

Bản án số: **171/2025/DS-PT**

Ngày: 22/4/2025

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: Bà Lê Thị Thanh Huyền

Các thẩm phán: Ông Trần Duy Phương và ông Nguyễn Duy Thuận

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Linh Chi, 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 - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 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 68/2025/TLPT-DS ngày 06/01/2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 126/2025/QĐPT-DS ngày 06/3/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang Q và bà Trần Thị T; địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (đều có mặt)

- Bị đơn: Ông Y K và bà H L Byă; địa chỉ: Buôn K, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông W; địa chỉ: B, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Đình K – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 39 L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và ông Lê Công Th – Văn phòng luật sư Công Th; địa chỉ: 28 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (đều có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà H B Knul; địa chỉ: Buôn K, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Quang Q, bà Trần Thị T trình bày:**

Khoảng cuối năm 2020, vợ chồng ông bà và bà H B Knul thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất 1.375,6m² có chiều ngang mặt đường là 30m, chiều sâu 50m thuộc thửa đất số 444 (được thay đổi từ thửa đất số 32), tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại buôn K, xã E, huyện K, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là GCNQSDĐ) số C793234 do UBND huyện K cấp ngày 14/5/1994 cho ông Y B, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất cho bà H B Knul vào ngày 30/11/2020.

Tại thời điểm chuyển nhượng hai bên có lập giấy tờ viết tay và giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 220.000.000 đồng. Bà H B Knul cùng em trai của bà H B Knul (không biết họ tên là gì) có tiến hành chỉ đất trên thực địa cho ông Q, bà T, lúc này có mặt bà H L Byă ở trong nhà nhưng bà H L có biết việc bà H B tiến hành chỉ ranh giới đất hay không thì ông bà không rõ. Mặt khác, tại thời điểm này nhà bà H L vẫn là nhà gỗ và nằm ở phía sau đất của ông Q, bà T, không phải nằm tại vị trí như hiện tại. Trên phần đất ông Q, bà T nhận chuyển nhượng trước đó thì bị đơn đã xây dựng chuồng gà, bể nước và bà H B cũng nói rõ cho ông bà biết vấn đề này, đồng thời bà H B có nói sẽ yêu cầu bị đơn gỡ bỏ những công trình này để bàn giao đất cho ông Q, bà T nên ông bà đồng ý, không có ý kiến gì. Sau đó, hai bên đăng ký đo đạc tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K và do diện tích đất chuyển nhượng có biến động tăng lên từ 1.375,6m² đến 1.704,5m² nên bà H B Knul phải làm thủ tục cấp đổi lại GCNQSDĐ. Ngày 02/6/2021 bà H B Knul được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ số DA 237755 với diện tích 1.704,5m², thửa đất số 444, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi vợ chồng ông Q, bà T và bà H B Knul ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã E và làm thủ tục theo quy định của pháp luật, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận chuyển nhượng vào ngày 07/7/2021.

Hình dạng lô đất như sau: Cạnh phía Nam giáp mặt đường tỉnh lộ 10 rộng 30,5m; cạnh phía Bắc rộng 28,25m; cạnh phía Đông dài 48,75m; cạnh phía Tây giáp đất bị đơn dài 47,56m.

Theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH Thẩm định giá và đo đạc địa chính BTA Việt Nam thể hiện ranh giới đất theo hiện trạng mà ông Q đã chỉ có sai lệch so với ranh giới đất theo bản đồ địa chính và theo GCNQSDĐ được cấp, trong đó có phần diện tích đất tranh chấp với bị đơn. Nay ông bà xác định chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả lại phần diện tích đất là 434,6m² có tứ cận:

- Phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông Q, bà T (nhưng hiện nay bị đơn và con của bị đơn đã xây nhà và lấn chiếm) rộng 9,73m;
- Phía Nam giáp đường tỉnh lộ 10 rộng 10,39m,
- Phía Đông giáp phần đất còn lại của ông Q bà T, dài 43,96m;
- Phía Tây giáp với nhà của bị đơn dài 41,78m.

Đối với phần đất mà hiện nay bị đơn và con của bị đơn đã lấn chiếm và xây dựng nhà trên đất của ông bà nhưng không nằm trong phần diện tích là 434,6m² mà ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết thì ông bà đồng ý để bị đơn tiếp tục sử dụng.

Đối với các tài sản trên phần đất tranh chấp gồm giếng khoan, chuồng nuôi gia súc, bể nước, nhà tắm và một số cây trồng trên đất, ông Q, bà T đồng ý thanh toán bằng tiền cho ông Y Y Hđok và bà H L Byă.

Về chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Q, bà T tự nguyện chịu 50% chi phí.

*** Tại bản tự khai ngày 21/12/2023 bị đơn ông Y Hđok và bà H L Byă, trình bày:**

Ông Y B Niê (ông ngoại của bà H L Byă sinh sống tại buôn K từ năm 1975 và có khai hoang được diện tích đất 03 sào làm nhà ở, sau này ông Y B được nhà nước cấp bìa đỏ diện tích đất ở này. Sau khi ông Y B chết thì theo phong tục người đồng bào Êđê, toàn bộ tài sản của ông Y B sẽ được để lại cho con gái. Ông Y B có 04 người con là H W Byă, H B Byă, Y S Byă, H N Byă. Bà H W Byă (là mẹ của H L Byă) là con gái đầu của ông Y B nên đáng lẽ mọi tài sản của ông Y B sẽ để lại cho bà H W Byă nhưng lúc này H W Byă bị đau nằm một chỗ không đi lại được, còn bà H B Byă thì bị liệt từ nhỏ, bà H N Byă đã ra ở riêng từ lâu nên ông Y S Byă và các con của bà H W Byă gồm: Y' W Byă, Y S Byă, Y B Byă, Y H Byă, Y D Byă, H L Byă đã cùng họp bàn thống nhất để lại toàn bộ tài sản thừa kế của ông Y B Niê cho ông Y S Byă đứng tên trên giấy tờ và ông Y S Byă hứa sau khi ông Y S Byă chết sẽ giao lại tài sản cho bà H L Byă. Việc họp gia đình này không lập biên bản gì. Đến năm 2018, ông Y S Byă sang nhượng lại cho vợ chồng ông bà một phần diện tích là 1.674,4m² đất ở và 4,5 sào ruộng. Sau đó bà H L Byă yêu cầu ông Y S Byă sang nhượng hết phần đất thổ cư còn lại cho bà H L Byă thì ông Y S Byă nói khi nào ông chết thì sẽ để lại đất bà H L. Tuy nhiên, sau khi ông Y S Byă chết thì con gái của Y S Byă là bà H B Knul đã tự ý đến làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế mà không thông qua vợ chồng ông bà, ông bà chỉ biết khi thấy ông Q và H B Knul xuống xem đất, ông bà có trao đổi với ông Q là đất này là đất của vợ chồng ông bà nhưng ông Q không nghe mà tiếp tục nhận chuyển nhượng của bà H B Knul và kể từ đó có vụ việc tranh chấp. Ông bà đã xây dựng chuồng dê trên diện tích đất hiện nay đang tranh chấp từ năm 1999. Nay ông Q yêu cầu vợ chồng ông bà trả diện tích đất 487m², ông bà không đồng ý vì lý do đất của ông bà, không phải đất của bà H B Knul hay của ông Q và bà T.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H B Knul trình bày:**

Vợ chồng bà H Đ Byă và ông Y B Niê vào sinh sống và lập nghiệp tại buôn K, xã E từ lâu. Ông bà có khai hoang được diện tích đất khoảng hơn 3.000m² (trong đó có phần diện tích đất hiện nay đang tranh chấp) để ở và sau này được Nhà nước cấp GCNQSDĐ. Ông bà có 04 người con gồm: H N Byă, H B Buôn Yă, Y S Byă (là bố đẻ của bà H B Knul), H W Byă. Bà H Đ Byă và ông Y B Niê

làm nhà và sống cùng với gia đình con trai là Y S Byă và cùng với con gái là H B Buôn Yă (bà H B bị liệt, nằm một chỗ không đi lại được) trên $\frac{1}{2}$ diện tích đất 3.000m² (tương ứng với diện tích khoảng 1.500m²) mà trước đó ông bà đã khai hoang được, $\frac{1}{2}$ diện tích đất còn lại khoảng 1.500m² thì bà H Đ Byă và ông Y B Niê cho gia đình bà H W Byă (là mẹ đẻ của bà H L Byă) dựng nhà để ở.

Bà H Đ Byă chết năm 2005 và ông Y B Niê chết năm 2001. Khi chết ông bà không để lại di chúc. Sau khi bà H Đ Byă và ông Y B Niê chết, các con của ông bà là H N Byă, H B Buôn Yă, Y S Byă, H W Byă đã họp gia đình và thống nhất phần diện tích đất khoảng 1.500m² mà gia đình bà H W Byă đang để lại cho bà H W Byă, còn phần diện tích đất còn lại là khoảng 1.500m² thì để lại cho bà H B Buôn Yă và ông Y S Byă vì tại thời điểm đó ông Y S Byă đang chịu trách nhiệm chăm sóc và nuôi dưỡng bà H B Buôn Yă. Việc họp gia đình này chỉ nói miệng với nhau mà không lập giấy tờ gì. Tuy nhiên, sau đó lý do vì sao ông Y S Byă lại nhận toàn bộ di sản thừa kế của bà H Đ Byă và ông Y B Niê để lại thì bà H B Knul không biết.

Đến khoảng năm 2018, ông Y S Byă chuyển nhượng lại cho ông Y Y Hđok và bà H L Byă thửa đất số 443 (tách ra từ thửa đất số 32), tờ bản đồ số 04, diện tích 1.674,4m², trong đó đất ở là 200m², đất trồng cây lâu năm là 1.474,4m², và thửa đất số 150, tờ bản đồ số 05, diện tích 4.505m² đất trồng lúa. Ông Y Hđok và bà H L Byă đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Đến năm 2019, ông Y S Byă chết và không để lại di chúc. Toàn bộ di sản thừa kế của ông Y S Byă để lại cho con gái là bà H B Knul. Năm 2021, bà H B Knul sang nhượng phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 32 (sau này là thửa đất số 444) với diện tích 1.357,6m² cho ông Nguyễn Quang Q và bà Trần Thị T. Vì diện tích đất của thửa đất số 444 có biến động nên khoảng tháng 4/2021, bà H B Knul đã làm đơn yêu cầu cấp đổi cấp lại đổi với thửa đất số 444 nêu trên. Đến tháng 6/2021, bà H B Knul được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp lại GCNQSDĐ số DA 237755 đổi với thửa đất số 444, diện tích 1.704,5m². Sau khi được cấp lại GCNQSDĐ thì bà H B Knul và ông Q, bà T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hoàn tất thủ tục sang tên đổi chủ theo quy định. Khi chuyển nhượng bà H B Knul có chỉ ranh giới cụ thể cho ông Q, bà T biết. Tại thời điểm chuyển nhượng, gia đình ông Y Y Hđok và bà H L Byă đã xây dựng 01 chuồng dê trên diện tích đất của bà H B Knul (chuồng dê được xây dựng từ trước thời điểm ông Y S Byă chết) và bà H B Knul có nói rõ cho ông Q, bà T biết chuồng dê này là do ông Y Y Hđok và bà H L Byă xây dựng tạm thời trên đất của bà H B Knul thì ông Q và bà T không có ý kiến gì. Mặt khác, khi bà H B Knul chỉ ranh giới thửa đất cho ông Q, bà T thì ông Y Hđok và bà H L Byă có mặt ở nhà nhưng không có ý kiến gì về việc đất đai đang tranh chấp. Sau khi bà H B Knul hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông Q, bà T xong thì bà H B Knul có yêu cầu ông Y Hđok và bà H L Byă dỡ bỏ chuồng dê để trả lại đất cho ông Q, bà T nhưng ông bà không đồng ý và bắt đầu phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Nay ông Q, bà T yêu cầu ông Y Hđok và bà H L Byă phải trả diện tích đất đã lấn chiếm khoảng 487,5m² (10m ngang x 48,75 m dài) tại xã E, huyện K thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Bà H B Knul không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*** Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Ngô Đình K – Trợ giúp viên pháp lý trình bày:**

Về nguồn gốc tài sản nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp là thuộc thửa đất số 32, diện tích 3.050m² của bà H Đ Byă, ông Y B Niê tại buôn K, xã E, huyện K, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C793234 ngày 14/5/1990 cho ông Y B Niê. Sau khi bà H Đ Byă chết năm 2005 và ông Y B Niê chết năm 2001, các con của ông bà là H N Byă, H B Yă, Y S Byă, H W Byă đã họp gia đình nhưng không lập biên bản và thống nhất để ông Y S Byă đứng tên thừa kế quyền sử dụng đất, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận ngày 22/01/2018. Ngày 05/02/2018 ông Y S Byă ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H L Byă, ông Y Hđok một phần diện tích 1.674,4m² (thửa 443 tách từ thửa 32), tờ bản đồ số 4. Phần đất còn lại có diện tích diện tích 1.704,5m² (thửa 444 tách từ thửa 32), do bà H B Knul nhận thừa kế từ ông Y S Byă và được cấp GCNQSDĐ số DA 237755 ngày 02/6/2021, sau đó bà H B Knul chuyển nhượng cho ông Q, bà T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận chuyển nhượng ngày 07/7/2021. Quá trình giải quyết vụ án bà H L Knul cho rằng theo phong tục người đồng bào Êđê tài sản thừa kế của cha mẹ chết để lại cho con gái nên gia đình bà có quyền đối với toàn bộ phần đất trên là không phù hợp với quy định của pháp luật về thừa kế được quy định trong bộ luật dân sự.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 4 Điều 91; khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 165, 166, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 163, 166, 175 và 176 [Bộ luật Dân sự](#) 2015; Điều 203 [Luật đất đai năm 2013](#) và Điều 236 Luật đất đai năm 2024.

Căn cứ khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của [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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang Q, bà Trần Thị T.

Buộc bà H L Byă, ông Y Y Hđok phải trả cho ông Nguyễn Quang Q, bà Trần Thị T diện tích đất là 434,6m², tọa lạc tại buôn K, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận:

Phía Đông giáp đất ông Q, bà T dài 43,96m;

Phía Tây giáp nhà đất bà H L Byă, ông Y Hđok dài 41,78m;

Phía Nam giáp đường tỉnh lộ 10 rộng 10,39m;

Phía Bắc giáp nhà đất con gái của bị đơn rộng 9,73m.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng hiện trạng sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Ông Q, bà T được quyền sở hữu, sử dụng giếng khoan và toàn bộ các tài sản trên đất.

Ông Nguyễn Quang Q, bà Trần Thị T có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản bằng tiền cho bà H L Byă, ông Y Hđok số tiền 38.850.000đ (*Ba mươi tám triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng*).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm, còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án dân sự; chi phí thẩm định, định giá tài sản; án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 07/10/2024, bị đơn bà H L Byă, ông Y Hđok kháng cáo cho rằng Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn diện tích đất là 434,6m², tại buôn K, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là không đúng. Bị đơn không ký vào Biên bản về việc kiểm tra, xác minh hiện trạng, ranh giới thửa đất đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ của bà H B Knul vào năm 2021. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

- Về tố tụng: Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà H L Byă, ông Y Hđok. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, 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, toàn diện các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, HĐXX xét thấy:

[1.1] Về nguồn gốc thửa đất số 444, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.704,5m² tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk mà các bên đang tranh chấp: Trước đây thuộc thửa đất số 32, diện tích 3.050m² của bà H Đ Byă, ông Y B Niê được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số C793234 ngày 14/5/1990 cho ông Y B Niê. Sau khi bà H Đ Byă, ông Y B Niê chết, các con của ông bà là bà H N Byă, bà H B Yă, ông Y S

Byă, bà H W Byă đã họp gia đình và thống nhất để ông Y S Byă đứng tên thừa kế quyền sử dụng đất (nhưng không lập biên bản), được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận sang tên cho ông Y S Byă ngày 22/01/2018. Ngày 05/02/2018, ông Y S Byă ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H L Byă, ông Y Hđok một phần diện tích đất 1.674,4m² (thửa 443 tách từ thửa 32), tờ bản đồ số 4. Phần còn lại có diện tích đất 1.704,5m² (thửa 444 tách từ thửa 32) để thừa kế cho bà H B Knul, được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số DA 237755 ngày 02/6/2021 cho bà H B Knul, sau đó bà H B Knul chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang Q, bà Trần Thị T; được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động sang tên cho ông Q, bà T ngày 07/7/2021.

[1.2] Quá trình quản lý, sử dụng đất: Các đương sự đều thừa nhận thời điểm nguyên đơn ông Nguyễn Quang Q, bà Trần Thị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H B Knul thì trên diện tích đất tranh chấp đã có chuồng gà, bể nước, nhà tắm, giếng nước do bố mẹ của bị đơn và bị đơn bà H L Byă, ông Y Hđok tạo lập xây dựng trước đó từ năm 1993, 1999 và giữa các thửa đất không có ranh giới phân định. Như vậy, diện tích đất tranh chấp đã được bị đơn quản lý, sử dụng và tạo lập tài sản trên đất trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng. Sau khi, nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất thì bị đơn tiếp tục xây dựng nhà trên phần diện tích nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng. Quá trình tố tụng nguyên đơn ông Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H B đều xác nhận khi nhận chuyển nhượng đất bị đơn bà H L và ông Y có mặt ở nhà nhưng khi chỉ ranh giới đất có biết hay không thì không rõ.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét thẩm định đối với diện tích đất của nguyên đơn theo GCNQSDĐ và theo chỉ dẫn của nguyên đơn đối với diện tích đất đang tranh chấp mà không đo đạc, thẩm định đối với diện tích đất thực tế bị đơn đang quản lý, sử dụng là bao nhiêu; có biến động tăng giảm so với GCNQSDĐ bị đơn được cấp hay không. Ngoài ra, hồ sơ địa chính thể hiện năm 2022, bị đơn có tách thửa từ thửa 443 và chuyển nhượng một phần diện tích của thửa 443 cho bà Phạm Thị K diện tích đất 567,5m²; nguyên đơn tách thửa và chuyển nhượng một phần diện tích thửa 444 cho ông Vũ Thanh H, bà Nguyễn Thị N diện tích đất 498,2m² nhưng không đưa bà K, ông H, bà N tham gia tố tụng; chưa làm rõ diện tích đất thực tế bị đơn đang sử dụng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn có tăng giảm không, chưa thu thập tài liệu chứng cứ chứng minh hành vi lấn chiếm đất của bị đơn mà đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn,

buộc bị đơn trả lại đất lấn chiếm là chưa đủ căn cứ vững chắc, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[1.3] Bản án sơ thẩm căn cứ vào chữ ký của chủ sử dụng đất liền kề là bị đơn bà H L tại Biên bản về việc kiểm tra, xác minh hiện trạng, ranh giới thửa đất đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H B Knul vào năm 2021. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng không ký vào mục chủ sử dụng đất liền kề tại Biên bản về việc kiểm tra, xác minh hiện trạng, ranh giới thửa đất đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H B Knul vào năm 2021 và yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà H L Byă. Tại cấp phúc thẩm mặc dù đã được giải thích và thông báo nộp chi phí tố tụng trưng cầu giám định chữ ký nhưng hết thời hạn bị đơn không nộp chi phí tố tụng.

[1.4] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm chưa đo đạc, xem xét toàn bộ diện tích đất của bị đơn, chưa làm rõ thời điểm bị đơn xây nhà trên đất, đưa thiếu người tham gia tố tụng. Đây là những vi phạm thiếu sót nghiêm trọng. Tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà H L Byă, ông Y Hđok - Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Krông Ana giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[2] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Chi phí thẩm định, định giá và án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

[1] Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà H Luôn Byă, ông Y Yül Hđok
Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Krông Ana giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Về án phí và chi phí tố tụng:

[2.1] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2.2] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà H L Byă, ông Y Hđok không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2023/0008557 ngày 18/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Ana;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
-;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền