

Bản án số: 26/2022/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 Nguyễn Tài Sử 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:** Ông Dương Phúc Trường – 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: 05/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2021/DS-ST, ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đắk G’Long, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phan Văn T và bà Võ Thị C; cùng địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Tống Như C1 và bà Đoàn Thị Quý; cùng địa chỉ: Thôn 8, xã Đ2, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông Lê Kiều H; địa chỉ: Số 36 đường Nguyễn Khuyến, Tổ dân phố 1, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

- Ông Lương Văn M; địa chỉ: Thôn 1, xã Q, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Phan Thị Q (có mặt), chị Phan Thị H1 (vắng mặt), anh Phan Văn T1 (có mặt), anh Phan T2 (có mặt), chị

Phan Thị Thu T3 (vắng mặt); cùng địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Phan Văn T và bà Võ Thị C; cùng địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

*4. Người làm chứng:*

- Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1969; địa chỉ: Số nhà 55, đường Phan Đăng Lưu, tổ 3, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Vắng mặt.

- Ông Đoàn Nhị H3; địa chỉ: Thôn 1, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt

- Ông Nguyễn Văn T5; địa chỉ: Thôn 1, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

*Người kháng cáo:* Bị đơn ông Tống Như C1 và bà Đoàn Thị Q – vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Theo đơn khởi kiện ngày 22/11/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn T và bà Võ Thị C trình bày:*

Năm 2005 ông bà nhận chuyển nhượng của ông Tống Như C1 01 thửa đất có chiều dài theo mặt đường quốc lộ 28 là 19,3m, chiều sâu 60m với giá 130.000.000 đồng; khi nhận chuyển nhượng các bên có làm giấy viết tay, hiện trạng là đất trồng, các bên có đo đạc và bản giao đất trên thực địa, chiều dài theo mặt đường là từ H3ng rào giáp đất bà S về phía đất ông C1; thời điểm bản giao có ông Đoàn Nhị H3 là người sử dụng đất liên kế chứng kiến. Năm 2007, ông bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S thửa đất liên kế thửa đất nhận chuyển nhượng của ông C1, chiều dài theo mặt đường quốc lộ 28 là 14m chiều sâu khoảng 50m với giá 220.000.000 đồng. Trong năm 2007, ông bà tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Y phần diện tích đất còn lại phía bên trong đất đã nhận chuyển nhượng của ông C1 và bà S. Tổng diện tích ông bà nhận chuyển nhượng của ông C1, ông bà S và ông Y là 2.562m<sup>2</sup>. Sau khi nhận chuyển nhượng của ông Y ông bà có đưa toàn bộ giấy tờ nhờ ông Đoàn Nhị H3 làm hộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc này ông bà mới biết toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng đều nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 481708 vào sổ số 159980 do UBND huyện Đắk Nông cũ cấp cho hộ ông Y. Do đó, để hợp thức hóa giấy tờ thì vợ chồng ông bà thống nhất với ông Y làm hợp đồng chuyển nhượng 2.562m<sup>2</sup> đất từ ông Y trực tiếp sang cho ông bà. Đến ngày 21/4/2009 được UBND huyện Đắk Glong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 124777 đứng tên hộ ông Phan Văn T và bà Võ Thị C đối với thửa đất số 225 tờ bản đồ số 04, diện tích sử dụng 2.562m<sup>2</sup>. Năm 2009, ông bà thuê ông Đoàn Nhị H3 san lấp mặt bằng đối với toàn bộ diện tích đất đã mua, mục đích để mở cây xăng, nhưng sau đó

không xây dựng được nên để nguyên hiện trạng từ đó đến khoảng tháng 3/2019 thì ông C1 đến chôn trụ bê tông làm hàng rào thì phát sinh tranh chấp. Theo kết quả đo đạc tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp là 916,2m<sup>2</sup> bao gồm cả đất hành lang an toàn giao thông. Ông bà yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông C1 trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 720m<sup>2</sup> sau khi trừ đi phần đất hành lang an toàn giao thông đường bộ, có tứ cận: Phía đông giáp đất hành lang an toàn giao thông đường bộ QL 28; phía tây giáp đất của ông bà đang sử dụng; phía bắc giáp đất ông C1 đang sử dụng; phía nam giáp đất vợ chồng ông bà đang sử dụng; buộc vợ chồng ông C1 phải tháo dỡ các trụ bê tông để trả lại đất.

*2. Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Lê Kiều H và ông Lương Văn M trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất là do ông C1 khai hoang từ năm 1993; sau khi khai hoang ông C1 trồng mỳ được một thời gian sau đó không canh tác gì trên đất. Năm 2002 ông C1 chuyển nhượng cho ông Thắng 6m theo mặt đường QL 28B, đến năm 2003 ông C1 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất còn lại thửa đất số 98 tờ bản đồ số 06, tổng diện tích 3.480m<sup>2</sup> có chiều dài theo mặt đường QL 28B khoảng 45m; thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ hộ gia đình ông C1 chỉ có ông C1, bà Quý còn các con chưa đủ 15 tuổi. Năm 2007 ông C1 chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn Thông 750m<sup>2</sup> có chiều dài theo mặt đường là 10m, chuyển nhượng cho ông Hoàng Xuân Huệ 770m<sup>2</sup> có chiều dài theo mặt đường là 10m; diện tích còn lại sau khi chuyển nhượng là 1.868m<sup>2</sup>. Khoảng năm 2002 ông C1 nhận chuyển nhượng của ông K (Y) diện tích đất giáp thửa 98 của ông C1, các bên không đo đạc nên không xác định được diện tích đất và chiều dài, chiều rộng của thửa đất; việc chuyển nhượng chỉ viết giấy tay với nhau, ông C1 không biết đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông K. Năm 2005 ông C1 chuyển nhượng cho ông T 19m mặt đường là toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông K năm 2002, ranh đất kéo dài từ giáp đất ông C1 đến giáp đất ông H3, diện tích cụ thể các bên không đo đạc. Tứ cận đất chuyển nhượng cho ông T có một bên giáp đường, một bên giáp đất ông H3, một bên giáp đất ông C1 đang sử dụng, một bên giáp đất ông K. Khi nhận chuyển nhượng các bên có làm giấy viết tay, khi chuyển nhượng đất cho ông T thì ông C1 đã giao giấy tờ viết tay để ông T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên đã hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng ông C1 đã giao đất cho ông T và nhận đủ tiền. Diện tích ông C1 chuyển nhượng cho ông T không nằm trong phần đất ông C1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa đất số 98 tờ bản đồ số 6). Năm 2009, ông C1 san lấp mặt bằng đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 98 tờ bản đồ số 6, sau khi san lấp ông C1 không sử dụng đất. Đầu năm 2019 ông C1 rào phần đất của ông C1 thì phát sinh tranh chấp với ông T. Đối với yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn thì phía bị đơn không chấp nhận vì diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 98 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C1.

3. *Người làm chứng là ông Đoàn Nhị H3 trình bày:* Khoảng năm 2005-2006 ông T, bà C có nhận chuyển nhượng đất của ông C1, bà Q và có nghe nói là 19,3m theo mặt đường QL28B, chiều dài thì ông H3 không biết. Sau đó ông T nhờ ông H3 hỏi mua đất của bà S và tiếp tục giới thiệu cho ông T mua phần đất còn lại của ông Y phía bên trong phần đất đã mua của bà S và ông C1. Ranh giới đất ông H3 và đất bà S là tường rào bê tông ông H3 đã xây, ranh giới đất của bà S và đất ông T là hàng rào trồng bằng cây; đất của bà S theo mặt đường QL 28 là 14m và có đặc điểm thấp hơn đất của ông T vì đã được san ủi; trước khi chuyển nhượng cho ông T bà S cho rằng đất của bà có chiều dài mặt đường là 16m nên có tranh chấp với ông H3 nhưng sau đó các bên đã thống nhất đất của bà S có 14m mặt đường, sau đó bà S bán lại cho ông T. Khoảng năm 2008 – 2009 ông T6 có thuê ông H3 san lấp mặt bằng phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông C1, khi ông H3 thực hiện san lấp thì có ông C1 chỉ ranh đất của ông C1 và đất ông T cách trụ điện khoảng 6m đến 7m. Sau khi ông H3 thực hiện san lấp xong thì ông C1 không có ý kiến hay tranh chấp gì với ông T hay phần đất ông H3 đã san lấp. Năm 2009, ông H3 tham gia thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSDĐ từ ông Y cho ông T, ông H3 và ông T5; ông H3 có nhờ địa chính đo đạc để xác định vị trí, diện tích đất của từng người. Ranh đất của ông T được đo từ giáp tường rào bê tông của ông H3 đến giáp đất ông C1 có chiều dài là 33m; ranh đất ông T với đất ông C1 là bờ đất vì đất ông C1 chưa san lấp nên cao hơn đất ông T. Khoảng 02 năm sau khi đo đạc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ ông C1 thuê ông H3 san lấp phần đất của ông C1 từ giáp đất ông T đến giáp căn nhà của bà Phượng, là phần đất của ông Thông hiện nay đang sử dụng. Phần đất ông H3 san lấp có chiều dài theo mặt đường QL 28B khoảng hơn 10 mét, dài khoảng 90m sang cả phần đất của ông Y' Hu; hình dạng phần đất san lấp là vuông và dài hơn phần đất san lấp cho ông T, chiều cao so với mặt đường bằng đất của ông T; sau khi san lấp thì đất ông T và ông C1 không còn ranh. Năm 2019, ông C1 chôn trụ bê tông lên phần đất của ông T nên phát sinh tranh chấp, ông H3 có tham gia hòa giải và cũng khẳng định phần đất ông C1 lấn chiếm là của ông T nhưng các bên không hòa giải được với nhau.

4. *Anh K 3 và chị H4 cùng trình bày:* Anh K 3 và chị H4 kết hôn năm 1996 đến năm 2000 được bố chị H4 là ông Y cho vợ chồng anh chị một thửa đất có diện tích 06 mét chiều ngang và 40 mét chiều dài. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông Hoàng Văn Thanh, phía Đông giáp tỉnh lộ, phía Tây giáp đường dây 500 KV, phía Nam giáp đất ông K'Siêng. Ngày 16/12/2000 anh chị chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho ông Trần Quốc H8, khi mua bán có viết giấy tay, anh cam kết chỉ chuyển nhượng cho ông H8 thửa đất nêu trên, ngoài ra không chuyển nhượng thửa đất nào khác.

5. *Ông K 7 trình bày:* Năm 2000 ông là Trưởng ban giao thông, thủy lợi và lao động, thương binh xã hội xã Đắc Ha, huyện Đắc G'Long. Ông được biết ông Y có một thửa đất có chiều rộng 26 mét theo mặt đường tỉnh lộ. Ông Y chuyển nhượng cho ông

C1 10m, chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn T7 10 mét có ông K 7 làm chứng, khi đó ông Y có nói với ông K 7 là bán cho ông C1 10 mét, ông T7 10 mét còn lại 06 mét chiều ngang theo tỉnh lộ thì ông Y để lại cho con gái là chị H4.

6. Bà Nguyễn Thị S trình bày: Khoảng 15 năm trước bà có chuyển nhượng cho ông T diện tích đất có tứ cận: một phía giáp đường quốc lộ 28b, một phía giáp đất của người đồng bào không biết rõ họ tên; một phía giáp đất ông H3, một phía giáp đất của người khác không biết rõ họ tên. Diện tích bà chuyển nhượng có chiều ngang mặt đường là 14m, chiều sâu là 60m. Nguồn gốc đất là do bà nhận chuyển nhượng của người khác, không nhớ tên và không biết địa chỉ. Diện tích đất do người này mua lại của một người đồng bào, khi bà nhận chuyển nhượng thì đất đã được mức hạ xuống cho bằng với mặt đường. Ranh đất khi bà chuyển nhượng cho ông T thì đã trồng hàng cây vòng xung quanh làm ranh, sau khi bà chuyển nhượng thì bị chặt bỏ đi nên không xác định được vị trí đất. Bà đi ngang qua thì thấy diện tích đất bà chuyển nhượng vẫn còn, vị trí đất bắt đầu từ nhà ông H3 đi về phía xã Quảng Sơn đến đủ 14m.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2021/DS-ST ngày 26-11-2021 của Tòa án nhân dân huyện Đắk G'Long, đã căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 ông Phan Văn T, bà Võ Thị C. Buộc ông Tống Như C1, bà Đoàn Thị Quý phải trả lại cho ông T, bà C diện tích đất tranh chấp 740m<sup>2</sup>, có tứ cận: Phía đông giáp đất hành lang giao thông đường bộ; phía tây giáp đất ông T đang sử dụng (thửa đất số 62 tờ bản đồ số 48 đo đạc năm 2013); phía nam giáp đất ông T đang sử dụng (thửa đất số 62 tờ bản đồ số 48 đo đạc năm 2013); phía bắc giáp đất ông C1 đang sử dụng (thửa đất số 54 tờ bản đồ số 48 đo đạc năm 2013). Có sơ đồ kèm theo.

Buộc ông Tống Như C1, bà Đoàn Thị Quý phải di dời 05 trụ bê tông vuông 10cm x 10cm, cao 2m để trả lại đất.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13-12-2021 bị đơn ông Tống Như C1 và bà Đoàn Thị Q kháng cáo toàn bộ bản án và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn chấp nhận yêu cầu hủy án sơ thẩm theo nội dung kháng cáo của bị 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 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 BLTTDS chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2021/DS-ST ngày 26/11/2021 của TAND huyện Đắk G'Long để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

### **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:

[1.1]. Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là phù hợp.

[1.2]. Nguyên đơn căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp số AN 124777 ngày 21/4/2009, thửa đất số 225, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.562m<sup>2</sup> để khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 720m<sup>2</sup> (chiều ngang theo quốc lộ 28 là 12m giáp ranh với đất bị đơn đang sử dụng). Các tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện vị trí, diện tích chiều ngang theo quốc lộ 28 hộ ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông C1 là 19,3m vào năm 2005 (ông C1 nhận chuyển nhượng của ông Y năm 2002) và nhận chuyển nhượng của bà S là 14m vào năm 2008 (bà S nhận chuyển nhượng của ông Trần Quốc H8 16m năm 2004; ông H8 nhận chuyển nhượng của ông KTang năm 2000; đất ông KTang có nguồn gốc ông Y cho 06m). Việc chuyển nhượng giữa các bên đều viết giấy tay và tại thời điểm chuyển nhượng các bên đều không biết diện tích, vị trí đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 481708 ngày 08 tháng 08 năm 1997, thửa số 1, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.940m<sup>2</sup>.

Năm 2009 hộ ông T, bà C lập hợp đồng chuyển nhượng với ông Y để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là việc hợp thức hóa hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đối với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà S có nguồn gốc của ông K Tang chuyển nhượng thì có lời khai không thống nhất về diện tích chuyển nhượng, cụ thể: ông K Tang xác định nguồn gốc đất ông chuyển nhượng cho ông Trần Quốc H8 năm 2000 là do ông Y (Bố vợ) tặng cho 06m chiều ngang theo Quốc lộ 28 (chỉ nói miệng) và ông đã chuyển nhượng cho ông H8 06m chứ không phải 16m, theo nội dung giấy sang nhượng đất thổ cư giữa các bên ngày 16/12/2000 không thể hiện vị trí, diện tích đất chuyển nhượng, mặc dù mặt sau có vẽ sơ đồ, vị trí tứ cận, diện tích nhưng không có chữ ký của các bên. Mặt khác, theo giấy sang nhượng đất giữa ông T và bà S ngày 01/04/2008 thể hiện rõ giá chuyển nhượng là 16.000.000 đồng/mét chiều ngang theo Quốc lộ 28. Như vậy, rõ ràng có mâu thuẫn với nhau về diện tích đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông K Tang nên để chứng minh cho diện tích đất này là 06m hay 16m thì cần phải xác định và đưa ông K Tang, ông Trần Quốc H8 và bà Nguyễn Thị S vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới giải quyết vụ án toàn diện, chính xác và triệt để. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định bà S là người làm chứng là không đúng và không đưa ông KTang và ông Trần Quốc H8 vào tham gia tố tụng là bỏ sót người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngoài ra, tài liệu chứng cứ có giá trị chứng minh trong vụ án như các giấy viết tay chuyển nhượng đất giữa các bên có nguồn gốc của ông Y đều là bản phô tô là không phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự. Vấn đề này cấp phúc thẩm đã khắc phục bổ sung nên cần nêu ra để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

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

[2.1]. Tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Các đương sự tranh chấp diện tích đất 740m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 04 tại xã Đắk Ha, huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông hiện nay bị đơn quản lý, sử dụng. Theo nguyên đơn xác định diện tích đất tranh chấp là một phần diện tích 2.562m<sup>2</sup>, thửa số 225, tờ bản đồ số 04 có nguồn gốc do nguyên đơn nhận chuyển nhượng và đã được UBND huyện Đắk G'Long cấp cho nguyên đơn vào năm 2009. Tuy nhiên, bị đơn không thừa nhận và cho rằng diện tích đất này là của bị đơn khai hoang và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 2003, thửa 98, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.480m<sup>2</sup> và cấp lại ngày 06/12/2007, thửa đất số 98, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.154m<sup>2</sup>. Xét lời trình bày của các đương sự thì thấy:

[2.1.1]. Về nguồn gốc đất: Cả hai thửa đất số 1, tờ bản đồ số 4 phê duyệt năm 1998 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y vào năm 1997 và thửa 98, tờ bản đồ số 6 phê duyệt năm 2003 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C1 năm 2003 đều có nguồn gốc khai hoang. Mặc dù hiện nay cả hai thửa này đã được tách ra nhiều thửa và đã chuyển nhượng cho nhiều người khác sử dụng nhưng diện tích đất đang tranh chấp là phần diện tích đất các đương sự đang sử dụng chồng lấn với nhau tại vị trí giáp ranh thửa số 1 và thửa số 98. Về mặt pháp lý thửa số 1 tờ bản đồ số 4 phải liền kề giáp với thửa số 98, tờ bản đồ số 6. Do vậy, phải xem xét thẩm định tại chỗ, trích đo địa chính hiện trạng sử dụng đất thực tế của toàn bộ thửa số 1 và thửa số 98 (bao gồm các hộ gia đình thực tế sử dụng đất các thửa tách ra từ thửa số 1 và thửa 98). Trên cơ sở kết quả trích đo hiện trạng đất thực tế sử dụng, đề nghị cơ quan chuyên môn tiến hành lồng ghép với thửa số 1 tờ bản đồ số 4 và thửa số 98, tờ bản đồ số 6 để xác định chính xác diện tích đất đang tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nằm ở vị trí thửa đất nào? Diện tích bao nhiêu?. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thực hiện chưa đúng quy định tại khoản 2 Điều 101 Bộ luật tố tụng dân sự và việc lồng ghép giữa kết quả hiện trạng thực tế sử dụng với tờ bản đồ đo đạc năm 2013 là không đúng nên dẫn đến kết quả giải quyết không chính xác.

[2.1.2]. Về phần diện tích đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông K Tang: Ông K 3 xác định ông Y có cho con gái là H4 chiều ngang theo quốc lộ 28 là 06m. Năm 2000, ông K 3 (là chồng bà H4) chuyển nhượng cho ông H8, nội dung hợp đồng không thể hiện vị trí, diện tích. Mặc dù phía mặt sau có vẽ sơ đồ thể hiện diện tích và xác định tứ cận có một cạnh giáp đất ông K Siêng nhưng không có chữ ký của các bên. Năm 2004, ông H8 bán cho bà S có vị trí có cạnh giáp ông K Siêng nhưng đến năm 2008 bà S bán lại cho ông T thể hiện tứ cận không giáp ông K Siêng mà giáp ông H3. Như vậy, tài liệu chứng cứ và lời khai của các bên chuyển nhượng có nhiều mâu thuẫn đối với vị trí, diện tích đất này. Lẽ ra, cấp sơ thẩm cần phải ủy thác lấy lời khai của ông Trần Quốc H8 theo địa chỉ thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H8 với bà S năm 2004 và thu thập bản gốc giấy sang nhượng đất

thổ cư ngày 16/12/2000 giữa ông K 3 với ông H8 để đối chiếu và tiến hành đối chất giữa ông K 3 với ông H8 làm rõ.

Mặc khác, thửa số 1 của ông Y tách thành 03 thửa vào năm 2008, hồ sơ thể hiện trước khi tách thửa ông Y đã chuyển nhượng cho ông H3, bà Tâm và ông H3, bà Tâm đã sử dụng đất. Giấy cam đoan của ông Y chỉ thể hiện có bán cho ông H3, bà Tâm nhưng không thể hiện rõ diện tích bao nhiêu? nhưng khi tách thửa chỉ dựa trên giải thửa, tờ bản đồ địa chính mà không đo đạc hiện trạng thực tế các hộ ông H3, bà Tâm đang sử dụng. Tuy nhiên, khi xem xét thẩm định tại chỗ cấp sơ thẩm không đo đạc toàn bộ thửa số 1, trong đó xác định rõ diện tích đất thực tế các hộ ông H3, bà Tâm sử dụng là bao nhiêu? có phù hợp với vị trí, diện tích hộ ông H3 và hộ bà Tâm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008 không như nhận định ở trên.

[2.2]. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các nội dung nêu trên nhưng đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại 740m<sup>2</sup> đất là chưa có căn cứ vững chắc. Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên thống nhất với ý kiến của Viện kiểm sát, chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đắk G'long, tỉnh Đắk Nông giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án;

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Tống Văn C1 và bà Đoàn Thị Q.
2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đắk G'Long và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đắk G'long, tỉnh Đắk Nông giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.
3. Chi phí tố tụng và tiền tạm ứng án phí sẽ được xem xét khi Tòa án giải quyết lại vụ án.
4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Tống Văn C1 và bà Đoàn Thị Q không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Tống Văn C1 300.000 đồng theo biên lai số: 0004057 ngày 15 tháng 12 năm 2021 và bà Đoàn Thị Q 300.000 đồng theo biên lai số: 0004061 ngày 20/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk G'Long, tỉnh Đắk Nông.
5. 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 huyện Đắk G'Long;
- Chi cục THADS huyện Đ1;
- 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**