

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 26/2025/DS-PT  
Ngày 25 - 02 - 2025  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất  
và tài sản gắn liền trên đất; yêu cầu  
hủy Giấy chứng nhận quyền sử  
dụng đất

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

**- T phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Anh Ứng

*Các Thẩm phán:* Ông Dương Hà Ngân và ông Nguyễn Thế Hạnh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Vũ Trí - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đăk Nông.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa:**  
Ông Dương Phúc Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 82/2024/TLPT-DS về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 16-8-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 92/2024/QĐ-PT ngày 05-12-2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đoàn Quang V, sinh năm 1966 và bà Tạ Thị B, sinh năm 1973; cùng địa chỉ: Thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông - Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy Q của ông Đoàn Quang V và bà Tạ Thị B:* Ông Y Thanh L, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông - Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn D, sinh năm 1983 và bà Trần Thị P, sinh năm 1986; cùng địa chỉ: Thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông - Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy Q của ông Trần Văn D và bà Trần Thị P:* Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông - Có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Ngô Đức T - chức vụ: Chủ tịch.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đồng Văn G - chức vụ: Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Đình T - chức vụ: Chi cục trưởng - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

*4. Người làm chứng:*

4.1. Ông Nguyễn Văn T; địa chỉ: Thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

4.2. Ông Đỗ Văn C và bà Vũ Thị T; địa chỉ: Thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

4.3. Bà Võ Thị Minh A và ông Ngô Mậu Ngọc V; địa chỉ: Thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

4.4. Ông Vũ Quang Đ; địa chỉ: Thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

4.5. Bà Lê Thị P và ông Võ Đình M; địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Ông Đoàn Quang V và bà Tạ Thị B là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy Q của nguyên đơn trình bày:*

Năm 2005, ông Lê Ngọc Q và bà Trịnh Thị A có nợ ông Đoàn Quang V và bà Tạ Thị B nhưng không có khả năng trả. Thông qua Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, ông Q, bà A chuyển nhượng cho ông V, bà B Q sử dụng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 32, diện tích 975m<sup>2</sup>, đất được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận Q sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 24-3-2004, gồm 400m<sup>2</sup> đất thổ cư và 575m<sup>2</sup> đất màu.

Ngày 29-8-2006, ông Đoàn Quang V và bà Tạ Thị B được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số AG 269147, giữ nguyên thửa đất số 130, tờ bản đồ số 32, diện tích 975m<sup>2</sup>, gồm 400m<sup>2</sup> đất thổ cư và 575m<sup>2</sup> đất màu. Nguồn gốc sử dụng đất thể hiện trong GCNQSDĐ do nhận chuyển nhượng. Đất tọa lạc tại Thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Thời điểm thỏa thuận, kê biên nhận đất và cắm mốc có mặt cán bộ địa chính xã Đ cũ, cán bộ Phòng Địa chính, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Sau khi nhận chuyển nhượng Q sử dụng đất, ông V, bà B đổ đất, san lấp mặt B trên diện tích đất nhận chuyển nhượng nhưng chưa có nhu cầu sử dụng.

Ngày 05-11-2017, ông Trần Văn D và bà Trần Thị P làm nhà sang diện tích đất ông V, bà B đã được cấp GCNQSDĐ, với diện tích lần chiếm là 480m<sup>2</sup>, tứ cận: Phía Đông giáp đường nhựa dài 08m; phía Tây giáp đường đất dài 08m; phía Nam giáp đất ông V, bà B dài 60m và phía Bắc giáp đất ông V, bà B dài 60m.

Tài sản trên đất lần chiếm có 01 căn nhà mái vòm khung sắt, lợp tôn, vách thưng tôn, diện tích (8x7,8)m.

Do hòa giải tranh chấp đất đai ở cơ sở không T, ông V, bà B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn D và bà Trần Thị P trả lại 480m<sup>2</sup> đất lần chiếm thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 32, đất tọa lạc tại Thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và tháo dỡ nhà trên đất.

Tại phiên hòa giải, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn D và bà Trần Thị P trả lại 219m<sup>2</sup> đất lần chiếm theo kết quả đo đạc, đồng thời buộc ông D, bà P tháo dỡ nhà, trả lại hiện trạng đất cho ông V, bà B.

*Bị đơn và người đại diện theo ủy Q của bị đơn trình bày:*

Nguồn gốc đất: Năm 2004, ông Lê Ngọc Q và bà Trịnh Thị A chuyển nhượng cho ông Ngô Mậu Ngọc V thửa đất có chiều ngang mặt đường 10m; cùng năm ông Q, bà A chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T thửa đất có chiều ngang mặt đường 18m. Năm 2005, ông Q, bà A chuyển nhượng cho ông Võ Đình M thửa đất chiều ngang mặt đường 20m (bà Lê Thị P vợ ông M làm thủ tục đứng tên trên GCNQSDĐ và chuyển nhượng lại thửa đất có chiều ngang mặt đường 08m cho ông Trần Văn D và bà Trần Thị P; còn lại 12m đứng tên ông Lê Thừa Ph và Võ Đình Th, mỗi người 06m). Ông Lê Ngọc Q và bà Trịnh Thị A có 65m đất theo mặt đường; đến năm 2005, ông Q, bà A đã chuyển nhượng cho những người nêu trên 48m. Do đó, diện tích đất mặt đường còn lại chỉ có 17m nên việc ông Đoàn Quang V, bà Tạ Thị B được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 32 có diện tích đất không còn phù hợp với diện tích thực tế thời điểm được cấp (năm 2006).

Đất ông Trần Văn D và bà Trần Thị P nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị P ngày 15-8-2016, làm thủ tục chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã N, huyện Đ, diện tích 555m<sup>2</sup>, chiều ngang mặt đường 08m, sâu khoảng 70m với giá 145.000.000 đồng. Ông D, bà P trả đủ tiền, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp GCNQSDĐ số CE 112085 ngày 19-01-2017, thửa đất số 129a, tờ bản đồ số 32, gồm 100m<sup>2</sup> đất ở và 455m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm.

Trước khi chuyển nhượng đất cho ông D, bà P thì bà Lê Thị P được cấp GCNQSDD ngày 08-6-2005. Bà Lê Thị P gọi ông Nguyễn Văn T, bà H và một số hộ dân ra cắm mốc ranh giới, thời điểm này ông V, bà B chưa có đất. Trên đất có khoảng 15 cây sầu riêng trồng được 10 năm. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà Lê Thị P thì ông D, bà P làm căn nhà nhỏ, diện tích 64m<sup>2</sup> để ở thì phát sinh tranh chấp.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết tuyên hủy GCNQSDD số AG 269147, cấp ngày 29-8-2006 cho ông Đoàn Quang V và bà Tạ Thị B đối với phần diện tích bị cấp chồng lấn trên phần đất bị đơn đang sử dụng với lý do: Giai đoạn thi hành án, ông Q, bà A trình bày chỉ còn 20m đất mặt đường, không còn đủ đất theo GCNQSD thửa đất số 130, tờ bản đồ số 32 và thực tế thời điểm đó những người sử dụng đất liền kề nhận chuyển nhượng trước và đã sử dụng nên ông Q, bà A chỉ còn 17m đất để thi hành án cho ông V, bà B.

Ngày 16-11-2023, người đại diện theo ủy Q của bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố, không đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đắk Song xem xét giải quyết hủy GCNQSD đất số AG 269147 cấp ngày 29-8-2006 đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 32 cho ông Đoàn Quang V, bà Tạ Thị B. Trường hợp cần thiết ông D, bà P khởi kiện để giải quyết B vụ án khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ trình bày:*

Qua kiểm tra Quyết định thi hành án số 12/QĐ-CCTHADS ngày 12-10-2005 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, thi hành Bản án số 08/2005/DS-ST ngày 21-12-2004 của Tòa án nhân dân huyện Đ, buộc ông Lê Ngọc Q và bà Trịnh Thị A, địa chỉ: Thôn 8, xã Đ (nay là xã N), huyện Đắk Song phải trả cho bà Tạ Thị Lâm B, địa chỉ: Thôn 11, xã Đ (nay là xã N) 2.484,3kg cà phê nhân xô, tại hồ sơ thể hiện:

Quá trình tổ chức thi hành án, các đương sự thỏa thuận việc người được thi hành án nhận tài sản để khấu trừ nghĩa vụ thi hành án, Chấp hành viên tiến hành lập biên bản thỏa thuận thi hành án và tiến hành giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

Chấp hành viên tiến hành giao nhận tài sản tại thực địa thửa đất số 130, tờ bản đồ số 32 có diện tích 975m<sup>2</sup>, việc giao nhận lập thành biên bản có sự chứng kiến của chính quyền địa phương, không có xác nhận của các hộ giáp ranh, có cắm mốc và người được thi hành án đã nhận tại thực địa.

Biên bản giải quyết ngày 17-02-2006 là biên bản ghi nhận ý kiến của các đương sự về việc trả nợ bằng việc giao tài sản để khấu trừ nghĩa vụ thi hành án,

việc xác định giá trị tài sản là do các bên đưa ra, tại thời điểm lập biên bản trên Chấp hành viên chưa tiến hành xác minh thực địa thửa đất mà các bên tự thỏa thuận giao cho nhau, về chiều ngang mặt đường 20m là số liệu bà A đưa ra.

Việc giao nhận tài sản được tiến hành theo trình tự thủ tục luật định. Các bên thống nhất và ký nhận, không có thắc mắc hay khiếu nại gì, vụ việc đã thi hành xong.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày:*

Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ số AG 269147 đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại Thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông của UBND huyện Đ cho ông Đoàn Quang V và bà Tạ Thị B đúng theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm cấp GCNQSDĐ (năm 2006).

Về hiện trạng sử dụng đất thực tế của ông Đoàn Quang V, bà Tạ Thị B; ông Trần Văn D, bà Trần Thị P; ông Đỗ Văn C, bà Vũ Thị T; bà Võ Thị Minh A, ông Ngô Mậu Ngọc V và ông Nguyễn Văn T sau khi lồng ghép với tờ bản đồ số 32 do năm 1998 có sự sai lệch vị trí do bản đồ năm 1998 được đo thủ công, đo tay, không có tọa độ và không có điểm mốc khống chế tọa độ dẫn đến có sự sai lệch về vị trí giữa GCNQSDĐ và thực tế sử dụng.

UBND huyện Đ đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án nhân dân huyện Đ. Tuy nhiên, vì lý do công tác nên người đại diện theo ủy quyền không thể tham dự các phiên họp và phiên tòa được.

UBND huyện Đ không có ý kiến gì về các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp và Tòa án thu thập. Đối với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố: UBND huyện Đ không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án nhân dân huyện giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Người làm chứng bà Lê Thị P trình bày:*

Ông Võ Đình M (chồng bà Lê Thị P), ông Võ Đình Th (em ruột ông M) và ông Lê Thừa Ph (em họ bà Lê Thị P).

Năm 2005, bà Lê Thị P và ông M cùng ông Th, ông Ph nhận chuyển nhượng 20m đất mặt đường, tọa lạc tại Thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông từ ông Lê Ngọc Q, bà Trịnh Thị A. Trong đó, bà Lê Thị P, ông M nhận chuyển nhượng 08m, ông Ph và ông Th mỗi người nhận chuyển nhượng 06m. Tính từ UBND xã N đi vào thì thửa đất của ông Ph trước, đến ông Th và đến đất bà Lê Thị P, ông M.

Hợp đồng chuyển nhượng được viết giấy tay. Sau này, để dễ giao dịch nên khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã N thì làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đứng tên bà Lê Thị P. Do đó, GCNQSDĐ thửa 129a, tờ bản đồ số 32, diện tích 555m<sup>2</sup> đứng tên Lê Thị P.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Q, bà A, các bên có chỉ ranh, đo đạc, cắm mốc. Ông T xác định mốc giới. Thửa đất liền kề thửa 129a ông Q, bà A sử dụng, đứng tên, chưa chuyển nhượng cho ông Đoàn Quang V, bà Tạ Thị B.

Sau khi bà Lê Thị P nhận chuyển nhượng đất từ ông Q, bà A có dựng căn nhà gỗ. Ông V, bà B nhận chuyển nhượng sau, thấy nhà của bà Lê Thị P nhưng không có ý kiến, khiếu nại hay khởi kiện bà Lê Thị P. Thời điểm ông V, bà B nhận chuyển nhượng đất từ ông Q, bà A không gọi bà Lê Thị P đến chỉ ranh hay cắm mốc ranh giới.

Năm 2016, do không có nhu cầu sử dụng đất nên bà Lê Thị P chuyển nhượng thửa đất số 129a, tờ bản đồ số 32, diện tích 555m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Thôn 10, xã N, huyện Đ cho ông Trần Văn D, bà Trần Thị P. Hai bên làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai. Ông D, bà P được cấp GCNQSDĐ. Bà Lê Thị P nhận tiền và bàn giao đất. Khi giao đất, hai bên có đo đạc, cắm mốc, xác định ranh giới.

Quan điểm của bà Lê Thị P đối với yêu cầu khởi kiện của ông V, bà B: Theo bà Lê Thị P, việc ông V, bà B nhận chuyển nhượng đất sau nhưng không gọi bà Lê Thị P ra xác định ranh giới là không đúng. Cơ quan có thẩm quyền không tiến hành đo đạc lại, làm GCNQSDĐ theo GCNQSDĐ cũ của ông Q, bà A không đúng Trong khi hiện trạng sử dụng đất thay đổi và toàn bộ khu đất của ông Q, bà A; ông V, bà B người nhận chuyển nhượng sau cùng, không còn đủ diện tích theo GCNQSDĐ cũ.

Bà Lê Thị P khẳng định đất bà Lê Thị P nhận chuyển nhượng từ ông Q, bà A và chuyển nhượng lại cho ông D, bà P có thật, đúng thực tế. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do ở xa, đi lại khó khăn nên bà Lê Thị P đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm (nếu có).

*Người làm chứng ông Võ Đình M trình bày:*

Ông M (chồng bà Lê Thị P), anh ruột của ông Võ Đình Th. Ông Lê Thừa Ph em vợ ông M.

Khoảng năm 2002 đến năm 2003, ông M nhận chuyển nhượng từ ông Lê Ngọc Q và bà Trịnh Thị A thửa đất tọa lạc tại Thôn 10, xã N, huyện Đ, diện tích 20m mặt đường. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được viết tay, gần kề đất ông T đang sử dụng.

Khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì 06m đất đứng tên ông Lê Thừa Ph, 06m đất đứng tên ông Võ Đình Th và 08m đất mặt đường ông M để bà Lê Thị P đứng tên.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông M, bà Lê Thị P dựng căn nhà gỗ. Ông V, bà B thời điểm đó chưa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Q, bà A.

Khi chuyển nhượng đất cho ông D, bà P thì ông M, bà Lê Thị P có giao đất trên thực địa và nhận đủ tiền. Ông D, bà P được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ.

Về giấy tờ, GCNQSDĐ thửa đất bà Lê Thị P đứng tên được cấp trước do nhận chuyển nhượng trước. Ông V, bà B nhận chuyển nhượng sau nên được cấp GCNQSDĐ sau. Trường hợp cấp GCNQSDĐ thửa đất ông V, bà B chồng lẫn lên thửa đất bà Lê Thị P đứng tên và chuyển nhượng lại cho ông D, bà P là sai, vì ông V, bà B nhận chuyển nhượng đất sau cùng.

Ông M đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay nhưng đồng ý việc bà Lê Thị P đứng tên trên hợp đồng có chứng thực và đứng tên trên GCNQSDĐ. Ông M đồng ý bà Lê Thị P làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông D, bà P và không có ý kiến gì.

Do ở xa, công việc bận nên ông M đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

*Người làm chứng ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Ông T không có quan hệ thân thích gì với các đương sự trong vụ án, là hàng xóm láng giềng. Về tranh chấp đất giữa ông Đoàn Quang V, bà Tạ Thị B với ông Trần Văn D, bà Trần Thị P, khi ông D, bà P làm nhà, Tòa án đến làm việc thì ông V, bà B đến thương lượng với gia đình ông T về việc mỗi người mất một ít đất nhưng ông T không đồng ý.

Ông T đến xã N sinh sống năm 2004, nhận chuyển nhượng từ ông Q, bà A 18m đất theo chiều ngang mặt đường, sâu khoảng 60m, đất có GCNQSDĐ. Năm 2005, ông Q, bà A làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông T (bà La Thị M). Sau khi hoàn thành thủ tục sang nhượng, gia đình ông T làm nhà và sinh sống từ đó đến nay không có tranh chấp với ai.

Đất ông T nhận chuyển nhượng 18m ngang và hiện tại sử dụng đúng diện tích. Sau khi ông Q, bà A làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông V, bà B thì về quê nhưng ông T không biết địa chỉ cụ thể ở đâu.

Ông T đến Thôn 10, xã N nhận chuyển nhượng đất cuối năm 2004, năm 2005 bà Lê Thị P ở Đắc Mìl (03 anh em) nhận chuyển nhượng đất của ông Q, bà A, sau đó chuyển nhượng lại cho ông D, bà P. Năm 2008, ông V, bà B mới nhận đất cần nợ của ông Q, bà A. Ông Q, bà A làm thủ tục chuyển nhượng cho những người trước rồi mới cần đất cho ông V, bà B.

*Người làm chứng bà Võ Thị Minh A (vợ ông Ngô Mậu Ngọc V) trình bày:*

Bà Võ Thị Minh A không có quan hệ thân thích gì với các đương sự trong vụ án, là hàng xóm láng giềng.

Đầu năm 2004, bà Võ Thị Minh A và ông Ngọc V đến Thôn 10, xã N sinh sống cho đến nay. Nguồn gốc đất bà Võ Thị Minh A và ông Ngọc V đang sử

dụng do nhận chuyển nhượng từ ông Q, bà A cuối năm 2003, diện tích 10m ngang mặt đường, sâu 70m.

Bà Võ Thị Minh A và ông Nguyễn Văn T là 02 người nhận chuyển nhượng đất đầu tiên của ông Q, bà A, những người khác sau này mới nhận chuyển nhượng. Khi bà Võ Thị Minh A nhận chuyển nhượng đã có con đường đất bên hông nhà (phía Bắc). Con đường này từ đó đến nay vẫn vậy không được mở rộng thêm. Ranh đất lúc đó có 01 cây mít và 01 hàng dâu, từ đó đến nay vẫn tồn tại không thay đổi gì. Sau khi nhận chuyển nhượng đất bà Võ Thị Minh A làm nhà và sinh sống đến nay. Ranh giới của nhà bà Võ Thị Minh A và nhà liền kề là ông T không xê dịch. Gia đình bà Võ Thị Minh A được cấp GCNQSDĐ ngày 24-3-2004, diện tích 670m<sup>2</sup>. Bà Võ Thị Minh A không biết gì về tranh chấp đất giữa ông V, bà B, ông D, bà P. Bà Võ Thị Minh A cam kết lời khai đúng sự thật.

*Người làm chứng ông Đỗ Văn C trình bày:*

Vợ ông C là Vũ Thị T. Ông C không có quan hệ thân thích gì với các đương sự trong vụ án, là hàng xóm láng giềng. Khi Tòa án đến làm việc ông C mới biết ông V, bà B tranh chấp đất với ông D, bà P nhưng nội dung cụ thể ông C không rõ.

Năm 2017, ông C nhận chuyển nhượng 02 thửa đất từ ông Lê Thừa Ph và ông Võ Đình Th, tổng cộng 12m đất mặt đường, chiều sâu hơn 60m. Khi nhận chuyển nhượng, ông Ph và ông Th được cấp GCNQSDĐ. Năm 2018, ông C làm nhà và sinh sống trên đất từ đó đến nay không có tranh chấp với ai. Hiện tại ông C sử dụng 12m đất theo chiều ngang mặt đường.

*Người làm chứng ông Vũ Quang Đ trình bày:*

Khoảng năm 2005, ông Đ chủ sở hữu xe Hyundai 3 chân (xe ben), nhận chuyên chở, đổ đất tạo mặt bằng cho các hộ dân có nhu cầu trên địa bàn huyện.

Khoảng năm 2017 (không nhớ tháng), ông Trần Văn D, bà Trần Thị P thuê ông Đ đổ đất tạo mặt bằng 01 thửa đất tọa lạc tại Thôn 10, xã N, huyện Đ cho ông bà. Vị trí gần UBND xã N hiện tại.

Trước khi đổ đất, thửa đất có địa hình trũng dần về phía sau, khối lượng đất cần đổ lớn nên ông Đ đồng ý thực hiện công việc ông D, bà P thuê. Trong khoảng 03 ngày, ông Đ điều khiển xe ben chở hơn 100 xe đất, mỗi xe khoảng 13 khối đổ vào thửa đất của ông D, bà P. Giá mỗi xe đất thỏa thuận 250.000 đồng. Trong thời gian đổ đất, ông Đ không thấy ai cản trở hay tranh chấp gì. Cùng khoảng thời gian này, ông Đ còn đổ đất cho nhà ông C, gần đất ông D, bà P.

Thời điểm ông Đ đổ đất, có thấy phía sau đất trũng sâu riêng nhưng ông Đ không rõ số lượng. Địa hình đất trước khi đổ hoàn toàn tự nhiên, chưa bị mức hay chưa có ai đổ đất trước đó. Sau khi ông Đ đổ đất, đất bằng, ngang với mặt

đường và hiện trạng như bây giờ. Thửa đất có chiều ngang mặt đường khoảng 08m, dài khoảng 30m.

Ông Đ cam đoan lời khai của ông hoàn toàn trung thực, khách quan và sẽ không thay đổi lời khai của mình. Do công việc cá nhân, ông Đ đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm (nếu có).

Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 16-8-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Quang V và bà Tạ Thị B đối với ông Trần Văn D và bà Trần Thị P về việc buộc trả 219m<sup>2</sup> đất lấn chiếm thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại Thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

2. Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn D và bà Trần Thị P.

Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Quang V và bà Tạ Thị B về việc buộc ông Trần Văn D và bà Trần Thị P trả 261m<sup>2</sup> trong tổng số 480m<sup>2</sup> đất lấn chiếm tọa lạc tại Thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-BPKCTT ngày 24-01-2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định sơ thẩm số 01/2018/QĐ-SCBSQĐ ngày 30-01-2018 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên chi phí tố tụng, án phí và Q kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12-9-2024 ông Đoàn Quang V, bà Tạ Thị B kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

*Về thủ tục tố tụng:* Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Toà án cấp phúc thẩm.

*Về nội dung:* Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 16-8-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1]. Theo nội dung đơn khởi kiện, nguyên đơn cho rằng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 32, diện tích  $975\text{m}^2$  có chiều ngang giáp đường liên thôn rộng 20m và khi nhận chuyển nhượng giữa nguyên đơn với ông Lê Ngọc Q, bà Trịnh Thị A đều thỏa thuận là 20m. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc thực tế chỉ còn 17,26m, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và thỏa thuận khi chuyển nhượng thì chiều ngang giáp đường liên thôn thiếu 2,74m. Nguyên đơn xác định do bị đơn đã làm nhà lấn sang vị trí, diện tích đất của nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm  $219\text{m}^2$  theo kết quả đo đạc, đồng thời buộc bị đơn tháo dỡ nhà, trả lại hiện trạng đất cho nguyên đơn.

[2.2]. Tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án xác định: Diện tích đất nguyên đơn và bị đơn đang quản lý, sử dụng đều có nguồn gốc của ông Lê Ngọc Q, bà Trịnh Thị A. Theo tờ bản đồ số 32 đo đạc năm 1998 và sổ mục kê, địa chính thể hiện ông Lê Ngọc Q, bà Trịnh Thị A đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm 4 thửa liền kề nhau (thửa 127, 128, 129 và 130), có vị trí 3 cạnh giáp đường đi. Quá trình sử dụng ông Q, bà A đã lần lượt chuyển nhượng cho nhiều người có xác định chiều dài theo mặt đường, cụ thể: Năm 2004 chuyển nhượng cho ông Ngô Mậu Ngọc V 10m (thửa 127); chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T 18m (thửa 128); năm 2005 chuyển nhượng cho bà Lê Thị P 20m (thửa 129), tổng diện tích đã chuyển nhượng giáp đường liên thôn là 48m, ông Q, bà A chỉ còn lại diện tích của thửa 130. Sau khi nhận chuyển nhượng các hộ đã chuyển nhượng một phần diện tích cho người khác và làm nhà sử dụng ổn định từ trước đến nay, năm 2016 bà Lê Thị P chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bị đơn có diện tích chiều ngang giáp đường liên thôn là 8m, tách thửa thành 129a có vị trí tiếp giáp với thửa 130 của nguyên đơn. Đến năm 2006 ông Q, bà A chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa 130 cho nguyên đơn và xác định chiều ngang giáp đường rộng 20m.

Như vậy, xét theo thứ tự thời gian thì nguyên đơn là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Q, bà A sau cùng.

[2.3]. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện toàn bộ các thửa đất có nguồn gốc của ông Q, bà A các hộ nhận chuyển nhượng đã làm nhà kiên cố đúng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và đúng diện tích chiều ngang giáp

mặt đường theo thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có ranh giới rõ ràng, sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Tuy nhiên, kết quả lồng ghép thể hiện thửa 129a của bị đơn đã làm nhà có vị trí cạnh phía trước giáp mặt đường có một phần diện tích đất nằm trên vị trí, diện tích thửa 130 của nguyên đơn. Lý giải vấn đề này Ủy ban nhân dân huyện Đ có ý kiến cho rằng: *“Về hiện trạng sử dụng đất thực tế của ông Đoàn Quang V, bà Tạ Thị B; ông Trần Văn D, bà Trần Thị P; ông Đỗ Văn C, bà Vũ Thị T; bà Võ Thị Minh A, ông Ngô Mậu Ngọc V và ông Nguyễn Văn T sau khi lồng ghép với tờ bản đồ số 32 đo năm 1998 có sự sai lệch vị trí do bản đồ năm 1998 được đo thủ công, đo tay, không có tọa độ và không có điểm mốc khống chế tọa độ dẫn đến có sự sai lệch về vị trí giữa GCNQSDĐ và thực tế sử dụng”*.

[2.3.1]. Xét thấy ý kiến của cơ quan quản lý đất đai tại địa phương là phù hợp với hiện trạng thực tế và quá trình sử dụng đất của các hộ dân. Theo kết quả xác minh vị trí, hình dạng, diện tích chiều ngang phía trước giáp mặt đường của các thửa đất có nguồn gốc của ông Q, bà A theo tờ bản đồ địa chính số 32 đo đạc năm 1998 so với vị trí, hình dạng, diện tích theo hiện trạng đất thực tế các hộ đang sử dụng là khác nhau, cụ thể: theo tờ bản đồ địa chính thì các thửa đất có nguồn gốc của ông Q, bà A thể hiện trên tờ bản đồ địa chính thì cạnh giáp mặt đường liên thôn có hình dạng là một đường thẳng, nhưng hình dạng diện tích đất thực tế tại vị trí này là một đường cong. Xác minh những người sống lâu năm tại thời điểm trước, sau năm 1998 và chính quyền địa phương đều khẳng định con đường liên thôn tại vị trí đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Q, bà A từ trước đến nay vẫn không thay đổi, khi làm đường nhựa chỉ mở rộng mà không nâng đường. Mặt khác, các thửa đất có nguồn gốc của ông Q, bà A có hai cạnh bên trái và bên phải đều giáp đường đi và hai con đường hai bên các thửa đất từ trước đến nay vẫn như hiện trạng, không thay đổi. Theo kết quả đo đạc diện tích chiều ngang thực tế các thửa (127, 128, 129a, 129c và 130) các hộ đang sử dụng tại cạnh giáp đường liên thôn nằm giữa hai con đường dài 65,3m, trong đó hộ ông Ngô Mậu Ngọc V (thửa 127) dài 9,95m; ông Nguyễn Văn T 18,53m (thửa 128); hộ ông Đỗ Văn C (thửa 129c) dài 11,52m; hộ bị đơn (thửa 129a) dài 8,04m; hộ nguyên đơn (thửa 130) dài 17,26m.

[2.3.2]. Như vậy, có căn cứ xác định chiều dài cạnh giáp đường liên thôn các thửa đất của ông Q, bà A thực tế sử dụng 65,3m, trước năm 2005 ông Q, bà A đã chuyển nhượng cho 03 hộ dân nêu trên là 48,04m, chỉ còn lại là 17,26m. Lẽ ra, năm 2006 ông Q, bà A chỉ chuyển nhượng cho nguyên đơn đúng theo diện tích đất thực tế còn lại là 17,26m nhưng các bên không đo đạc ngoài thực địa mà chỉ căn cứ vào thửa đất 130 gia đình ông Q, bà A đã được cấp giấy

CNQSD đất nên đã thỏa thuận và xác định chiều dài giáp đường liên thôn 20m là không đúng thực tế.

[2.4]. Từ những vấn đề nhận định, phân tích nêu trên, có cơ sở xác định tờ bản đồ địa chính số 32 năm 1998 khác nhau về hình dạng và chiều dài cạnh giáp mặt đường liên thôn thực tế các hộ đang sử dụng nên cần tôn trọng vị trí, diện tích các hộ đang sử dụng thực tế có nguồn gốc nhận chuyển nhượng đất của ông Q, bà A là phù hợp. Do vậy, căn cứ vào thứ tự thời gian nhận chuyển nhượng và quá trình sử dụng đất, cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là phù hợp với thực tế khách quan.

Trường hợp, nguyên đơn cho rằng diện tích đất thực tế không đúng với diện tích đất đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng thì nguyên đơn có quyền khởi kiện ông Q, bà A đối với diện tích đất bị thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Do hình dạng và diện tích đất theo tờ bản đồ số 32 năm 1998 khác với hình dạng, diện tích đất thực tế sử dụng nên cần kiến nghị các hộ gia đình và nguyên đơn, bị đơn sử dụng đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Q, bà A và cơ quan có thẩm quyền cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo vị trí, diện tích đất thực tế sử dụng.

[3]. Xét thấy nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên không được chấp nhận. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên tòa phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 16-8-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Quang V và bà Tạ Thị B, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 16-8-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39, điểm a khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 92, Điều 147, Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng Điều 166, Điều 170, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban

Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Quang V và bà Tạ Thị B đối với ông Trần Văn D và bà Trần Thị P về việc buộc trả 219m<sup>2</sup> đất lấn chiếm thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại Thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

2. Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn D và bà Trần Thị P; Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Quang V và bà Tạ Thị B về việc buộc ông Trần Văn D và bà Trần Thị P trả 261m<sup>2</sup> trong tổng số 480m<sup>2</sup> theo yêu cầu khởi kiện ban đầu.

3. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền, ông Đoàn Quang V, bà Tạ Thị B; ông Trần Văn D, bà Trần Thị P và các hộ gia đình sử dụng đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Q, bà A cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo vị trí, diện tích đất thực tế đang sử dụng.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc quyền sử dụng đất: Ông Đoàn Quang V và bà Tạ Thị B phải chịu số tiền 15.807.000đ (*mười lăm triệu tám trăm linh bảy nghìn đồng*), ông V và bà B nộp tạm ứng số tiền 14.000.000đ (*mười bốn triệu đồng*), ông D và bà P nộp tạm ứng số tiền 3.000.000đ (*ba triệu đồng*). Do đó, ông V và bà B trả cho ông D và bà P số tiền 3.000.000đ (*ba triệu đồng*). Ông V, bà B nhận lại số tiền 3.193.000đ (*ba triệu một trăm chín mươi ba nghìn đồng*) tại Tòa án nhân dân huyện Đắk Song.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đoàn Quang V, bà Tạ Thị B phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001811 ngày 29-11-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đoàn Quang V, bà Tạ Thị B mỗi người phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ số tiền 600.000đ (*sáu trăm nghìn đồng*) mỗi người đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004286 ngày 01-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có Q thỏa thuận thi hành án, Q yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị*

*cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.*

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Tp. H;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Song;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, HSVA, THCTP.

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

*(đã ký và đóng dấu)*

**Nguyễn Anh Ứng**