

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 271/2025/DS-PT

Ngày 17 – 7 – 2025.

“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hường.

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr; Bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khắc Anh - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân thụ lý số: 449/2024/TLPT-DS, ngày 11 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 40/2025/QĐXX-PT ngày 13 tháng 02 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa ngày 04 tháng 3 năm 2025 và Thông báo mở lại phiên tòa giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh X, sinh năm 1949. Địa chỉ: Tổ dân phố I, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tổ dân phố I, xã K, tỉnh Đắk Lắk) – Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy H, sinh năm 1987. Địa chỉ: Tổ dân phố I, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tổ dân phố I, xã K, tỉnh Đắk Lắk). Có mặt.

Bị đơn:

- Ông Trần Văn C, sinh năm 1967; bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1969. Ở: Thôn C, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) - Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, bà T: Ông Nguyễn Đình H1 – Luật sư văn phòng L1 - Đoàn luật sư tỉnh Đ. Địa chỉ: số E đường P, phường B, Đắk Lắk. (Có mặt).

- Ông Trần Công T1, sinh năm 1990. Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tổ dân phố A, xã K, tỉnh Đắk Lắk). Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Phi L. Địa chỉ: Tổ dân phố I, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là: Tổ dân phố I, xã K, tỉnh Đắk Lắk) – Vắng mặt.

- Anh Nguyễn Duy H. Địa chỉ: Tổ dân phố I, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là: Tổ dân phố I, xã K, tỉnh Đắk Lắk). Có mặt.

- Bà Phan Thị Thu B. Địa chỉ: Tổ dân phố I, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là: Tổ dân phố I, xã K, tỉnh Đắk Lắk);

- Anh Nguyễn Duy B1. Địa chỉ: Tổ dân phố G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tổ dân phố G, phường T, tỉnh Đắk Lắk);

- Chị Nguyễn Thị Thu T2. Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là: Tổ dân phố B, xã K, tỉnh Đắk Lắk);

(Bà Ba, anh B1, chị Thanh vắng M - có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt)

Người làm chứng:

1/ Ông Nguyễn Hữu Đ. Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tổ dân phố A, xã K, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

2/ Bà Nguyễn Thị T3. Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là Thôn C, xã K, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 01/11/2022 của ông Nguyễn Thanh X, quá trình tham gia tố tụng, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Duy H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 262, tờ bản đồ số 03 diện tích 2852m², địa chỉ thửa đất: thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk gia đình tôi nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T3 vào khoảng năm 1996 (hiện nay bà T3 ở đâu tôi không rõ). Đến ngày 26/3/2001 được UBND huyện K cấp Giấy CNQSDĐ số R 274097 cho hộ ông Nguyễn Thanh X. Thửa đất có vị trí: Đông giáp đất bà B1, cạnh dài khoảng 220m; Tây giáp đất ông C, bà T cạnh dài khoảng 220m; Bắc giáp nương thủy lợi (nay là đất ông Q), cạnh dài khoảng 13m; Nam giáp đường bờ lô, cạnh dài khoảng 13m.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà T3, do muốn tạo điều kiện cho em trai của ông X là ông Nguyễn Phi L có đất canh tác để có thu nhập cải thiện đời sống, nên ông X đã cho ông L mượn thửa đất nói trên từ năm 1996 đến năm 2017 thì ông L không canh tác nữa, nên gia đình ông X mới lấy lại đất. Trong quá trình canh tác đất của ông X, khoảng năm 2000 ông L tự ý sang nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Trần Văn C một hàng hàng cà phê (khoảng 700m²) trong thửa đất của ông X mà không hỏi ý kiến của ông X. Phần đất ông L sang nhượng cho ông C, bà T có vị trí: Đông giáp đất của ông X, cạnh dài 200 m; Tây giáp đất ông C, bà T cạnh dài

220 m; Bắc giáp nương thủy lợi (nay là đất ông Q), cạnh dài 3m; Nam giáp đường bờ lô, cạnh dài 3m.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, khoảng năm 2014 thì bà T đến nhà ông X yêu cầu ông X đem bìa đồ để tách thửa thì gia đình mới phát hiện việc ông L tự ý sang nhượng diện tích đất nói trên cho bà T, ông C.

Sau khi phát hiện sự việc trên, ông X có liên hệ với vợ chồng bà T, ông C để thống nhất cách giải quyết, lúc đầu thì bà T có hứa sẽ về để giải quyết nhưng sau đó phía bà T không về, sau nhiều lần liên lạc không được nên ngày 14/3/2022 ông X đã nộp đơn đến UBND thị trấn P yêu cầu can thiệp nhưng không có kết quả.

Do vậy, ông X làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc giải quyết: Buộc ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Trần Công T1 trả lại cho ông X phần đất có diện tích khoảng 700m². Thuộc một phần thửa đất số 262, tờ bản đồ số 03, địa chỉ thửa đất: Thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, Giấy CNQSDĐ số R 274097, có vị trí như sau: Đông giáp đất của ông X, cạnh dài khoảng 220m; Tây giáp đất ông C, bà T, cạnh dài 220m; Bắc giáp nương thủy lợi (Đất ông Q), cạnh dài 3m; Nam giáp đường bờ lô, cạnh dài 3m.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày:

Năm 1990 vợ chồng tôi được Hợp tác xã T8 giao cho một thửa đất có diện tích khoảng 3500m² để liên kết trồng cà phê. Thửa đất của gia đình tôi có vị trí như sau : Đông giáp đất ông X; Tây giáp đất ông T4; Nam giáp đường đi; Bắc giáp đất ông Q.

Liên kề đất của gia đình tôi là đất của ông Nguyễn Hữu Đ. Quá trình canh tác đất thì gia đình tôi được biết ông Định canh T5 một thời gian thì sang nhượng cho ông Nguyễn Phi L. Vào ngày 15 tháng 01 năm 2000 ông L đã sang nhượng lại cho gia đình tôi 1 hàng cà phê, chiều rộng 3m, chiều dài 216m, diện tích 650m², trên đất có một hàng cà phê tổng cộng 60 cây, với số tiền là 9.500.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình tôi đã sử dụng ổn định, đã trồng thêm 01 sầu riêng, 34 cây mít, 05 cây bơ, 03 cây dừa, 01 cây mận, 01 cây chôm chôm, khi chúng tôi trồng cây canh tác thì không có bất cứ ai ngăn cản tranh chấp gì. Đến ngày 07/4/2022, UBND thị trấn P mời vợ chồng tôi lên giải quyết tranh chấp với ông X. Tại buổi làm việc ông L xác nhận có bán 01 hàng cà phê cho vợ chồng tôi, không liên quan gì đến ông X nên hòa giải không thành. Ngày 12/5/2022, UBND thị trấn P mời vợ chồng tôi lên hòa giải lần 2, nhưng ông L không đến làm việc nên không hòa giải được. Vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng đất và thanh toán đầy đủ tiền cho ông L và sử dụng ổn định diện tích đất này 23 năm nay. Do đó, chúng tôi không đồng ý với yêu cầu trả lại diện tích của một hàng cà phê khoảng 650m² thuộc thửa đất số 262 tờ bản đồ số 3 tại thị trấn P, huyện K cho ông X. Trường hợp ông X nhất quyết lấy lại đất thì đề nghị Tòa

án buộc ông Nguyễn Thanh X có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng tôi giá trị đất và giá trị cây trồng theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn Trần Công T1 trình bày: Về nguồn gốc, thời gian canh tác cây trồng, tài sản trên đất tôi thống nhất với lời trình bày của bố mẹ tôi là ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Thanh T. Tôi là người đã trồng và đang trực tiếp canh tác trên phần đất nói trên và trông coi giúp bố mẹ diện tích đất trên. Nay ông X khởi kiện thì tôi thống nhất với ý kiến của bố mẹ tôi là không đồng ý với yêu cầu trả lại diện tích đất của một hàng cà phê khoảng 650m² thuộc thửa đất số 262 tờ bản đồ số 3 tại thị trấn P, huyện K cho ông X. Trường hợp ông X nhất quyết lấy lại đất thì đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Thanh X có nghĩa vụ trả lại cho bố mẹ tôi giá trị đất và giá trị cây trồng theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thu B trình bày:

Tôi là vợ ông Nguyễn Thanh X. Khoảng năm 2000 vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T3 thửa đất số 262, tờ bản đồ số 03 (Bốn hàng cà phê). Thửa đất vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng có diện tích khoảng 2800m² và có tứ cận như sau: Đông giáp đất bà B1; Tây giáp đất ông C; Nam giáp đường đi; Bắc giáp đất ông Q. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng tôi cho em chồng tôi là ông Nguyễn Phi L mượn thửa đất trên để canh tác. Quá trình canh tác ông L tự ý sang nhượng cho bà T, ông C một hàng cà phê (khoảng 700m²) mà không hỏi ý kiến của vợ chồng tôi. Nay chồng tôi ông Nguyễn Thanh X khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị Thanh T6 và ông Trần Văn C trả lại cho ông X 01 hàng cà phê có diện tích khoảng 700m². Tôi đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh X.

Quá trình tham gia tố tụng anh Nguyễn Duy B1, chị Nguyễn Thị Thu T2 khẳng định, anh B1, chị T2 là con đẻ của ông Nguyễn Thanh X và bà Phan Thị Thu B, anh B1, chị T2 thống nhất với lời trình bày của bà Phan Thị Thu B và không bổ sung gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Nguyễn Hữu Đ trình bày: Tôi với ông Nguyễn Thanh X, ông Nguyễn Phi L là hàng xóm với nhau còn tôi ông Trần Văn C là anh em cột chèo giữa chúng tôi từ trước đến không có tranh chấp và mâu thuẫn gì với nhau.

Nguồn gốc thửa số 262, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 274097 do UBND huyện K cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh X. Địa chỉ: Thị trấn P, huyện K, nguyên năm 1990 HTX T8 cấp cho tôi. Thửa đất tôi được cấp có vị trí như sau: Đông giáp đất ông H2 dài khoảng 260m; Tây giáp đất ông C dài khoảng 260m; Nam giáp đường ruộng dài khoảng 12m; Bắc giáp đất ông Q, cạnh dài khoảng 12m.

Sau khi được cấp đất tôi đã trồng lên phần đất đó 4 hàng cà phê. Đến năm 1996

do không có nhu cầu sử dụng nên tôi đã sang lô đất nói trên cho ông Nguyễn Phi L với giá 37.000.000đ (Ba mươi bảy triệu đồng. Thời điểm tôi được cấp đất thì không có giấy tờ gì cả. Quá trình sử dụng đất tôi chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên khi tôi sang nhượng thửa đất nói trên cho ông L tôi chỉ viết giấy tay cho ông L giữ chứ không qua công chứng chứng thực. Sau khi sang nhượng đất cho ông L thì tôi bàn giao đất cho ông L quản lý sử dụng. Còn việc vì sao sau này thửa đất nói trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh X thì tôi không biết.

* Kết quả xác minh tại Ban quản trị Hợp tác xã Nông nghiệp, dịch vụ T thể hiện: Nguồn gốc thửa đất số 262, tờ bản đồ số 03 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 274097 do UBND huyện K cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh X. Địa chỉ: Thị trấn P, huyện K nguyên là của HTX T8 (nay là HTX T8) cấp cho ông Nguyễn Hữu Đ vào năm 1990; Sau khi sử dụng một thời gian ông Đ sang nhượng cho bà Nguyễn Thị T3, bà T3 sử dụng một thời gian thì sang cho ông Nguyễn Thanh X. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông X cho ông Nguyễn Phi L sử dụng. Quá trình sử dụng năm 2000 ông L sang nhượng cho ông C, bà T6 một hàng cà phê. Năm 2001 thửa đất ông X được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bao gồm cả phần đất ông L đã sang nhượng cho ông C. Bà T6). Tuy nhiên, từ năm 2000 đến nay ông C, bà T6 đang sử dụng hàng cà phê mà họ đã sang nhượng của ông L.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày: 16/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Đắk Lắk) đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; Điều 227, Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 264 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 20 Điều 4 của Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Điều 2 Luật người cao tuổi; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh X.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Trần Văn C và anh Trần Công T1 phải trả lại cho ông Nguyễn Thanh X phần đất có diện tích 641,8m² thuộc một phần của thửa đất số 262, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 274097. Địa chỉ: Thị trấn P, huyện K có tứ cận như sau: Đông giáp đất ông X cạnh dài 221m;

Tây giáp đất ông C, cạnh dài 224m; Nam giáp đường đi, cạnh dài 03m; Bắc giáp đất ông Q, cạnh dài 03m.

- Giao cho ông Nguyễn Thanh X được quản lý, sử dụng, định đoạt đối với 59 cây cà phê với trồng năm 1990; 34 cây mít ghép trồng năm 2018; 05 cây bơ ghép trồng năm 2017; 03 cây dừa trồng năm 2018; 01 cây mận trồng năm 2018; 01 cây chôm chôm trồng năm 2018; 01 cây sầu riêng trồng năm 2022 trồng trên phần đất nói trên.

- Buộc ông Nguyễn Thanh X có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị 59 cây cà phê với trồng năm 1990; 34 cây mít ghép trồng năm 2018; 05 cây bơ ghép trồng năm 2017; 03 cây dừa trồng năm 2018; 01 cây mận trồng năm 2018; 01 cây chôm chôm trồng năm 2018; 01 cây sầu riêng trồng năm 2022 cho bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Trần Văn C và anh Trần Công T1 tổng số tiền là 73.404.000đ (Bảy mươi ba triệu bốn trăm lẻ bốn nghìn đồng).

- Giành quyền khởi kiện cho ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Thanh T để yêu cầu ông Nguyễn Phi L trả lại số tiền mà ông bà đã thanh toán cho ông L để nhận chuyển nhượng 641,8m² khi ông C, bà T có yêu cầu.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Ngày 23/9/2024, bị đơn ông Trần Văn C nộp đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

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

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: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Kiện đòi tài sản” là không chính xác bởi các bên đều cho rằng quyền sử dụng đất tranh chấp là của mình có được thông qua giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải kiện đòi lại tài sản thông qua việc cho thuê, cho mượn.... Do đó, quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

[2] Về nội dung:

Ông Nguyễn Thanh X khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Thanh T, anh Trần Công T1 trả cho ông Nguyễn Thanh X thửa đất có diện tích 641,8m² đất thuộc một phần của thửa đất số 262, tờ bản đồ số 03 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 274097 do UBND huyện K cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh X ngày 26/3/2001. Địa chỉ: Thị trấn P, huyện K có tứ cận: Đông giáp đất ông X cạnh dài 221m; Tây giáp đất ông C, cạnh dài 224; Nam giáp đường đi, cạnh dài 03m; Bắc giáp đất ông Q, cạnh dài 03m.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn cho rằng thửa đất số 262, tờ bản đồ số 03 có nguồn gốc do ông X nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T3 vào khoảng năm 1998-1999. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông X cho ông Nguyễn Phi L (em trai của ông X) mượn sử dụng, đầu tư chăm sóc cây cà phê để thu sản phẩm. Quá trình sử dụng ông L tự sang nhượng cho ông C, bà T 01 hàng cà phê có diện tích là 641,8m² mà không hề thông báo cho nguyên đơn biết. Đối với giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất, đại diện nguyên đơn cho rằng đã được ông X nộp cho cơ quan có thẩm quyền khi đăng ký kê khai cấp GCNQSD đất.

Bị đơn là ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Thanh T, anh Trần Công T1 lại cho rằng phần đất mà ông Nguyễn Thanh X khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại là do ông C, bà T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Phi L vào năm 2000. Thời điểm nhận chuyển nhượng, ông, bà biết rõ nguồn gốc thửa đất ông L sang nhượng cho ông, bà là do ông L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu Đ. Bị đơn cung cấp cho Tòa án 02 giấy sang nhượng viết tay lập ngày 14/01/2000 và 15/01/2000 giữa người chuyển nhượng là ông Nguyễn Phi L và người nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Thanh T. Giấy sang nhượng không có xác nhận của chính quyền địa phương.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Thửa đất số 262, tờ bản đồ số 03 được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 274097 ngày 26/3/2001 cho hộ ông Nguyễn Thanh X. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm nhiều lần yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K cung cấp hồ sơ cấp GCNQSD cho hộ ông Nguyễn Thanh X đối với Thửa đất số 262, tờ bản đồ số 03 nhưng đến ngày 13/6/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K mới cung cấp thông tin: *“Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K hiện chưa tìm thấy hồ sơ với lý do hồ sơ cấp GCN thời điểm đầu năm 2001 đến nay qua các thời kỳ không được sắp xếp khoa học, hồ sơ truy xuất phục vụ công tác thanh tra, kiểm tra cộng với việc di dời trụ sở làm việc nhiều lần dẫn đến hồ sơ đang bị thất lạc”*.

[3.2] Trong vụ án này, những người làm chứng đều có quan hệ thân thích với đương sự trong vụ án. Cụ thể: Ông Nguyễn Hữu Đ là anh em cọc chèo với bị đơn ông Trần Văn C. Ông Nguyễn Phi L, bà Nguyễn Thị T3 là em ruột của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh X. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần triệu tập ông Nguyễn Phi L và bà Nguyễn Thị T3 để làm việc nhưng đều vắng mặt không có lý do nên không thể tiến hành đối chất, lấy lời khai làm rõ những nội dung có liên quan. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án để đánh giá.

[3.3] Xét lời khai của các đương sự, những người làm chứng và tài liệu, chứng cứ các đương sự giao nộp, tài liệu chứng cứ mà Tòa án đã thu thập được, nhận thấy:

Ông Nguyễn Hữu Đ cho rằng thửa đất 262, tờ bản đồ số 03 là do HTX T8 cấp cho ông vào khoảng năm 1990. Sau khi trồng cà phê thì ông đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Phi L (giấy sang nhượng đất viết tay do ông L lưu giữ). Ông Đ chỉ bán đất cho ông L, không bán cho ai khác. Căn cứ Kết quả xác minh tại Ban T8 thì thửa đất số 262, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Thị trấn P, huyện K là do HTX T8 cấp cho ông Nguyễn Hữu Đ vào năm 1990. Như vậy lời khai ông Nguyễn Hữu Đ về nguồn gốc đất là có căn cứ.

Biên bản hòa giải ngày 07/4/2022 tại Ủy ban nhân dân thị trấn P, có mặt ông Nguyễn Thanh X và ông Trần Văn C, ông Nguyễn Phi L trình bày “*Ông được giao quyền đã sử dụng đất để canh tác cà phê và có sang nhượng 1 hàng cà phê với giá 9 triệu để lấy tiền chữa bệnh cho M1. Sau đó ông có sang nhượng lại thửa đất trên và không canh tác nữa*”. Tại phần bổ sung, ông L trình bày: “*Đất ông sử dụng ông mua từ ông Nguyễn Hữu Đ khoảng thời gian năm 1996 (năm 2000 bán lại một hàng cà phê cho ông Trần Văn T7) sau đó chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T3, năm 1996 bà T3 sang nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh X cùng năm 1996 đến năm 2001 ông Nguyễn Thanh X được công nhận quyền sử dụng đất theo giấy CNQSDĐ*”.

Như vậy, việc ông Nguyễn Hữu Đ chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Phi L vào khoảng năm 1996 là có thật, được ông L – em trai ông X thừa nhận.

Mặc dù tại buổi hòa giải ngày 07/4/2022, UBND thị trấn P chưa làm rõ lời trình bày của ông L nhưng căn cứ nội dung ông L trình bày về thời gian chuyển nhượng: “*sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ, ông L sang nhượng lại cho bà T3, cũng trong năm 1996 bà T3 sang nhượng cho ông Nguyễn Thanh X*”. “*Năm 2000, ông L chuyển nhượng 01 hàng cà phê cho ông C*”. Như vậy, sau khi ông L nhận chuyển nhượng rẫy cà phê từ ông Nguyễn Hữu Đ thì ông L đã chuyển nhượng lại thửa đất cho bà T3 trước, khoảng năm 1998 thì bà T3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh X nhưng ông X vẫn để cho ông L canh tác. Đến năm 2000 thì ông L chuyển nhượng 01 hàng cà phê cho ông C.

Thửa đất 262 tờ bản đồ 02 có chiều rộng là 12m, từ năm 1996 – ông L đã chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị T3, nhưng không chuyển nhượng hết mà để

lại 01 hàng cà phê rộng 03m, đến năm 2000 mới chuyển nhượng 01 hàng cà phê này cho ông Nguyễn Xuân C1 là không phù hợp với thực tế. Do đó có cơ sở xác định tại thời điểm ông L bán 01 hàng cà phê cho ông C1 thì ông L đã chuyển nhượng hết đất cho bà T3 nên không còn lưu Giấy bán đất giữa người bán là ông Nguyễn Hữu Đ và người mua là ông Nguyễn Phi L. Kết quả xác minh tại Ban T8 cũng xác nhận diễn biến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã nêu trên.

Mặc dù nhận chuyển nhượng đất từ ông L vào năm 2000, nhưng vợ chồng ông C1, bà T không kê khai để được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất này, không có hàng rào ngăn cách giữa thửa đất gia đình ông sử dụng và đất của ông Nguyễn Thanh X. Năm 2011, ông Trần Văn C có làm “Đơn xin làm bìa đỏ” đối với thửa đất 264, diện tích 3.500m² có nguồn gốc do HTX T8 cấp năm 1991 (BL 67, 70). Tại Biên bản xác định ranh giới sử dụng đất và P lấy ý kiến khu dân cư (BL 68, 69) có chữ ký của các chủ đất liền kề, trong đó có ông Nguyễn Thanh X đều xác định thửa đất ông C kê khai có hướng Đông giáp đất ông X. Tại Biên bản làm việc ngày 07/7/2025 của TAND tỉnh Đắk Lắk, ông C khai do thời điểm gia đình ông đăng ký cấp GCNQSD đất, có đăng ký đối với diện tích đất đã mua của ông L nhưng do phần diện tích đất này đã được cấp GCNQSD đất cho ông Nguyễn Thanh X nên chỉ đăng ký kê khai đối với diện tích đất mà gia đình ông C được HTX T8 cấp năm 2011, không đăng ký kê khai đối với diện tích đất mua của ông Nguyễn Phi L. Mặc dù biết UBND huyện K cấp GCNQSD đất cho ông X có một phần đất đã mua của ông Nguyễn Phi L nhưng gia đình ông C không có khiếu nại hay khởi kiện yêu cầu hủy giá trị pháp lý của GCNQSD đất mà UBND huyện K đã cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh X. Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện trên đất tranh chấp, gia đình ông C trồng thêm các loại cây như mít, bơ... vào các năm 2017 trở đi. Thời điểm này, theo bị đơn trình bày tại cấp phúc thẩm thì nguyên đơn không canh tác, sử dụng đối với vườn cà phê liền kề, do đó việc bị đơn trồng thêm các loại cây trồng thì nguyên đơn không biết.

Như vậy, việc ông L (em ruột của ông X) trong quá trình canh tác, vào năm 2000, ông L đã sang nhượng cho bà T, ông C một phần thửa đất có diện tích 641,8m², có vị trí: Đông giáp đất ông X cạnh dài 221m; Tây giáp đất ông C, cạnh dài 224m; Nam giáp đường đi, cạnh dài 03m; Bắc giáp đất ông Q, cạnh dài 03m, thuộc một phần thửa đất số 262, tờ bản đồ số 03, khi ông L không phải là chủ sử dụng đất, không được sự đồng ý của ông X là trái quy định của pháp luật. Ông C chỉ biết nguồn gốc đất là của ông L mua của ông Đ nhưng không biết việc trước đó ông L đã chuyển nhượng đất cho bà T3, nên ông C đã nhận chuyển nhượng 01 hàng cà phê từ ông L, lỗi này phần lớn thuộc về ông Nguyễn Phi L.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, gia đình ông C yêu cầu gia đình ông X nếu muốn lấy lại đất thì phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh X1, buộc ông C, bà T

và anh T1 là người đang trực tiếp canh tác thửa đất nói trên trả lại đất cho ông X1, buộc ông X1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông C, bà T, anh T1 giá trị các loại cây trồng nói trên đất với số tiền là 73.404.000 đồng là có căn cứ. Đồng thời, dành quyền khởi kiện cho vợ chồng ông C, bà T đối với ông Nguyễn Phi L để giải quyết bằng vụ án dân sự khác là đảm bảo quyền lợi của gia đình ông C.

[4] Quan điểm của đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên cần chấp nhận.

[5] Từ các phân tích, nhận định nêu trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

[6] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Đắk Lắk).

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (do anh Trần Công T1 nộp thay) theo biên lai thu số 0006144 ngày 18/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là THADS khu vực 4 – Đắk Lắk).

[3] Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 4;
- THADS Khu vực 4 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương

