

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 32/2025/DS-PT
Ngày 16-01-2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Huyền và bà Nguyễn Thị My My

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Lê Thị Bích Thủy- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 360/2024/TBTL-TA ngày 13 tháng 11 năm 2024; do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 419/2024/QĐ - PT ngày 12 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trương L, sinh năm 1969.

Trú tại: 240 HV, thị trấn QP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Bị đơn: Ông Dương Ngọc H, sinh năm 1972.

Trú tại: 278 HV, thị trấn QP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện CM, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Xuân D - Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện CM.

Địa chỉ: 134 HV, thị trấn QP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bà Chu Thị H, sinh năm 1977

Địa chỉ: 274 HV, thị trấn QP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Chu Thị H: Ông Trương L (Có mặt).

Người làm chứng: Ông Phan Thái Q, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Số nhà 31, thôn T, xã CM, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk(Vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trương L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trương L trình bày:

Vào năm 1999, ông Phan Thái Q có liên kết để trồng cà phê với Nông trường T (nay là Nông trường cao su C) với diện tích trên giấy mà Nông trường ký để làm cơ sở nộp thuế nông nghiệp là 0,98 ha. Đến ngày 10/02/2003 thì tôi mua lại diện tích đất cà phê nói trên của ông Phan Thái Q.

Tôi đã sử dụng ổn định diện tích đất trồng cà phê này không có tranh chấp với ai, cụ thể là không có tranh chấp gì với người sử dụng đất liền kề là ông Dương B (cha của ông Dương Ngọc H) cho đến khi có thông tin đo đạc để cấp sổ đỏ thì vào ngày 22/2/2020, ông Dương Ngọc H là người đang sử dụng đất liền kề tự ý dựng hàng cọc rào lấn chiếm sang phần đất của tôi (hiện hàng cọc rào đã nhổ bỏ) dẫn đến tranh chấp đất. Tôi đã làm đơn nhờ chính quyền địa phương giải quyết, chính quyền địa phương đã hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Diện tích đất mà ông H lấn chiếm của tôi qua đo đạc kỹ thuật là 322,5m², có kích thước cụ thể như sau:

Hướng Tây giáp với đường Nguyễn Thị Minh K dài 0,87m

Hướng Đông giáp với đường đất dài 0,75m

Hướng Nam giáp với phần đất của tôi dài 399,49m

Hướng Bắc giáp với phần đất của ông Dương Ngọc H dài khoảng 399,49m

Trên đất lấn chiếm không có cây trồng và tài sản gì. Để đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng. Nay, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Dương Ngọc H phải trả lại cho tôi diện tích đất lấn chiếm là 322,5m² tại Tổ dân phố T, thị trấn QP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk như đã nói trên.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Dương Ngọc H trình bày:

Vào năm 1992 gia đình ông Dương B (là cha ruột của tôi đã chết vào năm 2017) vào Đắk Lắk sinh sống có nhận sang nhượng của ông Bàn Trọng Đ diện tích đất có chiều ngang là 04 hàng cà phê trồng năm 1992. Trong quá trình canh tác, ông Bàn Trọng Đ tiếp tục sang nhượng cho ông Nguyễn Văn E (ở xã HT, TP. BMT) diện tích đất có chiều ngang là 06 hàng cà phê giáp ranh với gia đình ông Dương B. Sau khi sang nhượng giữa 03 gia đình đã thống nhất phân định ranh giới giữa 02 gia đình ông B với ông E là lấy điểm giữa của 02 hàng cà phê liền kề của mỗi bên làm ranh giới vì khi sang nhượng cho các gia đình ông B và ông E thì ông Đ đã trồng cà phê ổn định trên đất.

Đến năm 1996 thì ông E tiếp tục sang nhượng cho ông Phan Thái Q diện tích đất nói trên. Sau đó các gia đình vẫn giữ nguyên ranh giới trước đây đã phân định và đã canh tác, sử dụng ổn định không có tranh chấp gì. Đến năm 2003 ông Phan Thái Q sang nhượng lại cho ông Trương L. Trong quá trình sang nhượng và bàn giao đất thì ông L không báo cho các hộ có đất liền kề để đo đạc phân định ranh giới mà chỉ căn cứ vào bản hợp đồng mà ông Phan Thái Q đã ký với nông trường cao su T trước đây để làm căn cứ tính diện tích. Từ đó, ông L cho rằng các hộ có đất liền kề lấn chiếm đất của ông. Nay, ông L khởi kiện yêu cầu tôi phải trả diện tích đất 322,5m² tại Tổ dân phố T, thị trấn QP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk thì tôi hoàn toàn không chấp nhận vì yêu cầu này không có căn cứ bởi vì:

Trước đây khi ông Bàn Trọng Đ sang nhượng cho các gia đình thì diện tích đất cà phê đã trồng và sử dụng ổn định không có tranh chấp gì. Việc sang nhượng chỉ căn cứ vào sổ hàng cà phê đã trồng. Ông L là người nhận sang

nhượng sau cùng sau cả gia đình tôi và căn cứ vào hiện trạng đất thực tế của ông Phan Thái Q đã có trước khi sang nhượng lại cho ông L chứ không phải là diện tích đất mà ông Q đã ký với Nông trường cao su T. Ông L khi nhận đất từ ông Q thì tự ý xác định ranh giới của mình với đất của các hộ liền kề hai bên mà không có sự chứng kiến của người sang nhượng là ông Q với gia đình ông Bành Trọng Đ và gia đình tôi. Ông L là người gây gỗ, muốn lấn chiếm đất chứ không phải là tôi.

Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện CM là ông Nguyễn Xuân D trình bày:

Phần diện tích mà ông Trương L và ông Dương Ngọc H đang có tranh chấp tại khu vực Tổ dân phố T, thị trấn QP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc trước đây do Nhà nước giao cho Nông trường cao su T, nay là Nông trường C, các hộ dân được nông trường hợp đồng liên kết trồng và chăm sóc cà phê.

Căn cứ theo Quyết định số 2831/QĐ-UB ngày 27/8/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk thì quyết định thu hồi 1.760.100m² tại thị trấn QP và xã EK giao về cho Ủy ban nhân dân huyện CM quản lý trong đó có diện tích đất liên kết Nông trường C với các hộ gia đình, cá nhân tại khu vực Tổ dân phố T, thị trấn QP, huyện CM. Do đó, đây là đất do Nhà nước quản lý chưa giao cho tổ chức, cá nhân nào sử dụng.

Đối với việc ông Trương L khởi kiện tranh chấp đất với ông Dương Ngọc H về diện tích đất tại khu vực Tổ dân phố T, thị trấn QP, huyện CM có nguồn gốc từ đất liên kết với Nông trường cao su T, nay là Nông trường C do vị trí, diện tích đất tranh chấp thì các bên không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các loại giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng ông Phan Thái Q trình bày:

Trước đây vào năm 1999 ông có ký hợp đồng liên kết trồng và chăm sóc cà phê với Nông trường cao su C với diện tích 9800m². Diện tích thực tế có thể không chính xác so với diện tích trong hợp đồng. Thời gian ông canh tác chủ yếu là cây cà phê. Thửa đất của ông có mặt giáp đất của ông Dương B. Quá trình sử dụng thì không có tranh chấp gì. Mặt giáp ranh với đất ông Dương B không có hàng rào, mốc ranh cụ thể gì mà chỉ có lối đi làm phân ngăn cách giữa hai hàng cà phê và có một gốc muông là một mốc của ranh. Đến ngày 10/02/2003 ông có ký giấy sang nhượng diện tích 0,98 ha (9800m²) cho ông Trương L đối với phần đất trên nhưng không xuống thực địa bàn giao đất mà chỉ ghi theo hợp đồng liên kết và khả năng diện tích đất nhỏ hơn diện tích ghi trong hợp đồng. Sau khi ông L vào sử dụng diện tích đất trên từ năm 2003 thì không có tranh chấp gì, hai bên cũng không làm mốc ranh. Đến năm 2020 ông mới biết việc ông L kiện tranh chấp với ông H (con ông B). Đối với vấn đề tranh chấp trên ý kiến của ông là trước đây ông mua đất và sử dụng 06 hàng cà phê giữa đất của ông sử dụng và đất ông H (trước là ông B) sử dụng không có ranh giới chỉ lấy điểm giữa hai hàng cà phê chia ra để hai bên sử dụng.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 5, Điều 16, Điều 17, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 159, Điều 257 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26 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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương L về việc buộc ông Dương Ngọc H trả lại diện tích đất 322,5m² tại Tổ dân phố T, thị trấn QP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/8/2024 ông Trương L kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Dương Ngọc H trả lại diện tích đất 322,5m² tại tổ dân phố T, thị trấn QP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

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

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Trương L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DSST ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trương L làm trong hạn luật định, ông L đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Trương L về việc yêu cầu ông Dương Ngọc H trả lại diện tích đất 322,5m², thấy rằng:

Nguồn gốc diện tích 0,98ha đất mà các bên đang tranh chấp là của ông Phan Thái Q, ký kết hợp đồng liên kết trồng cây cà phê với Nông trường cao su T (nay

thuộc Nông trường cao su C), thời gian 30 năm. Đến ngày 10/02/2003, ông L chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Trương L, ông L tiếp tục nhận liên kết với nông trường, một phần diện tích giáp ranh với đất ông H, từ đó đến nay ông L vẫn sử dụng ổn định không xảy ra tranh chấp với ai. Khi có chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk thu hồi toàn bộ diện tích đất liên kết của nông trường trả về cho Ủy ban nhân dân huyện CM quản lý thì đến năm 2020, ông L với ông H xảy ra tranh chấp.

Nguồn gốc diện tích đất của ông H đang sử dụng là của ông Dương B là cha đẻ của ông H, ký hợp đồng liên kết trồng cà phê với Nông trường C vào ngày 01/7/1996, diện tích 6000m², thời gian 30 năm. Đến năm 2017, ông B chết, ông H tiếp tục canh tác sử dụng cho đến nay.

Đến ngày 27/8/2003, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 2831/QĐ-UB thu hồi 1.760.100m² đất của Nông trường cao su C giao cho UBND huyện CM quản lý, trong đó có diện tích đất liên kết 0,98ha của ông L và 06 sào của ông B (nay ông H sử dụng) nói trên. Từ khi Nông trường cao su C bàn giao đất về cho UBND huyện CM thì đến nay UBND huyện CM đang lập phương án sử dụng đất và chờ UBND tỉnh Đắk Lắk phê duyệt.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định diện tích đất mà ông L, ông H đang sử dụng trong đó có phần diện tích 322,5m² mà các bên tranh chấp có nguồn gốc là thuộc quỹ đất của Nông Trường cao su C (trước đây là nông trường cao su C) ký hợp đồng liên kết trồng và chăm sóc cà phê với ông Dương B và ông Phan Thái Q (sau ông Q nhượng lại cho ông L). Đến ngày 27/8/2003 thì các thửa đất này đã bị thu hồi theo Quyết định số 2831/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Do đó, diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý của Nhà nước, cụ thể thu hồi của Nông trường cao su T (nay là Nông trường cao su C) giao cho UBND huyện CM quản lý. Ông L, ông H chưa được UBND huyện CM giao đất hoặc cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà hai ông đang sử dụng trong đó có phần đất tranh chấp. Do vậy, ông L kiện đòi đất là không có cơ sở nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn ông L là có căn cứ.

Từ những phân tích trên xét thấy không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trương L cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Trương L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trương L – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 5, Điều 16, Điều 17, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 159, Điều 257 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26 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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương L về việc buộc ông Dương Ngọc H trả lại diện tích đất 322,5m² tại Tổ dân phố T, thị trấn QP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

- Về chi phí đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Trương L phải chịu 13.878.000 đồng chi phí đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ được khấu trừ vào số tiền 13.878.000 đồng mà ông Trương L đã nộp, đã thu và chi phí xong.

- Về chi phí định giá tài sản:

Ông Trương L phải chịu 2.000.000 đồng chi phí định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền 2.000.000 đồng mà ông Trương L đã nộp, đã thu và chi phí xong.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương L phải chịu 886.875 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 500.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm mà ông L đã nộp theo biên lai số AA/2019/0009987 ngày 01/6/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Ông Trương L còn phải nộp 386.875 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Trương L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do bà Chu Thị H là vợ ông Trương L đã nộp theo biên lai số 60AA/2021/0001405 ngày 22/10/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0007829 ngày 05/8/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- CCTHADS huyện CM;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng