

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 42/2022/DS-PT

Ngày 24-8-2022

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 Bùi Danh Đại và ông Lê Văn Hữu.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Trang, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

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

Ngày 24 tháng 8 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: 33/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2022/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 33/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 37/2022/QĐ-PT ngày 11 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Ngọc S; địa chỉ: Thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Bùi Thị D; địa chỉ: Tổ 06, phường H, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (*theo văn bản ủy quyền ngày 03-7-2019*) – *Có mặt.*

**- Bị đơn:** Ông Huỳnh Anh V và bà Đinh Thị Lan C; cùng địa chỉ: Thôn T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Võ Ngọc C; địa chỉ: Số 45 LD, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (*theo văn bản ủy quyền ngày 28-3-2022*) – *Có mặt.*

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

1. Bà Trần Thị N; địa chỉ: Thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Bùi Thị D; địa chỉ: Tổ 06, phường H, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (*theo văn bản ủy quyền ngày 03-7-2019*) – *Có mặt.*

2. Bà Nguyễn Thị Th; Thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

3. Ông Phạm Ngọc N (*đã chết*).

*Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Ngọc N: Bà Nguyễn Thị Th, chị Phạm Như Q1, cháu Phạm Ngọc Q2 (sinh năm 2006), cháu Phạm Ngọc A (sinh năm 2008); cùng địa chỉ: Thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Chị Q1 có lời khai đề nghị xét xử vắng mặt.*

*Người giám hộ của cháu Phạm Ngọc Q2 và cháu Phạm Ngọc A: Bà Nguyễn Thị Th (mẹ ruột) – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

4. Bà Lý Thị L; địa chỉ: Số 85/17/47 BMT, phường X, quận Y, thành phố Hồ Chí Minh – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

5. Ông Bùi Văn T và bà Mai Thị Tr; cùng địa chỉ: Thôn 11, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Ông T có mặt, bà Tr có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

6. Ông Hoàng Duy Ch; địa chỉ: Thôn 11, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn U; địa chỉ: Trung tâm tư vấn pháp luật NT, phường K, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (theo văn bản ủy quyền ngày 29-10-2020) – Có mặt.*

7. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: Tổ 03, thị trấn A, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

*Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đồng Văn G, chức vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ; địa chỉ: Tổ 03, thị trấn A, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (theo văn bản ủy quyền ngày 15-9-2021) – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

8. Anh Phạm Thanh D; địa chỉ: Thôn 01, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

9. Chị Phạm Thị Ngọc T; địa chỉ: Số 99/55 đường số 03, phường S, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

*- Người làm chứng:*

1. Ông Ngô Văn H; địa chỉ: Tổ 02, phường NP, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ông Lê Hồng H2; địa chỉ: Buôn Ch, xã E, huyện R, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

3. Ông Võ Văn Đ; địa chỉ: Thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Ông Giáp Văn H1; địa chỉ: Tổ dân phố 01, phường TH, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

5. Ông Phạm Minh H; địa chỉ: Thôn 01, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Thành Tr; địa chỉ: Thôn ĐL, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

7. Ông Y M Biêu Ê B; địa chỉ: Thôn 05, xã ĐN, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

8. Ông Ngân Xuân D; địa chỉ: Thôn 06, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

9. Ông Phạm Minh H; địa chỉ: Thôn 02, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

10. Ông Nguyễn Văn Ph; địa chỉ: Bon BĐ, xã ĐN, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

11. Ông Hoàng Như M; địa chỉ: Thôn 10, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

12. Bà Bùi Thị Kim Th và ông Ngô Văn D; cùng địa chỉ: Tổ 04, phường NT, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

13. Ông Nguyễn Văn H; địa chỉ: Thôn 11, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

- *Người kháng cáo:* Nguyễn đơn ông Nguyễn Ngọc S.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện đề ngày 08-9-2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S và người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Năm 1993, gia đình ông khai hoang diện tích đất khoảng 3,5ha tọa lạc tại đội 02, xã ĐN, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn 11, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông). Sau khi khai hoang, ông trồng cà phê và một số loại cây khác trên đất. Năm 1994, ông để lại cho ông Giáp Văn H1, ông Lê Hồng H2 và ông Đình Văn T sử dụng đất. Năm 1996, Nhà nước giao đất lại cho Lâm trường và bộ đội trồng rừng. Năm 1998, ông tiếp tục sử dụng đất để trồng mỳ; đến năm 2000, ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Phạm Ngọc N, đã bàn giao đất cho ông N canh tác. Ngày 25-5-2005, ông nhận chuyển nhượng lại của ông N 5.000m<sup>2</sup>, chiều rộng 50m theo mặt đường Quốc lộ 14, chiều dài 100m, có tứ cận: Phía Đông giáp Quốc lộ 14; phía Tây giáp rừng già; phía Nam giáp đất ông N; phía Bắc giáp đường be vào rẫy ông Bùi Văn T. Hai bên lập giấy viết tay có xác nhận của Ban tự quản thôn. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông sử dụng đất để trồng cây ngắn ngày. Năm 2014, ông tiến hành đo đạc giải thửa, thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 65, diện tích 2.443,1m<sup>2</sup>.

Năm 2013 - 2014, ông N làm nhà trên phần đất liền kề với đất chuyển nhượng cho ông và bị xử phạt hành chính. Sau đó, ông N chuyển nhượng cho người khác phần đất còn lại. Năm 2016, ông Huỳnh Anh V và bà Đình Thị Lan C đến san lấp mặt bằng, trồng trụ bê tông và rào lưới B40 quanh diện tích đất của ông thì hai bên phát sinh tranh chấp. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông V, bà C phải trả lại cho vợ chồng ông diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 2.958,8m<sup>2</sup>, có tứ cận: Phía Đông giáp Quốc lộ 14 dài 53,3m; phía Tây giáp đất ông V, bà C đang sử dụng dài 52,7m; phía Bắc giáp đường mòn đi vào rẫy ông T dài 54,4m; phía Nam giáp đất ông V, bà C đang sử dụng dài 58,6m.

***Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Huỳnh Anh V, bà Đình Thị Lan C và người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Nguồn gốc đất tranh chấp do ông bà nhận chuyển nhượng của bà Lý Thị L vào ngày 24-11-2008 với giá 90.000.000 đồng; việc chuyển nhượng chỉ lập giấy viết tay, ông bà đã trả đủ tiền cho bà L. Khi nhận chuyển nhượng, trên đất còn một ít rừng, sau đó ông bà khai phá và trồng thêm tiêu, mít, sao. Chiều rộng mặt đường giáp Quốc lộ 14 là 70m, chiều dài đến hết rẫy. Trong giấy chuyển nhượng thể hiện bà L còn 70m mặt đường Quốc lộ 14 liền kề với đất chuyển nhượng, nhờ ông bà trông coi giúp, tuy nhiên hiện nay đất này do ai đang sử

dụng thì ông bà không biết. Năm 2016, ông S tranh chấp một phần diện tích đất mà ông bà đang sử dụng có chiều rộng 50m mặt đường Quốc lộ 14, chiều dài 100m. Quá trình sử dụng đất, ông bà có đi đo đạc nhưng được biết là đất chưa đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa đo đạc được. Trước năm 2010 đất thuộc quyền sử dụng của Lâm trường, sau này giao về cho địa phương quản lý; việc ông S tự đo đạc không phải là căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S, đề nghị Tòa án không chấp nhận.

***Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

- *Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đ:* Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 02, Mảnh trích đo địa chính số 38-2019, diện tích 2.958,8 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 11, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông do Ủy ban nhân dân huyện Đ quản lý theo Quyết định số: 1366/QĐ-UBND ngày 06-9-2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông. Kết quả lồng ghép bản đồ thể hiện: Thửa đất số 02, Mảnh trích đo địa chính số 38-2019, diện tích đất 2.958,8 m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số 95, 96, 67, tờ bản đồ số 65, trong đó: Thửa số 95 do ông Phạm Thanh D nhận thửa; thửa số 96 do bà Phạm Thị Ngọc Th nhận thửa; thửa số 67 do ông Nguyễn Ngọc S nhận thửa. Việc đo đạc là do đương sự tự thực hiện, không phải căn cứ để chứng minh nguồn gốc đất. Diện tích đất tranh chấp hiện nay không có quy hoạch, sẽ được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện theo quy định của pháp luật sau khi có bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

- *Bà Nguyễn Thị Th và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Ngọc N:* Năm 2000, vợ chồng bà Th, ông N nhận chuyển nhượng của ông S một thửa đất rẫy tọa lạc tại thôn 11, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, chiều rộng khoảng 230m dọc theo Quốc lộ 14 cũ, chiều sâu 100m. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Th, ông N trồng hoa màu và tiêu trên đất, không có ai tranh chấp. Ngày 25-5-2005, bà Th, ông N chuyển nhượng lại cho ông S một phần đất có chiều rộng 50m theo Quốc lộ 14, chiều dài 100m vào giáp rừng, cạnh đường be đi vào rẫy ông T; diện tích còn lại bà Th, ông N vẫn canh tác. Khoảng năm 2013 - 2014, ông N dựng hai căn nhà gỗ trên phần đất liền kề với đất đã chuyển nhượng cho ông S thì bị chính quyền địa phương lập biên bản, cưỡng chế không cho làm. Ông N tiếp tục trồng hoa màu và chuyển nhượng cho một số người khác phần đất còn lại. Việc bà Th, ông N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S là có thật nên đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi chính đáng của ông S.

- *Bà Lý Thị L:* Năm 2004, bà và chồng cũ là ông Hoàng Duy Ch nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn T, bà Mai Thị Tr phần đất có chiều rộng 140m dọc theo Quốc lộ 14. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà thuê người dọn đất, không có ai tranh chấp. Ngày 24-11-2008, bà chuyển nhượng cho ông Huỳnh Anh V, bà Đinh Thị Lan C 70m chiều rộng theo Quốc lộ 14, chiều dài 100m với giá 90.000.000 đồng. Bà đã nhận đủ tiền, hai bên chỉ lập giấy viết tay, không ghi rõ diện tích và số tiền chuyển nhượng. Tại thời điểm chuyển nhượng đang còn rừng chồi, cỏ và cây nhỏ, ông V đã khai hoang thêm. Khi chuyển nhượng ông

Ch đang bị tạm giam và không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Bùi Văn T và Mai Thị Tr: Năm 1998, ông T thấy phần đất giao cho Công ty Lâm nghiệp quản lý nhưng không trồng gì nên đã lấn chiếm, sau đó khai phá và trồng hoa màu; quá trình sử dụng không có ai tranh chấp. Năm 2004, ông bà chuyển nhượng cho bà L, ông Ch phần đất có chiều rộng giáp Quốc lộ 14 khoảng 100m, chiều dài khoảng 120m với giá 20.000.000 đồng. Hai bên lập giấy sang nhượng viết tay do bà L giữ. Phần đất trước đây ông S sử dụng nằm phía bên kia đường, không phải vị trí đất tranh chấp. Vị trí đất của ông N cũng không phải vị trí đất tranh chấp mà là vị trí thỏa thuận của các bên thể hiện trong Vi bằng. Quá trình từ khi ông bà sử dụng đất đến khi chuyển nhượng cho bà L, ông N và ông S đều không có ý kiến hay tranh chấp gì. Khi chuyển nhượng cho bà L, ông bà trừ lại con đường đi từ QL 14 vào rẫy của ông bà như trên bản đồ. Do đất có mô mố cao nên ông bà đi không đúng vị trí con đường mà đi tránh sang phần đất của hộ đã san ủi. Ông Ch nói đã làm mất giấy chuyển nhượng nên nhờ ông bà xác nhận lại vào giấy chuyển nhượng đề ngày 10-8-2005, thực tế ông bà chuyển nhượng cho cả hai vợ chồng ông Ch, bà L. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Hoàng Duy Ch và người đại diện theo ủy quyền: Ngày 10-8-2005, ông nhận chuyển nhượng của ông T, bà Tr một thửa đất diện tích khoảng 12.000m<sup>2</sup> với giá 20.000.000 đồng, có tứ cận: Phía Đông giáp Quốc lộ 14 dài 100m; phía Nam giáp đất ông Không Minh T dài 120m; phía Tây và phía Bắc giáp đất của ông T. Việc chuyển nhượng chỉ lập viết giấy tay, có ông Nguyễn Chí C và bà Đào Thị Th ký tên làm chứng. Việc chuyển nhượng thực hiện trong thời kỳ hôn nhân với bà L. Ngày 25-4-2007, ông đi chấp hành án. Đến ngày 18-01-2020 ông trở về địa phương thì được biết mảnh đất trên hiện ông S đang tranh chấp với ông V, bà C. Việc bà L chuyển nhượng thửa đất cho ông V, bà C không có sự đồng ý của ông; đồng thời, vị trí đất trong giấy chuyển nhượng bà L giao cho ông V, bà C không phải vị trí đất đang tranh chấp. Phần đất tranh chấp đất giữa ông S và ông V, bà C là một phần trong tổng diện tích đất của ông nhận chuyển nhượng của ông T. Ông không đồng ý với nội dung trình bày về nguồn gốc đất của ông S, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S.

- Anh Phạm Thanh D: Anh có nhận chuyển nhượng của ông S 01 lô đất diện tích 5m x 40m với giá 6.000.000 đồng, việc chuyển nhượng chỉ lập giấy viết. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh đã tiến hành đo đạc, kê khai tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 65, diện tích là 228m<sup>2</sup>, có tứ cận: Phía Đông giáp QL14 dài 4,84m; phía Tây giáp đất ông V, bà C đang sử dụng dài 5,39m; phía Bắc giáp thửa đất đường mòn vào rẫy nhà ông T dài 40,1m; phía Nam giáp đất chị Th kê khai dài 40,5m. Anh đồng ý để ông S khởi kiện tranh chấp đòi lại đất do ông V, bà C lấn chiếm. Sau khi bản án có hiệu lực, ông S có trách nhiệm sang tên cho anh như kết quả đo đạc; trường hợp ông S không thực hiện thì anh sẽ khởi kiện ông S bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

- Chị Phạm Thị Ngọc Th: Chị có nhận chuyển nhượng của ông S 01 lô đất có diện tích 15m x 40m với giá 32.000.000 đồng, việc chuyển nhượng chỉ lập giấy viết. Sau khi nhận chuyển nhượng, chị Th đã tiến hành đo đạc, kê khai tại

thửa đất số 96, tờ bản đồ số 65, diện tích 600,1m<sup>2</sup>, có tứ cận: Phía Đông giáp QL14 dài 22m; phía Tây giáp đất ông V, bà C đang sử dụng dài 22m; phía Bắc giáp thửa đất anh D dài 40,5m; phía Nam giáp đất ông V, bà C đang sử dụng dài 40,6m. Chị đồng ý để ông S khởi kiện tranh chấp đòi lại đất do ông V, bà C lấn chiếm. Sau khi bản án có hiệu lực, ông S có trách nhiệm sang tên cho chị như kết quả đo đạc; trường hợp ông S không thực hiện thì chị sẽ khởi kiện ông S bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

***Quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng trình bày:***

- Ông Lê Hồng H, ông Giáp Văn H1, ông Nguyễn Thành Tr, ông Phạm Minh H2, ông Y M Biêu Ê B, ông Ngân Xuân D, ông Phạm Minh H, ông Nguyễn Văn Ph, ông Hoàng Như M: Các ông nghe ông S nói lại nguồn gốc đất tranh chấp trước đây do Lâm trường quản lý, trên đất là đồi trọc, không còn rừng. Năm 1993, ông S khai hoang và sử dụng bên kia đường (đường đi vào thủy điện thôn 07), còn phần đất tranh chấp ở bên này đường thì ông S cho ông H1, ông T và ông H2 sử dụng, mỗi người một lô, giáp nhau theo QL 14 hiện nay; cả 03 hộ đã phát dọn, dựng nhà và trồng cà phê. Năm 1996, các hộ này bị cưỡng chế nên chuyển đi chỗ khác sinh sống. Sau đó ai sử dụng đất như thế nào các ông không biết.

- Ông Võ Văn Đ: Ông có xác nhận vào Giấy chuyển nhượng đất rẫy đề ngày 25-5-2005 giữa ông N, bà Th với ông S. Thời điểm đó ông là trưởng thôn nên ai nhờ xác nhận thì ông ký, ông không biết vị trí đất ở đâu, có hợp pháp hay không, cũng không nhớ tại thời điểm xác nhận có mặt cả hai bên hay không, chỉ nhớ có mặt ông S. Diện tích chuyển nhượng là 50m x 100m = 5.000m<sup>2</sup>, vị trí như sơ đồ trong giấy chuyển nhượng mà ông S cung cấp. Ngoài ra ông không biết gì thêm.

- Bà Bùi Thị Kim Th và ông Ngô Văn D: Nguồn gốc đất tranh chấp do ông V nhận chuyển nhượng của bà L (bà L nhận chuyển nhượng của ông T). Hiện toàn bộ diện tích đất tranh chấp đang do ông V, bà C sử dụng. Ngoài ra ông bà không biết gì thêm.

- Ông Ngô Văn H: Ông có đất giáp ranh với đất tranh chấp, nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông C vào năm 2012 (ông C nhận chuyển nhượng của bà L, bà L nhận chuyển nhượng của ông T), được thể hiện tại Vi Bằng lập ngày 02-7-2019. Phần đất gia đình ông và bà A (vợ hai của ông N) thỏa thuận với nhau không liên quan đến đất tranh chấp mà cách đất tranh chấp 20m theo mặt đường Quốc lộ 14. Ông không thấy ông N sử dụng phần đất tranh chấp, chỉ thấy ông V, bà C sử dụng. Ngoài ra ông không biết gì thêm.

- Ông Nguyễn Văn H: Ông chỉ xác nhận vào Giấy chuyển nhượng đất rẫy ngày 15-5-2015 giữa ông S, bà N với chị Th và giấy chuyển nhượng đất rẫy ngày 15-5-2015 giữa ông S, bà N với anh D. Ông không trực tiếp chứng kiến việc chuyển nhượng. Sau đó khoảng mấy ngày, ông S nhờ ông ký xác nhận việc chuyển nhượng ngày 20-5-2015. Ông chỉ xác nhận chữ ký của các bên, còn đất có hợp pháp hay không thì ông không biết.

*Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2022/DS-ST ngày 12-5-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 2 Điều 143, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 165, khoản 2 Điều 166, Điều 273*

*của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 6 Luật đất đai năm 1993; Điều 15, Điều 50, khoản 5 Điều 105 Luật đất đai năm 2003; Điều 12, Điều 100, khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013; điểm h khoản 2 Điều 21 của Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, bà N về việc buộc ông V, bà C trả lại diện tích đất tranh chấp 2.958,8m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 11, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Đông giáp Quốc lộ 14 dài 53,3m; phía Tây giáp đất ông V, bà C đang sử dụng dài 52,7m; phía Bắc đường mòn đi vào rẫy ông T dài 54,4m; phía Nam giáp đất ông V, bà C đang sử dụng dài 58,6m.*

*Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Ch, quyết định về chi phí tố tụng khác, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.*

Ngày 24-5-2022, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc S, buộc ông Huỳnh Anh V và bà Đinh Thị Lan C phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc S diện tích đất 2.988m<sup>2</sup> đã lấn chiếm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. *Về thủ tục tố tụng:* Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc S nộp trong thời hạn luật định; ông Nguyễn Ngọc S là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

[2.1]. Về vị trí đất tranh chấp: Tại Giấy chuyển nhượng đất rẫy đề ngày 25-5-2005, ông N chuyển nhượng cho ông S thửa đất có chiều ngang 50m, chiều dài 100m có tứ cận: Phía Đông giáp quốc lộ 14; phía Bắc giáp đường be vào rẫy ông T; phía Nam giáp đất của ông N; phía Tây giáp rừng già (*có vẽ sơ đồ*). Hiện trạng đất tranh chấp có phía Đông giáp quốc lộ 14; phía Bắc giáp đường be vào rẫy ông T. Do đó, có căn cứ khẳng định phần đất tranh chấp trùng vị trí với thửa đất nêu trong Giấy chuyển nhượng đất rẫy đề ngày 25-5-2005 giữa ông N với ông S.

[2.2]. Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Ông S trình bày nguồn gốc đất do gia đình ông khai hoang vào năm 1993. Năm 1994, ông để lại cho ông Giáp Văn H1, ông Lê Hồng H2 và ông Đinh Văn T canh tác. Năm 1996, Nhà nước cưỡng chế nên không ai sử dụng. Năm 1998, ông sử dụng đất để trồng mì. Năm 2000, ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích

đất cho ông Phạm Ngọc N. Ngày 25-5-2005, ông N chuyển nhượng lại cho ông 5.000m<sup>2</sup>, chiều rộng theo Quốc lộ 14 là 50m, chiều dài 100m. Việc chuyển nhượng chỉ lập giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Xét thấy, tại thời điểm khai hoang, đất đang do Công ty Lâm nghiệp Đ quản lý. Do đó, việc ông S khai nhận đất có nguồn gốc do ông khai hoang là khai hoang bất hợp pháp trên đất thuộc quyền quản lý của Công ty Lâm nghiệp Đ.

Tại Quyết định số: 1366/QĐ-UBND ngày 06-9-2010, Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông đã thu hồi đất của Công ty Lâm nghiệp Đ giao về cho Chi cục Kiểm lâm và Ủy ban nhân dân huyện Đ quản lý. Tại thời điểm ông S chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N và sau đó ông N chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông S, cả ông S và ông N đều không có một trong các giấy tờ quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003 nên không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 106 của Luật đất đai năm 2003.

[2.3]. Theo Giấy chuyển nhượng đất rẫy đề ngày 25-5-2005, ông N chuyển nhượng cho ông S thửa đất có chiều ngang 50m, chiều dài 100m nhưng khi tiến hành đo đạc giải thửa, ông S lại chỉ ranh chiều dài 50m. Mặt khác, ông S nhận chuyển nhượng thửa đất có chiều dài 100m nhưng chỉ khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại phần đất có chiều dài 48,8m. Do đó, có căn cứ khẳng định tại thời điểm ông S nhận đất, phần đất phía sau đang do người khác sử dụng, việc người đại diện theo ủy quyền của ông S cho rằng chiều dài thửa đất bị ngăn lại do mở rộng làm đường quốc lộ 14 là không phù hợp, vì phần mở rộng đường quốc lộ 14 không quá 20m và mở rộng theo đường cũ.

[2.4]. Tại Biên bản kiểm tra thực địa ngày 28-8-2018 của Ủy ban nhân dân xã N thể hiện trên đất có 32 trụ tiêu trồng năm 2016; 40 cây sao trồng năm 2016. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22-3-2019 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song thể hiện trên đất tranh chấp có 38 cây sao do ông V, bà C trồng năm 2016. Do đó, có căn cứ khẳng định từ năm 2016 đến nay, đất tranh chấp do ông V, bà C sử dụng để trồng tiêu và cây sao ở phía sau, phần phía trước giáp Quốc lộ 14 được mức và để trống. Ông Ch trình bày vị trí đất bà L chuyển nhượng cho ông V, bà C theo Giấy nhận chuyển nhượng của ông T vào năm 2004 nằm ở vị trí đất khác, không phải vị trí đất tranh chấp; vị trí đất tranh chấp là theo Giấy chuyển nhượng đề ngày 10-8-2005 giữa ông T, bà Tr với ông Ch. Tuy nhiên, thực tế ông V, bà C đã sử dụng đất tranh chấp và trồng cây ở phía sau. Như vậy, ông S không chứng minh được quá trình sử dụng đất của mình trên phần diện tích đất các bên đang tranh chấp.

[2.5]. Mặc dù trong Giấy sang nhượng đất đề ngày 10-8-2005 giữa ông Bùi Văn T, bà Mai Thị Tr với ông Hoàng Duy Ch thể hiện một cạnh phía Nam giáp đất ông Không Minh T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không lấy lời khai của ông T là thiếu sót. Tuy nhiên, hai cạnh khác gồm phía Đông giáp quốc lộ 14; phía Bắc giáp đất ông T đã đủ căn cứ chứng minh vị trí đất chuyển nhượng là vị trí đất tranh chấp nên việc không lấy lời khai của ông T cũng không ảnh hưởng đến nội dung vụ án. Do đó, không cần thiết phải thu thập lời khai của ông T.



[2.6]. Đại diện Viện kiểm sát cho rằng ông S đã kê khai nhận thừa số 67 vào năm 2014, sau đó ông S liên hệ để làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân xã N trả lời đất chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên ông S không làm đơn nữa. Xét thấy, ngày 03-4-2012, Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số: 311/QĐ-UBND về phê duyệt quy hoạch phân lô chi tiết đất ở tại thôn 11, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, trong đó có diện tích đất quy hoạch thuộc khoảnh 07, tiểu khu 1664, trước đây do Công ty Lâm nghiệp Đ quản lý. Tuy nhiên, ngày 07-11-2018, Ủy ban nhân dân huyện Đ đã ban hành Thông báo số: 164/TB-UBND, hủy bỏ Quyết định số: 311/QĐ-UBND nêu trên. Như vậy, tại thời điểm hai bên phát sinh tranh chấp vào năm 2019, đất thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân huyện Đ. Việc Kiểm sát viên cho rằng ông S sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật đất đai là không có căn cứ.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc ông S sử dụng chứng cứ là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông S và việc nhận chủ thửa đất số 67 khi đoàn tiến hành đo đạc để cho rằng ông S là chủ sử dụng đất hợp pháp nên yêu cầu bị đơn phải trả lại đất lấn chiếm là không có căn cứ, bởi lẽ cả nguyên đơn và bị đơn sử dụng đất đều là hành vi lấn chiếm bất hợp pháp diện tích đất đang do Nhà nước quản lý.

[2.7]. Đối với việc ông S đã tiến hành đo đạc, giải thửa diện tích đất tranh chấp, Ủy ban nhân dân huyện Đ là cơ quan quản lý đất tranh chấp cung cấp thông tin: Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 02, Mảnh trích đo địa chính số 38-2019, diện tích 2.958,8m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 11, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Kết quả lồng ghép trên bản đồ thể hiện đất tranh chấp thuộc các thửa số 95, 96, 67, tờ bản đồ số 65, trong đó: Thửa số 95 do ông Phạm Thanh D nhận thừa; thửa số 96 do bà Phạm Thị Ngọc Th nhận thừa; thửa số 67 do ông Nguyễn Ngọc S nhận thừa. Tuy nhiên, việc nhận thừa là do đương sự tự thực hiện, không được thể hiện trong sổ mục kê, sổ địa chính theo quy định của pháp luật đất đai nên không thuộc trường hợp quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

[2.8]. Hội đồng xét xử xét thấy, ông S không chứng minh được nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của mình nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.9]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.10]. Từ những vấn đề nhận định, phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Qua xét xử vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy mặc dù từ năm 1995 đến năm 2021, Ủy ban nhân dân các cấp đã ban hành nhiều văn bản để quản lý đất đai nhưng các cơ quan quản lý đất đai tại địa phương vẫn chưa thực hiện tốt chức năng, nhiệm vụ của mình dẫn đến tình trạng người dân lấn chiếm đất gây thất thoát diện tích và tài nguyên đất. Do đó, nhằm hạn chế đến mức thấp nhất tình trạng lấn chiếm, sử dụng trái phép đất đai dẫn đến tranh chấp kéo dài, cần thiết phải kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ chú trọng và tăng cường công tác quản lý đất đai tại địa phương theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc S là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5]. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã 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 kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2022/DS-ST ngày 12-5-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

**1.** Áp dụng Điều 100 của Luật đất đai năm 2013; Điều 21 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc S về việc buộc ông Huỳnh Anh V và bà Đinh Thị Lan C phải trả lại diện tích đất 2.958,8m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 11, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Đông giáp Quốc lộ 14 dài 53,3 m; phía Tây giáp đất ông Huỳnh Anh V và bà Đinh Thị Lan C đang sử dụng dài 52,7m; phía Bắc giáp đường mòn đi vào rẫy ông Bùi Văn T dài 54,4m; phía Nam giáp đất ông Huỳnh Anh V và bà Đinh Thị Lan C đang sử dụng dài 58,6m.

**2. Về án phí dân sự phúc thẩm:** Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 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: Ông Nguyễn Ngọc S được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

**4.** Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

**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;
- TAND huyện Đắk Song;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- UBND huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa dân sự; Tổ hành chính tư pháp; hồ sơ vụ án.

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

*(Đã ký tên, đóng dấu)*

**Nguyễn Anh Ứng**