

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 15/2023/DS-PT

Ngày 16-3-2023

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 Nguyễn Hồng Chương.

***- 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:*** Ông Nguyễn Văn Tám – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 92/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R’lấp, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 20/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Mai Đức C; địa chỉ: TDP 05, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:*

Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Ấp V, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (*theo văn bản ủy quyền ngày 09-8-2022*) – *Có mặt.*

***- Bị đơn:*** Ông Hồ Minh L; địa chỉ: TDP 05, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Anh Nguyễn Văn K; địa chỉ: Số 1132 L, phường 13, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (*theo văn bản ủy quyền ngày 06-4-2022*) – *Vắng mặt.*

*Người bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Bà Phạm Thị Bạch T; địa chỉ: Công ty Luật TNHH MTV Hãng luật B, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai – *Vắng mặt.*

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

1. Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Ấp V, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai – *Có mặt.*

2. Bà Nguyễn Thị Th; địa chỉ: TDP 05, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

3. Anh Hồ Minh Tr và chị Nguyễn Thị Anh Th; cùng địa chỉ: TDP 05, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

4. Anh Mai Anh T1; địa chỉ: Số 04, T4, phường B, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

5. Anh Mai Anh T2; địa chỉ: Số 04, T4, phường B, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

6. Ông Đỗ Thanh H và bà Lê Thị Mộng T; cùng địa chỉ: TDP 05, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

7. Bà Lê Thị H; địa chỉ: TDP 05, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

8. Ủy ban nhân dân huyện Đ; địa chỉ: TDP 03, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Quang T, chức vụ: Chủ tịch.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Văn H; chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

9. Công ty Cổ phần Phát triển Sản xuất Thương mại S; địa chỉ: 200Bis L, phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Quốc M, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

**- Người làm chứng:**

1. Ông Phạm Minh Th và bà Mai Thị H; cùng địa chỉ: Thôn 05, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

2. Ông Lê Văn L và bà Đặng Thị V; cùng địa chỉ: TDP 05, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

3. Ông Lê Đình Ph; địa chỉ: TDP 05, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

4. Ông Đoàn Huy L; địa chỉ: TDP 05, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

5. Bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: TDP 05, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

6. Bà Nguyễn Thị Ph; địa chỉ: TDP 05, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

7. Bà Nguyễn Thị Th; địa chỉ: TDP 05, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

8. Ông Lê Duy Ng; địa chỉ: TDP 05, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

9. Ông Đoàn Trung D; địa chỉ: TDP 05, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

10. Bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: TDP 05, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

11. Ông Lê Trọng Th; địa chỉ: TDP 05, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt*.

12. Ông Bùi Q; địa chỉ: TDP 05, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

13. Ông Lại Cao B; địa chỉ: TDP 05, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt*.

14. Ông Kiều Thành C; địa chỉ: Thôn Q, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt*.

15. Ông Hồ T; địa chỉ: Thôn 07, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt*.

- **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Hồ Minh L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện đề ngày 18-3-2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Mai Đức C trình bày:***

Ông là cán bộ Sở Z Thành phố Hồ Chí Minh, được điều động đến Xí nghiệp khai thác chế biến lâm sản 04, sau này đổi tên thành Chi nhánh Công ty Cổ phần S, trụ sở tại thị trấn K, huyện Đ làm kế toán. Năm 1987 - 1988, ông và vợ là bà Nguyễn Thị T khai hoang, sử dụng một phần diện tích đất phía sau Công ty S. Vợ chồng ông đã làm nhà gỗ để ở, cho gia đình ông Lê Đình Ph ở nhờ và trồng cây ngăn ngày, nuôi heo, sau đó ông Phương trả lại đất cho ông. Khoảng năm 2011 nhà bị mục nát nên ông phá dỡ, hiện nay là đất trống. Cũng trong năm 2011, Ủy ban nhân dân (*viết tắt là UBND*) huyện Đ có chủ trương đo đạc lại bản đồ địa chính số, ông chỉ ranh đất cho đoàn đo đạc, ký giáp ranh các hộ sử dụng đất liền kề, kê khai sử dụng diện tích đất 1.408m<sup>2</sup>.

Quá trình sử dụng đất, ông có chuyển nhượng cho ông Lê Văn N và ông Trần Văn Nh, sau đó ông N, ông Nh không nhận chuyển nhượng nữa và trả lại đất cho ông nên ông tiếp tục chuyển nhượng cho ông Phạm Minh Th diện tích 240m<sup>2</sup>. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất, ông Th đã thực hiện xong nghĩa vụ thuế, tuy nhiên do ông Hồ Minh L khiếu nại nên ông Th trả lại đất cho ông; ông trả lại tiền chuyển nhượng và cả tiền mức đất cho ông Th. Ngoài ra, ông còn chuyển nhượng cho ông Đỗ Thanh H diện tích đất 191,3m<sup>2</sup> giáp ranh với thửa đất số 71; còn ông L sử dụng lô đất đối diện đất của ông (*cách nhau 01 con đường đất*).

Năm 2018, ông làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là GCNQSDĐ*). Ông L tiếp tục khiếu nại và dùng kẽm gai rào đất thuộc quyền sử dụng của ông. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Hồ Minh L, bà Nguyễn Thị Th phải trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc là 348,7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại tổ dân phố 5, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Nam giáp đường đất; Phía Bắc giáp tường đá do Công ty S xây dựng; phía Đông giáp đất ông Đỗ Thanh H; phía Tây giáp đất của ông.

***Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Hồ Minh L và người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Khoảng năm 1990 - 1991, gia đình ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Trọng T một thửa đất, hai bên chỉ ranh giới chứ không nói rõ diện tích, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Lê Trọng T; phía Nam giáp đất bà LA; phía Bắc giáp đất sau lưng xưởng Cưa số 02; phía Tây giáp rẫy ông Bùi Q. Chiều ngang

được xác định từ cây me giáp bờ ranh đất ông Q cho đến cây sứ trước Hội trường khối 05 (*hiện nay cây cây me và cây sứ không còn*). Hai bên có lập giấy viết tay nhưng hiện nay ông không còn lưu giữ. Gia đình ông nhận chuyển nhượng nguyên thửa, sau một thời gian người dân đi lại mới hình thành đường cắt ngang nên hiện tại gia đình ông ở phía dưới. Phần đất phía trên do mùn của từ xuống cửa chảy xuống và cũng chưa có nhu cầu nên ông chưa sử dụng. Năm 2000, ông trồng khoảng 40 trụ tiêu trên đất giáp diện tích đất tranh chấp (*hiện do ông Đỗ Thanh H sử dụng*) nhưng bị một số cán bộ xã ngăn cản, cho rằng là đất công nên ông không tiếp tục canh tác, trồng cây nữa.

Năm 1996, ông được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ nhưng chỉ được cấp ở phần đất từ đường đi xuống phía dưới, không cấp phần diện tích tranh chấp. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C thì ông không đồng ý.

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

- **Bà Nguyễn Thị Th** đồng ý với nội dung trình bày của chồng bà là ông L, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C.

- **Anh Mai Anh T1, anh Mai Anh T2** (*con trai của ông C*): Các anh không có công sức đóng góp gì đối với thửa đất của ông C nên không có yêu cầu gì đối với diện tích đất tranh chấp.

- **Anh Hồ Minh Tr và chị Nguyễn Thị Anh Th** (*con trai và con dâu của ông L*): Anh chị không có công sức đóng góp, không liên quan và không yêu cầu gì đối với diện tích đất tranh chấp.

- **Ông Đỗ Thanh H và bà Lê Thị Mộng T**: Ông bà có nhận chuyển nhượng của ông C 01 lô đất tọa lạc tại tổ dân phố 05, thị trấn K, huyện Đ có chiều rộng 10m mặt đường, chiều dài đến đất của Công ty S, một cạnh giáp đất ông Đoàn Huy L, một cạnh giáp đất ông C với giá 70.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng, trên đất có 01 căn nhà gỗ xây lửng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông sử dụng đất và không có tranh chấp gì với ông C, ông L.

- **Ủy ban nhân dân huyện Đ**: Diện tích đất tranh chấp giữa ông C với ông L không liên quan đến các thửa đất đã giao về cho UBND huyện Đ quản lý theo các Quyết định số: 1345/QĐ-CTUBND ngày 27-10-2006 của Chủ tịch UBND tỉnh Đắk Nông và Quyết định số: 1462/QĐ-UBND ngày 30-9-2020 của UBND tỉnh Đắk Nông. Diện tích đất tranh chấp nằm ngoài diện tích 5.230 m<sup>2</sup> (*thửa đất số 61, tờ bản đồ 40 đo đạc năm 2011*) trước đây là đất của Công ty S thuê và có ranh giới là Bờ kè đá do Công ty S xây dựng. Do đó, mặc dù có chồng lấn với thửa đất số 61, tờ bản đồ 40 diện tích 14,8m<sup>2</sup> theo kết quả đo đạc nhưng trên thực tế không có tranh chấp vì đã có ranh giới rõ ràng. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- **Công ty S**: Công ty được UBND tỉnh Đắk Lắk cho thuê đất diện tích 7.400m<sup>2</sup> theo Quyết định số: 2173/QĐ-UBND ngày 18-10-1997 của UBND tỉnh Đắk Lắk, sau này Công ty bị UBND tỉnh Đắk Nông thu hồi toàn bộ diện tích đất đã thuê nêu trên, cụ thể: Ngày 27-10-2006, UBND tỉnh Đắk Nông thu hồi 2.170m<sup>2</sup> của Công ty kinh doanh sản xuất S – Đắk Lắk giao cho UBND huyện Đ quản lý (*theo Quyết định số: 1345/QĐ-CTUBND ngày 27-10-2006 của Chủ tịch UBND tỉnh Đắk Nông*); ngày 30-9-2020, UBND tỉnh Đắk Nông thu hồi 5.230m<sup>2</sup>

của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại S thuê, giao về cho UBND huyện Đ quản lý và bố trí sử dụng (theo Quyết định số: 1462/QQĐ-UBND ngày 30-9-2020 của UBND tỉnh Đắk Nông). Mặc dù Sổ mục kê có tên Công ty là chủ sử dụng đất đối với các thửa đất số 69, 70, 71, 72, nhưng thực tế Công ty không còn liên quan, và không có yêu cầu gì đối với các thửa đất nêu trên.

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

- **Ông Nguyễn Th:** Khoảng năm 1987 – 1988, ông có khai hoang 01 thửa đất tọa lạc tại tổ dân phố 05, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Thạch D; phía Tây giáp rẫy bà T; phía Nam giáp đất bà LA; phía Bắc giáp đường be. Chiều ngang thửa đất theo mặt đường khoảng 40m, dài qua suối. Năm 1988, ông lập gia đình và chuyển vào xã Đ sinh sống nhưng vẫn sử dụng đất và thu hoạch cà phê. Khoảng năm 1991 hay 1992 (không nhớ chính xác), ông có nhờ ông Lê Trọng T chuyển nhượng đất đã khai hoang nói trên cho ông L, bà Th, diện tích, giá chuyển nhượng do đã lâu nên ông không nhớ rõ. Khi ông khai hoang sử dụng đất, xưởng cưa số 02 (thuộc Công ty S) đã hoạt động, quá trình sản xuất có đồ mùn cưa ra phía sau. Xí nghiệp đã ủi một con đường (gọi là đường chống cháy, nay gọi là đường be). Ông chỉ khai hoang đất từ đường be xuống qua suối chứ không khai hoang và sử dụng đất từ đường be lên trên xưởng cưa. Việc chuyển nhượng lập giấy viết tay, hiện tại không còn giữ. Đối với phần diện tích tranh chấp, ông L, bà Th cho rằng đất gia đình ông L nhận chuyển nhượng của ông T là không đúng. Thời điểm ông và ông T khai hoang thì không khai hoang đất phía sau Công ty S đến đường be, cũng không chuyển nhượng cho ông L, bà Th phần diện tích đất này như ông L, bà Th trình bày. Đất ông nhờ ông T đứng ra chuyển nhượng cho ông L, bà Th chỉ từ đường be xuống phía dưới, kéo dài đến Suối. Ông khẳng định tứ cận thửa đất như ông L khai báo là không đúng.

- **Bà Nguyễn Thị L (là vợ ông Lê Trọng T):** Ông T hiện đang bị tai biến nên không thể khai báo được, bà biết được sự việc và khai báo thay cho ông T: Bà và ông T sinh sống tại tổ dân phố 05, thị trấn K, huyện Đ từ năm 1987 đến nay. Khoảng năm 1987 - 1988, ông T và ông Th khai hoang 02 thửa đất từ đường be phía sau Công ty S, trong đó đất ông Th khai hoang có chiều ngang mặt đường khoảng 40m, dài qua suối; đất bà và ông T khai hoang ở bên kia suối phía đường be, đều tọa lạc tại tổ dân phố 05, thị trấn K. Năm 1988, ông Th lập gia đình chuyển vào xã Đ sinh sống có nhờ ông T chuyển nhượng cho ông L, bà Th thửa đất mà ông Th khai hoang với giá khoảng 02 chỉ vàng, diện tích khoảng 1,2ha, có tứ cận: Phía Đông giáp đất của vợ chồng bà; phía Tây giáp rẫy ông Bùi Q; phía Nam giáp đất bà LA; phía Bắc giáp đường be, phía sau xưởng cưa số 02. Chiều ngang thửa đất theo mặt đường be dài khoảng 40m, tính từ cây me giáp bờ ranh đất ông Q đến cây sấu (đều nằm bên dưới đường be), phía dưới gần suối trồng cà phê, ông Th nhờ ông T bán hộ, có nghe ông T nói viết giấy tờ tay. Ông L và bà Th trình bày tứ cận thửa đất tranh chấp không đúng, ông T và ông Th không khai hoang đất trên đường be. Ông T và ông Th chỉ chuyển nhượng cho ông L, bà Th đất từ đường be xuống phía dưới, kéo dài qua suối. Đối với việc sử dụng đất của ông C theo bà biết, khi xưởng cưa hết hoạt động, ông C tận dụng gỗ làm nhà kho, có cho ông Ph, bà H ở nhờ khoảng 03 năm và trồng hoa màu

trên đất. Ông L cho rằng do người dân đi lại mới hình thành đường be là không đúng, đường Be đã có từ trước khi ông T và ông Th khai hoang đất.

- **Ông Lê Văn L, bà Đặng Thị V:** Trước đây ông có làm công nhân xưởng dừa, ông C làm Quản đốc. Ông thấy ông C có 01 căn nhà trên đất sát đường be, rào lưới B40, ngoài ra ông C còn có 01 căn nhà cho ông Lê Đình Ph mượn ở nuôi heo. Lúc này ông L ở bên kia đường be đối diện với đất của ông C. Trước đây ông có ý định nhận chuyển nhượng của ông C 01 lô đất, khi đó ông C nói với đoàn đo đạc là chuyển nhượng cho ông nên có thể có tên ông trên bản đồ giải thửa nhưng thực tế chưa chuyển nhượng. Sau này ông mới nghe ông C nói đất giải thửa có tên ông, ông C tiếp tục chuyển nhượng cho ông Phạm Minh Th nhưng bị ông L khiếu nại và tranh chấp.

- **Ông Trần Văn Nh (người đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C):** Kết quả xác minh tại UBND thị trấn K, huyện Đ thể hiện ông Nh đã chết ngày 21-11-2013, tại phần ghi chú người khai tử là bà Lê Thị H có mối quan hệ là vợ ông Nh. Tuy nhiên, kết quả xác minh tại Công an thị trấn K thể hiện ông Nh và bà H không có trong hồ sơ lưu về việc đăng ký hộ khẩu thường trú tại thị trấn K. Do ông C, bà T không cung cấp được địa chỉ của vợ và con ông Nh nên bà T yêu cầu Tòa án thực hiện việc thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đối với bà H.

- **Ông Phạm Minh Th và bà Mai Thị H:** Năm 2013 gia đình ông nhận chuyển nhượng của ông C thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đường xóm dài 12m; phía Nam giáp đất S; phía Tây giáp đất còn lại của ông C; phía Đông giáp đất ông H, tọa lạc tại TDP 05, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Năm 2014 ông thuê người mức đất, sau khi mức đất xong thì ông L tranh chấp, cho rằng đất thuộc quyền sử dụng của ông L, mặc dù ông đã thực hiện xong nghĩa vụ đóng thuế nhưng do đất tranh chấp nên ông trả lại đất cho ông C và nhận lại tiền đã trả cùng tiền mức đất.

- **Ông Lê Đình Ph:** Khi ông đến thị trấn K từ những năm 1991 -1992 thì đã thấy ông C khai hoang 01 lô đất, vợ chồng ông được ông C cho ở nhờ trên đất đó để trồng trọt, chăn nuôi, lô đất của ông C có tứ cận: 01 cạnh giáp đất ông TL; một cạnh giáp đất ông Bùi Q; một cạnh giáp đất xưởng dừa, một cạnh giáp đường be cản lửa. Thời điểm này trên đất của ông C có 01 căn nhà, sau này bán cho ông Đỗ Thanh H, và sau này có nhà vệ sinh. Hàng cọc bê tông rào dây thép gai là ranh giới đất giữa ông C với đường Be (*đường Be thì khi ông đến đã có*). Đất của ông L từ bên kia đường be kéo xuống đến suối. Gia đình ông ở đến năm 2008-2009 thì chuyển đi nơi khác, ông cho rằng ông L trình bày không có cơ sở và không đúng thực tế.

- **Ông Lê Duy Ng:** Ông đến ở gần đất tranh chấp từ năm 1994, ông là người làm hàng rào dây thép gai cho ông C từ giáp đất nhà ông T, bà L đến hết phần đất của ông C sử dụng cho đến đất nhà bà K. Ông thấy ông C sử dụng đất và cho ông Ph ở nhờ nuôi heo, phần đất ông C sử dụng có tứ cận: Một cạnh giáp đất nhà ông T bà L, sau này là ông Đoàn Huy L; một cạnh giáp đất bà K; một cạnh giáp đường đất và một cạnh giáp đất Công ty S.

- **Ông Đoàn Huy L1:** Ông L trình bày không đúng, khi ông còn làm Chủ tịch UBND thị trấn K thì không cùng Công an thị trấn K lập biên bản đối với

ông L như ông L trình bày. Ông thấy ông L chỉ sử dụng đất từ đường be xuống đến giáp suối, còn phía từ đường be lên sát bờ kè đá của Công ty S do gia đình ông C sử dụng. Ông biết việc ông C rào từ đất nhà ông T đến đất của ông Q và làm 01 nhà vệ sinh, 01 căn nhà xây lửng trên đất, sau đó chuyển nhượng lại cho ông H sử dụng cho đến nay. Sau này con trai ông là ông Đoàn Trung D có khai hoang phần đất từ nhà ông T đến sát đất nhà ông H.

- **Ông Đoàn Trung D:** Ông có khai hoang lô đất có tứ cận: Phía Tây giáp ông H nhận chuyển nhượng của ông C; phía Đông giáp đất ông Hồ Quang T đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H; phía Nam giáp đường liên xóm; phía Bắc giáp đất ông L1 đã chuyển nhượng cho ông T. Từ năm 2000 ông đã thấy ông C làm hàng rào bảo vệ theo đường liên xóm, xây nhà gỗ dựng gạch và xây nhà vệ sinh trên đất tranh chấp. Ông C sử dụng đất từ phía trên đường liên xóm hắt lên đất Công ty S và ông L sử dụng đất từ phía dưới đường liên xóm hắt xuống phía dưới suối.

- **Bà Nguyễn Thị Th:** Bà thuê đất ở Cây xăng S để bán cơm thời gian từ 1999 đến 2012 có thấy ông C sử dụng đất tại vị trí đất tranh chấp, còn ông L thì sử dụng đất từ đường be trở xuống phía suối.

- **Bà Nguyễn Thị Ph:** Gia đình bà trước đây có thuê nhà của ông C tại khu vực tranh chấp với giá thuê 500.000đồng/tháng, thời gian thuê khoảng 03 năm thì trả lại cho ông C. Bà có thấy ông C sử dụng đất tranh chấp, đất của ông C ngăn cách với đất ông L bởi con đường liên xóm.

- **Ông Bùi Q:** Ông L có đất giáp ranh với đất của ông, ông L trồng tiêu từ đất ông TL đến sát đất nhà ông Q. Sau này nhà ông chuyển đi chỗ khác không biết được sự việc tranh chấp giữa hai bên.

- **Ông Lê Trọng Th:** Ông và ông L là hàng xóm, khi ông L chỉ ranh đo đạc có chỉ sang phần đất của ông là không có cơ sở, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Th, ông không đồng ý với việc chỉ ranh đất của ông L. Ngoài ra ông không có ý kiến gì khác.

- **Ông Lại Cao B:** Ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L, về nguồn gốc đất giữa ông C với ông L thì ông không nắm được.

- **Ông Kiều Thành C:** Ông có nghe nói ông L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Th vào năm 1987. Năm 1999-2000 khi con ông trọ học ở thị trấn K, ông có thấy ông L canh tác ở khu vực đất tranh chấp, trên đất có mùn cưa.

*Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2022/DS-ST ngày 23-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 92, 95, 147, 157, 158, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 203 của Luật đất đai 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Đức C.*

*Buộc ông L, bà Th phải trả lại và tạm giao cho ông C, bà T 348,7m<sup>2</sup>, tại các thửa đất số 70, 71 và một phần thửa đất số 69, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại tổ dân phố 05, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông H*

dài 21,42m; phía Tây giáp đất ông C, bà Th dài 23,30m; phía Nam giáp đường đất rộng 15,80m; phía Bắc giáp bờ kè đá (do Công ty S xây) rộng 15,80m (Có sơ đồ kèm theo). Tài sản gắn liền trên đất gồm có: 01 nhà vệ sinh xây tô trát 02 mặt không sơn, không mái lợp, (bỏ hoang) diện tích (3mx1,7m) = 5m<sup>2</sup>; 01 cây tràm.

Buộc ông L phải tháo dỡ hàng rào kẽm gai dài 15,80m, 05 trụ bê tông (10cmx10cm), cao 1,6m, 03 trụ gỗ tạp cao 1,2m.

Ông C, bà T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03-10-2022, bị đơn ông Hồ Minh L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

Kết quả đo đạc xác định diện tích đất tranh chấp là 348,7m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số 70, 71 và một phần thửa đất số 69, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại tổ dân phố 05, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Đỗ Thanh H dài 21,42m; phía Tây giáp đất ông Mai Đức C, bà Nguyễn Thị T dài 23,30m; phía Nam giáp đường đất (còn gọi là đường be) dài 15,80m; phía Bắc giáp Bờ kè đá (do Công ty S xây) dài 15,80m. Các đương sự thống nhất phân chia diện tích đất tranh chấp nêu trên thành hai phần:

- Phần thứ nhất: Ông Hồ Minh L được quyền sử dụng diện tích 137,6m<sup>2</sup>, có tứ cận: Phía Nam giáp đường đất (còn gọi là đường be) dài 6,02m; phía Bắc giáp bờ kè đá (do Công ty S xây) dài 6,13m; phía Tây giáp đất của ông Mai Đức C, bà Nguyễn Thị T dài 23,30m; phía Đông giáp phần đất tranh chấp còn lại phân chia cho ông Mai Đức C sử dụng dài 22,56m (có Mảnh trích đo địa chính kèm theo).

- Phần thứ hai: Ông Mai Đức C được quyền sử dụng diện tích 211,1m<sup>2</sup>, có tứ cận: Phía Nam giáp đường đất (còn gọi là đường be) dài 9,78m; phía Bắc giáp bờ kè đá (do Công ty S xây) dài 9,67m; phía Đông giáp đất ông Nguyễn Thanh H dài 21,42m; phía Tây giáp phần đất tranh chấp còn lại phân chia cho ông Hồ Minh L sử dụng dài 22,56m (có Mảnh trích đo địa chính kèm theo), trên đất có 01 nhà vệ sinh xây tô trát 02 mặt không sơn, không lợp mái (bỏ hoang).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự được xác lập quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 41.796.000 đồng. Hai bên thỏa thuận mỗi bên chịu chi phí tố tụng tương ứng với giá trị tài sản mình được nhận, cụ thể: Ông Mai Đức C chịu 60%, ông Hồ Minh L chịu 40%; do ông Mai Đức C đã nộp tạm ứng nên ông Hồ Minh L hoàn trả lại cho ông Mai Đức C số tiền 16.718.400 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Hai bên thỏa thuận chịu án phí dân sự sơ thẩm như bản án sơ thẩm đã tuyên.

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 Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Đơn kháng cáo của ông Hồ Minh L nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

[2]. Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên cần sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên ông Hồ Minh L là người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 5 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

**1.** Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

Diện tích đất tranh chấp là 348,7m<sup>2</sup> (*thuộc các thửa đất số 70, 71 và một phần thửa đất số 69, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại tổ dân phố 05, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Đỗ Thanh H dài 21,42m; phía Tây giáp đất ông Mai Đức C, bà Nguyễn Thị T dài 23,30m; phía Nam giáp đường đất (còn gọi là đường be) dài 15,80m; phía Bắc giáp Bờ kè đá (do Công ty S xây) dài 15,80m*) được chia thành hai phần:

- Phần thứ nhất: Ông Hồ Minh L được quyền sử dụng diện tích đất 137,6m<sup>2</sup>, có tứ cận: Phía Nam giáp đường đất (*còn gọi là đường be*) dài 6,02m; phía Bắc giáp bờ kè đá (*do Công ty S xây*) dài 6,13m; phía Tây giáp đất của ông Mai Đức C, bà Nguyễn Thị T dài 23,30m; phía Đông giáp phần đất tranh chấp còn lại phân chia cho ông Mai Đức C sử dụng dài 22,56m (*có Mạnh trích đo địa chính kèm theo*).

- Phần thứ hai: Ông Mai Đức C được quyền sử dụng diện tích đất 211,1m<sup>2</sup>, có tứ cận: Phía Nam giáp đường đất (*còn gọi là đường be*) dài 9,78m; phía Bắc giáp bờ kè đá (*do Công ty S xây*) dài 9,67m; phía Đông giáp đất ông Nguyễn Thanh H dài 21,42m; phía Tây giáp phần đất tranh chấp còn lại phân chia cho ông Hồ Minh L sử dụng dài 22,56m (*có Mạnh trích đo địa chính kèm theo*), trên đất có 01 nhà vệ sinh xây tô trát 02 mặt không sơn, không lợp mái (*bỏ hoang*).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự được xác lập quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

**2. Về chi phí tố tụng:** Ông Hồ Minh L hoàn trả cho ông Mai Đức C 40% chi phí tố tụng, tương ứng với số tiền 16.718.400đ (*mười sáu triệu bảy trăm mười tám nghìn bốn trăm đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

### **3. Về án phí:**

**3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:** Buộc ông Hồ Minh L phải chịu 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Mai Đức C số tiền 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số X ngày 01-4-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

**3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:** Buộc ông Hồ Minh L phải chịu 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số Y ngày 17-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

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

*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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của 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.*

#### **Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk R'lấp;
- VKSND huyện Đắk R'lấp;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

*(Đã ký tên, đóng dấu)*

**Nguyễn Anh Ứng**