng ông X là nằm ngoài ý muốn của ông D cũng như gia đình ông D, không ai hay biết.

Ông Lê Cu B rõ nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất của các bên vì ông Lê C2 là họ hàng gần và sinh sống tại thửa đất ông C2 đã khai hoang từ xưa.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Nguyễn Văn T8 trình bày:

Ông Nguyễn Văn T8 có mối quan hệ họ hàng với ông Lê D và ông Nguyễn Đình X, ông T8 là cháu, gọi ông D và ông X là chú. Ông Nguyễn Văn T8 là thợ mộc.

Năm 2006, ông Lê D và ông Nguyễn Đình X đến nhà ông Nguyễn Văn T8 để nhờ ông T8 đến thửa đất tranh chấp để phụ làm mộc cho nhà ông X. Ông T8 đồng ý và làm 02 (hai) ngày công.

Nhà ông Nguyễn Văn T8 chỉ cách thửa đất tranh chấp khoảng 300m (tính theo đường chim bay) nên ông T8 biết được ông D là người khai hoang thửa đất tranh chấp và căn nhà ông Nguyễn Đình X ở tại khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk (có nhờ ông T8 làm mộc 02 ngày công) được xây dựng trên thửa đất do ông D khai hoang. Việc ông D tặng cho hay mua bán với ông X thì ông T8 không biết.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Nguyễn N trình bày:

Ông Nguyễn N không có mối quan hệ họ hàng với nguyên đơn, bị đơn. Ông Nguyễn N là thợ mộc.

Năm 2006, ông Lê D đến nhà ông Nguyễn N để yêu cầu ông Nguyễn N đến thửa đất tranh chấp để làm mộc. Khi ông Nguyễn N hỏi thì được biết ông Lê D là ông Nguyễn Đình X (tên gọi khác là “Xi”) không có nhà ở nên cho vợ chồng ông X diện tích đất với chiều ngang 08m và chiều dài khoảng 35 – 40m tại thửa đất mà ông D khai hoang ở khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk để về quê, xây dựng nhà ở. Từ lúc ông N bắt đầu làm việc đến khi hoàn tất công việc thì ông Lê D là người trực tiếp giám sát, nhận bàn giao. Sau khi hoàn thiện căn nhà thì vợ chồng ông Nguyễn Đình X mới về ở. Cùng làm thợ mộc với ông N có ông Nguyễn Văn T8, sinh năm 1955; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk

Lắc.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Đoàn Xuân T9 trình bày:

Ông Đoàn Xuân T9 còn có tên gọi khác: Đem hoặc Đoàn Đ2 (Bí danh khi hoạt động cách mạng).

Ông Đoàn Xuân T9 có mối quan hệ họ hàng xa với nguyên đơn, tức mẹ của nguyên đơn là cháu họ hàng của mẹ ông Đoàn Xuân T9 (bà Nguyễn Thị L5 – đã chết).

Thửa đất ông Đoàn Xuân T9 đang quản lý, sử dụng tại khu phố T, phường H, tỉnh Đắk Lắk giáp ranh phía Tây của thửa đất tranh chấp trong vụ án dân sự nêu trên (sau đây gọi tắt là “thửa đất của ông T9”).

Trước năm 1990, ông Đoàn Xuân T9 nhận chuyển nhượng thửa đất của ông T9 từ ông Nguyễn Việt H4, sinh năm 1964; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk. Đến năm 1993, ông Đoàn Xuân T9 xây dựng 01 (một) căn nhà nhỏ trên diện tích đất này để thuận việc quản lý và sử dụng đất. Đến khoảng năm 1998 thì căn nhà này bị xập do xuống cấp, bị mối mọt phá hoại. Khoảng năm 2010, ông T9 tự xây tường rào giáp đường bê tông với chiều dài 30m, chiều cao khoảng 1m4 và có rào lưới B40. Ông T9 trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng thửa đất giáp ranh phía Tây thửa đất tranh chấp từ năm 1990 đến nay.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Đoàn Xuân T9 biết ông Lê D là người trực tiếp khai hoang thửa đất giáp ranh thửa đất của T9, tức thửa đất tranh chấp. Việc phân định ranh giới thửa đất của ông T9 và thửa đất tranh chấp được thực hiện như sau: Thời điểm nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Việt H4 và giao nhận đất trên thực tế thì ông Lê D (cha nguyên đơn) đã trồng hàng rào dừa, bạc hà, dương để phân định ranh giới thửa đất. Đến năm 2011, bà Lê Thị T phá dỡ và xây dựng tường rào bằng trụ bê tông và rào lưới B40. Trước khi ông Lê D bị tai biến (năm nào thì không rõ) thì ông D là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất, trồng dương, bạc hà và sau đó các con ông D tiếp tục quản lý, sử dụng, canh tác trồng cây trên đất.

Năm 2003, khi nhà nước thực hiện dự án xây dựng khu công nghiệp H tại xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên thì có bồi thường cây trồng trên đất cho hộ ông Lê D và người nhận tiền bồi thường là bà Lê Thị H3. Ông Đoàn Xuân T9 biết thông tin này vì gia đình ông T9 cũng được nhận bồi thường. Tuy nhiên, sau đó dự án đã tạm ngừng nên nhà nước không thu hồi đất.

Khoảng năm 2006, ông Nguyễn Đình X (tên gọi khác là “Xì”) đến thửa đất tranh chấp để xây dựng nhà ở, ông Đoàn Xuân T9 hỏi vợ chồng ông X và vợ chồng ông D thì được biết ông Lê D vào tỉnh Khánh Hòa kêu vợ chồng ông X về quê và cho phần diện tích đất mà vợ chồng ông X xây dựng nhà ở để vợ

chồng ông X xây nhà, ổn định cuộc sống, tức chỉ cho toàn bộ phạm vi đã xây dựng nhà ở, ngoài ra không tặng cho phần diện tích đất khác nằm ngoài diện tích đã xây nhà.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Nguyễn Văn H6 trình bày:

Thửa đất ông Nguyễn Văn H6 đang quản lý, sử dụng, xây dựng nhà ở tại khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk, cách thửa đất tranh chấp trong vụ án dân sự nêu trên khoảng 30m, tính theo chiều ngang (sau đây gọi tắt là “thửa đất của ông H6”).

Năm 1986, ông Nguyễn Văn H6 khai hoang thửa đất của ông H6. Đến năm 1991, ông Nguyễn Văn H6 xây dựng 01 (một) căn nhà trên diện tích đất này và sinh sống từ đó đến nay.

Trước năm 1991 (không nhớ rõ năm nào), ông H6 thấy ông Nguyễn Đình X (tên thường gọi khác là “Xi”) đến phần diện tích đất tranh chấp để trồng một số cây bạch đàn, bạc hà thì hai bên quen biết nhau. Sau đó, ông X bỏ đi khỏi địa phương một thời gian với lý do gì thì ông H6 không biết. Đến năm 2006, sau khi ông X rào xong hàng rào lưới B40 xung quanh nhà ông X (hiện nay vẫn còn hàng rào lưới B40 đó) thì ông H6 có qua chơi, hỏi ông X thì ông X chỉ phần diện tích đã được rào lưới B40 xung quanh là phần diện tích của ông X. Do đó, ông Nguyễn Văn H6 biết được phần diện tích mà ông X khai hoang từ trước năm 1991 là phần diện tích này. Thời điểm ông X bỏ đi khỏi địa phương thì ai quản lý, sử dụng thì ông H6 không biết.

Phần diện tích đất nằm ngoài hàng rào lưới B40 (theo hình ảnh tại bút lục 160) thì ông Nguyễn Văn H6 không biết ai khai hoang, ai quản lý, sử dụng.

Năm 2003, khi nhà nước thực hiện dự án xây dựng khu công nghiệp H tại xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên thì có bồi thường cây trồng trên đất nhưng ai nhận tiền bồi thường của thửa đất tranh chấp trong vụ án dân sự nêu trên thì ông H6 không biết. Tuy nhiên, sau đó dự án đã tạm ngừng nên nhà nước không thu hồi đất.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng bà Nguyễn Thị Y trình bày:

Trước năm 1990, bà Nguyễn Thị Y sống tại nhà cha mẹ ở khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; sau khi cưới chồng thì bà Y sống tại nhà chồng ở khu phố T, phường H, tỉnh Đắk Lắk. Cả hai căn nhà này đều cách xa thửa đất tranh chấp trong vụ án dân sự nêu trên.

Thời điểm năm 1990 – 1991, bà Nguyễn Thị Y đi chợ, thường xuyên đi qua thửa đất tranh chấp thì có thấy ông Nguyễn Đình X trồng một số cây như dương, bạc hà và tưới nước trên phần diện tích đất mà hiện nay ông X đang xây dựng nhà ở. Tuy nhiên, diện tích, chiều dài, chiều ngang cụ thể bao nhiêu, giáp

ranh với ai thì bà Y không biết.

Sau khi ông Nguyễn Đình X xây dựng xong nhà ở thì bà Y mới biết vì đi chợ qua đoạn đường nhà ông X.

Bà Nguyễn Thị Y không biết nguồn gốc thửa đất tranh chấp cũng như không biết ai quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp từ trước đến nay.

Bà Nguyễn Thị Y biết ông Lê D nhưng ông Lê D có khai hoang thửa đất nào không thì bà Y không biết.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Ngô Văn A trình bày:

Khoảng năm 1980, ông Ngô Văn A sống tại nhà cha mẹ ở khu phố T, phường H, tỉnh Đắk Lắk; sau khi lập gia đình, khoảng năm 1990, ông A chuyển đến thửa đất đối diện nhà cha mẹ để xây dựng nhà ở và sinh sống từ đó đến nay. Cả hai căn nhà này đều cách thửa đất tranh chấp trong vụ án dân sự nêu trên khoảng 800m, tính theo đường chim bay.

Thời điểm năm 1990 – 1991, ông Ngô Văn A đi đào đồng có đi qua thửa đất tranh chấp thì thấy ông Nguyễn Đình X (tên thường gọi là “Xì”) trồng một số cây như dương, bạc hà nhưng không biết hiện nay phần đất này là phần đất ông X đã xây dựng nhà ở hay toàn bộ diện tích đất tranh chấp. Ông Ngô Văn A không biết ông Nguyễn Đình X có khai hoang hay không cũng như không biết ông X khai hoang thửa đất có diện tích, chiều dài, chiều ngang cụ thể bao nhiêu, giáp ranh với ai.

Sau khi ông Nguyễn Đình X xây dựng xong nhà ở, ông A đi ngang qua thửa đất tranh chấp, nhìn thấy thì mới biết việc ông X xây nhà nên ông X xây nhà năm bao nhiêu và lý do gì thì ông A không biết.

Ông Ngô Văn A không biết nguồn gốc thửa đất tranh chấp cũng như không biết thì ai quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp từ trước đến nay.

Ông Ngô Văn A biết ông Lê D nhưng ông Lê D có khai hoang thửa đất nào không thì ông A không biết.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Nguyễn Văn X1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn X1 sinh ra, lớn lên và lập gia đình đều sinh sống ở khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; cách thửa đất tranh chấp trong vụ án dân sự nêu trên khoảng 500m, tính theo đường chim bay.

Thời điểm trước năm 1990 – 1991, ông Nguyễn Văn X1 đi xuống thửa đất tranh chấp chơi thì thấy ông Nguyễn Đình X (tên thường gọi là “Xì”) trồng một số cây như dương, bạc hà trong phần đất mà hiện nay ông X đã xây dựng nhà ở. Ông Nguyễn Văn X1 không biết ông Nguyễn Đình X có khai hoang hay không cũng như không biết ông X khai hoang thửa đất có diện tích, chiều dài, chiều ngang cụ thể bao nhiêu, giáp ranh với ai nhưng ông X1 cho rằng phần diện

tích đất ông X đã xây dựng nhà ở là phần diện tích đất do ông X khai hoang.

Ông Nguyễn Văn X1 không biết rõ thời điểm ông X vào V, tỉnh Khánh Hòa sinh sống là trước hay sau thời điểm ông X1 thấy ông X trồng cây trên thửa đất ông X đã xây dựng nhà ở.

Ông Nguyễn Văn X1 không biết nguồn gốc thửa đất tranh chấp cũng như không biết thì ai quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp từ trước đến nay; không biết thời điểm ông X xây dựng nhà ở vì ông X1 làm ăn xa.

Ông Nguyễn Văn X1 biết ông Lê D, ông Lê D khai hoang thửa đất phía sau thửa đất mà ông Nguyễn Đình X đã xây dựng nhà ở.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng bà Nguyễn Thị H7 trình bày:

Bà Nguyễn Thị H7 đang ở căn nhà được xây dựng từ năm 1986 tại khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk cách thửa đất tranh chấp trong vụ án dân sự nêu trên khoảng 01km, tính theo đường chim bay.

Năm 1979, bà Nguyễn Thị H7 có khai hoang thửa đất khác, không phải thửa đất bà H7 xây dựng nhà ở khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk, cách thửa đất tranh chấp khoảng 01km. Năm 1986, bà Nguyễn Thị H7 khai hoang xong (sau đây gọi tắt là “thửa đất của bà H7”). Mặc dù đã khai hoang xong nhưng bà H7 không trồng trọt, canh tác mà đi làm ăn xa ở huyện S, tỉnh Phú Yên (cũ); đến năm 1990 thì bắt đầu trồng sắn.

Khoảng năm 1990, bà H7 đi chợ để mua bán rau đồng thì thấy ông Nguyễn Đình X trồng một số cây (không rõ cây gì) và tưới nước trên thửa đất tranh chấp nên biết ông X khai hoang thửa đất này. Tuy nhiên diện tích, chiều dài, chiều ngang cụ thể bao nhiêu thì bà H7 không biết.

Bà H7 không biết ông X cưới vợ, bỏ đi khỏi địa phương vào V, tỉnh Khánh Hòa sinh sống vào năm nào, lý do vì sao. Trước khi bỏ đi khỏi địa phương thì ông X sinh sống tại căn nhà khác, không thuộc vị trí thửa đất tranh chấp nhưng trước khi vào V, Khánh Hòa thì ông X đã bán.

Thời điểm ông X bỏ đi khỏi địa phương thì ai quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp (bao gồm diện tích đất ông X đã xây dựng nhà ở) thì bà H7 không biết.

Bà Hay biết ông Lê D nhưng ông Lê D có khai hoang thửa đất nào không thì bà H7 không biết.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Phan Văn Công trình bày:

Ông Phan Văn C3 sinh ra, lớn lên và lập gia đình đều sinh sống ở khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk. Thời điểm còn nhỏ, ông sống cùng cha mẹ tại nhà cha mẹ ở xóm G (cũ) cách thửa đất tranh chấp trong vụ án dân sự nêu trên khoảng 02 - 03km, tính theo đường chim bay. Đến năm 1994, ông xây nhà và

chuyển ra ở riêng, cách thửa đất tranh chấp khoảng 01km, tính theo đường chim bay.

Thời điểm trước năm 1990 – 1991, ông Phan Văn C3 đi biển thì đi ngang thửa đất tranh chấp, thấy ông Nguyễn Đình X (tên thường gọi là “Xì”) trồng một số cây như phi lao, dương, bạc hà trên phần đất mà hiện nay ông X đã xây dựng nhà ở (theo hình ảnh tại bút lục 160). Ông Phan Văn C3 không biết cụ thể diện tích, chiều dài, chiều ngang bao nhiêu, giáp ranh với ai. Phần diện tích đất ông X đã xây dựng nhà ở là phần diện tích đất do ông X khai hoang.

Ông Phan Văn C3 không biết rõ thời điểm ông X vào V, tỉnh Khánh Hòa sinh sống.

Ngoài phần diện tích đất ông Nguyễn Đình X xây dựng nhà ở thì ông C3 không biết nguồn gốc đất của phần diện tích đất nào khác cũng như không biết thì ai quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp từ trước đến nay; không biết thời điểm ông X xây dựng nhà ở.

Ông Phan Văn C3 biết ông Lê D, ông Lê D khai hoang thửa đất nào hay không thì không biết.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Nguyễn Ngọc S1 trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc S1 sinh ra, lớn lên và lập gia đình đều sinh sống ở khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk, cùng làng với ông Lê D và ông Nguyễn Đình X. Sau năm 1981 thì địa phương khuyến khích bà con khai hoang phần đất rừng ở phường H, tỉnh Đắk Lắk để sinh sống. Đa phần mọi người đều thực hiện khai hoang, rào đất để xây dựng nhà ở nên ông Nguyễn Ngọc S1 biết thời điểm đó ông Lê D và ông Nguyễn Đình X có khai hoang thửa đất tranh chấp. Khoảng năm 1990 thì ông X trồng cây bạc hà, dương, bàn chải, dứa để làm ranh giới. Phần diện tích do ông X khai hoang có diện tích, chiều ngang, chiều dài cụ thể bao nhiêu, giáp ranh với ai thì ông S1 không biết nhưng ông S1 biết phần diện tích đất mà hiện nay ông X đã xây dựng nhà ở và rào lại bằng trụ bê tông kéo lưới B40 (theo hình ảnh tại bút lục 160) là phần diện tích do ông X khai hoang.

Ông X bỏ đi khỏi địa phương do làm ăn thua lỗ nhưng không biết thời điểm nào. Trước khi bỏ đi khỏi địa phương thì ông X sinh sống tại căn nhà khác, không thuộc vị trí đất tranh chấp.

Ông S1 không biết thời điểm cụ thể ông X xây dựng nhà ở tại thửa đất tranh chấp, đến khi xây dựng xong thì ông S1 đi qua, nhìn thấy mới biết được. Ông Lê D và ông Nguyễn Đình X có thỏa thuận phân chia đất hay không thì ông S1 không biết. Thời điểm ông X bỏ đi khỏi địa phương thì ai quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp (bao gồm diện tích đất ông X đã xây dựng nhà ở), ông S1 cũng không biết.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Huỳnh Thanh H8 trình bày:

Ông Huỳnh Thanh H8 sinh ra, lớn lên và lập gia đình đều sinh sống ở khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk; cách thửa đất tranh chấp trong vụ án dân sự nêu trên khoảng 01km, tính theo lộ giới giao thông.

Thời điểm khoảng năm 1990 – 1991, ông Huỳnh Thanh H8 thấy ông Nguyễn Đình X (tên thường gọi là “Xi”) trồng một số cây như bàn chải, dứa trong phần đất mà hiện nay ông X đã xây dựng nhà ở nên ông H8 biết phần diện tích đất ông X đã xây dựng nhà ở là phần diện tích đất do ông X khai hoang. Ông Huỳnh Thanh H8 không biết ông X khai hoang thửa đất có diện tích, chiều dài, chiều ngang cụ thể bao nhiêu, giáp ranh với ai.

Ông Huỳnh Thanh H8 không biết rõ thời điểm ông X vào V, tỉnh Khánh Hòa sinh sống. Sau khi ông Nguyễn Đình X xây dựng xong nhà ở thì ông H8 mới biết vì đi qua đoạn đường nhà ông X.

Ông Huỳnh Thanh H8 không biết nguồn gốc phần diện tích nằm ngoài diện tích đất mà ông X đã xây dựng nhà ở cũng như không biết thì ai quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp từ trước đến nay.

Ông Huỳnh Thanh H8 biết ông Lê D nhưng không biết ông D có khai hoang thửa đất nào hay không.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Nguyễn Ngọc T10 trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc T10 không có mối quan hệ họ hàng với nguyên đơn; vợ ông T10 - bà Ngô Thị B2 là họ hàng với bà Phạm Thị Thanh T1 (bà T1 gọi ông T10 là dượng, bà B2 là dì).

Thửa đất ông Nguyễn Ngọc T10 đang quản lý, sử dụng, xây dựng nhà ở tại khu phố T, phường H, tỉnh Đắk Lắk, cách thửa đất tranh chấp trong vụ án dân sự nêu trên khoảng 300m, tính theo đường lộ giới giao thông (sau đây gọi tắt là “thửa đất của ông T10”).

Năm 1983, ông Nguyễn Ngọc T10 khai hoang thửa đất của ông T10, xây dựng 01 (một) căn nhà trên diện tích đất này và sinh sống từ đó đến nay.

Khoảng năm 1990, ông T10 thấy ông Nguyễn Đình X (tên thường gọi khác là “Xi”) đến phần diện tích đất hiện nay có xây dựng nhà ở của ông Nguyễn Đình X ở khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk để trồng một số cây bạch đàn, bạch hà, bàn chải để xác định ranh giới đất với các thửa đất khác. Ông T10 cũng nghe nói ông Lê D có khai hoang diện tích đất tại khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk nhưng không gặp ông D.

Sau đó, ông X bỏ đi khỏi địa phương vào V, tỉnh Khánh Hòa một thời gian với lý do gì thì ông T10 không biết. Trước khi bỏ đi khỏi địa phương thì

ông X sinh sống tại căn nhà khác, không thuộc vị trí đất tranh chấp. Đến năm 2006, ông Nguyễn Ngọc T10 chở ông Lê D vào V, tỉnh Khánh Hòa để gặp ông X. Ông X và ông D có thỏa thuận phân chia đất hay không thì ông T10 không biết. Ông Nguyễn Đình X xây nhà ở tại diện tích đất tranh chấp trong cùng năm 2006.

Ông Nguyễn Ngọc T10 chắc chắn phần diện tích đất hiện nay nằm trong hàng rào lưới B40 xung quanh nhà ông X là phần diện tích đất do ông Nguyễn Đình X khai hoang và trồng cây vào khoảng năm 1990. Thời điểm ông X bỏ đi khỏi địa phương thì ai quản lý, sử dụng thì ông T10 không biết.

Phần diện tích đất nằm ngoài hàng rào lưới B40 (theo hình ảnh tại bút lục 160) thì ông Nguyễn Ngọc T10 không biết ai khai hoang, ai quản lý, sử dụng. Theo ông T10, thông thường việc khai hoang sẽ được thực hiện hết chiều dài diện tích đất nên phần diện tích đất phía sau hàng rào lưới B40 xung quanh đất nhà ông X cũng do ông X khai hoang. Tuy nhiên, ông T10 không chắc chắn về nội dung này.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Lương Công K, ông Lương Công T11, ông Nguyễn L2, ông Huỳnh Đ1 và bà Nguyễn Thị R thống nhất trình bày:

Ông Lương Công K, ông Lương Công T11, ông Nguyễn L2, ông Huỳnh Đ1 và bà Nguyễn Thị R đang sinh sống tại khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk, cách thửa đất tranh chấp trong vụ án dân sự nêu trên khoảng 01km, tính theo đường chim bay.

Ông Lương Công K, ông Lương Công T11, ông Nguyễn L2, ông Huỳnh Đ1 và bà Nguyễn Thị R không biết nguồn gốc thửa đất tranh chấp.

Các ông, bà chỉ biết ông Nguyễn Đình X (tên thường gọi là “Xì”) có rào phần diện tích đất hiện đang xây dựng nhà ở (theo hình ảnh tại bút lục 160), còn diện tích, chiều ngang, chiều dài cụ thể bao nhiêu, tiếp giáp với ai thì các ông bà không biết.

Các ông, bà biết ông Nguyễn Đình X cưới vợ và về quê vợ ở V, tỉnh Khánh Hòa để sinh sống nhưng không biết rõ năm bao nhiêu. Thời điểm ông X đi khỏi địa phương thì các ông, bà cũng không biết ai quản lý, sử dụng.

Năm 2003, khi nhà nước thực hiện dự án xây dựng khu công nghiệp H tại xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên thì các ông, bà không biết ai được lập phương án, quy chủ để nhận bồi thường đối với thửa đất tranh chấp. Sau đó dự án đã tạm ngừng nên nhà nước không thu hồi đất.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Huỳnh L4 trình bày:

Thửa đất ông Huỳnh L4 đang quản lý, sử dụng, xây dựng nhà ở tại khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk cách thửa đất tranh chấp trong vụ án dân sự nêu

trên khoảng 01km, tính theo đường chim bay (sau đây gọi tắt là “thửa đất của ông L4”).

Năm 1984, ông Huỳnh L4 khai hoang thửa đất của ông L4, xây dựng 01 (một) căn nhà trên diện tích đất này và sinh sống từ đó đến nay.

Khoảng năm 1990, ông Huỳnh L4 chơi chung và nghe ông Nguyễn Đình X (tên thường gọi khác là “Xì”) kể ông Lê D và ông X cùng đến phần diện tích đất hiện nay có xây dựng nhà ở của ông Nguyễn Đình X ở khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk khai hoang và trồng một số cây bạch đàn, bạch hà, bần chải để xác định ranh giới đất với các thửa đất khác. Tuy nhiên diện tích, chiều dài, chiều ngang cụ thể bao nhiêu thì ông L4 không biết.

Sau đó, ông X bỏ đi khỏi địa phương, về quê vợ ông X một thời gian do làm ăn thua lỗ. Trước khi bỏ đi khỏi địa phương thì ông X sinh sống tại căn nhà khác, không thuộc vị trí đất tranh chấp.

Ông X và ông D có thỏa thuận phân chia đất hay không thì ông T10 không biết. Ông Huỳnh L4 chắc chắn phần diện tích đất hiện nay ông X đã xây dựng nhà ở là phần diện tích đất do ông Nguyễn Đình X khai hoang và trồng cây vào khoảng năm 1990. Thời điểm ông X bỏ đi khỏi địa phương thì ai quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp (bao gồm diện tích đất ông X đã xây dựng nhà ở), ông L4 không biết. Phần diện tích đất nằm ngoài diện tích đất mà ông Nguyễn Đình X đã xây dựng nhà ở thì ông Huỳnh L4 không biết ai khai hoang, ai quản lý, sử dụng.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng bà Nguyễn Thị T5 trình bày:

Trước năm 1990, vợ chồng bà Nguyễn Thị T5 khai hoang thửa đất giáp ranh thửa đất ông Lê D – nay đã bán cho ông Nguyễn S (cất nhà năm 1993) nên bà T5 biết thửa đất tranh chấp là của ông Lê D khai hoang. Lúc ông Lê D xây dựng nhà thì bà T5 có nói chuyện và hỏi ông D xây nhà cho ai thì ông D nói cho thằng X2 (ông Nguyễn Đình X) ít mét cho nó cất nhà.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Phan C4 trình bày:

Ông Phan C4 không có quan hệ bà con với hai bên nguyên đơn và bị đơn. Ông C4 có thấy ông Nguyễn Đình X và ông Lê D cùng rào trên phần đất tranh chấp. Theo đó, ông X rào một phần đất phía trước (mặt ngang 08m), hiện nay đang có nhà ở của ông X xây dựng năm 2006. Thời điểm ông X rào đất thì cách thời điểm ông X xây dựng nhà vào năm 2006 một, hai năm. Phần đất phía sau nhà và nằm ngoài khuôn viên nhà của ông X là của ông Lê D.

Vào năm nào không nhớ rõ, ông X vào sinh sống với phía vợ ở V, Khánh Hòa. Sau đó, ông Lê D mới kêu ông X về xây dựng nhà ở trên đất này từ đó đến nay.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Phạm Văn H5 trình

bày:

Năm 2011, Phạm Văn H5 được bà Lê Thị T thuê đến thửa đất tranh chấp để xây dựng tường rào toàn bộ diện tích ông Lê D khai hoang tại khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk (bao gồm cả thửa đất tranh chấp trong vụ án dân sự nêu trên).

Thời điểm ông H5 xây dựng tường rào thì có gặp vợ chồng ông Nguyễn Đình X3, vợ chồng ông X biết và không có ý kiến gì đối với việc ông xây tường rào xung quanh thửa đất tranh chấp.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Nguyễn S, ông Dương Bình N1, ông Phan Văn H9, ông Trần Văn M1, ông Trần Văn T12, ông Lương Công G, ông Nguyễn Văn T13, ông Nguyễn Hữu S2, ông Huỳnh Văn L3, ông Lê Hồng S3, ông Nguyễn Hữu C5 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ theo yêu cầu của đương sự nhưng vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2026/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật tố tụng hành chính; Điều 100, Điều 101, Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền trong lĩnh vực đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBNVQH14 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T, bà Lê Thị L:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BB643213, số vào sổ cấp GCN: CH02769 do UBND huyện Đ cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Đình X, bà Phạm Thị Thanh T1 ngày 30/12/2013.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Đình X, bà Phạm Thị Thanh T1 phải trả lại cho Bà Phan Thị C, bà Lê Thị T2, bà Lê Thị H, ông Lê Văn H1, ông Lê Văn H2, bà Lê Thị H3, ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị P, bà Lê Thị T, bà Lê Thị L, do bà Lê Thị T, bà Lê Thị L đại diện nhận diện tích 1.062,6m² đất trong tổng diện tích 1.382,6m² (diện tích theo đo đạc thực tế theo Bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH Đ3 thực hiện ngày 09/6/2025 - phần diện tích nằm ngoài diện tích được nổi bởi các điểm a3-1-a1-a2-a3) thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là phường H, tỉnh Đắk Lắk), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BB643213, số vào sổ cấp GCN: CH02769 do UBND

huyện Đ cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Đình X, bà Phạm Thị Thanh T1 ngày 30/12/2013.

Giao cho bà Phan Thị C, bà Lê Thị T2, bà Lê Thị H, ông Lê Văn H1, ông Lê Văn H2, bà Lê Thị H3, ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị P, bà Lê Thị T, bà Lê Thị L (do bà Lê Thị T, Lê Thị L đại diện) được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích đất 1.062,6m² nêu trên và các tài sản gắn liền với đất (gồm 02 cây ổi; 04 cây keo; 04 cây phi lao; 28 cây sưa).

Giao cho ông Nguyễn Đình X, bà Phạm Thị Thanh T1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 320m² và các tài sản gắn liền với diện tích đất 320m² đất thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là phường H, tỉnh Đắk Lắk), có bản vẽ kèm theo.

Bà Phan Thị C, bà Lê Thị T2, bà Lê Thị H, ông Lê Văn H1, ông Lê Văn H2, bà Lê Thị H3, ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị P, bà Lê Thị T, bà Lê Thị L và vợ chồng ông Nguyễn Đình X, bà Phạm Thị Thanh T1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện trình tự, thủ tục đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của mình, phù hợp với quy định pháp luật về đất đai và pháp luật về thừa kế.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm ông Nguyễn Đình X, bà Phạm Thị Thanh T1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2026/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đắk Lắk.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2026/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đắk Lắk để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

Tại phiên tòa Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng*: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự - Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình X, bà Phạm Thị Thanh T1 – Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2026/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đắk Lắk, giao hồ sơ vụ án cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Đình X, bà Phạm Thị Thanh T1 làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại cấp phúc thẩm bị đơn cung cấp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC60120210071 thể hiện: Ngày 04/11/2021 Ông Nguyễn Đình X và bà Phạm Thị Thanh T1 có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB643213 tại Ngân hàng TMCP B3 – Chi nhánh P1 – Phòng G1. Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn khởi kiện trong đó có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB643213, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 30/12/2013 cho ông Nguyễn Đình X và bà Phạm Thị Thanh T1 đối với thửa đất số 129 tờ bản đồ số 54, hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB643213 đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP B3 nên việc cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng TMCP B3 vào tham gia tố tụng là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Ngoài ra, bị đơn còn cung cấp Quyết định thu hồi đất số 864/QĐ-UBND ngày 13/2/2023 của UBND thị xã Đ, thu hồi 70,9m² đất tại thửa đất số 129 tờ bản đồ 54. Cấp sơ thẩm chưa xác minh cụ thể vị trí diện tích đã thu hồi, đối tượng được bồi thường, hỗ trợ, cũng như tình trạng quản lý, sử dụng thực tế của phần diện tích này. Đây là những tình tiết có ý nghĩa quan trọng trong việc xác định hiện trạng tài sản tranh chấp, phạm vi quyền sử dụng đất của các bên và đối tượng phải giải quyết trong vụ án. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa thu thập, xác minh các tài liệu liên quan đến việc thu hồi đất và chưa làm rõ các vấn đề nêu trên.

Từ những nhận định trên xét thấy cấp sơ thẩm thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ, đưa thiếu người tham gia tố tụng, tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình X và bà Phạm Thị Thanh T1 cần hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2026/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đắk Lắk, giao hồ sơ vụ án cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Vì cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ, đưa thiếu người tham gia tố tụng, cần phải hủy bản án sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không xem xét về phần nội dung vụ án.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Vì hủy Bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Đình X và bà Phạm Thị Thanh T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình X và bà Phạm Thị Thanh T1 – Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2026/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đắk Lắk, giao hồ sơ vụ án cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[2]. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Đình X và bà Phạm Thị Thanh T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được nhận lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu số 0002924 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND KV 12 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS KV 12 – Đắk Lắk;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Bùi Quốc Hà

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THÀNH VIÊN HĐXX THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

