

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 26/2020/DS-PT

Ngày 30/6/2020

*“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 Lê Quốc Hương;

*Các Thẩm phán:* Ông Đỗ Đồng Chung;

Ông K’ Tiêng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trừ Minh Quốc – Là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đăk Nông.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Thành Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 20/2020/TL-DSPT ngày 20 tháng 5 năm 2020 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đăk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 33/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 37/2020/QĐ-PT ngày 18/6/2020, Giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Anh Đàm Trọng H – Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 4, xã Q, huyện T, tỉnh Đăk Nông.

**Bị đơn:** Bà Trần Thị G - Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 4, xã Q, huyện T, tỉnh Đăk Nông.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị G:* Ông Nguyễn Thanh H1 - Có mặt.

Địa chỉ: Số 191, đường 23/3, Tổ dân phố 2, phường N, Thành phố G, tỉnh Đăk Nông.

**Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

- Anh Mai Thanh T – Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 4, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông.

*Người được anh Mai Thanh T ủy quyền:* Anh Trần Th – Có mặt.

Địa chỉ: Số 985/50 L, Phường 12, Quận 9, TP.HCM.

- Chị Hoàng Thị P – Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 4, xã Đ, huyện T, tỉnh Đắk Nông.

- Chị Hoàng Thị D - Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 4, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông.

- Anh Dương Văn B – Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 4, xã Đ, huyện T, tỉnh Đắk Nông.

- Anh Đậu Quang Đ- Vắng mặt.

Địa chỉ: Bon Bu Dâng, xã Đ, huyện T, tỉnh Đắk Nông.

- Ủy B nhân dân huyện T.

*Người được ủy quyền:* anh Hồ Văn L – Chức vụ: Trưởng phòng TNMT huyện T– Vắng mặt.

Do có kháng cáo của ông Đàm Trọng H và ông Mai Thanh T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Đàm Trọng H trình bày:*

Vào ngày 25-6-2007 anh H và anh Dương Văn B cùng mua chung của anh Mai Thanh T thửa đất có tứ cận: Phía đông giáp đường quốc lộ 14C (đường tỉnh lộ 1) rộng 8m; phía Tây giáp đồi trọc (đất ông T2) rộng 08m; phía Nam giáp đất anh Đậu Quang Đ dài 32m; phía Bắc giáp đất ông S dài 32m, với số tiền 91.000.000 đồng, anh H và anh Dương Văn B đã trả đủ tiền và nhận đủ đất ngoài thực địa. Hiện trạng đất khi mua bán anh T đã mức đất san nền thành mặt bằng, đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được đo vẽ, dải thửa tại tờ bản đồ số 78, đã kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hình thức mua bán là thỏa thuận giữa hai bên có làm giấy tay có xác nhận của UBND xã Q. Sau khi mua được khoảng 06 tháng anh B bán lại toàn bộ diện tích đất đã mua chung cho anh H. Sau khi mua lại phần đất của anh B do chưa có điều kiện làm nhà nên anh H để đất trống. Đầu năm 2017, anh H đóng cọc bê tông và rào bằng lưới B40 toàn bộ thửa đất thì vào ngày 17-9-2019 bà Trần Thị G cho người tháo dỡ hàng rào, không cho anh H sử dụng diện tích đất đã mua nên anh H yêu cầu UBND xã Q giải quyết nhưng không thành, hiện trên đất không có tài sản gì.

Ngày 12-3-2018, anh H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà G trả lại diện tích đất có tứ cận phía Đông giáp đường quốc lộ 14C (đường tỉnh lộ 1) rộng 8m; phía Tây giáp đồi trọc (phần đất còn lại của ông T2, bà G) rộng 08m; phía Nam giáp đất anh Đậu Quang Đ dài 32m (theo hiện trạng đất hiện nay); phía Bắc

giáp đất ông S dài 32m. Anh H đưa ra chứng cứ là giấy mua bán viết tay có xác nhận của UBND xã Q.

*Bị đơn bà Trần Thị G và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thanh H1 trình bày:* Nguồn gốc phần đất tranh chấp nằm trong phần đất bà G và ông T2 khai hoang đồi trọc năm 1998, đất tọa lạc tại thôn 4, xã Q (trước đây là xóm N thuộc thôn 1, xã Đ, huyện Đ cũ). Sau khi khai hoang thì gia đình tiến hành trồng cây điều và cây trà hoa vàng trên toàn bộ diện tích đất khai hoang nói trên. Vào đầu năm 2017 anh H đóng cọc bê tông và rào bằng lưới sắt B40 trên đất của gia đình bà G, vì vậy bà G yêu cầu anh H tháo dỡ hàng rào và anh H tự tháo dỡ hàng rào sau đó anh H yêu cầu UBND xã Q giải quyết nhưng không thành nên anh H khởi kiện. Quá trình sử dụng đất khai hoang ông T2 là chồng bà G có cho đất một số người phần giáp mặt đường nhưng chỉ thỏa thuận bằng miệng không có giấy tờ gì. Cụ thể chồng bà cho ông Mai Thanh T 05m chiều ngang, chiều dài khoảng 30m; cho anh Đậu Quang Đ 05m chiều ngang, chiều dài khoảng 30m theo mặt đường QL 14C. Bà G không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mai Thanh T trình bày:* Anh T thừa nhận đã bán phần đất hiện đang tranh chấp cho anh Dương Văn B và anh Đàm Trọng H như anh H đã trình bày là đúng. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là vào năm 1998 anh T từ xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đến huyện T để mua đất rẫy của ông T2 và bà G tại thôn 1, xã Q, huyện T; quá trình làm rẫy có quen biết với ông T2 và được ông T2, bà G cho 13m chiều ngang, chiều dài hơn 30m đất mặt đường dọc theo tỉnh lộ 681 để làm nhà ở. Sau khi được cho đất anh T để trồng, đến năm 2006 thì mức đất chung với anh Đ để lấy mặt bằng. Khi mức đất, thứ tự đất chiều ngang mặt đường tính từ Kiến Đức vào bắt đầu là đất của anh Q rồi đến đất của anh T 13m mặt đường rồi đến đất của anh Đ 7,5m mặt đường, sau đó anh T sử dụng 05m chiều ngang mặt đường giáp đất anh Q để làm nhà ở. Khoảng 01 năm sau anh T có ý định bán 08m chiều ngang còn lại nên anh Đ đề nghị đổi đất cho anh Đ để anh Đ sử dụng đất 7,5m của anh T giáp đất của anh Đ, còn anh T lấy 7,5m chiều ngang của anh Đ và 0,5m chiều ngang còn lại của anh T. Sau khi đổi đất cho anh Đ, anh T bán 08m đất này cho anh Đàm Trọng H.

Anh T khẳng định phần đất đang tranh chấp là do anh T được ông T4 và bà G cùng cho, việc cho đất hai bên có giấy viết tay với nhau có ông T2 và bà G cùng ký vào giấy, sau đó anh T làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh đã nộp trực tiếp giấy tặng cho đất cho anh Nguyễn Thanh N là cán bộ địa chính xã Q nên hiện nay không có để cung cấp cho Tòa án. Việc cho đất và làm giấy viết tay là có thật nên khi anh T bán diện tích đất trên cho anh H đã được anh N xác nhận đất đã được đo vẽ và giải thửa.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Văn B trình bày:* Anh Đ được ông T2 cho diện tích 7,5m đất chiều ngang, chiều dài hơn 30m. sau đó anh có đổi đất cho anh T như anh T đã trình bày, anh Đ không có yêu cầu gì.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Văn B trình bày:* Anh B cùng anh H đã mua chung diện tích đất của anh T, tuy nhiên về sau anh B không còn nhu cầu sử dụng nên đã bán lại phần đất của anh B cho anh H như anh H trình bày là đúng, anh B không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị P (vợ của anh T) đồng ý với trình bày của anh T không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị D (vợ của anh H) đồng ý với trình bày của anh T không có yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2019/DS-ST ngày 28-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đàm Trọng H về việc yêu cầu bà Trần Thị G trả lại diện tích đất tranh chấp 197,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn 4, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông có tứ cận: phía đông giáp tỉnh lộ 681 là 08m; phía Tây giáp đất của bà G là 08m; phía Nam giáp đất của anh Đậu Quang Đ là 08m; phía Bắc giáp đất của bà G là 25,4m.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04-12-2019 nguyên đơn anh Đàm Trọng H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mai Thanh T kháng cáo T bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện cũng như nội dung kháng cáo và đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bà G trả lại diện tích đất có tứ cận phía Đông giáp đường quốc lộ 14C (đường tỉnh lộ 1) rộng 8m; phía Tây giáp đồi trọc (phần đất còn lại của ông T2, bà G) rộng 08m; phía Nam giáp đất anh Đậu Quang Đ dài 32m (theo hiện trạng đất hiện nay); phía Bắc giáp đất ông S dài 32m.

Anh Mai Thanh T đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của mình vì anh T khẳng định phần đất đang tranh chấp là do anh T khai hoang chứ không phải do bà G cho.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: 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: Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn Đàm Trọng H,

người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Mai Thanh T là không có cơ sở chấp nhận. Vậy, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự bác kháng cáo của nguyên đơn anh Đàm Trọng H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Mai Thanh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét yêu cầu kháng cáo của anh Đàm Trọng H và anh Mai Thành T, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn anh Đàm Trọng H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mai Thanh T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Nguồn gốc đất anh Đàm Trọng H đang tranh chấp là do anh H và anh Dương Văn B cùng mua chung của anh Mai Thanh T, sau đó anh B bán lại T bộ diện tích đất mua chung cho anh H. Khi mua đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên chỉ viết giấy mua bán với nhau có xác nhận của UBND xã Q. Trong quá trình giải quyết vụ án, anh B và anh T đều thừa nhận lời trình bày của anh H là đúng sự thật.

[2.2]. Xét nguồn gốc đất anh T đã bán cho anh H và anh B có nguồn gốc là do anh T được ông T2, bà G cho đất. Theo anh T thì vào năm 1998, anh T được ông T2 và bà G cho diện tích là 13m chiều ngang mặt đường, chiều dài hơn 30m; khi ông T2, bà G cho đất thì có giấy viết tay với nhau cả ông T2 và bà G cùng ký vào giấy cho đất, sau đó anh T làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh T đã nộp trực tiếp giấy tặng cho đất cho anh Nguyễn Thanh N là cán bộ địa chính xã Q nên hiện nay không có để cung cấp cho Tòa án. Việc cho đất và làm giấy viết tay là có thật nên khi anh T bán diện tích đất trên cho anh H đã được anh N xác nhận đất đã được đo vẽ và giải thửa. Tuy nhiên, bà G không thừa nhận đã cho anh T 13m đất mặt đường mà chỉ thừa nhận cho anh T 05m đất mặt đường, chiều dài khoảng 30m để làm nhà ở, việc cho đất chỉ thỏa thuận bằng miệng không có giấy tờ gì; phần đất đang tranh chấp là đất của bà G khai hoang năm 1998 nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh H.

[2.3]. Xét thấy các đương sự và người làm chứng đều xác nhận diện tích đất tranh chấp là do ông T2, bà G khai hoang và cho anh T vào năm 1998, phía sau đất tranh chấp có trồng cây điều hiện nay bà G vẫn đang canh tác sử dụng; anh T cho rằng được ông T2, bà G cho 13m mặt đường, chiều dài khoảng hơn 30m, sau đó anh T làm nhà ở trên phần đất 5m chiều ngang mặt đường, còn lại 08m mặt đường sau này anh T có hoán đổi đất cho anh Đ và bán lại cho anh H nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc được ông T2, bà G cho 13m đất mặt đường như anh T2 đã trình bày. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm anh T lại

thay đổi lời khai và cho rằng nguồn gốc đất hiện đang tranh chấp là do chính anh T là người khai hoang chứ không phải do ông T2, bà G cho nhưng anh T cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ gì chứng minh cho lời khai của mình; căn cứ vào kết quả xác minh tại UBND xã Q thể hiện trong tờ bản đồ giấy số 78 hiện UBND xã lưu trữ có chính lý bằng tay có dải thửa phần đất tranh chấp, tuy nhiên sổ mục kê tại xã Q không thể hiện phần đất tranh chấp giải thửa cho ai, không thể hiện có tên ai; việc chỉnh lý bằng tay chỉ nhằm mục đích để UBND xã Q quản lý đất đai; tại thời điểm anh T bán đất cho anh H, anh Nguyễn Thanh N là cán bộ địa chính xã Q, tuy nhiên hiện nay anh N không còn làm việc tại UBND xã Q và không biết anh N cư trú ở đâu; trong hồ sơ lưu trữ không nhận có hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như anh T đã trình bày; việc UBND xã Q xác nhận vào giấy mua bán viết tay ngày 27-6-2007 giữa anh T và H chưa có đủ căn cứ chứng minh quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc sở hữu của anh T. Vì vậy việc anh T cho rằng phần đất tranh chấp là của anh T được ông T2 bà G cho là không có cơ sở.

[2.4]. Xét thấy diện tích đất tranh chấp anh H mua của anh T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc mua bán chỉ xác lập bằng giấy viết tay là không đúng theo quy định của pháp luật; anh T bán đất cho anh H nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của anh T, trong khi đó bị đơn bà G không thừa nhận đã cho anh T phần diện tích đất đang tranh chấp để anh T bán lại cho anh H. Trong quá trình giải quyết vụ án, anh H đã được Tòa án giải thích về quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền đã bỏ ra mua đất nhưng anh H không yêu, nên không đề cập giải quyết là phù hợp.

[3]. Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Đàm Trọng H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mai Thanh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn anh Đàm Trọng H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mai Thanh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 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:

**1.** Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đàm Trọng H và ông Mai Thanh T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 24/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông.

**2.** Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đàm Trọng H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000766 ngày 26/11/2019 và ông Mai Thanh

T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000765 ngày 26/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đắk Nông;

*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 dân sự, 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 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 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.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Tuy Đức;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

*(Đã ký, đóng dấu)*

**Lê Quốc Hương**