

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 480/2026/DS-PT

Ngày 30/9/2026

*“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 ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Trúc Lâm;

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr và bà Lưu Thị Thu Hường.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Anh - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Các ngày 23 tháng 6 và ngày 30 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 53/2026/TLPT-DS, ngày 05 tháng 02 năm 2026, 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: 43/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 225/2026/QĐXX-PT ngày 09 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 289/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2026 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa phúc thẩm số: 1322/2026/Tb-TA ngày 21/9/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần D, sinh năm 1958; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Trung A, sinh năm 1995 (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/7/2022); Địa chỉ: Hẻm G Y, phường B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Kế N, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn E, xã P, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt

2.2 Ông Nguyễn Kế H, sinh năm 1978. Địa chỉ: Thôn E, xã P, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông N và ông H: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1973 (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/7/2022); Địa chỉ: Số B L, phường B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ủy ban nhân dân xã P (*người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND*

huyện K và UBND xã E); Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Hoàng L – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban xã; Địa chỉ: xã P, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

3.2 Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1963; Địa chỉ: Thôn H, xã E, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

3.3 Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1966; Địa chỉ: Thôn Đ, xã C, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt

3.4 Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn E, xã P, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

3.5 Bà Trần Thị A1, sinh năm 1966; Địa chỉ: Tổ dân phố A, xã P, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1 Ông Cao Khắc M, sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn G, xã P, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

4.2 Ông Đậu Thế P, sinh năm 1971; Địa chỉ: Thôn E, xã P, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

4.3 Ông Nguyễn Trọng H1; Địa chỉ: Thôn E, xã P, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

4.4 Ông Trần Đức T1; Địa chỉ: Số B Đ, tổ dân phố G, phường B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

4.5 Ông Đặng Công B1, sinh năm 1956; Địa chỉ: Tổ dân phố G, xã P, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

4.6 Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1964; Địa chỉ: Thôn E, xã P, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

4.7 Ông Đặng Công T3; Địa chỉ: Thôn E, xã P, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

4.8 Ông Đặng Văn T4; Địa chỉ: Thôn E, xã P, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

4.9 Ông Nguyễn Duy Q; Địa chỉ: Thôn C, xã I, tỉnh Gia Lai; Vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Nguyễn Kế N, ông Nguyễn Kế H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền cùng trình bày:

Vào năm 1995, ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn L1 ký kết hợp đồng kinh tế mượn đất trồng và kinh doanh cây cà phê số 582 với Lâm trường Buôn Hồ, diện tích đất được giao là 2,5ha, thuộc thửa số 4a, tờ số 14, vị trí thửa đất tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó, ông C và ông L1 đã phân chia một phần đất nói trên cho Trần D sử dụng.

Năm 2001, UBND tỉnh Đ có Quyết định số 2390 giao lại đất cho UBND xã E trong đó có diện tích đất lâm nghiệp chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp (diện tích là: 160,46ha).

Năm 2007, dựa vào nguyện vọng của người dân và sự đánh giá, thẩm định hồ sơ của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, ông Trần D là người có trong danh sách 45 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã E theo quyết định số 1107/QĐ-UBND ngày 16/4/2007, theo đó ông Trần D được cấp thửa đất số 109, tờ bản đồ số 18, diện tích

1155m² tại địa chỉ: thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI599555, do UBND huyện K cấp ngày 16/7/2007.

Lợi dụng vị trí có đất gần ngay thửa đất của Trần D, ông Nguyễn Kế N, ông Nguyễn Kế H lấn chiếm, đã tự ý trồng cây và hưởng hoa lợi, lợi tức trên đất trong suốt thời gian dài. Ông Trần D cho rằng thửa đất của mình đã được cấp giấy chứng nhận nên việc người khác lấn chiếm là vi phạm pháp luật, thửa đất của ông D có vị trí và tính chất pháp lý giống các tranh chấp của ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn L1 và các hộ khác liền kề.

Vì vậy từ năm 2010 đến nay, ông D vẫn chờ đợi kết quả giải quyết tranh chấp các vụ tương tự để từ đó có lý do bảo vệ quyền sử dụng đất của mình hơn nữa vì sợ xung đột, tranh chấp gây mất an ninh trật tự, nên ông D không thể tiếp cận sử dụng đất của mình. Tuy nhiên, sự việc tranh chấp và hành vi lấn chiếm đất của ông N, ông H ngang nhiên, trong thời gian dài, thể hiện tính coi thường pháp luật. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình ông Trần D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Kế N, ông Nguyễn Kế H chặt bỏ các loại cây đã trồng, trả lại cho ông D diện tích đất chiếm giữ trái phép đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số 18, diện tích 1155m² tại địa chỉ thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Kế N và ông Nguyễn Kế H về việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI599555, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 16/7/2007 là không có cơ sở nên nguyên đơn không chấp nhận.

2. Quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Kế N và ông Nguyễn Kế H là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vào năm 1993, ông H có khai hoang diện tích khoảng 500m², địa chỉ tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; có tứ cận như sau: Phía Đông: Giáp đất ông N có cạnh dài khoảng: 10m; Phía Tây: Giáp đường đi E có cạnh dài khoảng: 10m; Phía Bắc: Giáp đất ông H có cạnh dài khoảng: 50 m; Phía Nam: Giáp đất ông N có cạnh dài khoảng: 50m.

Khi khai hoang đất sau đó ông H trồng cây bạch đàn, năm 1998 có trồng thêm một số loại cây sầu riêng, dứa, chuối. Từ khi khai hoang năm 1993, ông H vẫn canh tác, sử dụng ổn định trồng cây trên đất cho đến nay.

Đối với ông N thì vào năm 1993, ông N có khai hoang, xâm canh và nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 600m², địa chỉ tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; có tứ cận như sau: Phía Nam giáp: giáp đất bà T2, ông N có cạnh dài: khoảng 60m; Phía Bắc giáp: đất ông H, ông V có cạnh dài: 60m; Phía Đông giáp đất ông N có cạnh dài: 10 m; Phía Tây: giáp đường đi xã E có cạnh dài: 10 m.

Đất của ông N có nguồn gốc như sau: Phần giáp đường mặt tiền Ea Kiết chiều ngang khoảng 30m, chiều dài 35m, có diện tích khoảng 1.000m² có nguồn gốc do ông N khai hoang năm 1993; Phần còn lại diện tích khoảng 8.000m² có nguồn gốc do gia đình ông N nhận chuyển nhượng (mua lại) của bà Trần Thị A1, trú tại: Thôn A, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk vào năm 2009. Lô đất 8000m² của ông Lại Xuân H2 bán cho ông Đặng Thanh H3 vào năm 2000, có xác nhận của thôn. Sau đó ông H3 làm bản cam kết về việc trồng lại cây rừng trên diện tích rừng bị phá trái phép có xác nhận của xã vào năm 2000. Sau đó ông H3 bán lại cho bà Trần Thị A1 vào ngày 15/7/2007. Và tiếp đó bà A1 bán lại cho ông N. Đối với diện tích đất khai hoang năm 1993, gia đình ông N đã trồng cây bạch đàn từ năm 1998, trồng cả phê năm 2009 và

trước đây ông Lại Xuân H2 trồng cà phê năm 1999, hồ tiêu, sầu riêng và một số cây khác và xây nhà cấp 4 từ năm 2002.

Tuy nhiên, không hiểu căn cứ vào đâu một phần của thửa đất số: 109, tờ bản đồ số 18, diện tích: 1.155m² lại được cấp cho ông Trần D. Trong khi đó ông Trần D không sử dụng đất, không canh tác trên đất bất cứ một ngày nào và không có hộ khẩu và cư trú tại địa phương thôn A, xã E, huyện K (theo báo cáo số 10/BC-UBND ngày 07/3/2013 của Ủy ban nhân dân xã E). Ông Trần D là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên, ông D không kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trong đơn xin cấp giấy không phải chữ ký, chữ viết của người yêu cầu cấp giấy. Nguồn gốc đất được Ủy ban nhân dân xã E phê trong đơn xin cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/11/2006 là khai hoang năm 1986 nhưng thực tế nguồn gốc đất là của Lâm trường Buôn H4 cho mượn đất để trồng cà phê. Hồ sơ cấp giấy cũng không đầy đủ, không có biên bản kiểm tra hiện trạng, không có tờ khai mốc thời gian, không được niêm yết công khai, không đúng theo trình tự quy định của pháp luật. Trong hồ sơ cấp đất cho ông Trần D ngoài đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/7/2006 thì không có giấy tờ nào khác liên quan đến nguồn gốc thửa đất nói trên, theo như lời khai trong vụ án hành chính do Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý: Vào năm 1995, ông Nguyễn Văn C cùng với ông Nguyễn Văn L1 có ký kết hợp đồng kinh tế mượn đất trồng cà phê với Lâm trường Buôn Hồ để canh tác. Đến năm 2006, ông C đã phân chia đất cho một số hộ để cùng canh tác trong đó có ông Trần D. Như vậy, nguồn gốc đất của ông Trần D là do nhận tặng cho và sử dụng từ năm 2006 chứ không phải do khai hoang năm 1986 như trong đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã xác nhận. Việc Ủy ban nhân dân xã E xác nhận hồ sơ của ông Trần D đủ điều kiện, thông nhất đề nghị Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ 18, diện tích 1.155 m² cho ông Trần D là không đúng trình tự của pháp luật cũng như vi phạm luật đất đai.

Từ những lý do nêu trên, ông Nguyễn Kế H, ông Nguyễn Kế N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ 18, diện tích 1.155 m² do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 16/7/2007 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông H và ông N. Tuyên huỷ giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI599555, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 16/7/2007, đứng tên ông Trần D.

Qua quá trình thu thập hồ sơ, tài liệu và thực tế của vụ việc; xét thấy vụ việc này có dấu hiệu hành vi lợi dụng chức vụ quyền hạn, cố ý làm trái nguyên tắc, có sự chuẩn bị, tổ chức, bàn bạc, thông nhất với nhau để thực hiện việc cấp đất không đúng đối tượng, trái quy định của pháp luật; mục đích chiếm đoạt tài sản của người khác, chia lợi nhuận giữa các bên; nên đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ cho cơ quan công an để làm rõ về hành vi vi phạm pháp luật nói trên.

3. Quá trình tham gia tố tụng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1 Bà Nguyễn Thị B trình bày: Bà B đồng ý với ý kiến, lời trình bày của của người đại diện theo uỷ quyền của ông N; bà B không bổ sung gì thêm.

3.2 Ông Nguyễn Văn C trình bày: Ngày 07/4/1995 tôi và ông Nguyễn Văn L1 ký kết hợp đồng kinh tế mượn đất trồng và kinh doanh cây cà phê số 582 với Lâm trường Buôn Hồ, diện tích đất được giao là 2,5ha, thuộc thửa số 4a, tờ số 14, vị trí thửa đất tại thôn A, xã E, huyện K, tứ cận đông giáp đường mòn, tây giáp đất ông N2, nam giáp đường cấp phối, bắc giáp rừng già. Tại thời điểm được bàn giao đất, thửa đất nói trên không phải là đất hoang mà đất của Lâm trường cà phê Buôn Hồ. Việc bàn giao đất đã được tiến hành trên thực địa trước sự chứng kiến của những cá nhân có thẩm quyền giao đất, khi đó không có tranh chấp xảy ra, tôi và ông L1 đã trồng cây cà phê vào năm 1996.

Năm 2006, vì trồng cây cà phê gặp khó khăn, để thuận tiện trong việc canh tác đạt hiệu quả, tôi và ông L1 đã phân chia đất cho bà Đỗ Thị H5, ông Nguyễn Doãn H6, ông Dương Văn Đ, ông Ngô Xuân B2, ông Trần D, bà Lê Thị L2. Sau đó, các ông bà vừa nêu tôi đã nhờ tôi thuê ông Nguyễn Duy Q cày đất với diện tích đất 2,5 ha. Sau khi cày đất, chúng tôi đã chở keo, bạch đàn đến trồng trên diện tích đất nói trên thì bị hộ ông Nguyễn Kế N, Nguyễn Kế H, Nguyễn Trọng H1, Nguyễn Thị T2 cản trở. Lợi dụng thuận tiện vị trí địa lý là đang canh tác gần các thửa đất đang tranh chấp, ông Nguyễn Kế N, Nguyễn Kế H, Nguyễn Trọng H1, Nguyễn Thị T2 đã tự ý trồng cây, xây nhà trên đó. Bức xúc, tôi và ông Nguyễn Văn L1 đã nhiều lần gửi đơn khiếu nại lên Ủy ban nhân dân xã E để giải quyết tranh chấp đất đai. Bà Đỗ Thị H5, ông Nguyễn Doãn H6, ông Dương Văn Đ, ông Ngô Xuân B2, ông Trần D, bà Lê Thị L2 khi đó cũng rất bất bình nhưng vì lo sợ xung đột xảy ra nên nhờ tôi tham gia giải quyết tranh chấp. Xuyên suốt từ những năm 2008 đến nay, với nhiều lần khiếu nại và Ủy ban nhân dân xã đã lập biên bản yêu cầu tháo dỡ công trình vi phạm trên đất nhưng ông Nguyễn Kế N, Nguyễn Kế H vẫn tiếp tục vi phạm.

Năm 2009-2010, tôi đã khởi kiện bà Nguyễn Thị T2 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với nội dung giống như các hộ nói trên tranh chấp hiện nay. Tại thời điểm đó, bà Đỗ Thị H5, ông Nguyễn Doãn H6, ông Dương Văn Đ, ông Ngô Xuân B2, ông Trần D, bà Lê Thị L2 tạm thời gác lại việc khiếu nại với ông Nguyễn Kế N, Nguyễn Kế H, Nguyễn Trọng H1, Nguyễn Thị T2 để chờ kết quả giải quyết tranh chấp giữa tôi và bà T2 vì các tranh chấp này về bản chất, nguồn gốc đất, đối tượng và quan hệ tranh chấp là giống nhau và đều nằm gần một trí vị địa lý.

Sự việc tranh chấp do lấn chiếm đất này không chỉ hộ ông Nguyễn Kế N, Nguyễn Kế H, Nguyễn Trọng H1, Nguyễn Thị T2 thực hiện mà có cả ông Đậu Thế P cũng ra tranh giành nhưng được tôi giải thích về nguồn gốc sử dụng đất và hiện thửa đất đang do ai có quyền sử dụng nên ông P cũng đã từ bỏ ý định này. Các ông bà Nguyễn Kế N, Nguyễn Kế H, Nguyễn Trọng H1, Nguyễn Thị T2 cũng biết rõ đây là thửa đất có tranh chấp trong nhiều năm, họ không thể sử dụng ổn định nên đa số các cây trồng là cây thu hoạch ngắn ngày để cho thu hoạch nhanh như: chuối, chanh. Đối với cây không thể thu hoạch nhanh, hàng năm, không cần đầu tư bài bản, ông N và ông H chỉ dám trồng bạch đàn, keo để gây khó chặt bỏ và giữ đất lấn chiếm trong nhiều năm như: bạch đàn, keo. Riêng phần đất phía dưới thuộc quyền sử dụng của họ, họ mới dám trồng cây trồng ổn định như: cà phê, tiêu đầu tư bài bản. Mới đây, khi có tranh chấp tại Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, ông N, ông H mới trồng thêm sầu riêng. Để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần D; Buộc ông Nguyễn Kế N, ông Nguyễn Kế H

chặt bỏ các loại cây trồng thuộc phần diện tích đất lấn chiếm, trả lại diện tích lấn chiếm cho ông Trần D.

3.3 Ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông C có ý kiến trình bày tương tự như nội dung ông Nguyễn Văn L1 đã trình bày.

3.4 Đại diện Ủy ban nhân dân xã P trình bày: Căn cứ thành phần hồ sơ và quy định của pháp luật, năm 2007, UBND huyện K cấp thửa đất số 109, tờ bản đồ số 18, diện tích 1155 , tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI599555 cho ông Trần D, là đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Theo Báo cáo số 32/BC-TTr, ngày 30/11/2022 của Thanh tra huyện về kết quả xác minh đơn kiến nghị của ông Nguyễn Kế N, trú tại thôn B, xã E, huyện K và Báo cáo số 33/BC-TTr, ngày 30/11/2022 của Thanh tra huyện về kết quả xác minh đơn kiến nghị của ông Nguyễn Kế H, trú tại thôn C, xã E, huyện K, theo hai báo cáo nêu trên đều thể hiện nguồn gốc đất là đất rừng trồng T5 do Lâm trường Buôn Hồ quản lý, sau khi Lâm trường giải thể (năm 1997) bàn giao lại địa phương quản lý (UBND xã P), Năm 1995, Lâm trường Buôn Hồ cho ông Nguyễn Văn L1 và ông Nguyễn Văn C mượn đất trồng và kinh doanh cà phê, theo Hợp đồng số 582/LDLK, ngày 07/4/1995 (có Báo cáo số 32/BC-TTr, ngày 30/11/2022 và Báo cáo số 33/BC-TTr, ngày 30/11/2022 của Thanh tra huyện kèm theo).

3.5 Bà Trần Thị A1 trình bày: Ngày 15/5/2009, tôi có chuyển nhượng đất và bán tài sản trên đất cho ông Nguyễn Kế N và bà Nguyễn Thị B với tổng diện tích đất là 8.000m²; Lô đất và tài sản trên đất tọa lạc tại: thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Kể từ ngày nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất các bên đã giao nhận tiền đủ, đã bàn giao đất và tài sản trên đất ngoài thực địa, ông N, bà B toàn quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt và canh tác ổn định từ khi mua bán chuyển nhượng đến nay, không có tranh chấp về quyền sở hữu và sử dụng, nguồn gốc đất rõ ràng phù hợp quy hoạch, phù hợp với thực tế, quy định của pháp. Giấy tờ về nguồn gốc đất đã giao lại toàn bộ cho ông N, bà B gồm: Giấy sang nhượng đất của ông lại xuân Hòe chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh H7 lập ngày 30/03/2000 được thôn trưởng Ông Đặng Văn T4 ký xác nhận, Bản cam kết về việc trồng lại rừng trên diện tích rừng bị phá trái phép được lập ngày 25/7/2000 được Ủy ban nhân dân xã E và chủ rừng xác nhận. Giấy ủy quyền đất (thay giấy chuyển nhượng) được ông Nguyễn Thanh H7 lập ngày 15/07/2007 có chữ ký các bên có người làm chứng. Giấy sang nhượng đất và tài sản trên đất giữa tôi và ông N lập ngày 15/05/2009 có chữ ký của các bên. Hiện nay, ông Nguyễn Doãn H6 và một số người khởi kiện khởi kiện ông N, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Kế N phải tháo dỡ công trình, chặt bỏ cây cối, trả lại diện tích đất (là một phần trong tổng diện tích 8000m²) tôi bán, chuyển nhượng cho ông N, cụ thể là thửa đất số 107, tờ bản đồ 18, diện tích 650m², mục đích sử dụng đất trồng cà phê lâu năm. Do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 16/04/2002 mang tên ông Nguyễn Doãn H6. Qua nội dung yêu cầu khởi kiện, tôi không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của H6, vì các lý do sau:

Về nguồn gốc đất: Trước đây, lô đất 8000m² đã có nguồn gốc rõ ràng, thể hiện rõ tứ cận, qua các giai đoạn thời gian, đất và tài sản trên đất không có tranh chấp qua các chủ sử dụng và sở hữu, qua các giai đoạn thời gian.

Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, gia đình ông N vẫn sử dụng ổn định và không tranh chấp với bất cứ ai, ngoài ra còn có con đường khoảng 5m. Chúng tôi và các chủ sở hữu sử dụng trước đây vẫn sử dụng đi từ đường lớn vào rẫy có diện tích 8000m², lối đi này là lối đi duy nhất xuống rẫy của tôi. Ông H6, là người không sử dụng đất, không canh tác đất nhưng lại được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đúng với thực tế. Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bàn giao đất ngoài thực địa cho ông N, tôi không còn liên quan đến quyền sử dụng đất đối với thửa đất trong vụ án nói trên nữa. Vì vậy tôi từ chối tham gia các buổi làm việc, phiên họp, phiên tòa, từ chối tham gia tố tụng vụ án nói trên.

4. Quá trình tham gia tố tụng, những người làm chứng trình bày:

4.1 ông Trần Đức T1, trình bày: Trước đây, ông T1 là cán bộ địa chính xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; hiện nay đã nghỉ hưu. Trong thời gian ông T1 làm cán bộ địa chính tại xã E thì ông T1 có thực hiện một số thủ tục, quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115 cùng tờ bản đồ số 18, tại xã E theo sơ đồ giải thửa năm 1998-1999 cho cho các hộ dân; Về quy trình, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho các thửa đất đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, trên cơ sở các văn bản pháp lý như:

- Quyết định số 2390/QĐ-UB ngày 14/8/2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cho phép chuyển mục đích từ đất Lâm nghiệp sang đến Nông nghiệp.

- Công văn số 406/CT-NVT ngày 28/3/2002 của Cục thuế tỉnh Đ;

Ủy ban nhân dân xã E chỉ đạo công chức địa chính xã rà soát số diện tích được chuyển mục đích và Bản đồ giải thửa của Sở T10 lập Hội đồng xét duyệt cấp đất xã để cấp cho hộ dân và tiến hành thông báo công khai hồ sơ; mục đích trong thời gian thông báo công khai không có tranh chấp để đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc các thửa đất 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, cùng tờ bản đồ số 18 là từ đất của Lâm trường Buôn Hồ cũ đã hợp đồng cho ông Nguyễn Văn C từ năm 1995. Dựa trên cơ sở Hợp đồng ông C ký kết với Lâm T6, biên lai thu tiền năm 1995 có nội dung nộp tiền lệ phí hợp đồng đất cả phê và đền bù thiệt hại. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các hộ dân tại các thửa đất số 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115 là đủ điều kiện và đã thực hiện theo đúng quy trình cấp giấy. Trước khi cấp Giấy chứng nhận cho các hộ dân thì xã có tổ chức ra thực địa để kiểm tra, đo đạc và bàn giao đất cho các hộ dân. Vì vậy, theo nhiệm vụ thì ông T1 đã thực hiện các thủ tục cần thiết tại cấp xã để lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự quy định của pháp luật. Tôi không có yêu cầu gì và cũng không liên quan đến vụ án nên tôi từ chối tham gia tố tụng, tôi xin vắng mặt; đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Búk giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

4.2 Ông Cao Khắc M, trình bày: Năm 2006, ông M làm Phó công an xã E, là thành viên Ban Lâm nghiệp xã E, bản thân ông M là người lập biên bản tranh chấp đất giữa ông Đậu Thế P, ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn L1. Tại thời điểm đó thì ông C có cung cấp được đầy đủ hồ sơ cấp đất, còn ông P thì không cung cấp được nên ông P đã tự nguyện cam kết không làm trên đất nữa. Thời điểm trước năm 2006, thì đất không có tranh chấp thời điểm đó thì ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn

Văn L1 quản lý, sử dụng. Năm 2008, ông M có tham gia giải quyết tranh chấp diện tích đất nêu trên giữa ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T2. Và tham gia hòa giải tranh chấp nhiều lần về sau nhưng tôi không nhớ rõ mốc thời gian cụ thể. Tôi nguyên là phó công an xã E, phó ban lâm nghiệp xã Ea Ngai cũ tôi xin xác nhận ông Nguyễn Văn C và Nguyễn Văn L1 có hợp đồng đất với Lâm trường Buôn Hồ số 582 ngày 07/4/1995 tại tiểu khu C. Việc cấp đất cho các hộ Nguyễn Doãn H6, Đỗ Thị H5, Trần D, Nguyễn Văn L1, Nguyễn Văn C, Ngô Xuân B2, Nguyễn Văn T7, Dương Văn Đ và Nguyễn Văn K có nguồn gốc đất theo hợp đồng 582 và quyết định 2390 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ giao đất cho huyện K và xã E là 160,46 ha, biên bản kiểm tra hiện trạng số 16 và thông báo công khai số 09 của Ủy ban nhân dân xã E.

4.3 Ông Đậu Thế P, trình bày: Tôi là người có đất canh tác tại tiểu khu C gần đất ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn L1. Tôi không nhớ rõ khoảng tháng 8, tháng 9 năm 2006, tôi và ông T8 và ông Q lên canh tác đất tại dốc đôi tiểu khu 320, ông C và ông L1 cầm giấy gốc hợp đồng của lâm trường Buôn H4 giao đất cho 2 ông. Ông C, ông L1 cùng chúng tôi ra ban công an xã E làm việc đúng là đất của ông C và ông L1 theo hợp đồng số 582 ngày 07/4/1995 vậy chúng tôi bỏ ý định tranh giành.

4.4 Ông Đặng Công B1, trình bày: Năm 1994 tôi nguyên là Phó giám đốc Lâm trường Buôn Hồ thuộc Liên hiệp Lâm công nghiệp E. Tôi đã ký hợp đồng mượn đất liên doanh liên kết trồng cà phê với ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn L1 số hợp đồng là 582 phiếu thu tiền số 58, ngày 7/4/1995. Diện tích đất là 2,5 ha, vị trí thửa 4a, bản đồ số 14. Khi giao đất có Phòng quản lý bảo vệ rừng và các phòng ban kiểm tra thực địa giao đất. Ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn L1 thực hiện đúng như cam kết hợp đồng. Lâm trường Buôn Hồ đến ngày 15/4/1997. Theo Quyết định 705 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ. Lâm trường Buôn Hồ giải thể, toàn bộ diện tích đất đất và rừng trồng thông được bàn giao về huyện K giao cho xã P quản lý. Trong đó có các hộ nhận diện tích rừng trồng, khoán quản lý bảo vệ rừng và các hộ mượn đất liên doanh liên kết trồng cà phê trên địa bàn lâm trường quản lý. Trong đó có hộ ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn L1 từ năm 1995 đến năm 1997 trên phần đất hợp đồng của hai hộ không có sự tranh chấp xảy ra. Từ tháng 11 năm 1997 cho tới hôm nay bản thân tôi và Lâm trường Buôn Hồ không còn liên quan gì đến đất đai và rừng trồng vì Lâm trường đã giải thể.

4.5 Bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Công T9, ông Nguyễn Trọng H1 cùng có nội dung trình bày: Chúng tôi xác nhận vợ chồng ông Nguyễn Kế N và bà Trần Thị B3 là chủ sử dụng lô đất có đặc điểm địa chỉ lô đất: Thôn A, xã E, huyện K, Đắk Lắk. Đất có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Nam giáp đường đi E (khoảng 30m), giáp đất bà T2, giáp đất của ông H1;
- Phía Bắc giáp đất ông T9;
- Phía đông giáp đất ông T9, đất bà T2;
- Phía Tây giáp đất ông V.

Đất có nguồn gốc như sau: Phần giáp đường có diện tích khoảng 1.000m² có nguồn gốc do chúng tôi khai hoang năm 1993; Phần còn lại diện tích khoảng 8.000

m² có nguồn gốc do ông N bà B3 nhận chuyển nhượng (mua) lại của bà Trần Thị A1, trú tại: Thôn A, xã P, huyện K, Đắk Lắk và năm 2009.

4.6 Ông Nguyễn Duy Q, trình bày: Năm 2006, tôi có cày thuê cho ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn L1 với diện tích 2,5ha thuộc thôn A, xã E, huyện K. Phía Nam giáp đường đi Công ty cà phê 15, phía bắc giáp khi đất hoang, phía đông giáp đường đi rẫy, phía tây giáp rẫy cà phê. Phần đất này hiện đang tranh chấp giữa ông H6 và ông N, ông H.

4.7 Ông Đặng Văn T4, trình bày: Trước đây tôi là thôn trưởng thôn T, xã E, huyện K xin xác nhận chữ ký của tôi trong đơn giấy sang nhượng đất giữa ông Lại Xuân H2 và ông Nguyễn Văn H8 ngày 22/3/2000 là đúng chữ ký của tôi. Do nguồn gốc của rẫy cà phê tôi không nắm rõ nên đã kính chuyển Ủy ban nhân dân xã E giải quyết, cấp thôn không đủ thẩm quyền.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số: 43/2025/DS-ST ngày 29/9/2025, Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 27/2025/QĐ-SCBSBA ngày 16/10/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 158, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 158, Điều 160, Điều 161, Điều 166, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 1, khoản 16, khoản 24 Điều 3; khoản 10 Điều 12; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần D.

[1.1] Buộc bị đơn ông Nguyễn Kế N phải trả cho nguyên đơn ông Trần D diện tích đất 886m²; thuộc một phần thửa đất số 109, tờ bản đồ số 18, diện tích 1155m², tại thôn E, xã P, tỉnh Đắk Lắk đất đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 599555, đứng tên ông Trần D. Vị trí tứ cận:

- Phía Đông giáp thửa đất số 108; hiện trạng thực tế giáp phần đất ông Nguyễn Kế N đang canh tác, cạnh lần lượt: 18,80m, 23,89m, 15,06m;

- Phía Tây giáp phần còn lại của thửa đất số 109; hiện trạng thực tế giáp phần đất do ông Nguyễn Kế H canh tác, cạnh dài lần lượt 19,44m, 20,77m;

- Phía Nam giáp đường nhựa, cạnh dài 13,80m và một phần giáp phần còn lại của thửa đất số 109, hiện trạng thực tế giáp phần đất do ông Nguyễn Kế H đang canh tác, cạnh dài 7,47m.

- Phía Bắc giáp hiện trạng đất ông Nguyễn Kế N đang canh tác cạnh dài 20m.

[1.2] Buộc bị đơn ông Nguyễn Kế H phải trả cho nguyên đơn ông Trần D diện tích đất 269m²; thuộc một phần thửa đất số 109, tờ bản đồ số 18, diện tích 1155m², tại thôn E, xã P, tỉnh Đắk Lắk đất đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 599555, đứng tên ông Trần D. Vị trí tứ cận:

- Phía Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 109; hiện trạng thực tế giáp đất ông Nguyễn Kế N đang canh tác, cạnh lần lượt: 19,44m, 20,77m;

- Phía Tây giáp thửa đất số 110; hiện trạng đất giáp phần đất ông Nguyễn Kế H canh tác, cạnh dài lần lượt 19,96m, 18,65m và một phần giáp đất ông Nguyễn Kế N đang canh tác, cạnh dài 19,14m;

- Phía Nam giáp đường nhựa, cạnh dài 6,20m;

- Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 109; hiện trạng đất giáp đất ông Nguyễn Kế N đang canh tác, cạnh dài 7,47m.

(Kết quả đo đạc hiện trạng đất theo Trích lục địa chính thửa đất của Công ty TNHH D1, chi nhánh D1 ngày 08/6/2023).

[1.3] Buộc ông Nguyễn Kế N, ông Nguyễn Kế H phải tháo dỡ, nhổ, di dời toàn bộ cây trồng và công trình nằm tại phần đất lấn chiếm có vị trí như trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Kế N, ông Nguyễn Kế H về việc tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 599555, đứng tên ông Trần D, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 16/4/2007.

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

Ngày 03 và 06/10/2025, bị đơn ông Nguyễn Kế N, ông Nguyễn Kế H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đắk Lắk. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm hoặc không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Kế N1, ông Nguyễn Kế H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Do Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng và chưa thu thập, xác minh và đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ liên quan đến điều kiện, đối tượng được xét cấp đất và những tình tiết có ý nghĩa quyết định đối với giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Kế N, ông Nguyễn Kế H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B, huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Đắk Lắk 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 các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Kế N, ông Nguyễn Kế H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên, phiên tòa được mở lại lần thứ 2 và đương sự đã được thông đạt giấy báo phiên tòa hợp lệ, nên Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Kế N, ông Nguyễn Kế H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B, thấy rằng:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 18, diện tích 1155m² tại địa chỉ thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn E, xã P, tỉnh Đắk Lắk):

Căn cứ Hợp đồng kinh tế mượn đất trồng và kinh doanh cây cà phê số 582 ngày 07/4/1995 giữa Lâm trường Buôn Hồ với ông Nguyễn Văn L1, Nguyễn Văn C (BL 19) có nội dung: Lâm trường cho ông L1, ông C mượn đất liên kết trồng và kinh doanh cây cà phê với diện tích 2,5ha, tại thửa 4a, tờ số 14 có tứ cận: đồng giáp đường mòn, tây giáp ông N2, nam giáp đường cấp phối, bắc giáp rừng.

Ngày 04/5/1995, ông L1 và ông C nộp tiền lệ phí hợp đồng và đền bù thiệt hại với số tiền 2.800.000 đồng theo Phiếu thu số 58 (BL 20).

Tại Quyết định số: 2390/QĐ-UBND ngày 14/8/2001 của UBND tỉnh Đ đã quyết định giao và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chuyển đổi sử dụng vào mục đích nông nghiệp trên địa bàn huyện K đối với xã E là 160,46 héc ta.

Tại Quyết định số: 1107/QĐ-UBND ngày 16/4/2007 của UBND huyện K đã quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 45 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã E, trong đó có danh sách ông Trần D được cấp tại thửa đất số 109 với diện tích 1155m² hiện đang tranh chấp.

Ngày 16/4/2007, UBND huyện K cấp giấy chứng nhận số AI 59955 cho ông Trần D đối với thửa đất số 109, diện tích 1155m² mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm.

Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và lồng ghép bản đồ địa chính giữa hiện trạng sử dụng đất với hệ thống bản đồ địa chính qua các thời kỳ đều xác định vị trí diện tích đất tranh chấp tương ứng với thửa đất số 109 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần D.

Như vậy, có căn cứ xác định nguồn gốc thửa đất số 109 là nằm trong Hợp đồng kinh tế mượn đất trồng và kinh doanh cây cà phê số 582 ngày 07/4/1995 giữa Lâm trường Buôn Hồ với ông Nguyễn Văn L1, Nguyễn Văn C. Sau khi Lâm trường Buôn Hồ giải thể theo Quyết định số 705 của UBND tỉnh Đ, diện tích đất nêu trên được địa phương quản lý và thực hiện chủ trương rà soát, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ đủ điều kiện. Căn cứ hồ sơ kê khai, xét duyệt và xác minh thực tế, UBND huyện K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 59955 cho ông Trần D đối với thửa đất số 109, diện tích 1155m² mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Đối với lời trình bày của bị đơn ông Nguyễn Kế H, ông Nguyễn Kế N và bà Nguyễn Thị B cho rằng phần đất tranh chấp do bị đơn khai hoang và nhận chuyển

nhượng của bà Trần Thị A1, Hội đồng xét xử thấy rằng các giấy tờ chuyển nhượng mà bị đơn cung cấp chỉ là giấy viết tay, không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, không chứng minh được phần diện tích tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn. Quá trình sử dụng đất đã phát sinh tranh chấp từ nhiều năm, chính quyền địa phương đã nhiều lần giải quyết, lập biên bản yêu cầu chấm dứt hành vi lấn chiếm đất.

Đối với yêu cầu của bị đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần D đối với thửa đất số 109, Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn ông N và ông H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc cấp Giấy chứng nhận là trái pháp luật hoặc có căn cứ xác định giấy chứng nhận được cấp không đúng đối tượng. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn là có căn cứ.

[2.2] Đối với nội dung kháng cáo của ông N, ông H và bà B cho rằng không đưa bà Lê Thị N2 là vợ của ông H vào tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử thấy rằng, yêu cầu của nguyên đơn ông Trần D về việc buộc bị đơn là ông N và ông H phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là có căn cứ như nhận định tại mục [2.1]. Do đó, việc không đưa bà N2 vào tham gia tố tụng của cấp sơ thẩm là có thiếu sót nhưng không ảnh hưởng đến nội dung quyết định của vụ án, tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Tương tự, đối với nội dung kháng cáo của bị đơn cho rằng tòa án cấp sơ thẩm không xem xét chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra và không tiến hành trưng cầu giám định chữ ký đối với các đơn đăng ký quyền sử dụng đất của ông Trần D. Thấy rằng, quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất đây là quan hệ pháp luật về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án, bị đơn không đưa ra được căn cứ xác định có dấu hiệu về hình sự trong vụ án. Đối với nội dung trưng cầu giám định của bị đơn không làm căn cứ để xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng đất. Do đó, Tòa án sơ thẩm không thực hiện những nội dung này là có cơ sở.

[2.3] Về các tài sản trên đất:

Đối với phần đất buộc ông Nguyễn Kế N phải trả cho ông Trần D theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ xác định có 07 cây cau trồng năm 2022; 03 cây dừa trồng năm 2021, 09 cây mắc ca trồng năm 2022, 09 cây bơ ghép trồng năm 2019, 03 cây sầu riêng trồng năm 2018; 18 trụ tiêu trồng năm 2015, 20 cây bạch đàn trồng năm 1998; 24 cây cà phê trồng năm 2009; 11 trụ bê tông; Cổng sắt lưới B 41 kích thước 2mx4m.

Đối với phần đất buộc ông Nguyễn Kế H phải trả cho ông Trần D có: 06 cây mắc ca trồng năm 2022, 01 cây cau trồng năm 2022; 22 trụ bê tông; 12 trụ cây gòn, 12 cây bạch đàn trồng năm 1998.

Trong các cây trồng trên thì có các cây bạch đàn trồng từ năm 1998 nhưng do cây được trồng với mục đích chắn gió và là cây lấy gỗ; cho đến thời điểm hiện nay thì các cây này cũng đủ điều kiện để khai thác lấy gỗ. Do việc chiếm hữu, sử dụng đất của ông H, ông N là không có căn cứ pháp luật nên cần buộc ông N, ông H phải tháo dỡ, nhổ, di dời toàn bộ cây trồng và trụ bê tông, công trình kiến trúc trên thửa đất số 109 để trả lại đất cho nguyên đơn.

[2.5] Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất tranh chấp 109 thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn ông Trần D, đồng thời buộc bị đơn ông N, ông H phải trả lại đất và không chấp nhận

yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy GCNQSD đất là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm bị đơn không cung cấp được các tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi bản chất của vụ án nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá, đo đạc là 5.000.000 đồng, nguyên đơn ông Trần D tự nguyện chịu các chi phí này (đã chi phí xong).

Đối với chi phí xem xét thẩm định và đo đạc lại tại cấp phúc thẩm, do yêu cầu không được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Kế N và ông Nguyễn Kế H phải chịu chi phí đo đạc thẩm định lại là 7.000.000đ, đã nộp và chi phí xong.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông N, ông H phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch như cấp sơ thẩm đã nhận định.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông N, ông H và bà B phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Kế N và ông Nguyễn Kế H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đắk Lắk.

- Căn cứ **khoản 2 Điều 6**, Điều 158, Điều 160, Điều 161, Điều 166, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1, khoản 16, khoản 24 Điều 3; khoản 10 Điều 12; Điều 52, Điều 105, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần D.

1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Kế N và ông Nguyễn Kế H phải trả cho nguyên đơn ông Trần D diện tích đất 1155 m². Trong đó: Diện tích ông Nguyễn Kế N phải trả là 317,3 m² + 227,6m² + 220,2 m² + 2,5 m² + 110,7m² = 878,3 m²; Ông Nguyễn Kế H phải trả là 137,9m² + 138,8 m² = 276,7m²) thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 1, tại thôn E, xã P, tỉnh Đắk Lắk đất đã được Ủy ban nhân dân huyện K (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 599555, đứng tên ông Trần D.

Vị trí, diện tích phần đất mà ông Nguyễn Kế N và ông Nguyễn Kế H phải trả cho ông Trần D như trên tại các điểm tọa độ khép kín thứ tự từ 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-1 (Hệ tọa độ VN-2000) theo trích đo hiện trạng thửa đất lập ngày 23/9/2026 của Công ty TNHH Đ2 thực hiện.

(Trích đo hiện trạng thửa đất lập ngày 23/9/2026 của Công ty TNHH Đ2 thực hiện được đính kèm bản án)

2. Buộc ông Nguyễn Kế N, ông Nguyễn Kế H phải tháo dỡ, nhỏ, di dời toàn bộ cây trồng và công trình nằm tại phần đất lấn chiếm có vị trí như trên.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Kế N và ông Nguyễn Kế H về việc: Tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 599555, đứng tên ông Trần D, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 16/4/2007 và tuyên bố toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ 18, diện tích 1.155 m² do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 16/7/2007 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông H và ông N.

4. Về chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá, đo đạc thực hiện tại cấp sơ thẩm là 5.000.000 đồng, nguyên đơn ông Trần D tự nguyện chịu các chi phí này (đã chi phí xong).

Đối với chi phí xem xét thẩm định và đo đạc lại tại cấp phúc thẩm, do yêu cầu không được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Kế N và ông Nguyễn Kế H phải chịu chi phí đo đạc thẩm định lại là 7.000.000đ, đã nộp và chi phí xong.

5. Về án phí:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Nguyễn Kế N và ông Nguyễn Kế H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 300.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được khấu trừ số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí ông N và ông H đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0020700 ngày 27/10/2022 và AA/2021/0020702 ngày 31/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk; nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 8 - Đắk Lắk. Ông Nguyễn Kế N và ông Nguyễn Kế H mỗi người còn phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Kế N, ông Nguyễn Kế H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ số tiền tạm ứng 300.000 đồng mà ông N, ông H, bà B mỗi người đã nộp theo các biên lai thu số 0001737, 0001734 ngày 08/10/2025 và 0002508 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Trường hợp bản án quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 4, 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 8 – Đắk Lắk;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 8 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;

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

(Đã ký)

- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Trúc Lâm

