

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 25/2022/DS-PT

Ngày 29 -3-2022

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

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

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

*Các Thẩm phán:* Ông Ngô Đức Thọ và ông Lương Đức Dương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trương Thị Thúy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:** Bà Vương Thị Bắc – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 70/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2021/DS-ST, ngày 19 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 67/2021/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Trần Thiện Đ; địa chỉ: Tổ dân phố 9, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - *Có mặt.*

**Bị đơn:** Ông Nguyễn Trí B; Địa chỉ: Tổ dân phố T3, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - *Có mặt.*

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

1. Bà Trần Thị T; địa chỉ: Tổ dân phố 9, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - *Có mặt.*

2. Anh Trần Thiện Đ1, sinh năm: 1983; địa chỉ: Tổ 9, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - *Có mặt.*

**Người làm chứng:**

1. Ông Lê Khắc O; sinh năm: 1975; Địa chỉ: Tổ dân phố 6, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - *Vắng mặt.*

2. Ông Tạ Đức K; sinh năm: 1976; Địa chỉ: Tổ dân phố T3, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - *Có mặt.*

3. Ông Phan Xuân K1; sinh năm: 1973; Địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - *Vắng mặt.*

4. Ông Trần Thiện T1; sinh năm: 1978; Địa chỉ: Tổ dân phố 8, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - *Có mặt.*

5. Anh Đào Văn M; sinh năm: 1981; Địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - *Vắng mặt.*

6. Ông Đậu Bá V; sinh năm: 1960; Địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - *Vắng mặt.*

7. Ông Nguyễn Thanh L; sinh năm: 1968; Địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông; vắng mặt

*Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Trí B - *Có mặt.*

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***1. Tại đơn khởi kiện ngày 26/3/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Thiện Đ trình bày:***

Năm 1994, gia đình ông Trần Thiện Đ có khai hoang 01 thửa đất tọa lạc tại thôn N, xã Q, thị xã G, tỉnh Đắk Nông (nay là tổ dân phố N, phường Q, thành phố G), thửa đất khoảng 3,8 ha đất rẫy và đắp sinh giữ nước khoảng 01 ha, phía trên đất rẫy trồng tiêu, cà phê, điều còn phía dưới sinh đắp hồ nuôi cá và dùng nước để tưới. Diện tích đất sinh khai hoang là khoảng 01 ha có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất sinh của ông Nguyễn Trí B (trước là của ông Trần Thiện T1); Phía Tây giáp Bờ đập do ông Trần Thiện Đ đắp; Phía Nam giáp rẫy của ông Trần Thiện Đ; Phía Bắc giáp rẫy ông Lê Khắc O (nay là ông Nguyễn Trí B).

Năm 2009 do có chương trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất tập trung, gia đình ông Đ có làm hồ sơ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2011, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất rẫy là 3,8 ha, còn phần đất sinh và 01 phần đất rẫy chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2014, ông Nguyễn Trí B lấn chiếm khoảng 1.600m<sup>2</sup> đất sinh, gia đình ông Đ đã yêu cầu ông B không được lấn chiếm. Đến tối ngày 13/6/2019, ông B tự ý thuê máy mức san lấp khoảng 1.300m<sup>2</sup> phần đất hồ, ông B đổ đất lấp hồ

và dựng nhà tạm trên 01 phần hồ của gia đình ông Đ, gia đình ông Đ yêu cầu chính quyền địa phương và Phòng tài nguyên môi trường thành phố giải quyết nhưng chỉ được lập biên bản mà không giải quyết.

Nay ông Trần Thiện Đ yêu cầu tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Trí B phải trả lại phần đất sinh lấn chiếm To kết quả đo đạc lần đầu là 1.305m<sup>2</sup> và tháo dỡ căn nhà trên phần đất đang lấn chiếm trả lại hiện trạng ban đầu cho gia đình ông Đ.

**2. Bị đơn ông Nguyễn Trí B trình bày:** Năm 2013, ông Nguyễn Trí B có nhờ anh Đào Văn M là em rể mua 01 lô đất rẫy của ông Lê Khắc O, diện tích khoảng 01 ha, đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất anh Nguyễn Trí B; Phía Tây giáp đất bà Lê Thị Tám; Phía Bắc giáp đất ông Cao Ngọc T6; Phía Nam giáp đất sinh.

Đất tọa lạc tại thôn Nghĩa Hòa, xã Quảng Thành, thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông (nay là tổ dân phố Nghĩa Hòa, phường Quảng Thành, thành phố Gia Nghĩa). Tại thời điểm mua đất là đất rẫy chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2016, ông B được Ủy ban nhân dân thị xã Gia Nghĩa (nay là thành phố Gia Nghĩa) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, là thửa đất số 10, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại Thôn Nghĩa Hòa, xã Quảng Thành, thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông (nay là tổ dân phố Nghĩa Hòa, phường Quảng Thành, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông), diện tích là 9938m<sup>2</sup>. Tại giấy tờ mua bán với ông Lê Khắc O có ghi phần phía Nam giáp sinh dài 96m, khi mua đất của ông O thì ông O không nói gì về phần đất sinh. Ông Nguyễn Trí B khai hoang phần đất sinh năm 2013, là sinh nguyên sinh.

Năm 2019, ông B đưa máy múc vào múc đường và làm sân dưới chân rẫy phía Nam, bố con ông Trần Thiện Đ cản trở không cho làm và có gọi công an, địa chính phường Quảng Thành xuống làm việc. Sau khi làm việc ông Đ và con trai là Trần Thiện Đ1 đồng ý cho múc 01 hồ chạy dài từ bờ đập phía Đông xuống đến giáp ao tưới của bà Lê Thị Tám (phía tây) phần múc hồ này giáp với chân rẫy của ông B.

Năm 2020, ông B có hiến khoảng 2.600m<sup>2</sup> đất rẫy cà phê, tiêu (phần đất rẫy mua của ông O) để làm đường. Sau khi hiến đất làm đường cùng năm 2020 ông B làm 01 nhà tạm trên phần đất sinh dưới chân rẫy phía Nam, ông Đ tiếp tục gửi đơn lên phường Quảng Thành kiến nghị về việc làm nhà trái pháp của ông B.

Nay ông Trần Thiện Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Trí B phải trả lại phần đất sinh lấn chiếm là 1.600m<sup>2</sup> và tháo dỡ công trình trên phần đất đang lấn, ông B không đồng ý với ý kiến của ông Trần Thiện Đ, ông B cho rằng phần nhà tạm là ông B làm trên phần đất rẫy cà phê của ông B, mặc dù không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 10, tờ bản đồ số 62 của ông B, nhưng phần đất này nằm ở chân rẫy của ông B, đồng thời phần đất sinh hiện đang tranh chấp là do ông khai phá năm 2013.

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

**Bà Trần Thị T khai:** Đồng ý với ý kiến của ông Trần Thiện Đ, yêu cầu tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Trí B phải trả lại phần đất sinh (gia đình bà đã cải tạo thành hồ) lấn chiếm là 1.600m<sup>2</sup> và tháo dỡ công trình trên phần đất đang lấn chiếm.

**Anh Trần Thiện Đ1 khai:** Đồng ý với ý kiến của bố mẹ là Trần Thiện Đ và Trần Thị T là yêu cầu tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Trí B phải trả lại phần đất lấn chiếm khoảng là 1.600m<sup>2</sup> và tháo dỡ công trình trên phần đất đang lấn chiếm.

### **4. Những người tham gia tố tụng khác:**

**Người làm chứng ông Trần Thiện T1 khai:** Khoảng năm 1994, ông T1 có khai hoang 01 thửa đất rẫy khoảng 04 ha tọa lạc tại thôn Nghĩa Tín, xã Quảng Thành, huyện Đăk Nông, tỉnh Đăk Lăk cũ (nay là tổ dân phố Nghĩa Tín, phường Quảng Thành, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đăk Nông).

Khoảng năm 2001, ông T1 có bán cho ông Tạ Đức K thửa đất khoảng 01 ha đất đầy (không đo thực tế), trên đất có 600 cây cà phê và 120 cây điều nhỏ mới trồng, có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường Be; Phía Nam giáp sinh; Phía Đông giáp đất ông Trần Thiện T1 (nay là đất ông Nguyễn Trí B); Phía Tây giáp đất ông Ba Tám (không biết họ đầy đủ).

Tại thời điểm bán đất có ghi giấy tờ (viết tay) và có nêu rõ trong giấy tờ là đất không có sinh, hay ao, hồ (hiện tại giấy tờ không còn), nước tưới thì tưới chung với ông Trần Thiện T1, đường đi lên rẫy chỉ đi đường mòn dưới chân rẫy.

Khi ông T1 sử dụng diện tích đất trên thì sinh dưới chân rẫy phía Nam do ông Trần Thiện Đ sử dụng.

Tháng 11/2004, ông T1 có bán cho anh Nguyễn Trí B 01 lô đất rẫy khoảng 03 ha, hiện tại ông B đang sử dụng tọa lạc tại tổ dân phố Nghĩa Tín, phường Quảng Thành, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đăk Nông và 01 bờ đập dưới chân rẫy (phía Nam) để phân ranh với đất sinh của ông Trần Thiện Đ.

**Người làm chứng ông Tạ Đức K khai:** Năm 1996, ông Tạ Đức K có làm công thuê cho ông Trần Thiện Đ, cùng năm ông K được ông Đ thuê làm bờ đập để lấy nước tưới cây cà phê, tiêu trên rẫy tại Thôn N, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đăk Lăk (cũ), nay là Tổ dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đăk Nông, hiện ông Đ đang sử dụng.

Khoảng năm 2001, ông K có mua của ông Trần Thiện T1 01 lô đất rẫy khoảng 1,2 ha có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường Be; Phía Nam giáp sinh; Phía Đông giáp đất ông Trần Thiện T1 (nay là đất ông Nguyễn Trí B; Phía Tây giáp đất Ba T5 (không biết họ đầy đủ).

Tại thời điểm mua đất của ông T1 thì có ghi giấy tờ (viết tay) và có nêu rõ là

đất không có sinh, hay ao, hồ. Khi ông K sử dụng diện tích đất trên thì thấy ông Trần Thiện Đ khai phá, cải tạo phần đất sinh phía dưới chân rẫy của ông K thành hồ nước để tưới cây trồng trên rẫy.

Đến khoảng năm 2003, ông Tạ Đức K bán đất rẫy trên cho ông Lê Khắc O, tại giấy tờ mua bán viết tay giữa anh O và anh K cũng viết là đất rẫy không có ao hồ, hay sinh. Khi bán đất cho ông O đo lại thì thấy không đủ 1,3 ha nên có gọi điện xin ông Đ cho 01 xào đất sinh phía dưới chân rẫy để bù vào cho đủ nhưng ông Đ không cho, vì vậy anh K phải trừ số tiền 2.800.000 đồng cho ông O.

**Người làm chứng ông Anh Lê Khắc O khai:** Khoảng năm 2003, ông O có mua 01 lô đất rẫy có diện tích khoảng 1,3 ha của ông Tạ Đức K. Đất tọa lạc tại Thôn Nghĩa Tín, xã Quảng Thành, huyện Đắk Nông, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tổ dân phố Tân Tiến, phường Quảng Thành, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông); tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường Be; Phía Nam giáp sinh; Phía Đông giáp đất ông Trần Thiện T1 (nay là đất ông Nguyễn Trí B; Phía Tây giáp đất ông Ba Tám (không biết họ đầy đủ).

Tại thời điểm mua đất của anh K thì có ghi giấy tờ (viết tay) và có nêu rõ là đất không có sinh, hay ao, hồ. Khi sử dụng đất có đo lại thì chỉ còn 09 xào đất rẫy nên ông O và ông K có thỏa thuận với nhau là trừ số tiền 2.800.000 đồng.

Khi ông O sử dụng diện tích đất trên thì thấy sinh phía Nam chân rẫy của ông O, do ông Trần Thiện Đ có sử dụng. Ông O có thương lượng với ông Đ để mức ao tại phần đất sinh này, nhưng ông Đ không đồng ý.

Tại thời điểm mua đất rẫy của ông K thì có ký giáp ranh phía Đông với ông Nguyễn Trí B và vợ chồng ông B có ký xác nhận cho anh O là có 01 đường mòn phía Nam đi vào rẫy (dưới chân rẫy giáp sinh). Tuy nhiên, đến khoảng năm 2013, ông B rào con đường này không cho ông K sử dụng, do không có đường đi nên ông O cũng không canh tác được trên đất trong suốt 10 năm, sau này mới bán được rẫy cho anh M.

Khoảng năm 2013, ông O bán đất rẫy trên cho anh M (không biết rõ họ) và viết giấy tờ tay, có ghi rõ không có sinh, hay ao hồ. Giấy tờ tay anh M giữ, sau đó anh bán đất cho ông B.

**Người làm chứng ông Đào Văn M khai:** Anh M và ông B trước đây là anh em rể, khoảng năm 2013, ông Nguyễn Trí B có nhờ anh M đứng ra mua 01 thửa đất rẫy của ông Lê Khắc O, vì nếu ông B đứng ra mua thì ông O không bán. Khi mua bán anh M chỉ biết ký vào giấy viết tay, không ra ngoài thực địa nên không biết được tứ cận như thế nào. Giấy viết tay anh M đã giao lại cho ông Nguyễn Trí B.

**Người làm chứng ông Đậu Bá V khai:** Ông Đậu Bá V sinh sống tại Thôn Nghĩa Tín, xã Quảng Thành, huyện Đắk Nông, tỉnh Đắk Lắk (cũ), nay là Tổ dân phố Nghĩa Hòa, phường Quảng hành, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông tỉnh Đắk

Nông từ năm 1984, ông V có đất rẫy gần đất rẫy của ông Trần Thiện Đ. Khoảng năm 1993, ông V có thấy ông Trần Thiện Đ làm rẫy tại Thôn Nghĩa Tín, xã Quảng Thành, huyện Đắk Nông, tỉnh Đắk Lắk (cũ), cùng thời điểm đó ông Đ có thuê người đắp thủ công 01 đập tại phần phía Tây của đất rẫy dùng để ngăn nước vào sinh tưới cà phê, đến năm 2004, có dùng máy quốc để đắp bờ đập tại phần đất sinh. Năm 2015, ông Trần Thiện Đ tiếp tục dùng máy quốc vét sinh để đắp cao lên.

Năm 2013, thấy ông Nguyễn Trí B có mua lại 01 lô đất rẫy của ông Lê Khắc O (gần rẫy của ông Đậu Bá V) có tứ cận là Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Trí B; Phía Tây giáp đất bà Lê Thị T5; Phía Nam giáp Sinh; Phía Bắc giáp đất ông Cao Ngọc T6.

Phía dưới chân rẫy có sinh (phía Nam) tại phần đất sinh phía dưới chân rẫy này không thấy ông B sử dụng.

Năm 2020, ông Nguyễn Trí B có hiến 01 phần đất rẫy là 06 hàng cà phê (bè ngang) thuộc phía Nam chân rẫy gần phần đất giáp sinh để làm đường bê tông, cùng năm ông B có dựng 01 nhà tạm phía gần chân rẫy nằm trong phần đất rẫy của ông B. Khi ông B dựng nhà thì giữa ông B và ông Đ xảy ra tranh chấp và có mời chính quyền địa phương can thiệp.

**Người làm chứng ông Nguyễn Thành L trình bày:** Ông Nguyễn Thành L có rẫy tại Thôn Nghĩa Tín, xã Quảng Thành, huyện Đắk Nông, tỉnh Đắk Lắk (cũ), nay là Tổ dân phố Nghĩa Hòa, phường Quảng Thành, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông từ năm 1995. Khi làm rẫy ông L đã thấy 01 đập được ông Trần Thiện Đ đắp chắn ngang phần đất Sinh phía dưới chân rẫy của ông Đ để lấy nước tưới cà. (phần sinh nằm tại phía Tây thửa đất rẫy của ông Đ).

Năm 2020 ông Trần Thiện Đ có dùng máy quốc vén sinh để đắp bờ sinh cao lên. Năm 2013 thấy ông Nguyễn Trí B có mua lại 01 lô đất rẫy của ông Lê Khắc O, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Trí B; Phía Tây giáp đất bà Lê Thị T5; Phía Nam giáp Sinh; Phía Bắc giáp đất ông Cao Ngọc T6.

Phía dưới chân rẫy có sinh (phía Nam) tại phần đất sinh phía dưới chân rẫy này không thấy ông B sử dụng.

Năm 2020, ông Nguyễn Trí B có hiến 1 phần đất rẫy là 06 hàng cà phê (bè ngang) thuộc phía Nam chân rẫy gần phần đất giáp sinh để làm đường bê tông, cùng năm ông B có dựng 01 nhà tạm phía gần chân rẫy nằm trong phần đất rẫy của ông B. Khi ông B dựng nhà thì giữa ông B và ông Đ xảy ra tranh chấp và có mời chính quyền địa phương can thiệp.

**Người làm chứng ông Phan Xuân K1 trình bày:** Năm 2008, ông K1 có mua 01 ao có diện tích khoảng 10mx20m của vợ chồng ông Nguyễn Trí B và chị Nguyễn Thị H. Phần đất sinh phía dưới, không thấy ai khai phá, sử dụng, đến năm 2015, ông B có phát đất sinh phía Tây thì xảy ra tranh chấp.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2021/DS-ST ngày 29-9-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, đã quyết định:*

*Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 101; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 91 Nghị định 43 của chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:*

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thiện Đ.**

**1.1. Buộc ông Nguyễn Trí B phải trả lại phần đất sinh diện tích là 1.305m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại tổ dân phố Nghĩa Hòa, phường Quảng Thành, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông. Từ cận như sau:**

**Phía Đông giáp đất sinh của ông Nguyễn Trí B (trước là của ông Trần Thiện T1);**

**Phía Tây giáp sinh của ông Trần Thiện Đ;**

**Phía Nam giáp rẫy của ông Trần Thiện Đ;**

**Phía Bắc giáp đường đi (trước là giáp rẫy ông Nguyễn Trí B).**

**(Kèm sơ đồ đo đạc)**

**2.2. Buộc ông Nguyễn Trí B tháo dỡ 01 nhà tạm có diện tích 06m x 08,4m trên phần đất lấn chiếm.**

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11-10-2021 bị đơn ông Nguyễn Trí B kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 08 tháng 10 năm 2021, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa kháng nghị phúc thẩm đề nghị hủy bản án số 29/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông thay đổi nội dung quyết định kháng nghị phúc thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

- *Về 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 Tòa án cấp phúc thẩm.

- *Về nội dung:* Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; sửa Bản án sơ thẩm số 29/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của TAND Thành phố Gia Nghĩa theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thiện Đ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông trong hạn luật định.

[2]. Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

[2.1]. Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo nội dung yêu cầu khởi kiện và đã được làm rõ tại phiên tòa, nguyên đơn xác định vị trí, diện tích đất bị đơn đang sử dụng đào ao, múc mương nước và làm nhà ở giáp vị trí, diện tích đất bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của nguyên đơn khai hoang đất sinh, ngập nước từ năm 1994 và nguyên đơn đã đào hai cái ao lớn để sử dụng nước tưới cây trồng và nuôi cá tại vị trí giáp ranh với diện tích đất của nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cách vị trí, diện tích đất hiện nay đang có tranh chấp với bị đơn khoảng 100m nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại đất lấn chiếm mà không tranh chấp việc sử dụng nguồn nước tưới. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là phù hợp.

[2.1]. Xét nguồn gốc đất tranh chấp: Các tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện diện tích đất đang tranh chấp nguyên đơn và bị đơn đều khai do khai hoang vào thời gian sau năm 1993 (lần lượt năm 1994, năm 2014). Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và lồng ghép thể hiện vị trí, diện tích đất tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hiện nay bị đơn đang quản lý, sử dụng, cụ thể bị đơn đã làm nhà diện tích 96,6 m<sup>2</sup> và đào một kênh nước dài hơn 100m kéo dài từ đông sang tây thuộc vị trí thửa 17, tờ bản đồ số 62 đo đạc và phê duyệt năm 2006. Theo tờ bản đồ số 62, thửa 17 Mã ký hiệu loại đất là SON (**đất sông, suối, mặt nước**).

Kết quả xác minh tại UBND phường Quảng Thành, thành phố Gia Nghĩa xác định: “*phần đất tranh chấp giữa ông Trần Thiện Đ với ông Nguyễn Trí B thuộc thửa đất số 17 tờ bản đồ số 62. Vị trí, diện tích đất tranh chấp là **đất hoang, chưa quy hoạch và sử dụng vào mục đích gì**, hiện nay trong sổ mục kê, sổ địa chính thửa đất số 17, tờ bản đồ số 62 chưa kê khai tên ai? chưa đủ điều kiện để cấp GCNQSD đất*” (theo nội dung Công văn số 45/UBND-ĐC ngày 10/3/2021 và Công văn số 98/UBND-ĐC ngày 27/4/2021 của Ủy ban nhân dân phường Quảng Thành) và Ủy ban nhân dân Thành phố Gia Nghĩa cũng có công văn trả lời với nội dung tương tự. Như vậy, toàn bộ diện tích thửa 17, tờ bản đồ 62 chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nên thuộc trách nhiệm quản lý của Ủy ban nhân dân phường Quảng Thành theo quy định khoản 1 Điều 164 Luật đất đai năm 2013.

[2.2]. Xét quá trình sử dụng và hiện trạng đất: Thực tế nguyên đơn có sử dụng (đào ao..) một phần diện tích của thửa 17 tại vị trí giáp với diện tích đất của nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bị đơn sử dụng (đào ao, mương nước, làm nhà) một phần của thửa 17 tại vị trí giáp thửa số 10 của bị đơn được cấp giấy CNQSD đất hiện nay nguyên đơn có tranh chấp. Tại biên bản làm việc ngày 11/12/2019 tại UBND xã Quảng Thành giữa ông Đ và ông B hai bên thỏa thuận thống nhất ông B được sử dụng một phần đất suối (đất mặt nước) để múc hồ phục vụ



tưới tiêu và xác định đất sinh thì mọi người có quyền sử dụng chung. Như vậy, cả nguyên đơn và bị đơn đều có hành vi lấn, chiếm sử dụng bất hợp pháp phần diện tích đất sông, suối, mặt nước (SON) bị pháp luật nghiêm cấm theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Luật đất đai. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không cung cấp được giấy tờ gì để chứng minh nguyên đơn được quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất theo quy định tại Điều 100 hoặc thuộc trường hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013 nên không được Nhà nước bảo hộ theo quy định tại khoản 5 Điều 166 Luật đất đai. Do vậy việc khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là không có căn cứ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng.

[4]. Qua việc giải quyết, xét xử vụ án này Hội đồng xét xử nhận thấy nguyên nhân dẫn đến các bên đương sự lấn chiếm, sử dụng trái phép đất **sông, suối, mặt nước** và dẫn đến tranh chấp kéo dài là do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai tại địa phương chưa thực hiện tốt trách nhiệm quản lý đất đai theo quy định của pháp luật, đặc biệt là loại đất **sông, suối, mặt nước và đất chưa đưa vào sử dụng**. Do vậy, nhằm hạn chế đến mức thấp nhất tình trạng lấn, chiếm đất đai trái phép dẫn đến tranh chấp kéo dài, Hội đồng xét xử xét thấy cần thiết phải kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Gia Nghĩa và Ủy ban nhân dân phường Quảng Thành cần phải chú trọng và tăng cường hơn nữa công tác quản lý đất đai tại địa phương theo đúng các quy định của pháp luật đất đai.

[5]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật là 20.513.284 đồng, được khấu trừ số tiền nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 20.513.284 đồng tại Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa và Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

[5]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 29/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa.

Áp dụng khoản 1 Điều 6, khoản 2 Điều 8, điểm i khoản 2 Điều 10, khoản 1 Điều 12, Điều 163, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 157, Điều 158,

khoản 1 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thiện Đ về việc buộc ông Nguyễn Trí B phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 1.305m<sup>2</sup> (là một phần diện tích đất của thửa 17 (SON), tờ bản đồ số 62, diện tích 32.026 m<sup>2</sup> theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn) tọa lạc tại tổ dân phố N, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông và buộc ông Nguyễn Trí B tháo dỡ 01 nhà tạm có diện tích 06m x 8,4m trên phần đất lấn chiếm. có tứ cận cụ thể:

Phía Đông giáp đất suối của thửa 17 (hiện nay ông Nguyễn Trí B đã đào ao sử dụng); phía Tây giáp đất suối của thửa 17; phía Nam giáp đất suối của thửa 17; Phía Bắc giáp đường đi. *(Có sơ đồ đo đạc kèm theo là một phần gắn liền với bản án)*

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố G và Ủy ban nhân dân phường Q tăng cường công tác quản lý đất đai tại địa phương theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Thiện Đ phải chịu 20.513.284 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản. Ông Trần Thiện Đ đã nộp đủ số tiền 20.513.284 đồng tại Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa và Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

3. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Buộc Ông Trần Thiện Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0002120 ngày 07/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Nguyễn Trí B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại ông Nguyễn Trí B 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số: 0006018 ngày 18 tháng 10 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố G;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, HS.

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

*Đã ký và đóng dấu*

**Nguyễn Anh Ứng**

