

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

Bản án số: 140/2025/DS - PT

Ngày: 24 - 11 - 2025

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

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Long

Các Thẩm phán: ông Phạm Tồn

ông Trần Đức Kiên

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Thành An, Thẩm tra viên Tòa phúc thẩm
Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng

**- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham
gia phiên tòa:** bà Bùi Ngô Ý Nhi, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân
tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
80/2025/TLPT- TA ngày 01 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử
dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2025
của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng
10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Trần Đình V, sinh năm 1956; địa chỉ: Thôn I, xã E,
tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. *Bị đơn:* ông Nguyễn Công H, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn I, xã E,
tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo uỷ quyền cho ông H có ông Vũ Minh H1; địa chỉ: F
N, xã M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.*

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện M1'Đrăk; trụ sở: Thị trấn M'Đrăk, huyện
M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện
M1'Đrăk:* Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk là ông Phan Đức T; địa
chỉ: xã E, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị T1; địa chỉ: Thôn I, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

3.3. Ông Nguyễn Thành H2; địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk;

3.4. Bà Nguyễn Thị T2; địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện ủy quyền của bà T1, ông H2, bà T2: ông Nguyễn Công H; địa chỉ: Thôn I, xã E, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 26/02/2025); vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* bị đơn ông Nguyễn Công H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Năm 1993, ông Trần Đình V là công nhân của Nông trường cà phê 715A và được nông trường cho phép sử dụng 01 thửa đất để làm vườn và nhà ở tại Thôn A (nay là Thôn I), xã E, huyện M'Đ, tỉnh Đắk Lắk; đất có vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp đường lớn nông trường (nay là đường Q); phía Đông giáp đường xóm đi vào nhà ông H; phía Đông Nam giáp rẫy ông H3 (nay là đất của bà T3); phía Tây Nam và Tây B giáp vườn nhà ông T4.

Mảnh đất này trước năm 1993, ông Hồ Xuân Q và ông Nguyễn Duy C là cán bộ Nhà máy chế biến 13 của Nông trường 715A được nông trường cấp đất và sử dụng. Ngày 10/9/1993, ông Q và ông C nhượng lại diện tích đất này cho Ông. Ngày 13/9/1993, ông làm đơn trình giám đốc Nông trường 715A xin phép được sử dụng đất. Ngày 14/9/1993, ông Nguyễn Văn M đồng ý ký xác nhận vào đơn và ngày 01/4/1994 cấp Trích bạ ranh giới đất vườn cho Ông. Nay ông M đã về tỉnh Nghệ An sinh sống và không liên lạc được nên ông không cung cấp được thông tin địa chỉ của ông M.

Ông V đã sử dụng đất để trồng khoai sắn xuyên suốt từ năm 1993. Năm 1995, ông xây 02 gian nhà cấp 4, đến năm 1996 trồng cà phê, cây ăn trái, trừ lại một phần diện tích xung quanh nhà làm sân phơi và vườn ươm.

Ngày 07/12/1998, UBND huyện M'Đrăk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 941815 cho hộ ông Trần Đình V đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.110m², trong đó gồm 400m² đất ở và 1.710m² đất màu, tại Thôn A (nay là thôn I), xã E, huyện M'Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Tuy nhiên, ông V cho rằng trong tổng diện tích đất quản lý sử dụng có một phần diện tích là 210m² bị UBND huyện M'Đrăk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 941807 cùng ngày 07/12/1998 cho hộ bà Nguyễn Thị T1 (chồng là ông Nguyễn Công H) thửa đất số 26a, tờ bản đồ số 28, diện tích 210m², tại Thôn A (nay là thôn I), xã E, huyện M'Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Năm 1998, ông Võ R phân đất 210m² nói trên bằng cọc gỗ và rào bằng lưới B40 để phơi cà phê. Đến năm 2000, cọc gỗ bị đổ nên tháo dỡ cọc gỗ và lưới B40 rồi để trống và cũng không sử dụng phần đất 210m² này. Đến năm 2007, ông tiếp tục dựng cọc gỗ và rào bằng dây thép gai, rồi trồng sắn và chuối. Năm 2021, sau khi làm đường thôn bằng bê tông hoàn chỉnh ở cạnh phần đất thì ông mua cọc bê tông về chôn xung quanh đất và rào lại bằng dây thép gai như hiện

trạng hiện nay. Trên phần đất tranh chấp, ông V có trồng các loại cây như biên bản định giá tài sản ngày 13/6/2024 tại TAND huyện M'Đrăk, đến nay vẫn giữ nguyên số lượng và loại cây như biên bản định giá này, không có sự thay đổi gì.

Thực tế, ông đang quản lý, canh tác diện tích 210m² này, còn hộ ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Thị T1 không hề sử dụng nhưng lại được cấp GCNQSDĐ là trái quy định pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp. Vì vậy, ông Trần Đình V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 941807 do UBND huyện M'Đrăk cấp ngày 07/12/1998 cho hộ bà Nguyễn Thị T1, đối với thửa đất số 26a, tờ bản đồ số 28, diện tích 210m², tại thôn I, xã E, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk;

+ Buộc gia đình ông Nguyễn Công H phải trả lại cho ông Trần Đình V diện tích đất 210m², thửa đất số 26a, tờ bản đồ số 28, tại thôn I, xã E, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk (Nay là thôn I, xã E, tỉnh Đắk Lắk).

Đối với đơn kiện phản tố của bị đơn ông Nguyễn Công H thì ông không đồng ý.

- Theo đơn kiện phản tố và quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn ông Nguyễn Công H trình bày:

Năm 1982, ông H kết hôn với bà Nguyễn Thị T1 tại tỉnh Bắc Ninh. Năm 1985, ông từ quê Bắc Ninh vào huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk làm việc tại Nông trường cà phê 715A (Nay là Công ty TNHH MTV C1), năm 1989 bà Nguyễn Thị T1 mới vào huyện M'Đrăk sinh sống cùng với ông và ở nhà làm vườn.

Từ năm 1985, ông tự khai hoang diện tích đất khoảng 15.000m² tại thôn A (Nay là thôn I), xã E, huyện M'Đrăk, đến năm 1992 xây 01 căn nhà cấp 04 trên đất. Diện tích đất này đã được UBND huyện M'Đrăk cấp 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 941803, M 941804, M 941805, M 941806 cùng ngày 07/12/1998, trong đó có 400m² đất thổ cư. Do diện tích đất này nằm sâu phía trong, cách mặt đường Quốc lộ khoảng hơn 200m, đến mùa mưa đường lầy lội khó đi, nên ngày 03-7-1994 ông H làm đơn xin giám đốc Nông trường cà phê 715A cho 01 lô đất sát mặt đường Quốc lộ có diện tích 210m² phân diện tích này là phần đất hiện nay ông Trần Đình V tranh chấp.

Sau khi được Nông trường cho đất, vợ chồng ông chưa sử dụng đất, để trống đất, không canh tác, không làm hàng rào quanh đất mà chỉ để như vậy. Ngay sau khi được cho đất, ông mở đường mới cho xóm đi ngay cạnh vị trí đất được cho và vận động hàng xóm (trong đó có gia đình ông V) xin đá nhỏ để chở về rải lên con đường đi cho khỏi lầy lội. Lúc này ông vẫn để trống, không sử dụng diện tích đất.

Đến năm 1996, bà T1 làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được Nông trường cho nêu trên. Lúc đó đặc đề làm thủ tục về đất đai có sự chứng kiến của vợ chồng ông và ông Trần Đình V, vì cùng thời điểm này ông V cũng xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất của ông V ở vị trí sát cạnh đất của ông H.

Ngày 07/12/1998, UBND huyện M'Đrăk cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Thúy G số M 941807, thửa đất số 26a, tờ bản đồ số 28, diện tích 210m², tại

Thôn A (nay là thôn I), xã E, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk là cùng thời điểm UBND huyện M'Đrăk cấp 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho gia đình ông. Cùng ngày 07/12/1998, UBND huyện M'Đrăk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 941815 cho hộ ông Trần Đình V thửa đất số 26, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.110m², tại Thôn A (nay là thôn I), xã E, huyện M'Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Ngay sau khi địa chính đo đạc đất năm 1996, gia đình ông H đã đổ đất san nền và đổ vật liệu xây dựng lên vị trí đất ở góc đường sát đường quốc lộ và sát đường thôn để chuẩn bị làm nhà, nhưng lúc đó chưa làm nên cứ để đó. Sau đó, gia đình ông bán lại số vật liệu xây dựng này cho Nông trường cà phê 715A và cho một số hộ gia đình ở đó vay vật liệu xây dựng để làm nhà, tuy nhiên ông không có giấy tờ mua bán vật liệu xây dựng cho Nông trường cà phê 715A và cho một số hộ gia đình xung quanh, mà chỉ nói cho vay và mua bán bằng miệng. Diện tích đất 210m² này vẫn để đất trống.

Năm 2006, ông V qua nhà ông H nói Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.110m² của ông V là cấp sai vị trí, nên có nhờ vợ chồng ông ký vào Đơn xin sửa lại bìa đồ do ông V làm sẵn để sau này không tranh chấp nhau, thì bà T1 cũng ký vào đơn.

Đến năm 2009, ông V tự ý rào lại diện tích đất 210m² nói trên nên hai bên xảy ra tranh chấp từ đó đến nay. Ông V là người làm đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai lên UBND xã E trước; khi U thì yêu cầu hai bên giữ nguyên hiện trạng, không được trồng cây hay xây dựng gì trên đất.

Ngày 20/6/2010 vợ chồng ông đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk đối với bị đơn ông Trần Đình V về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, yêu cầu gia đình ông V trả lại thửa đất số 26a, tờ bản đồ số 28, diện tích 210m². Vụ án bị Tạm đình chỉ và sau đó, trên cơ sở ông rút đơn kiện nên Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 08/2012/QĐST-DS ngày 30/3/2012.

Ông H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình V, đồng thời có đơn kiện phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc ông Trần Đình V phải trả lại cho gia đình tôi diện tích đất 210m², thửa đất số 26a, tờ bản đồ số 28, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 941807 do UBND huyện M'Đrăk cấp ngày 07/12/1998 cho hộ bà Nguyễn Thị T1, đất tại Thôn A (nay là thôn I), xã E, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk mà ông Trần Đình V đã chiếm dụng của gia đình ông.

+ Buộc ông Trần Đình V phải tự di dời, tháo dỡ, chặt bỏ các cây trồng và toàn bộ tài sản, vật kiến trúc mà ông V tạo lập trên diện tích đất 210m², thửa đất số 26a, tờ bản đồ số 28, tại thôn I, xã E, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk (Nay là thôn I, xã E, tỉnh Đắk Lắk). Ông không có trách nhiệm phải trả giá trị của những tài sản có trên đất cho ông Trần Đình V.

Ông H xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 941807 do UBND huyện M'Đrăk cấp ngày 07/12/1998 nói trên hiện nay không chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, gửi giữ, cầm cố gì cho ai, mà GCNQSDĐ này vẫn do vợ chồng ông giữ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Thành H2, bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Bà T1 là vợ và ông H2, bà T2 là con của ông Nguyễn Công H, đều thống nhất với trình bày của ông H.

- Ủy ban nhân dân huyện M1 'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk trình bày:

+ Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.110m² có nguồn gốc: Ngày 13/9/1993, ông Trần Đình V làm giấy xin đất được Giám đốc Nông trường 715A xác nhận ngày 14/9/1993.

Thửa đất số 26a, tờ bản đồ số 28, diện tích 210m² có nguồn gốc: Ông Nguyễn Công H cho biết thửa đất này được Nông trường 715A cấp cho gia đình ông vào năm 1994.

+ Về trình tự cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Cùng ngày 20/4/1998, ông Trần Đình V làm đơn xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.110m² và bà Nguyễn Thị T1 làm đơn xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 26a, tờ bản đồ số 28, diện tích 210m². Đơn đã được Hội đồng đăng ký đất xã E xét duyệt. Hồ sơ xét duyệt được công khai từ ngày 01/6/1998 đến ngày 15/6/1998. Ngày 20/6/1998, UBND xã E có Tờ trình số 16/TT-UB về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết các trường hợp chưa đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 22/9/1998 UBND huyện M1 'Đrăk ban hành Quyết định số 226/QĐ-UB về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó hộ ông Trần Đình V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 941815 tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.110m²; hộ bà Nguyễn Thị T1 được cấp GCNQSDĐ số M 941807 tại thửa đất số 26a, tờ bản đồ số 28, diện tích 210m².

Căn cứ bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện M'Đrăk được UBND tỉnh Đ phê duyệt tại Quyết định số 1069/QĐ-UBND ngày 11/5/2022, thửa đất số 26 tờ bản đồ số 28 diện tích 2.110m² và thửa đất số 26a tờ bản đồ số 28 diện tích 210m² (Theo kết quả đo đạc tại bản đồ đo đạc xã E năm 1998) ở thôn A (Nay là thôn I), xã E, huyện M'Đrăk được quy hoạch đất ở nông thôn.

Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Đình V và hộ bà Nguyễn Thị T1 được thực hiện theo trình tự đo đạc, kê khai đăng ký, xét duyệt và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm công khai hồ sơ không phát sinh tranh chấp, kiến nghị đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa đất nêu trên. Vì vậy, việc ông V khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 941807 do UBND huyện M'Đrăk cấp ngày 07/12/1998 cho hộ bà Nguyễn Thị T1 là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt UBND huyện M'Đrăk.

- Người làm chứng ông Hồ Xuân Q trình bày: (bút lục 54)

Năm 1986, tôi là Kỹ thuật chế biến cà phê của Nông trường 715A và được Giám đốc nông trường là ông Đoàn Ngọc L cấp 01 mảnh đất tại Thôn A (nay là thôn I), xã E, huyện M'Đrăk. Đất có vị trí phía Tây giáp đất ông C, phía Đông giáp bờ tường nhà máy chế biến của nông trường, lúc đó giáp tường có một con đường đi ra sau khu dân cư, không có ai tranh chấp hay lấn chiếm. Tôi đã dựng 01 căn nhà gỗ 02 gian, mái lợp ngói trên đất. Do điều kiện chuyên công tác, không sử dụng căn nhà này nữa nên năm 1993 tôi cho bạn đỡ căn nhà, còn đất tôi cho ông Trần Đình V. Ông V có làm giấy và tôi đã ký xác nhận. Khi từ đó mãi về sau anh V có quyền sử dụng. Mãi tới bây giờ tôi nghe nói ông Nguyễn Công H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở và tôi không cho anh H. Vậy tôi làm tờ khai này mong quý Toà giải quyết đúng quy định của Nhà nước.

- *Người làm chứng ông Tô Xuân T5 trình bày:* Gia đình tôi sinh sống tại Thôn A (nay là thôn I), xã E, huyện M'Đrăk từ năm 1993 đến nay. Từ năm 2008 đến 2018 tôi làm công an viên thôn A, xã E. Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Hồ Xuân Q, sau đó ông Q không sử dụng nữa nên để lại cho ông Trần Đình V canh tác, sử dụng đến nay. Từ khi sinh sống tại thôn I, xã E tôi thấy ông V là người trực tiếp canh tác, sử dụng đất đến nay. Ông H hoàn toàn không sử dụng diện tích đất đang tranh chấp với ông V. Tôi chỉ nghe nói có thời gian ông H đóng cọc bê tông trên đất nhưng sau đó có tháo dỡ, di dời do hai bên xảy ra mâu thuẫn.

- *Người làm chứng ông Trương Ngọc T6 trình bày:* Gia đình tôi sinh sống tại Thôn A, xã E, huyện M'Đrăk từ năm 1987 đến nay. Nguồn gốc đất ông Trần Đình V đang sử dụng và có tranh chấp là của ông Hồ Xuân Q, khoảng năm 1991-1992 ông Q có cho lại ông V diện tích đất này và sử dụng ổn định đến nay. Tôi thấy ông V là người trực tiếp sử dụng đất, chưa thấy gia đình ông H sử dụng đất đang tranh chấp bao giờ. Khi ông H đến rào lại một phần đất ông V đang sử dụng thì hai bên xảy ra tranh chấp, không nhớ rõ thời gian.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

“Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 144; Điều 147; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; Điều 227; Điều 266, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 164 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 2; Điều 73 Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ Điều 11; Điều 15; Điều 105 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 101; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 38 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ thi hành Luật đất đai;

Căn cứ khoản 4 Điều 32; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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 ông Trần Đình V.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 941807 do Ủy ban nhân dân huyện M1'Đrăk cấp ngày 07/12/1998 cho hộ bà Nguyễn Thị T1, đối với thửa đất số 26a, tờ bản đồ số 28, diện tích 210m², đất tại thôn I, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

Đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đường bê tông dài 30m; phía Tây giáp đất của ông Trần Đình V dài 30m; phía Nam giáp đất của ông Trần Đình V dài 7m; phía Bắc giáp đường Quốc lộ 19C dài 7m.

Ông Trần Đình V được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước đăng ký kê khai xác lập quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 210m² theo quy định của pháp luật.

Bác đơn kiện phản tố của ông Nguyễn Công H về việc yêu cầu ông Trần Đình V phải tự tháo dỡ, di dời, chặt bỏ toàn bộ cây trồng và công trình, vật kiến trúc do ông Trần Đình V tạo lập trên diện tích đất 210m², thửa đất số 26a, tờ bản đồ số 28, tại thôn I, xã E, tỉnh Đắk Lắk và trả lại diện tích đất 210m² này cho gia đình ông Nguyễn Công H.”.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[3] Kháng cáo:

Ngày 05/8/2025 và ngày 08/11/2025, bị đơn ông *Nguyễn Công H* có đơn kháng cáo và đơn sửa đổi bổ sung kháng cáo với nội dung: đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông *H*, buộc bị đơn ông *Trần Đình V* phải tự tháo dỡ, di dời, chặt bỏ toàn bộ cây trồng và vật kiến trúc do ông *Trần Đình V* tạo lập trên diện tích đất 210m², thửa đất số 26a, tờ bản đồ số 28, tại *thôn I, xã E, tỉnh Đắk Lắk* để trả lại cho gia đình ông *Nguyễn Công H*.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện của người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông *H*. Trình bày ý kiến là ông *H* cũng có đơn xin cấp đất làm nhà gần đường cái, gửi Nông trường vào ngày 03/7/1994 và được duyệt ngày 05-7-1994; đơn xin này không phải là căn cứ pháp lý nhưng là cơ sở ban đầu về việc xác lập sử dụng đất; ông *V* cũng vậy và hai ông đều được cho sử dụng trên 02 diện tích đất riêng, có tên thửa riêng, không chồng lấn. Các tờ bản đồ địa chính hiện hành đều thể hiện 02 thửa đất của ông *V* và Huyền bà *T1* riêng biệt. Hai hộ đều cùng làm Hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất một lần và trên Giấy chứng nhận của 02 hộ đều thể hiện diện tích thửa đất liền kề của nhau. Diện tích đất ông *H* bà *T1* để trống nhưng đất đã có Chủ, nên việc ông *V* tranh thủ đất trống sử dụng trồng cây không làm mất đi quyền của Chủ đất. Cho đến nay diện tích thửa đất 26a của ông *H* không thay đổi. Về lý do ông *H* rút đơn khởi kiện năm 2012 là do ông *H* nhận thấy mình được nhà nước cấp đất diện tích 210m² đúng quy định pháp luật mà ông *V* vẫn lấn chiếm tranh chấp; nên chỉ cần nhà nước xác định lại vị trí thôi thì ông *V* không còn lý do để tranh chấp.

Ông *Trần Đình V* trình bày ý kiến ông *H* bà *T1* không cung cấp được các tài liệu chứng cứ chứng minh về quyền sử dụng đất trên thửa 26A, đất này ông

sử dụng từ năm 1993 nên thuộc đất của ông, ông H bà T1 phải trả lại diện tích này cho ông là đúng.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và các bên đương sự đều được đảm bảo, phù hợp với các quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo: Hai bên đương sự đều có diện tích đất và tên thửa đất riêng biệt, không chồng lấn, đều thể hiện trên bản đồ địa chính và trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhau. Hai thửa đất của hai bên đương sự đều không thiếu, phần đất thửa 26 của nguyên đơn ông V tăng lên hơn so với ban đầu được cấp nên không có việc bị lấn chiếm đất. Hai hộ gia đình đều được ở thực tế trên đất Nông trường giao, sau đó thì hai bên đều đã đăng ký đất đai theo quy định và đều được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở 02 thửa đất khác nhau, không chồng lấn. Kháng cáo của bị đơn là có căn cứ, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về lại cho Tòa án cấp sơ thẩm để xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xác định các tranh chấp cần giải quyết:

Nguyên đơn ông Trần Đình V khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 941807 do UBND huyện M'Đrăk cấp ngày 07/12/1998 cho hộ bà Nguyễn Thị T1, đối với thửa đất số 26a, tờ bản đồ số 28, diện tích 210m², tại thôn I, xã E, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk và yêu cầu gia đình ông Nguyễn Công H phải trả lại cho ông V diện tích đất 210m² này, với lý do diện tích đất này nằm trong tổng diện tích đất mà vào năm 1993 ông V được Giám đốc Nông trường 715A cấp và cho phép sử dụng; nay là thửa 26 tờ bản đồ số 28 đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ch Ông.

Bị đơn ông Nguyễn Công H có phản tố yêu cầu ông Trần Đình V phải tự tháo dỡ, di dời, chặt bỏ toàn bộ cây trồng và vật kiến trúc do ông V tạo lập trên đất và trả lại diện tích đất 210m² thửa đất số 26a, tờ bản đồ số 28 nêu trên cho gia đình ông H; với lý do diện tích đất này vào năm 1994 ông H được Nông trường 715A giao sử dụng, sau khi đăng ký kê khai đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ch vợ chồng ông, nay là thửa 26a tờ bản đồ số 28; diện tích đất này không liên quan đến diện tích đất của ông V.

[2] Xem xét về nguồn gốc và sự hình thành thửa đất 26 tờ bản đồ số 28 đứng tên chủ sử dụng là ông Trần Đình V:

Tại Giấy nhượng lại đất vườn ngày 10/9/1993 (ghi tay), ông Hồ Xuân Q và ông Nguyễn Duy C (Là cán bộ của Nông trường 715A) nhượng lại cho ông Trần Đình V một diện tích đất, ghi là khoảng 600m² (có sửa chữa ghi thêm số liệu); thể hiện diện tích đất này ở phía Đông giáp đường làng đi và phía nhà anh H. Tuy nhiên, ông Q và ông C cũng chưa có tài liệu chứng cứ thể hiện có quyền sử dụng đất và có quyền chuyển nhượng, các bên chỉ ghi giấy tay với nhau. Các

giấy tờ này không thể hiện rõ vị trí, diện tích, tứ cận. Lời khai của ông Hồ Xuân Q và ông Nguyễn Duy C tại biên bản làm việc xác minh nguồn gốc sử dụng đất ngày 07/11/2022, ngày 13/12/2022 đều thể hiện diện tích đất ông V đang quản lý, sử dụng là vị trí đất 02 ông đồng ý chuyển giao ngày 10/9/1993.

Tại Giấy xin đất ngày 13/9/1993 được Giám đốc Nông trường 715A thời điểm đó là ông Nguyễn Văn M xác nhận ngày 14/9/1993 (b1 08), Trích bạ ranh giới đất vườn do Giám đốc Nông trường 715A xác nhận ngày 01/4/1994 (b1 07); các giấy tờ này không thể hiện hình thể thửa đất, không mô tả chiều dài các cạnh của thửa đất, không thể hiện tổng diện tích thửa đất là bao nhiêu; nhưng có mô tả các cạnh, tại hướng “*Phía đông giáp đường xóm anh H*”.

Tại Đơn xin đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/4/1998 của ông Trần Đình V có ghi rõ là thửa đất 26 tờ bản đồ 28 diện tích 2110m², tại thôn A xã E (B 113).

Tại tờ bản đồ số 28 tại xã E lập năm 1998 thể hiện thửa đất 26 tờ bản đồ 28 diện tích 2110m² và Trích lục sơ đồ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V cũng thể hiện thửa đất 26 diện tích 2110m²; đồng thời có thể hiện liền kề thửa 26 là thửa 26a có diện tích 210m².

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 941815 cấp ngày 07/12/1998 cấp cho hộ ông V thửa đất số 26, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.110m²; thể hiện hình thể thửa đất bị khuyết ở góc hướng Bắc giáp đường lớn và hướng Đông giáp đường xóm, vị trí bị khuyết này chính là thửa số 26a diện tích 210m² liền kề; đúng với hình thể thửa đất 26 thể hiện trên tờ bản đồ số 28 nêu trên.

Như vậy, thửa đất số 26, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.110m² mà hộ gia đình ông Trần Đình V được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 941815 cấp ngày 07/12/1998 chính là vị trí diện tích đất mà ông V được ông Q ghi giấy chuyển nhượng, rồi được Nông trường 715A cho sử dụng trên thực tế. Đến năm 1998, khi Nông trường không còn quản lý sử dụng đất nữa thì ông V đã đăng ký kê khai và được chính quyền địa phương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm xác lập Bản đồ địa chính và ông V đăng ký kê khai đều thể hiện 02 thửa đất 26 và thửa 26a riêng, liền kề nhau.

[3] Xem xét về nguồn gốc và sự hình thành thửa đất 26a tờ bản đồ số 28 đứng tên chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị T1 (là vợ ông Nguyễn Công H):

Tại Đơn xin cấp đất làm nhà ngày 03/7/1994 của ông Nguyễn Công H cũng được Nông trường 715A xét duyệt, có nội dung ông H xin một diện tích lô đất gần đường cái; tuy nhiên không thể hiện diện tích, số đo các cạnh tứ cận và vị trí; chỉ thể hiện là giáp đường cái.

Tại Đơn xin đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/4/1998 của bà Nguyễn Thị T1 đã ghi rõ là thửa đất 26 tờ bản đồ 28 diện tích 210m², tại thôn A xã E (B 113).

Tại tờ bản đồ số 28 tại xã E lập năm 1998 thể hiện thửa đất 26a tờ bản đồ 28 diện tích 210m² và Trích lục sơ đồ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 cũng thể hiện thửa đất 26a diện tích 210m²; đồng thời đều thể hiện

liền kề thửa 26a là thửa 26 có diện tích 2110m². Thửa 26a thể hiện trên bản đồ 28 là nằm phía đông của thửa 26, phía Bắc giáp đường cái, (nay là đường Q).

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 941807 ngày 07/12/1998 cho hộ bà Nguyễn Thị T1 đối với thửa đất số 26a, tờ bản đồ số 28, diện tích 210m²; diện tích, số thửa đúng y như trên Bản đồ địa chính và trên thực tế không thay đổi.

Như vậy, thửa 26a trước năm 1998 là đất của Nông trường, sau năm 1998 khi Nông trường không còn quản lý đất nữa thì vợ chồng bà T1 đã đăng ký kê khai và được chính quyền địa phương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm xác lập Bản đồ địa chính và bà T1 đăng ký kê khai đều thể hiện 02 thửa đất 26a và thửa 26 riêng rẽ và liền kề nhau.

[4] Xem xét các căn cứ sử dụng thửa đất tranh chấp 26a tờ bản đồ 28:

Các văn bản UBND huyện huyện M'Đrăk đều xác định việc Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 26, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.110m² cho hộ gia đình ông Trần Đình V và thửa 26a tờ bản đồ số 28, diện tích 2.10m² cho hộ bà Nguyễn Thị T1 được thực hiện đúng pháp luật.

Tại Văn bản số 44/VB-CT ngày 04-8-2025 của Công ty cà phê 715A về việc xác minh đất ở có nội dung là Hồ sơ lưu trữ tại Công ty có Bản đồ 1998, bản đồ 2011, tờ bản đồ 28, thửa 26A: thửa đất nói trên trước đây nằm trong khu đất thuộc quyền quản lý của Nông trường 715A, nay là Công ty TNHH MTV C1, nằm sát đường xóm cạnh bờ tường rào kho chế biến của Công ty. Từ năm 1998 Công ty C1 không quản lý thửa đất này nữa. Hiện diện tích đất này không có tranh chấp với Công ty. Như vậy, diện tích thửa đất 26a trước khi được giao quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà T1 là đất của Nông trường 715A, không phải là đất hoang; ông Trần Đình V không có kê khai đăng ký diện tích đất này. Do đó việc sử dụng đất trên thực tế của ông V là sự tranh thủ từ việc Chủ sử dụng đất chưa sử dụng nên còn trống, đã trồng một số loại cây để hưởng hoa màu, không thuộc trường hợp khai hoang. Việc canh tác đất của ông V cũng không đúng mục đích sử dụng đất, vì đây là loại đất ở. Bản án sơ thẩm cho rằng ông V là người canh tác đất tranh chấp từ năm 1993 đến nay để xác định ông V có căn cứ sử dụng đất là không hợp lý.

Trên tất cả các Tờ bản đồ địa chính đều thể hiện rõ vị trí, diện tích, cạnh tứ cận của 02 thửa 26 và 26a là khác nhau, không chồng lấn; việc thực hiện các thủ tục đăng ký kê khai, trình tự xét duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V và cho hộ bà T1 ông H đều được thực hiện cùng thời điểm; trên Giấy chứng nhận của hai hộ gia đình đều thể hiện rõ diện tích, vị trí thửa đất của nhau và phù hợp với Bản đồ địa chính; các thửa đất hiện nay không bị thiếu diện tích so với ban đầu. Hiện thửa 26 của ông V đang sử dụng tăng lên 2.514,1m², ông V đang thửa đất so với diện tích đăng ký cấp Giấy chứng nhận ban đầu, nhưng cũng không chồng lấn sang thửa 26a.

Hộ bà T1, ông H là người đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 26a tờ bản đồ 28; hồ sơ thủ tục đăng ký kê khai, xét duyệt thửa 26a được thực hiện đầy đủ (b1 108 – 116) thể hiện là đúng đối tượng;

hiện không tranh chấp với chủ sử dụng đất cũ là Nông trường 715A; đây là những tài liệu, văn bản của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đất đai thực hiện, ban hành và có hiệu lực pháp luật, chứng minh cho căn cứ sử dụng đất hợp pháp của bà T1, ông H. Trường hợp này nguyên đơn ông V là người phải có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình.

Theo lời khai của những người làm chứng ông Hồ Xuân Q, ông Nguyễn Duy C, ông Tô Xuân T5, ông Trương Ngọc T6 sinh sống tại thôn I, xã E vào cùng thời điểm, đều xác định ông Trần Đình V là người sử dụng vị trí đất đang tranh chấp. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/4/2024 cũng xác định diện tích đất 210m² hiện đang do ông V quản lý, sử dụng và các tài sản trên phần đất tranh chấp đều do ông V tạo lập, cụ thể gồm: 01 cây vú sữa, 02 cây cà phê vối, 04 cây cà phê mít, 01 cây chôm chôm, 04 cây cau cảnh. Tuy nhiên, việc sử dụng đất của ông V là do gia đình ông H, bà T1 chưa sử dụng đất ở nên còn trống, ông V chỉ tranh thủ sử dụng để thu lợi hoa màu; việc sử dụng này không làm mất đi quyền sử dụng đất của Chủ sử dụng đất hợp pháp. Từ đó, xác định hộ gia đình ông V không có căn cứ sử dụng đất thửa 26a tờ bản đồ số 28, diện tích 210m²; bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đình V, cho rằng thửa đất 26a nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông V là không có căn cứ. Đồng thời, yêu cầu của ông Võ hỷ G1 chứng nhận quyền sử dụng đất số M 941807 do UBND huyện M'Đrăk cấp ngày 07/12/1998 cho hộ bà Nguyễn Thị T1 đối với thửa đất số 26a tờ bản đồ số 28, diện tích 210m² là không có cơ sở.

[5] Xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Vào năm 2007, khi ông Võ R cọc gỗ, dây thép gai quanh thửa đất 26a thì đã xảy ra tranh chấp với vợ chồng bà T1, ông H. Tại Biên bản giải quyết tranh chấp tại xã E ngày 23-10-2009 thì Chủ trì đã kết luận ông V không được trồng cây, xây dựng công trình trên đất tranh chấp. Tuy nhiên, ông V sau này vẫn tiếp tục trồng cây, đến năm 2021 ông V đã tiến hành chôn trồng trụ bê tông và kéo dây thép gai xung quanh thửa đất 26a. Thửa đất này thuộc quyền sử dụng của bà T1, ông H; khi ông V trồng cây và dựng hàng rào không được sự đồng ý của bà T1, ông H nên cần chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H; buộc gia đình ông V phải di dời, chặt bỏ các loại cây đã trồng và tháo dỡ toàn bộ hàng rào trên thửa 26a. Theo Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/4/2024 thì trên diện tích đất 210m² hiện ông V trồng các tài sản, cụ thể gồm: 01 cây vú sữa, 02 cây cà phê vối, 04 cây cà phê mít, 01 cây chôm chôm, 04 cây cau cảnh; đây là các loại cây buộc ông V phải di dời, chặt bỏ; trả lại mặt bằng đất trống cho vợ chồng bà T1.

[6] Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đình V, chấp nhận phản tố của ông Nguyễn Công H.

ơ

Về Chi phí tố tụng ông Trần Đình V phải chịu 10.000.000 đồng, ông V đã nộp tạm ứng chi phí tại giai đoạn sơ thẩm là 10.000.000 đồng, nên khấu trừ xong.

Án phí dân sự sơ thẩm cần căn cứ khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa lại là ông H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Ông Trần Đình V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nhưng ông thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Công H, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Áp dụng Điều 164 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 12, Điều 17; Điều 166; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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:

2.1- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình V về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Công H bà Nguyễn Thị T1, đối với thửa đất số 26a, tờ bản đồ số 28, diện tích 210m², đất tại thôn I (A), xã E, tỉnh Đắk Lắk.

2.2- Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 941807 do Ủy ban nhân dân huyện M1'Đrăk cấp ngày 07/12/1998 cho hộ bà Nguyễn Thị T1, đối với thửa đất số 26a, tờ bản đồ số 28, diện tích 210m², đất tại thôn I, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

2.3- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Công H, buộc ông Trần Đình V phải tháo dỡ, di dời, chặt bỏ toàn bộ cây trồng và công trình hàng rào trụ bê tông, kéo dây thép gai do ông Trần Đình V tạo lập trên diện tích đất 210m², thửa đất số 26a, tờ bản đồ số 28, tại thôn I, xã E, tỉnh Đắk Lắk; trả lại mặt bằng đất trống diện tích 210m² cho gia đình ông Nguyễn Công H.

2.4- Chi phí tố tụng ông Trần Đình V phải chịu 10.000.000 đồng, ông V đã nộp tạm ứng chi phí tại cấp sơ thẩm là 10.000.000 đồng, nên khấu trừ xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm ông Trần Đình V được miễn nộp. Ông Nguyễn Công H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao - Vụ II;
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P. HCTP, LT.

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

Nguyễn Tấn Long