

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 197/2025/DS-PT

Ngày 07 – 5 – 2025

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hồng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng và ông Nguyễn Sỹ Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Quỳnh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Nguyễn Chí Hiếu
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 105/2025/TLPT-DS ngày 20/01/2025, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2024/DS-ST, ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện M’Đrăk, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 170/2025/QĐ-PT ngày 19/3/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 185/2025/QĐ-PT ngày 17/4/2025, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đình K, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn 06, xã CP, huyện MD, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Ngọc C, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 45 đường D, thị trấn PA, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

* *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn 06, xã CP, huyện MD, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

- Ủy ban nhân dân huyện MD; địa chỉ: TDP 6, thị trấn MD, huyện MD, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn NH, xã YG, thị xã QV, tỉnh Bắc Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Võ Ngọc C, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 45 đường D, thị trấn PA, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Anh Nguyễn Đình N1, sinh năm 1997, vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1991, vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị Y, sinh năm 1994, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn NH, xã YG, thị xã QV, tỉnh Bắc Ninh.

- Chị Phạm Thị H, sinh năm 1986, vắng mặt.

- Anh Phạm Văn H1, sinh năm 1989, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn 06, xã CP, huyện MD, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Phạm Văn N2, sinh năm 1964; Nơi thường trú: Thôn LL, xã ĐT, huyện TD, tỉnh Vĩnh Phúc; Nơi ở hiện tại: Buôn TC, xã CD, huyện KP, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

* *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Nguyễn Đình K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn ông Nguyễn Đình K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:**

Năm 1995, gia đình ông Nguyễn Đình K và vợ là bà Nguyễn Thị N khai hoang một số diện tích đất tại thôn 6, xã CP. Năm 2003, ông K chuyển nhượng cho bà T 02 thửa đất trong đó thửa đất diện tích 3.000m² bên kia đường bà T đang làm nhà ở và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và thửa đất diện tích 4.922m² giáp ranh với thửa đất hiện nay đang tranh chấp (chưa được cấp GCNQSDĐ). Ngoài ra, ông K cho bà T mượn khoảng hơn 1,5ha diện tích đất xung quanh thửa đất chuyển nhượng 4.922m², khi nào cần thì ông K sẽ lấy lại. Việc cho mượn đất bằng lời nói, không lập văn bản. Trong thời gian ông K cho bà T mượn đất, ông K đang sử dụng trồng cây hoa màu. Ông K đã đăng ký kê khai đối với diện tích đất chuyển nhượng cho bà T vào khoảng năm 2002. Ông K chưa thực hiện nghĩa vụ liên quan đến thửa đất tranh chấp.

Năm 2010, bà T lấn chiếm thêm diện tích 1.500m² đất sinh trồng lúa nước (nằm ngoài phần chuyển nhượng và cho mượn) và tự ý đào ao diện tích gần 500m² còn lại trồng lúa nước. Việc tranh chấp diễn ra từ năm 2012 cho đến nay, nguyên nhân do bà T tự ý mức áo vào phần đất của ông K đang để trống (diện tích đất ao không liên quan đến diện tích đất tranh chấp). Do đó, ông K không thể sử dụng đất và làm thủ tục kê khai cấp GCNQSDĐ được.

Theo đơn khởi kiện, ông K yêu cầu bà T trả lại diện tích đất cho mượn 11.500m² và đất sinh trồng lúa nước diện tích 1.500m². Tổng cộng 13.000m² tại thôn 6, xã CP chưa có GCNQSDĐ. Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, ông K sửa đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà T trả lại diện tích đất mượn và lấn chiếm 11.916,3m², gồm diện tích 9.973,8m² thửa số 107 và 112, diện tích 1.942,5m² thửa số 116 tờ bản đồ (TBĐ) 164 tại thôn 6, xã CuPrao chưa có GCNQSDĐ. Yêu cầu bà T tháo dỡ nhà và công trình phụ xây dựng trái phép trên thửa đất trên.

Ông K rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích 1.084,3m² đất chênh lệch do tính toán sai.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:**

Năm 2003, bà T nhận chuyển nhượng của ông K 02 thửa đất, gồm:

- Thửa đất diện tích 3000m², Ủy ban nhân dân (UBND) huyện đã cấp GCNQSDĐ số AK 557230 cho hộ bà T ngày 02/8/2007, hiện nay đang làm nhà ở và canh tác, không liên quan đến thửa đất tranh chấp.

- Thửa đất diện tích 4.922m² (năm 2005 mới làm thủ tục chuyển nhượng tại UBND xã CP, chưa được cấp GCNQSDĐ) cùng với diện tích đất xung quanh đang để trống không có ranh giới cụ thể. Việc chuyển nhượng chỉ viết giấy tay, hiện nay đã thất lạc giấy viết tay. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình tự khai hoang thêm diện tích xung quanh. Khi khai hoang thì không đăng ký kê khai với chính quyền địa phương. Sau khi khai hoang, gia đình bà T trồng hoa màu. Năm 2006, bà T đã xây nhà, bếp và dựng chuồng bò trên diện tích nguyên đơn đang tranh chấp, ông K có tham gia giúp cho bà T dựng nhà và công trình trên đất. Năm 2007, bà T được cấp GCNQSDĐ với diện tích 520m² đất trồng cây hằng năm. Năm 2009, bà T đã đăng ký kê khai đo đạc bản đồ giải thửa phân đất còn lại nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ. Hiện nay bà T đang để cho chị Hiền đang trồng mía. Không có việc bà T mượn đất của ông K.

Năm 2010, gia đình bà T khai hoang hết thửa đất, đã được đo đạc sơ đồ trích lục tổng diện tích 15.000m² (Phần khai hoang thêm chưa được cấp GCNQSDĐ). Cuối năm 2012, ông K phun thuốc cỏ làm chết khoảng hơn 01 sào đất trồng mía của bà T nên xảy ra tranh chấp. Bà T mức ao trên diện tích đất khác, không liên quan đến diện tích đất tranh chấp hiện nay. Bà T không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** anh Nguyễn Đình N1, chị Nguyễn Thị L và chị Nguyễn Thị Y là con của ông K. Chị Phạm Thị H, anh Phạm Văn H1 là con của bà T, ông Phạm Văn N2 là chồng của bà T. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trên đã được ông K, bà T thông báo những nội dung văn bản tố tụng liên quan đến việc khởi kiện, nhưng không nộp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến và không cung cấp tài liệu chứng cứ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST, ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 87, 147, 217, 218, 219, 220, 227, 228, 243, 244, 266, 271 và Điều 275 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 3, 6, 12, 99, 100, 101, 170, 188, 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 15, 49, 50, 51 Luật Đất đai năm 2003; Điều 21, Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Căn cứ các Điều 147, 157 và Điều 156 BLTTDS; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 1.084,3m² đất chênh lệch mà nguyên đơn ông Nguyễn Đình K rút yêu cầu khởi kiện.

2. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình K về việc:

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T trả lại diện tích đất 11.915,4m², gồm diện tích 9.972,9m² thuộc thửa số 107 và 112, tờ bản đồ 164 và diện tích 1.942,5m²

thuộc thửa số 116 tờ bản đồ 164 tại thôn 6, xã CP chưa có GCNQSDĐ (Có bản đồ đo đạc tọa độ định vị kèm theo bản án).

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T tháo gỡ nhà và công trình phụ xây dựng trái phép trên thửa đất tranh chấp.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/10/2024 Tòa án nhận được đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Ngọc C, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy, quyết định của Bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST, ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là hợp lệ nên vụ án được thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Xét diện tích đất tranh chấp mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại:

Theo Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và lồng ghép của Công ty TNHH Đo đạc - Tư vấn X và Công ty Cổ phần đo đạc B, diện tích đất nguyên đơn ông Nguyễn Đình K yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị T trả lại do bà T mượn và lấn chiếm là 11.915,4m².

Trên cơ sở kết quả lồng ghép, diện tích đất tranh chấp 11.915,4m² bao gồm: diện tích 9.972,9m² thuộc thửa số 107, 112, tờ bản đồ 164 và diện tích 1.942,5m² thuộc thửa số 116, tờ bản đồ 164; địa chỉ tại thôn 6, xã CP, huyện MD, tỉnh Đắk Lắk.

Tham chiếu với bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk chia sẻ bản đồ dùng chung để chỉnh lý cập nhật bản đồ tổng thể năm 2009 xã CP thể hiện các thửa 107, 112, 116, 119, tờ bản đồ 164 do bà T đăng ký kê khai, chưa được cấp Giấy CNQSD đất.

Nhận thấy, về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp do nguyên đơn khai hoang đăng ký kê khai một phần vào năm 2002. Năm 2003, nguyên đơn chuyển

nhượng một phần cho bị đơn sử dụng sau đó bị đơn tự khai hoang tiếp một phần. Đến năm 2009, bị đơn kê khai đo đạc bản đồ giải thửa và sử dụng đến nay. Nguyên đơn chưa đăng ký kê khai đo đạc cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất tranh chấp mà chỉ đăng ký kê khai thửa số 03 đã chuyển nhượng cho bị đơn diện tích 4.992m². Năm 2007, bị đơn đăng ký kê khai và được UBND huyện MD cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 520m² đất trồng cây hàng năm tại thửa 47 TBĐ 52, theo GCNQSDĐ số AK 557230 ngày 02/8/2007. Năm 2009, bị đơn đăng ký kê khai lại toàn bộ khu vực hiện nay đang tranh chấp, bao gồm các thửa 107, thửa 112, thửa 116, thửa 119 đều thuộc tờ bản đồ 164 trong đó đã bao gồm diện tích đất nhận chuyển nhượng 4.922m² và diện tích đất thửa 47 đã được cấp GCNQSDĐ đều thuộc TBĐ 52. Hiện nay, nguyên đơn không có tên đăng ký kê khai bản đồ giải thửa đối với thửa đất tranh chấp.

Nguyên đơn cho rằng thửa đất tranh chấp là nguyên đơn cho bị đơn mượn sử dụng; tuy nhiên không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh và không được bị đơn thừa nhận. Những người làm chứng không ai chứng kiến việc nguyên đơn cho mượn đất.

Như vậy, theo Luật đất đai năm 2003 thì nguyên đơn và bị đơn đều chưa được cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp. Nguyên đơn chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp theo quy định tại Điều 101 LDD năm 2013, không sử dụng đất và đang xảy ra tranh chấp. Do đó, cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại diện tích 11.915,4m² tại thôn 6, xã CP và yêu cầu bị đơn tháo dỡ nhà và công trình phụ xây dựng trái phép trên thửa đất tranh chấp, là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn ông K là không có cơ sở để chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST, ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ các Điều 26, 35, 87, 147, 217, 218, 219, 220, 227, 228, 243, 244, 266, 271 và Điều 275 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 3, 6, 12, 99, 100, 101, 170, 188, 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 15, 49, 50, 51 Luật Đất đai năm 2003; Điều 21, Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Căn cứ các Điều 147, 157 và Điều 156 BLTTDS; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

*** Tuyên xử:**

[2.1] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 1.084,3m² đất chênh lệch mà nguyên đơn ông Nguyễn Đình K rút yêu cầu khởi kiện.

[2.2] Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình K về việc:

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T trả lại diện tích đất 11.915,4m², gồm diện tích 9.972.9m² thuộc thửa số 107 và 112, tờ bản đồ 164 và diện tích 1.942,5m² thuộc thửa số 116 tờ bản đồ 164 tại thôn 6, xã CP chưa có GCNQSDĐ (Có bản đồ đo đạc tọa độ định vị kèm theo bản án).

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T tháo dỡ nhà và công trình phụ xây dựng trái phép trên thửa đất tranh chấp.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Đình K phải chịu 11.000.000đồng chi phí tố tụng về đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản (số tiền này nguyên đơn đã nộp và chi phí xong).

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Đình K phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu số 60AA/2021/0009356 ngày 07/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện MD. Nguyên đơn đã nộp đủ.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Đình K phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2023/0008822 ngày 24/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện MD. Nguyên đơn đã nộp đủ.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện M'Đrăk;
- Chi cục THADS huyện MD;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Văn Hồng