

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH ĐẮK LẮK Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **300/2025/DS-PT**

Ngày: 12/8/2025

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 Trương Công Bình và ông Trần Duy Phương

- 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: Bà Trương Thị Thu Thủy - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 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 259/2025/TLPT-DS ngày 25/6/2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 279/2025/QĐPT-DS ngày 08/7/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Kim A và bà Bùi Thị T; địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk, đều có mặt.

- Bị đơn:

+ Ông Nguyễn Thanh T1; địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

+ Bà Văn Thị Thu H; địa chỉ: phường B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Thanh T1:

+ Ông Đàm Quốc C – Công ty L, thuộc Đoàn luật sư thành phố H; địa chỉ: A Y, phường B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt

+ Bà Nguyễn Thị Thu T2 – Trợ giúp viên pháp lý tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: C L, phường B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt

- Người làm chứng: Ông Phạm Văn T3, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đặng Kim A và bà Bùi Thị T trình bày:

Từ năm 1993 vợ chồng ông Đặng Kim A, bà Bùi Thị T đã sử dụng và canh tác thửa đất số 224, tờ bản đồ số 9, diện tích là 4.567m², trong đó có 400m² đất ở và 4.167m² đất trồng cây lâu năm tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp ruộng lúa; phía Tây giáp tỉnh lộ 1; phía Nam giáp thửa 225 và 226; phía Bắc giáp thửa 213.

Ranh giới giữa các thửa đất là vài cọc gỗ và cây xanh nhỏ. Đến năm 1998, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là GCNQSDĐ) lần đầu, tuy nhiên do sai sót về nhầm thửa nên đến năm 2008 vợ chồng ông A bà T được cấp lại GCNQSDĐ số AN 823024 ngày 29/12/2008.

Trong thời gian từ năm 1999 đến năm 2001 vợ chồng ông A bà T bận đi chữa bệnh cho con thì ông Nguyễn Thanh T1 đã tự ý xây bờ tường và hàng rào bằng lưới B40 mà không có sự chứng kiến và đồng ý của vợ chồng ông A bà T. Từ năm 2002 vợ chồng ông A bà T đã nhiều lần yêu cầu ông T1 trả lại diện tích đất đã lấn chiếm nhưng ông T1 không đồng ý.

Sau khi Toà án tiến hành đo đạc bằng máy và thẩm định tại chỗ thì xác định được cụ thể diện tích đất tranh chấp. Nay ông A bà T yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Nguyễn Thanh T1 và bà Văn Thị Thu H phải trả lại cho vợ chồng ông A bà T diện tích đất 1.194,5m², cụ thể như biên bản đo đạc hiện trạng.

- Bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do vợ chồng ông Nguyễn Thanh T1, bà Văn Thị Thu H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Á và ông Lê T4 năm 1996. Ngày 20/8/1998 được UBND huyện B cấp các GCNQSDĐ cho hộ bà Văn Thị Thu H trong đó có GCNQSDĐ đối với thửa đất số 225, diện tích 3980m² và thửa đất số 226, diện tích 5935m²; tờ bản đồ số 9 tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Việc chuyển nhượng có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay kèm vị trí lô đất, thể hiện phía Bắc thửa đất giáp vườn Kim A theo ranh giới hàng keo cổ định không có trở ngại, được ông Kim A ký xác nhận. Diện tích đất ông T1, bà H nhận chuyển nhượng đúng với hiện trạng đang quản lý, sử dụng, không lấn chiếm đất của nguyên đơn. Vì vậy, ông T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Trợ giúp viên pháp lý bà Nguyễn Thị Thu T2 trình bày:

Bị đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 1996, sử dụng ổn định, đúng hiện trạng, không tranh chấp với ai. Do đó, nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn lấn chiếm đất là không đúng, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Luật sư ông Đàm Quốc C trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào GCNQSDĐ đã cấp cho nguyên đơn là hộ ông Đặng Kim A, bà Bùi Thị T và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ để xác định bị đơn ông Nguyễn Thanh T1, bà Văn Thị Thu H có hành vi lấn chiếm đất là chưa xem xét toàn diện vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, cụ thể: GCNQSDĐ cấp lại lần 2 cho nguyên đơn có sự tăng thêm về diện tích đất nhưng chưa được cấp sơ thẩm xác minh làm rõ. Chưa lấy lời khai của những người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn là ông Lê T4, bà Nguyễn Thị Á, cũng như những hộ dân xung quanh, của chính quyền địa phương để làm rõ ranh giới giữa các thửa đất. Không tiến hành đối chiếu, lồng ghép sơ đồ các thửa đất theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ và sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của các đương sự. GCNQSDĐ thể hiện cấp cho hộ bị đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các thành viên có trong hộ gia đình bị đơn vào tham gia tố tụng, không tiến hành xác minh, lấy lời khai ý kiến của những người này để làm căn cứ giải quyết vụ án. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn - hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đắk Lắk, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 97, Điều 98, Điều 99; khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 158, 165, 166, 189 Bộ luật tố tụng Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; khoản 2 Điều 101, Điều 203 Luật đất đai; khoản 1 Điều 91 Nghị Định số 43/2014/NĐCP của Chính phủ.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Kim A và bà Bùi Thị T: Buộc ông Nguyễn Thanh T1, bà Văn Thị Thu H phải trả lại cho ông Đặng Kim A, bà Bùi Thị T 1.194,5m² đất có vị trí: Đông giáp đất ông Nguyễn Thanh T1 dài 6,75m; Tây giáp đường tỉnh lộ dài 0,53m; Nam giáp đất ông Nguyễn Thanh T1 dài 257,02m; Bắc giáp đất ông Đặng Kim A dài 255,24m.

Theo bản vẽ trích đo hiện trạng thửa đất ngày 17/5/2024 của Công ty T6.

Ông Đặng Kim A, bà Bùi Thị T phải thanh toán cho ông Nguyễn Thanh T1, bà Văn Thị Thu H giá trị cây trồng trên đất tranh chấp là 32.549.600 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm, còn quyết định về chi phí tố tụng; án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 10/10/2024, bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 kháng cáo đề nghị huỷ bản án sơ thẩm.

Ngày 14/10/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đôn kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

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: Bản án sơ thẩm không phân tích, đánh giá các bên đương sự quản lý sử dụng đất thừa hay thiếu so với diện tích đất được cấp trong GCNQSDĐ, căn cứ chứng minh bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn, chưa thu thập lời khai của người đã chuyển nhượng quyền sử dụng cho bị đơn cũng như lời khai của những hộ dân sinh sống giáp ranh với hộ nguyên đơn, bị đơn do đó chưa đủ căn cứ xác định bị đơn có lấn chiếm đất của nguyên đơn hay không. Xét thấy, bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, dẫn đến việc giải quyết yêu cầu khởi kiện chưa khách quan làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của đương sự nên đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh T1; chấp nhận Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 14/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đôn. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đắk Lắk, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục chung.

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] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn và quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đôn trong thời hạn luật định nên hợp

lệ, được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đôn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc đất: Nguyên đơn ông Đặng Kim A, bà Bùi Thị T cho rằng diện tích đất đang tranh chấp là do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T5 năm 1993, thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp GCNQSDĐ, các bên có lập giấy chuyển nhượng viết tay, bàn giao đất trên thực địa, có cắm mốc bằng cọc gỗ để nhận đất và phân biệt ranh giới với các hộ liền kề, không tiến hành đo đạc cụ thể diện tích mà chỉ áng chừng 4 đến 5 sào đất, không có xác nhận của hộ liền kề về ranh giới giữa các thửa đất.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là do vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Á và ông Lê T4 năm 1996. Việc chuyển nhượng có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay kèm vị trí lô đất, thể hiện phía Bắc thửa đất giáp vườn Kim A theo ranh giới hàng keo cổ định không có trở ngại, được ông Kim A ký xác nhận. Diện tích đất bị đơn nhận chuyển nhượng đúng với hiện trạng bị đơn đang quản lý, sử dụng, không lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập lời khai của ông Lê T4, bà Nguyễn Thị Á là người đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn, các hộ dân sinh sống giáp ranh, cũng như chính quyền địa phương để làm rõ việc chuyển nhượng, ranh giới các thửa đất và quá trình quản lý, sử dụng đất của các bên; 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 cơ sở.

Nguyên đơn trình bày năm 1999 đến năm 2001 bị đơn tự ý xây bờ tường và hàng rào bằng lưới B40 lấn chiếm đất của nguyên đơn, nhưng biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/11/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm chưa thể hiện được trên diện tích đất đang tranh chấp có xây dựng hàng rào bằng lưới B40 hay không, ranh giới từ thời điểm nhận chuyển nhượng là hàng keo có còn hay không, vị trí cụ thể để xem xét giải quyết vụ án là thiếu sót.

Tại Quyết định số 331 ngày 30/6/1997 của UBND huyện B về việc cấp GCNQSDĐ kèm theo danh sách thể hiện diện tích đất cấp cho hộ ông Đặng Kim A là 4.405m², tuy nhiên Giấy CNQSDĐ số AN 823024 do UBND huyện B cấp ngày 29/12/2008 cho hộ ông Đặng Kim A và bà Bùi Thị T có diện tích 4.567m² đất. Nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ việc chênh lệch diện tích này, thời điểm cấp GCNQSDĐ cơ quan có thẩm quyền có đo đạc diện tích đất thực tế

các bên sử dụng hay không, hay chỉ căn cứ vào hồ sơ kê khai cấp đất của các hộ dân.

Các GCNQSDĐ có trong hồ sơ vụ án thể hiện đất cấp cho hộ bà Văn Thị Thu H, nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh thời điểm cấp GCNQSDĐ hộ bà H gồm những thành viên nào để đưa những người này vào tham gia tố tụng. Mặt khác, trong hồ sơ thể hiện các GCNQSDĐ cấp cho hộ bà H được thế chấp tại Ngân hàng Đ ngày 29/01/2006 nhưng Toà án cấp sơ thẩm chưa xác minh tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm rõ hiện quyền sử dụng đất của thửa đất trên có đang được cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho cá nhân, tổ chức nào không (trường hợp có thì đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan).

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Toà án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ, đưa thiếu người tham gia tố tụng, đây là những vi phạm thiếu sót nghiêm trọng mà tại cấp phúc phẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 và quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đôn - Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đắk Lắk) 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 ông Nguyễn Thanh T1.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 14/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đôn.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đắk Lắk, tỉnh Đắk Lắk 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 quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 2 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 2;
- 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