

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 264/2025/DS-PT

Ngày: 07 - 7 - 2025

“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Công Bình.

Các Thẩm phán:

1. Ông Y Phi Kbuôr;

2. Bà Lưu Thị Thu Hường.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Việt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 07 tháng 7 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: 531/2023/TLPT-DS ngày 28/12/2023, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện M’Đrăk, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đắk Lắk) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 250/2025/QĐ-PT ngày 10/6/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 253/2025/QĐ-PT ngày 30/6/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1960; địa chỉ: Thôn E, xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đinh Vũ Đ; địa chỉ: Thôn E, xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn E, xã C, tỉnh Đắk Lắk), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Tạ Quang T - Văn phòng Luật sư T, Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Đường H, thành phố B, Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk), có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đinh Vũ T1, sinh năm: 1973 và bà Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1978; địa chỉ: Thôn E, xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk), có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Công H; địa chỉ: Đường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Văn N – Văn phòng Luật sư B, Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Đường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk), có mặt.

3. Người làm chứng:

3.1. Ông Nguyễn Hữu P; địa chỉ: Thôn F, xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Hữu N1; địa chỉ: Thôn F, xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

3.3. Ông Nguyễn Hữu T3; địa chỉ: Thôn F, xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

3.4. Ông Đinh Văn C; Thôn E, xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

3.5. Ông Nguyễn Văn S; địa chỉ: Thôn E, xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Đinh Vũ T1 và bà Nguyễn Thị T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị D và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Bà Nguyễn Thị D và ông Đinh Vũ Đ trước đây có quan hệ là vợ chồng, ông Đ và bà D đã ly hôn nhau theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 07/2005/QĐ-HNGĐST ngày 01/8/2005, của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Theo nội dung quyết định trên, về tài sản chung thì bà D được Tòa án chia cho diện tích 23.130m² đất nông nghiệp, tại thửa số 360, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Thôn E, xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất này là do ông Đ và bà D khai hoang vào năm 1991. Quá trình sử dụng đất từ năm 1991 đến năm 1998, bà D và ông Đ trồng cây bạch đàn theo chương trình “Trồng cây nhân dân” có đăng ký kê khai với Ủy ban nhân dân xã C; từ năm 1998 đến năm 2005 trồng cây Điều (Đào lộn hột). Sau khi ly hôn và được Tòa án chia tài sản, trong khoảng từ năm 2005 đến năm 2007, do thường xuyên ốm đau và phải điều trị bệnh tại Hà Nội trong thời gian dài, nên bà D không canh tác, sử dụng đất mà cho con trai (tên là Đinh Vũ Đ1) canh tác. Trong thời gian bà D điều trị bệnh, vợ chồng ông Đinh Vũ T1, bà Nguyễn Thị T2 đã tự ý lấn chiếm đất sử dụng để trồng cây keo. Khi phát hiện vợ chồng ông T1 trồng keo trên đất của mình, bà D có biết và viết đơn đề nghị gia đình ông T1 trả lại đất, nhưng vợ chồng ông T1 có xin thu hoạch cây keo xong sẽ trả lại đất.

Đến năm 2014, sau khi gia đình ông T1 thu hoạch cây keo, bà D yêu cầu trả lại đất nhưng ông T1, bà T2 không chịu trả đất. Do đó, bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1 và bà T2 phải trả lại cho bà D diện tích đã lấn chiếm 23.130m² tại thửa số 360, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Thôn E, xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, vị trí tứ cận thửa đất như sau: Phía Đông giáp đường đi; phía Tây giáp đất của ông T1 đang sử dụng, nương nước; phía Nam giáp đường đi; phía Bắc giáp nương nước, đất của ông P. Ngoài ra, vào năm 2011 khi Nhà nước bồi thường cho người dân do Ủy ban nhân dân huyện M làm hệ thống thủy lợi, khi đó Ủy ban nhân dân xã C và Ủy ban nhân dân huyện M có bồi thường cho bà D tiền thu hồi đất để làm thủy lợi.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất là 377,1m² và chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông Đinh Vũ T1 và bà Nguyễn Thị T2 trả cho bà Nguyễn Thị D diện tích đất 22.752,9m² và đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết đối với diện tích 377,1m² đất.

**/ Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày có nội dung như sau:*

Về nguồn gốc thửa đất mà bà D khởi kiện là do ông Đinh Vũ T1 và bà Nguyễn Thị T2 khai hoang và sử dụng từ năm 1998 đến nay. Trong thời gian sử dụng đất từ năm 1998 đến năm 2016 thì không xảy ra tranh chấp với ai. Đến năm 2016, bà Nguyễn Thị D khiếu nại đến các cơ quan có thẩm quyền cho rằng vợ chồng ông T1, bà T2 chiếm 23.130m² đất của bà D.

Bị đơn xác định quá trình sử dụng đất từ năm 1998 đến nay ông T1, bà T2 chưa kê khai, đăng ký đất với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và không ký hợp đồng thuê đất với Công ty L2. Vào năm 2011, Ủy ban nhân dân huyện M làm dự án thủy lợi Cư Króa, thì gia đình ông T1 là người được nhận bồi thường đối với diện tích đất bị thu hồi để làm nương nước. Ngoài ra, trong quá trình sử dụng đất ông T1 chưa nộp thuế nông nghiệp, nhưng gia đình ông T1 có trồng cây keo, hàng năm thu hoạch cây keo trên diện tích đất này thì có nộp một khoản tiền thuế tại Ủy ban nhân dân xã C thì mới được thu hoạch cây keo. Trước đây khi mới khai hoang thì ông T1 trồng cây Điều, ông T1 trồng Điều chung với ông K (là chú của ông T1, hiện đã về quê ngoài B) nhưng cây Điều không phát triển được nên sau đó ông T1 và ông K chuyển sang trồng cây K1 từ đó đến nay. Hiện nay trên diện tích đất này ông T1 đang trồng cây Keo.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D buộc vợ chồng ông Đinh Vũ T1 và bà Nguyễn Thị T2 phải trả lại cho bà D thửa đất có diện tích 23.130m² thuộc thửa đất số 360, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất tại thôn E, xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk thì ông T1 và bà T2 không đồng ý. Vì thửa đất này do vợ chồng ông T1 khai hoang vào năm 1998 và sử dụng đất ổn định từ đó đến nay. Việc sử dụng đất của vợ chồng ông T1 được người dân thôn E và Ban tự quản thôn xác nhận, đồng thời ông T1 không bị xử phạt hành chính về việc sử dụng đất. Ngoài ra, hồ sơ kê khai đất của bà D năm 2001 chỉ được Ủy ban nhân dân xã C và cơ quan địa chính đề nghị cho thuê nhưng bà D và ông Đ cũng không làm thủ tục thuê. Tại quyết định ly hôn, Tòa án cũng đề nghị bà D liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thuê nhưng bà D không làm thủ tục thuê nên bà D không phải là chủ sử dụng đất.

**/ Người làm chứng ông Nguyễn Hữu T3 trình bày:* Ông Đinh Vũ T1 là người khai hoang và sử dụng thửa đất này từ năm 1998 đến nay, ngoài ông T1 thì không có ai sử dụng diện tích đất này.

**/ Người làm chứng ông Nguyễn Hữu P trình bày:* Ông P thấy ông Đinh Vũ T1 khai hoang và sử dụng thửa đất này từ năm 1998 đến nay, ngoài ông T1 thì không có ai sử dụng diện tích đất này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện M'Drăk, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đắk Lắk), đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 12, 166, 170, 179, 202 và 203 Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D, buộc ông Đinh Vũ T1 và bà Nguyễn Thị T2 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị D diện tích 22.752,9m², tại thửa số 360, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Thôn E, xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất của ông Đinh Vũ T1, bà Nguyễn Thị T2 đang sử dụng có chiều dài là 152,40m (Từ điểm số 03 có tọa độ X = 532837.01 và Y = 1406403.39 đến điểm số 08 có tọa độ X = 532939.31 và Y = 1406516.41);

Phía Tây giáp đất của ông Đinh Vũ T1, bà Nguyễn Thị T2 đang sử dụng dài lần lượt là 4,50m – 30,40m – 47,00m – 2,70m – 20,50m (Từ điểm số 05 có tọa độ X = 532762.27 và Y = 1406580.75 đến điểm số 06 có tọa độ X = 532815.39 và Y = 1406665.57);

Phía Nam giáp đường đi có chiều dài các cạnh lần lượt là 44,90m – 65,00m – 6,80m – 32,70m – 21, 90m – 5,40m – 19,50m (Từ điểm số 03 có tọa độ X = 532837.01 và Y = 1406403.39 đến điểm số 04 có tọa độ X = 532785.01 và Y = 1406505.7370 và từ điểm số 04 có tọa độ X = 532785.0140 và Y = 1406505.74 đến điểm số 05 có tọa độ X = 532762.27 và Y = 1406580.75);

Phía Bắc giáp nương nước, đất của ông Nguyễn Hữu P có chiều dài các cạnh lần lượt là 26,80m – 20,27m – 10,10m – 25,70m – 26,70m – 12,90m – 26,20m – 11,70m – 12,00m – 31,60m (Từ điểm số 06 có tọa độ X = 532815.39 và Y = 1406665.57 đến điểm số 07 có tọa độ X = 532868.47 và Y = 1406678.44 và từ điểm số 07 có tọa độ X = 532868.47 và Y = 1406678.44 đến điểm số 08 có tọa độ X = 532939.31 và Y = 1406516.41).

Bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thuê quyền sử dụng đất hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích 377,1m². Nguyên đơn có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/10/2023, bị đơn ông Đinh Vũ T1 và bà Nguyễn Thị T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã không xác minh rõ về nguồn gốc thửa đất và chỉ căn cứ vào Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 07/2005/QĐ-HNGĐST ngày 01/8/2005, để tuyên buộc ông T1, bà T2 trả lại đất cho bà D là không đúng và làm ảnh hưởng đến quyền

và lợi ích hợp pháp của bị đơn, vì thửa đất này là do vợ chồng ông, bà khai hoang và sử dụng, còn bà D và ông Đ chưa bao giờ canh tác, sử dụng thửa đất này; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại; ngày 20/02/2024, bị đơn ông Đinh Vũ T1 và bà Nguyễn Thị T2 có đơn xin thay đổi nội dung kháng cáo, với nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày ý kiến, với nội dung: Vợ chồng ông T1 khai hoang và sử dụng đất từ năm 1998 đến nay, những người làm chứng đều khai xác nhận nội dung này. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2005/QĐ-HNGĐST ngày 01/8/2005, để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D là không đúng, vì diện tích đất này không phải thuộc quyền sử dụng của ông Đ và bà D; khi giải quyết vụ án ly hôn giữa ông Đ và bà D, Tòa án đã không xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất khi phân chia tài sản là có sai sót, vì phía bà D không sử dụng đất mà tại thời điểm này vợ chồng ông T1 đang quản lý, sử dụng đất. Về thủ tục tố tụng, nguyên đơn tranh chấp diện tích đất tại thôn E, xã C nhưng Hợp đồng đo đạc ngày 10/8/2021 (bút lục số 61, 62) lại thể hiện đo đạc thửa đất tại thôn H, xã C, huyện M là không đúng vị trí đất. Ngoài ra, Kết luận giám định số 176/KL-KTHS ngày 01/7/2024 của Viện K – Bộ Công an đã kết luận chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Thị D tại “Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất” ngày 14/3/2001 không phải là chữ ký, chữ viết của bà D. Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, điều tra đầy đủ và có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày ý kiến, với nội dung: Diện tích đất tranh chấp là của vợ chồng ông Đ và bà D khai hoang và đã có đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và đã được Tòa án chia cho bà D tại quyết định ly hôn, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, hiện nay trên đất có số cây keo do gia đình ông T1, bà T2 trồng nhưng bản án sơ thẩm không đề cập xem xét, giải quyết tài sản trên đất thì sẽ không đảm bảo việc thi hành án, nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến, với nội dung: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Tại cấp phúc thẩm có phát sinh tình tiết mới và cần thiết phải điều tra, thu thập thêm chứng cứ mới có cơ sở giải quyết vụ án. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn; hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Đối với kháng cáo của bị đơn ông Đinh Vũ T1 và bà Nguyễn Thị T2, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D khởi kiện yêu cầu bị đơn là ông Đinh Vũ T1 và bà Nguyễn Thị T2 phải trả lại thửa đất số 360, tờ bản đồ số 15, diện tích là 23.130m², tại thôn E, xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk), đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua trình bày của các đương sự và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nhận thấy:

[1.1] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D trình bày cho rằng thửa đất này là do ông Đinh Vũ Đ và bà D khai hoang vào năm 1991, sau đó có đăng ký kê khai quyền sử dụng đất với Ủy ban nhân dân xã C, huyện M, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khi bà D và ông Đ ly hôn, thì nội dung Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2005/QĐ-HNGĐST, ngày 01/8/2005 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk về phần tài sản đã chia cho bà D sử dụng thửa đất này. Đối với bị đơn ông Đinh Vũ T1 và bà Nguyễn Thị T2 xác định ông, bà là người khai hoang và sử dụng thửa đất số 360, tờ bản đồ số 15 từ năm 1998 đến nay; trong thời gian sử dụng đất từ năm 1998 đến năm 2016 thì không xảy ra tranh chấp với ai và trong thời gian đó, bà D cũng như ông Đ có biết và không có ý kiến gì về việc sử dụng đất, cho đến năm 2016, thì bà D khiếu nại cho rằng vợ chồng ông, bà lấn chiếm 23.130m² đất.

[1.2] Bản án sơ thẩm căn cứ vào Đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 14/03/2001 đứng tên người kê khai là Nguyễn Thị D, sổ địa chính của Ủy ban nhân dân xã C và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2005/QĐ-HNGĐST, ngày 01/8/2005, để xác định thửa đất số 360, tờ bản đồ số 15 thuộc quyền sử dụng của bà D.

Tuy nhiên, để có cơ sở xem xét, đánh giá về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ hay không, thì cần thiết phải xác minh, làm rõ sau khi có quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về phần phân chia tài sản, thì bà D và ông Đ có tiến hành các thủ tục phân chia, giao nhận tài sản hay chưa? Và bà D có nhận quản lý và sử dụng thửa đất chưa và nếu đã nhận đất thì sử dụng từ thời điểm nào?. Theo trình bày của các đương sự và tài liệu trong hồ sơ thể hiện vợ chồng ông T1, bà T2 quản lý và sử dụng thửa đất từ trước năm 2000, nhưng đến năm 2001 bà D mới đăng ký kê khai sử dụng đất, nhưng cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ tại thời điểm bà D đăng ký kê khai (năm 2001), chính quyền địa phương (UBND xã C) có tiến hành kiểm tra, xác minh vị trí, hiện trạng sử dụng đất và diện tích đất trên thực địa hay không, cũng như ai là người đang quản lý, sử dụng đất tại thời điểm đó? Việc kê khai có đúng với thực tế về chủ sử dụng đất hay không. Nguyên đơn tranh chấp diện tích đất tại thôn E, xã C nhưng Hợp đồng đo đạc phần đất tranh chấp ngày 10/8/2021 (bút lục số 61, 62) lại thể hiện đo đạc thửa đất tại thôn H, xã C, huyện M (không đúng địa chỉ đất tranh chấp) là có nhầm lẫn, sai sót. Xét thấy, Tòa án cấp sơ

thẩm chưa xác minh, làm rõ các nội dung trên, là thiếu sót và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Đồng thời, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bị đơn ông Đinh Vũ T1 có đơn yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký của bà Nguyễn Thị D tại “Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất” ngày 14/3/2001 và tại bản Kết luận giám định số 176/KL-KTHS, ngày 01/7/2024 của Viện K – Bộ Công an, đã kết luận: Chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Thị D dưới mục “Người sử dụng đất (ký tên) trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của Nguyễn Thị D trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M3 không phải do cùng một người ký, viết ra. Đây là tình tiết mới phát sinh trong giai đoạn xét xử phúc thẩm và cần phải làm rõ “Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất” ngày 14/3/2001 có phải do bà Nguyễn Thị D đứng ra kê khai hay không? Nếu là của bà D kê khai thì vì sao chữ ký, chữ viết không phải là của bà D? Trình tự, thủ tục thực hiện việc kê khai quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 360, tờ bản đồ số 15 như thế nào?.

[1.3] Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và tiến hành định giá đối với tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vào ngày 27/5/2022, theo đó trên diện tích đất tranh chấp, ông T1 và bà T2 có trồng cây Keo. Bản án sơ thẩm nhận định tài sản trên đất là cây Keo trồng năm 2019, nhưng hiện nay vợ chồng ông T1, bà T2 đã thu hoạch số cây Keo trên, nên không xem xét đối với tài sản trên đất. Tuy nhiên tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Đinh Vũ T1 đều trình bày, với nội dung: Do cây Keo trên đất đến tuổi thu hoạch nên vợ chồng ông T1, bà T2 đã thu hoạch số cây Keo trên đất (số cây Keo đã thẩm định, định giá) và trồng lại cây Keo mới trên toàn bộ diện tích đất tranh chấp, thời gian trồng cách ngày xét xử sơ thẩm khoảng 01 năm và phía nguyên đơn cũng xác nhận hiện nay trên đất có trồng cây Keo mới. Như vậy, tại thời điểm xét xử sơ thẩm thì trên đất tranh chấp bị đơn đã trồng lại cây Keo và đây là tài sản của bị đơn, nhưng bản án sơ thẩm chỉ tuyên buộc bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn mà không đề cập xem xét, đánh giá và không giải quyết đối với phần tài sản trên đất là giải quyết vụ án chưa triệt để, toàn diện và làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; đồng thời trên đất tranh chấp có tài sản là cây Keo do bị đơn trồng, bản án sơ thẩm tuyên trả lại đất cho nguyên đơn nhưng lại không đề cập giải quyết tài sản trên đất thì cũng sẽ không đảm bảo cho việc thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[2] Như đã phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, giải quyết vụ án chưa triệt để, mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được; đồng thời do có phát sinh tình tiết mới trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đinh Vũ T1 và bà Nguyễn Thị T2, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo là ông Đinh Vũ T1 và bà Nguyễn Thị T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đinh Vũ T1 và bà Nguyễn Thị T2.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST, ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện M'Drăk, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đắk Lắk) và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về chi phí tố tụng: Sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Vũ T1 và bà Nguyễn Thị T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Đinh Vũ T1 và bà Nguyễn Thị T2 mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo các Biên lai thu số AA/2022/000632 ngày 23/10/2023 và số AA/2022/0000642 ngày 09/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 - Đắk Lắk).

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

Nơi nhận:

- TANDTC (Vụ 2);
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND KV 7 - Đắk Lắk;
- Phòng THADS KV 7 - Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trương Công Bình