

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 69/2025/DS-PT

Ngày 14/02/2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Phạm Ngọc Thái**

*Các Thẩm phán:* Ông **Trương Công Thi**

Ông **Võ Ngọc Thông**

- *Thư ký phiên tòa:* ông **Nguyễn Thế Trường**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:* bà **Phạm Thị Nguyệt Minh** - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 02 năm 2025, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa trực tuyến xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 184/2024/TLPT-DS ngày 01/10/2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 23/5/2024 và ngày 15/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 364/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông **Y Nhu A**, bà **H Ran N**; cùng địa chỉ: **buôn A, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**;

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông **Phạm Đình T**; địa chỉ: **D M, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng**.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Y N1 và bà H R:* Luật sư Hoàng Trọng T1 và Luật sư Nguyễn Hà M; địa chỉ: D M, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

- **Bị đơn:** ông Phan Bá Q, bà Đặng Thị V; cùng địa chỉ: buôn Đ, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* ông Hoàng Văn L- Luật sư Chi nhánh Văn phòng L4 tại K, Đoàn luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Thôn H, xã P (nay là TDP G, thị trấn P), huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ; địa chỉ: Số D P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông Lương Trung H, Phó Giám đốc phụ trách Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K; địa chỉ: thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Y Nhu A, bà H Ran N.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Huy H1 trình bày:**

Vợ chồng nguyên đơn có thửa đất số 26, tờ bản đồ số 17, diện tích 6250m<sup>2</sup>, tọa lạc tại buôn A, xã C, huyện K, được UBND huyện K cấp giấy CNQSDĐ số CE 095320, cấp ngày 26/8/2016, mang tên ông Y Nhu A và bà H Ran N, có vị trí tứ cận: phía đông giáp đường liên xã; phía tây đất ông Q, bà V; phía nam giáp đất bà H Mach Kđo; phía bắc giáp đường đất và ông Q (góc nhọn).

Năm 1996 nguyên đơn về buôn Mới (buôn E) sinh sống, làm việc, lợi dụng việc nguyên đơn không có mặt trên lô đất một thời gian dài nên bị đơn đã lấn chiếm diện tích đất khoảng 1.900m<sup>2</sup> của nguyên đơn, diện tích lấn chiếm có vị trí tứ cận: phía bắc là góc nhọn kéo theo bờ ranh; phía tây giáp đất ông Q, bà V; phía đông từ góc nhọn kéo theo chiều đường đi về phía nam; phía nam kéo từ đất ông Q về phía đông (đường đi).

Hiện nay phần đất tranh chấp đã được xem xét thẩm định tại chỗ, nguyên đơn đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đất có vị trí tứ cận là: phía đông giáp đường liên thôn; phía tây giáp phần đất ông Q, bà V đang sử dụng; phía nam giáp phần đất anh Y N1, chị H R đang sử dụng; phía bắc giáp đất ông T2, bà H4, diện tích là 2.103,1m<sup>2</sup>. Trên đất bị đơn lấn chiếm hiện có 02 cây lồng mức, 07 cây cà phê, 14 cây tiêu trồng trên trụ sống.

Sau khi phát hiện việc bị đơn lấn chiếm đất thì nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn trả lại đất nhưng không được, sự việc tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân xã C hòa giải nhưng không thành. Nhận thấy việc bị đơn lấn chiếm đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn anh Y N1 và chị H R khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Q, bà V phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm có diện tích như kết quả xem xét, thẩm định chỗ, đối với các cây trồng trên đất

nguyên đơn đồng ý trả giá trị bằng tiền cho bị đơn theo kết quả định giá. Nguyên đơn đồng ý kết quả định giá tài sản.

Ngoài ra nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chứng minh được nguồn gốc đất mua từ ông **N2** có đúng không bởi vì theo người làm chứng là ông **Y Tăng M1** là chủ đất ban đầu thì diện tích đất đã bán cho ông **Bùi N2** không phải vị trí giáp đường đất nhỏ trước đây (hiện nay là con đường liên thôn nằm ở phía Đông của phần đất tranh chấp).

Bị đơn đưa ra các yêu cầu phản tố là không có căn cứ nên nguyên đơn không chấp nhận vì diện tích đất tranh chấp đã được cấp giấy CNQSDĐ cho nguyên đơn, có nguồn gốc rõ ràng, được nhận chuyển nhượng hợp pháp, những chủ đất cũ đều đã đăng ký và được cấp giấy CQNSDD và sau đó mới chuyển nhượng cho nguyên đơn.

Hiện nay quyền sử dụng đất của thửa đất số 26 tờ bản đồ số 17 nêu trên không còn thế chấp tại **Ngân hàng TMCP P** do nguyên đơn đã trả hết nợ theo sao kê dư nợ hợp đồng tính đến ngày 15/5/2023.

Quá trình từ năm 2000 thì bố mẹ chị **H Ran** là ông **Y T3** và bà **H R1** có khiếu nại nhiều lần liên quan đến diện tích đất đang tranh chấp, được **Ủy ban nhân dân xã C** giải quyết nhưng không thành.

**Nguyên đơn anh Y Nhu A và chị H Ran N trình bày:** thống nhất với ý kiến trình bày của người đại diện theo uỷ quyền và không có ý kiến bổ sung.

**Bị đơn ông Phan Bá Q trình bày:**

Vào năm 1999 gia đình tôi có nhận chuyển nhượng của ông **Bùi N2**, địa chỉ: **buôn Đ, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**, 01 lô đất tại **buôn A (nay là buôn A)**, đất có diện tích 5000m<sup>2</sup> (sau khi đo đạc thực tế là 5.488,4m<sup>2</sup>). Khi nhận chuyển nhượng chúng tôi đã xác định ranh giới, cột mốc rõ ràng đối với phần đất giáp với các hộ xung quanh.

Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng tôi đã trồng cà phê, tiêu và một số cây khác trên thửa đất, sử dụng ổn định không tranh chấp với ai từ năm 1999 cho đến nay. Vừa rồi trong quá trình sử dụng lô đất trên gia đình có nhổ cây trồng, thu gom gốc cây, rễ cây để trồng mới thì bà **H Ran N** đến thửa đất tranh chấp không cho sử dụng, cho rằng phần diện tích đất này là của bà **H Ran N** và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất tranh chấp có diện tích 1851m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 112.

Vị trí tứ cận của diện tích đất tranh chấp như sau:

- Phía Đông giáp với đường, chiều dài 70,5m;
- Phía Tây giáp với đất ông **Y Hoa N3** chiều dài 57m;
- Phía Nam giáp đất **H Ran N**, dài 116m;
- Phía Bắc giáp đất bà **H4**, dài 73,5m.

Sự việc tranh chấp trên tôi đã làm đơn kiến nghị lên **UBND xã C** đề nghị giải quyết, **Ủy ban nhân dân xã C** đã hòa giải, phân tích cho thấy giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông **Y GRẮk A1** và bà **H Li N4** (nay là bà **H Ran N** sử dụng) chồng lẫn lên phần đất của gia đình tôi đang sử dụng ổn định, đồng thời bà **H Ran N** không có căn cứ nào khác để chứng minh phần đất có diện tích 1.851m<sup>2</sup> (hiện trạng là 2.103,1m<sup>2</sup>) là của bà **H Ran N**. Diện tích đất tranh chấp theo hiện trạng đã được Toà án xem xét, thẩm định tại chỗ, diện tích đất nguyên đơn lẫn chiếm có vị trí tứ cận là phía tây giáp phần đất hiện nay vợ chồng tôi đang sử dụng, phía nam giáp phần đất anh **Y N1**, chị **H R** đang sử dụng, phía bắc giáp đất ông **T2**, bà **H4**, diện tích là 2.103,1m<sup>2</sup>. Tôi đồng ý kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án.

Nhận thấy, việc bà **H Ran N** cố tình lấn chiếm sử dụng đất trái phép đối với phần đất mà vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng trước đó từ ông **Bùi Nghĩa L1** xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi. Vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình tôi, nay tôi đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Búk giải quyết, buộc:

- Buộc bà **H Ran N** trả lại phần đất lấn chiếm trái phép có diện tích như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ cho gia đình tôi, theo kết quả trích đo thửa đất của Công ty TNHH D chi nhánh Đ là 2.103,1m<sup>2</sup>) cho ông vợ chồng tôi.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 095320 mang tên ông **Y Nhu A2**, bà **H Ran N** cấp ngày 26/5/2016 cấp chồng lẫn lên đất của gia đình tôi.

- Theo đơn yêu cầu phản tố tôi có yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1389/2016/BĐ ngày 25/11/2016 giữa ông **Y Nhu A2**, bà **H Ran N** và Ngân hàng TMCP P - Chi nhánh Đ nhưng đến nay do bà **H R** và anh **Y N1** đã trả nợ cho Ngân hàng nên tôi xin thay đổi yêu cầu phản tố theo hướng không yêu cầu giải quyết về nội dung này.

Ngoài ra tôi xin trình bày thêm là việc chúng tôi chuyển nhượng đất từ ông **N2** thì nhiều người đều biết. Tôi không hề biết, không được thông báo, không ký giáp ranh trong quá trình đo đạc thửa đất và phần diện tích đất đang tranh chấp, việc cấp giấy CNQSDĐ cho nguyên đơn trong đó có phần diện tích đất lấn chiếm của gia đình tôi. Phần đất tranh chấp hiện nay trong quá trình quản lý, sử dụng thì vợ chồng tôi đều được hưởng quyền lợi như hỗ trợ hạn hán, được nhận đền bù khi nhà nước thu hồi đất để làm đường. Sự việc vợ chồng tôi quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp đều được những người đã sinh sống, làm rẫy gần gia đình tôi làm chứng, chúng tôi đã sử dụng ổn định từ năm 1999, đã trồng cà phê, các loại cây trồng khác trên đất nếu là đất của nguyên đơn thì sao nguyên đơn không phản đối. Từ năm 1999 đến nay trong quá trình quản lý, sử dụng đất thì không hề bị khiếu nại hay tranh chấp cũng không có cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp.

**Bị đơn bà Đặng Thị V trình bày:**

Tôi hoàn toàn đồng ý với ý kiến của chồng tôi là ông **Phan Bá Q** và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:**

Tôi thống nhất ý kiến trình bày của bị đơn ông **Q**, bà **V** không bổ sung gì thêm.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ trình bày:**

1. Căn cứ pháp lý và trình tự thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 17, diện tích 6250.0 m<sup>2</sup>, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 095320, ngày 26/8/2016 cho ông **Y Nhu A** và bà **H Ran N** có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông **Y Grăk A3**.

- Căn cứ thành phần hồ sơ kèm theo Công văn số 133/CNKBU ngày 02/12/2022 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện K** về việc cung cấp thông tin tài liệu thì Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện K** xét thấy hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông **Y Grăk A3** cho ông **Y Nhu A** và bà **H Ran N** là hợp lệ, đủ điều kiện cấp GCN quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 79 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 và khoản 2 Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của **Bộ T6** quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trong quá trình tiếp nhận, xử lý và trả kết quả hồ sơ thì Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện K** không tiếp nhận bất kỳ văn bản, ý kiến nào của người sử dụng đất và cơ quan có thẩm quyền về việc tranh chấp đất đai hay việc quyền sử dụng đất bị kê biên để đảm bảo thi hành án liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

2. Qua kiểm tra hồ sơ địa chính, đối chiếu, chồng ghép sơ đồ thửa đất được cấp GCNQSD đất và bản đồ địa chính thì Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện K** nhận thấy như sau:

- Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Y Grăk A3**, bà **H Li N4** và ông **Y Nhu A**, bà **H Ran N** được UBND xã **C** chứng thực ngày 06/6/2016 thì tại khoản 2 Điều 6 về nội dung cam đoan của các bên thì bên B (ông **Y Nhu A** và bà **H Ran N**) có cam đoan nội dung: “2.2 Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất” thì việc xác định trách nhiệm và thông tin về thửa đất đã được các bên thống nhất và ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

- Căn cứ GCNQSD đất số CE 095320 được **Sở T** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Y Nhu A** và bà **H Ran N** ngày 26/8/2016 thì tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 17 (cũ), diện tích 6250.0 m<sup>2</sup> theo chồng ghép bản đồ địa



chính mới được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh phê duyệt năm 2010 và bản đồ số hóa (cũ) thì thửa đất số 26, tờ bản đồ số 17 (cũ) thuộc một phần thửa đất số 13 và một phần thửa đất số 14 tờ bản đồ số 122 (mới), cụ thể như sau:

+ Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 17 (cũ) có một phần diện tích khoảng 1832.7 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 122 (mới).

+ Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 17 (cũ) có một phần diện tích khoảng 3982.9 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 14, tờ bản đồ số 122 (mới).

Do đó để có cơ sở xét xử vụ án thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tổ chức thực hiện việc kiểm tra xác định ranh giới, hiện trạng sử dụng đất của ông Y Nhu A và bà H Ran N đang sử dụng đồng thời xác minh, thu thập thông tin về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất của các hộ gia đình sử dụng đất liền kề với thửa đất của ông Y Nhu A và bà H Ran N đang sử dụng để có cơ sở xem xét việc cấp GCNQSD đất cho ông Y Nhu A và bà H Ran N có chồng lấn hoặc cấp sai ranh giới so với hiện trạng sử dụng đất hay không.

***Người làm chứng ông Y Tăng M1 trình bày:***

Vào khoảng năm 1997 hoặc năm 1998 (tôi không nhớ rõ năm), tôi có bán cho ông N2 (hiện nay ông N2 ở đâu tôi không biết, không rõ họ tên), lô đất mà tôi bán cho ông Nghĩa L1 khoảng 2,5 sào, vì hồi đó không được đo đạc mà chỉ bấm đếm theo hàng cà phê và lúc bán đất cũng chưa được cấp giấy CNQSDĐ chúng tôi chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản hay hợp đồng, giá chuyển nhượng là 01 chỉ vàng, tôi đã nhận đủ vàng từ ông N2. Sau này tôi mới biết ông N2 chuyển nhượng phần đất mua từ tôi cho ông Q, bà V, hiện nay họ có tranh chấp, tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về vị trí đất khoảng 2,5 sào tôi bán cho ông N2 không có vị trí hay cạnh nào giáp với đường (trước đây là con đường nhỏ nay đã được trải nhựa).

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Y Tăng M1 khai ông bán rẫy cho một người phụ nữ không nhớ họ tên, ông không biết ông Nghĩa L1 ai.

***Người làm chứng bà H Li Niê trình bày:***

Tôi có quan hệ họ hàng với anh Y Nhu A và chị H Ran N, chị H Ran N, anh Y Nhu A đưng gọi tôi bằng dì, gọi chồng tôi ông Y Grăk A4 là dưng. Tôi không có quan hệ quen biết với ông Phan Bá Q, bà Đặng Thị V.

Tôi (H Li N4) có ý kiến về nguồn gốc, việc sử dụng diện tích đất đang tranh chấp giữa anh Y N1, chị H R và ông Q, bà V như sau:

- Vào khoảng thời gian trước năm 1995, tôi và chồng là ông Y Grăk A4 có khai hoang, phát dọn lô đất có diện tích 6.250m<sup>2</sup>, tại buôn A lớn (sau tách thành hai buôn là buôn C và buôn E, xã C (hiện nay là buôn A, xã C), huyện K, sau khi khai hoang thì vợ chồng tôi sử dụng ổn định toàn bộ diện tích đất nêu trên. Đến năm 1995 thì được đo đạc, đó là thửa đất số 26, tờ bản đồ 17, đến ngày 15/5/1996

thì được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 092517 cho chồng tôi là ông Y Grăk A4 (Y Grăk A4) đứng tên.

- Đến năm 2000, thì tôi và chồng đã cho vợ chồng anh trai chồng tôi là ông Y Tullul A5 và bà H Ri N5 diện tích đất nêu trên, theo giấy tặng cho đất ngày 27/11/2000, được chính quyền địa phương là Ủy ban nhân dân xã C xác nhận. Từ đó đến nay thì vợ chồng tôi không còn sử dụng lô đất này nữa. Người quản lý sử dụng là vợ chồng ông Y Tullul A5 và bà H Ri N5 (ông Y Tullul A5 và bà H Ri N5 là bố mẹ chị H Ran N), mặc dù đã tặng cho đất nhưng chưa sang tên bìa đỏ cho ông Y T4 và bà H R1 vì là anh em trong nhà. Đến năm 2016 thì ông Y T4 chết nên vợ chồng tôi có làm thủ tục chuyển nhượng trực tiếp sang tên cho chị H R và anh Y N1 (thực tế đây là tài sản mà vợ chồng tôi đã tặng cho ông Y T4 và bà H R1 là bố mẹ chị H R), nên anh Y N1 và chị H R đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ 17, diện tích 6.250m<sup>2</sup>, đến nay chúng tôi không còn liên quan gì đến thửa đất này nữa.

Còn ông Phan Bá Q, bà Đặng Thị V có đến làm trên đất lô đất mà chúng tôi đã cho anh chị tôi, có tranh chấp đất với vợ chồng ông Y T4 bà H Ri N5 thì tôi có nghe nói lại, tôi cũng có hai lần cùng chồng đến Ủy ban nhân dân xã C để giải quyết tranh chấp do ông Y T4 có nhiều lần làm đơn khiếu nại, nhưng ông Q chỉ đến làm việc tại Ủy ban một lần và một lần ông Q không đến làm việc.

Tôi không biết ông Q, bà V mua đất từ ai, do ai bán đất cho họ mà họ lại đến chiếm đất mà chúng tôi đã tặng cho ông Y T4 và bà H Ri N5, họ chiếm một phần diện tích trong tổng diện tích 6.250m<sup>2</sup> nêu trên.

Đến nay tôi không còn liên quan gì đến lô đất nêu trên, tôi mong Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, để anh Y N1, chị H R được sử dụng đúng diện tích đất ban đầu mà chúng tôi đã tặng cho, theo bìa đỏ mà anh Y N1, chị H R đã được cấp.

**Người làm chứng bà Y Grăk A4 trình bày:**

Tôi là chồng bà H Li Niê tôi thống nhất với lời trình bày của vợ tôi. Không có ý kiến gì bổ sung.

**Người làm chứng bà H Đun Ayun trình bày:**

Tôi có quan hệ họ hàng với Y N1 và H Ran N, chị H R gọi tôi bằng cô. Tôi không có quan hệ gì với ông Q, bà V. Tôi sống cùng anh trai tôi là Y Grăk A4 tại buôn E, xã C, sau này buôn C và buôn EaKram nhập lại thành buôn Ađrong Prông hiện nay. Sau đó tôi chuyển về buôn C sinh sống cho đến nay, ông Y Grăk A4 thì chuyển về buôn E, xã C thời gian cụ thể thì tôi không nhớ.

Tôi được Tòa án cho xem sơ đồ thửa đất đang tranh chấp theo tôi được biết toàn bộ diện tích đất này do ông Y Grăk A4 phát dọn và sử dụng vào thời gian nào thì tôi không nhớ, sau khi ông Y Grăk A4 chuyển về buôn E, xã C thì Y N1 và H Ran N là người sử dụng đất vào thời gian nào tôi cũng không nhớ.

***Người làm chứng ông Y Klăp K trình bày:***

Tôi không có quan hệ họ hàng gì với nguyên đơn và bị đơn, tôi là tổ trưởng người cao tuổi của **buôn A**. Sau khi được Tòa án cho xem sơ đồ diện tích đất tranh chấp, theo tôi được biết thì diện tích đất khoảng hơn 6 sào tại **buôn A** trước đây khi dọn phát thì được cán bộ thôn buôn giao cho ông **Y Grăk A4** lúc đó ông **Y Grăk A4** ở buôn A đrong lớn, còn diện tích cụ thể bao nhiêu, giao vào thời gian nào thì tôi không nhớ. Còn sau đó ông **Y Grăk A4** có được cấp bìa đỏ hay không, có sử dụng đất hay chuyển nhượng tặng cho thửa đất này cho ai không thì tôi không biết.

***Người làm chứng ông Bùi N2 trình bày:***

Vào năm 1999, 2000 tôi có nghe vợ tôi bà **Nguyễn Thị Kim T5** (đã chết vào năm 2015) nói lại có bán cho ông **Phan Bá Q**, bà **Đặng Thị V** 01 lô đất ở **buôn R** lớn, về diện tích thì khoảng 3 đến 5 sào, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc thửa đất vợ tôi mua người đồng bào, ngoài thửa đất trên thì vợ chồng tôi không sang nhượng cho ông **Q**, bà **V** thửa đất nào khác. Trong năm 2000 vợ tôi giao đất cho ông **Q** bà **V** và ông **Q**, bà **V** sử dụng đất từ đó đến nay. Năm 2022 ông **Q** có nhờ tôi ký vào giấy sang nhượng đất ngày 04/3/1999 để ông bà đi làm Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ông **Q** nói Giấy sang nhượng gốc ban đầu bị mất, vì có việc chuyển nhượng đất cho ông **Q**, bà **V** là thật nên tôi ký cho ông bà.

Hiện nay cho ông **Phan Bá Q**, bà **Đặng Thị V** và anh **Y N1**, chị H Ran xảy ra tranh chấp tôi không còn liên quan gì đến lô đất đang tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

***Người làm chứng bà Ngô Thị H3 trình bày:***

- Tôi và các đương sự không có quan hệ thân thích, họ hàng, tôi vào sinh sống, làm ăn tại **buôn A** hiện nay từ năm 1998, đến năm 2010 tôi chuyển về **buôn E, xã C** sống nhưng vẫn làm rẫy gần rẫy ông **Q**, bà **V**, từ khi đến sống và làm rẫy tại đây tôi đã thấy ông **Q**, bà **V** quản lý, sử dụng diện tích đất đang tranh chấp từ đó cho đến nay, về nguồn gốc đất theo tôi biết thì ông **Q**, bà **V** nhận chuyển nhượng từ ông **N2** (thông tin về họ, địa chỉ của ông **N2** tôi không biết cụ thể), về vị trí đất ông **Q**, bà **V** sử dụng có cạnh phía đông giáp đường đi, con đường còn tồn tại đến nay, trước đây là đường đất nay đã được trải nhựa, ông **Q**, bà **V** sử dụng ổn định từ năm 1999, không thấy có ai tranh chấp, họ đã trồng cà phê và các cây trồng khác, đến năm 2022 ông **Q**, bà **V** chặt bỏ cây cà phê cũng không thấy ai ý kiến hay tranh chấp gì.

***Người làm chứng bà Trương Thị L2 trình bày:***

Tôi và các đương sự không có quan hệ thân thích, họ hàng, tôi vào sinh sống, làm ăn tại **buôn A** hiện nay từ năm 1997, từ khi đến sống và làm rẫy tại đây tôi đã thấy ông **Q**, bà **V** quản lý, sử dụng diện tích đất đang tranh chấp từ đó cho đến nay, về nguồn gốc đất thì tôi không biết cụ thể ông **Q**, bà **V** nhận chuyển



nhượng từ ai, về vị trí đất ông Q, bà V sử dụng có cạnh phía đông giáp đường đi, con đường còn tồn tại đến nay, trước đây là đường đất nay đã được trải nhựa, ông Q, bà V sử dụng ổn định từ năm 1999, không thấy có ai tranh chấp, họ đã trồng cà phê và các cây trồng khác, đến năm 2022 ông Q, bà V chặt bỏ cây cà phê cũng không thấy ai ý kiến hay tranh chấp gì, tôi hiện nay vẫn làm rẫy ở phía trên rẫy ông Q, bà V, rẫy tôi và diện tích đất tranh chấp giữa hai bên chỉ cách nhau con đường.

***Người làm chứng bà Nguyễn Thị H4 trình bày:***

Tôi và các đương sự không có quan hệ thân thích, họ hàng, tôi vào sinh sống, làm ăn tại buôn A hiện nay từ năm 1999, từ khi đến sống và làm rẫy tại đây tôi đã thấy ông Q, bà V quản lý, sử dụng diện tích đất đang tranh chấp từ đó cho đến nay, về nguồn gốc đất thì tôi không biết cụ thể ông Q, bà V nhận chuyển nhượng từ ai, về vị trí đất ông Q, bà V sử dụng có cạnh phía đông giáp đường đi, con đường còn tồn tại đến nay và giáp với đất rẫy của gia đình tôi, họ sử dụng lô đất kéo dài từ dưới lên đến giáp đường, đường trước đây là đường đất nay đã được trải nhựa, ông Q, bà V sử dụng ổn định từ năm 1999, không thấy có ai tranh chấp, họ đã trồng cà phê và các cây trồng khác, đến năm 2014 ông Q, bà V được nhận đền bù khi làm đường thì tôi có biết, năm 2022 ông Q, bà V chặt bỏ cây cà phê cũng không thấy ai ý kiến hay tranh chấp gì, ngoài ra phần đất tranh chấp giữa hai bên trước đây có hàng muông rất lớn làm ranh giới giữa phần đất ông Q và bà V sử dụng với phần đất anh Y N1, chị H Ran sử dụng, hàng muông kéo dài từ dưới lên đến giáp đường.

***Người làm chứng ông Lê Trọng L3 trình bày:***

Tôi và các đương sự không có quan hệ thân thích, họ hàng, tôi vào sinh sống, làm ăn tại buôn A hiện nay từ cuối năm 1998, đầu năm 1999, từ khi đến sống và làm rẫy tại đây tôi đã thấy ông Q, bà V quản lý, sử dụng diện tích đất đang tranh chấp có hiện trạng như bây giờ, từ đó cho đến nay, về nguồn gốc đất thì tôi được biết là ông Q, bà V nhận chuyển nhượng từ ông N2 (về thông tin họ, địa chỉ của ông N2 tôi không biết cụ thể), việc chuyển nhượng giữa ông N2 và ông Q, bà V cụ thể ra sao tôi cũng không nắm rõ, chỉ biết về vị trí đất ông Q, bà V sử dụng có cạnh phía đông giáp đường đi, con đường còn tồn tại đến nay, trước đây là đường đất nay đã được trải nhựa, ông Q, bà V sử dụng ổn định từ năm 1999, không thấy có ai tranh chấp, họ đã trồng cà phê và các cây trồng khác, đến năm 2022 ông Q, bà V chặt bỏ cây cà phê cũng không thấy ai ý kiến hay tranh chấp gì.

***Người làm chứng bà Vũ Thị H5 trình bày:***

Tôi và các đương sự không có quan hệ thân thích, họ hàng, tôi vào sinh sống, làm ăn tại buôn A hiện nay từ năm 1999, từ khi đến sống và làm rẫy tại đây tôi đã thấy ông Q, bà V quản lý, sử dụng diện tích đất đang tranh chấp từ đó cho đến nay, về nguồn gốc đất thì tôi không biết cụ thể ông Q, bà V nhận chuyển

nhượng từ ai, về vị trí đất ông Q, bà V sử dụng có cạnh phía đông giáp đường đi, con đường còn tồn tại đến nay, trước đây là đường đất nay đã được trải nhựa, ông Q, bà V sử dụng ổn định từ năm 1999, không thấy có ai tranh chấp, họ đã trồng cà phê và các cây trồng khác, đến năm 2022 ông Q, bà V chặt bỏ cây cà phê cũng không thấy ai ý kiến hay tranh chấp gì.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 25/5/2024 và ngày 15/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, quyết định:**

[1] - Căn cứ: khoản 2, 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1, 2 Điều 37; Điều 38; Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng khoản 3 Điều 6, khoản 3 Điều 12, khoản 2 Điều 106, Điều 170 Luật đất đai; khoản 1 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[2] Tuyên xử:

[2.1] Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y Nhu A và bà H Ran N về việc buộc bị đơn ông Phan Bá Q, bà Đặng Thị V phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 2.103,1m<sup>2</sup> là một phần trong diện tích 6.250m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 17 (nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ 112), tọa lạc tại Buôn A, xã C, huyện K, Đắk Lắk.

[2.2] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Bá Q, bà Đặng Thị V.

Buộc nguyên đơn ông Y Nhu A và bà H Ran N phải trả lại cho bị đơn ông Phan Bá Q, bà Đặng Thị V diện tích đất lấn chiếm 2.103,1m<sup>2</sup> là một phần trong diện tích 6.250m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 17 (nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ 112), tọa lạc tại buôn A, xã C, huyện K, Đắk Lắk. Vị trí tứ cạnh: phía Đông giáp đường nhựa liên thôn cạnh dài 70,9m; phía Tây giáp đất ông Q, bà V cạnh dài 65,15m (30m +35,15m); phía Nam giáp đất ông Y Nhu A, bà H Ran N Y cạnh dài 58,76m (49,09m+9,67m); phía Bắc giáp đất ông T2, bà H4 cạnh dài 5,52m.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CE 095320, thửa đất số 26, tờ bản đồ số 17 (nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ 112), do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/8/2016 mang tên ông Y Nhu A2 và bà H Ran N.

Các bên đương sự có nghĩa vụ kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với hiện trạng đất đang quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

[2.3] Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Q, bà V đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản giữa vợ chồng Y Nhu A, bà H Ran N với Ngân hàng TMCP P-Chi nhánh Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/7/2024, nguyên đơn ông **Y Nhu A**, bà **H Ran N** có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: nguyên đơn ông **Y Nhu A**, bà **H Ran N** kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông **Y Nhu A** và bà **H Ran N** thì thấy:

[1.1]. Nguyên đơn và người làm chứng bà **H Li N4** (bà **H Li Niê** là di của bà **H' Ran Niê**) cho rằng: diện tích 2.103,1m<sup>2</sup> là một phần trong diện tích 6.250m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 17 (nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ 112), tọa lạc tại **buôn A, xã C, huyện K** có nguồn gốc do ông **Y Grăk A4** (chồng của bà **H Li Niê**) khai hoang, sử dụng trước năm 1995, đến ngày 15/5/1996 được Ủy ban nhân dân huyện **K** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 092517 cho ông **Y Grăk A4**, năm 2000 vợ chồng ông **Y Grăk A4**, bà **H Li N4** tặng cho vợ chồng ông **Y Tullul A5** (là anh trai của ông **Y Grăk A4**), bà **H Ri N5** diện tích đất trên và vợ chồng ông **Y Tullul A5**, bà **H Ri N5** (ông **Y Tullul A5**, bà **H Ri N5** là bố mẹ chị **H Ran N**) quản lý, sử dụng nhưng chưa được sang tên. Năm 2016, ông **Y T4** chết, vợ chồng ông **Y Grăk A4**, bà **H Li N4** lập hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp cho vợ chồng cho ông **Y Nhu A**, bà **H Ran N**; ngày 26/8/2016, vợ chồng ông **Y Nhu A**, bà **H Ran N** được UBND huyện **K** cấp giấy CNQSDĐ số CE 095320.

[1.2]. Nguyên đơn và bà **H Li N4** cho rằng: năm 1996, ông **Y Grăk A4**, bà **H Li N4** chuyển đi nơi khác sinh sống nên bị đơn đã lấn chiếm diện tích đất khoảng 1.900m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 2.103,1m<sup>2</sup>) là không có căn cứ. Bởi lẽ, trước khi vợ chồng **Y Nhu A** đơng, bà **H Ran N** được vợ chồng ông **Y Grăk A4**, bà **H Li Niê** lập hợp đồng chuyển nhượng đất thì chủ sử dụng đất cũ là ông **Y Tăng M1** đã trồng cây cà phê trên đất từ khoảng năm 1997-1998, sau đó ông **Y Tăng M1** chuyển nhượng đất cho bà **T5**, năm 1999 bà **T5** chuyển nhượng cho vợ chồng ông **Q**, bà **V** và ông

Q, bà V quản lý, sử dụng từ năm 1999 cho đến năm 2022 mà không gặp sự phản đối, ngăn cản của ai. Nguyên đơn cho rằng đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã C để yêu cầu giải quyết tranh chấp đất nhiều lần nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình, không được bị đơn thừa nhận. Theo kết quả xác minh ngày 07/8/2023 đại diện xã Cư Pong cung cấp thì thấy UBND xã không nhận được bất cứ thông tin, hay đơn khiếu nại gì về tranh chấp đất giữa các bên. Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm các bên đều thừa nhận vợ chồng ông Q, bà V là người trực tiếp quản lý, sử dụng, canh tác đất từ trước cho đến năm 2022 là hoàn toàn phù hợp với Biên bản hòa giải tranh chấp do UBND xã C lập ngày 18/4/2022, nguyên đơn bà H' Ran Niê xác nhận diện tích đất tranh chấp từ trước đến nay do ông Phan Bá Q là người trực tiếp quản lý, sử dụng, canh tác trồng cây công nghiệp trên đất.

[1.3]. Căn cứ kết quả xác minh ngày 07/9/2023 tại Ủy ban nhân dân xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thì thấy có nội dung: Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 17, diện tích 6.250m<sup>2</sup> theo bản đồ cũ mang tên ông Y Tulluk A6. Năm 2010 theo bản đồ địa chính mới thì diện tích đất này thuộc một phần của thửa đất số 14, tờ bản đồ số 112, tổng diện tích đất là 7.034,7m<sup>2</sup> (trong đó đã bao gồm phần diện tích đất tranh chấp). Tuy nhiên, theo bản đồ địa chính mới thửa đất số 14 chưa bao gồm phần diện tích đất tranh chấp.

Theo bản đồ địa chính mới thể hiện thửa đất số 13, tờ bản đồ số 112 diện tích 5.488,4m<sup>2</sup> (theo bản đồ cũ là thửa số 10, tờ bản đồ số 17) đã bao gồm phần diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 26, tờ bản đồ số 17.

Phần diện tích đất tranh chấp theo bản đồ địa chính mới năm 2010 được đăng ký theo tên ông Q, bà V. Đến năm 2010, phần diện tích đất tranh chấp không còn nằm trong thửa đất số 26, tờ bản đồ số 17 và không nằm trong thửa số 14, tờ bản đồ số 112.

Tài liệu hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Phòng tài nguyên và môi trường huyện K cũng thể hiện việc cấp GCNQSDĐ số H 092517 thửa đất số 26, tờ bản đồ số 28 cho hộ ông Y Grăk A4 cấp năm 1996 có thể xảy ra trường hợp cấp sai đối tượng, vị trí, ranh giới sử dụng đất do các hộ đăng ký kê khai tập trung và cán bộ kỹ thuật địa chính thiếu kiểm tra thực tế các hộ sử dụng đất. Bản đồ giải thửa địa chính thể hiện sai sót trong quá trình đo đạc, có thể cấp sai về ranh giới đất.

Hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất CE 095320 ngày 26/5/2016 cấp cho hộ ông Y Nhu A2 thửa đất số 26, tờ bản đồ số 17, diện tích 6.250m<sup>2</sup> chỉ dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không thực hiện việc kiểm tra đo đạc, không áp dụng bản đồ giải thửa địa chính được Sở Tài nguyên và Môi trường nghiệm thu năm 2010.

Kết quả lồng ghép bản đồ giải thửa địa chính năm 1995 và năm 2010 thể hiện: thửa đất số 26, tờ bản đồ 17 theo bản đồ năm 1995 được lồng ghép với thửa

đất số 13, tờ bản đồ số 112 theo bản đồ năm 2010 có sự chồng lấn thể hiện: thửa đất số 26, tờ bản đồ số 17, diện tích 6.250m<sup>2</sup> mang tên ông **Y Nhu A2** bà **H Ran N** cấp chồng lên một phần diện tích thửa đất số 13, tờ bản đồ số 112 mang tên ông **Q** bà **V**. Nên thửa đất số 26 cấp sai về hình thể, diện tích và ranh giới của thửa đất so với hiện trạng gia đình ông **Y Nhu A2** quản lý, sử dụng. Việc **Sở T** cấp GCNQSDĐ cho hộ ông **Y Nhu A2** bà **H Ran N** là sai về ranh giới đất và hiện trạng người sử dụng đất vì khi cấp GCNQSDĐ không đo đạc và kiểm tra hiện trạng đất và lồng ghép bản đồ giải thửa các năm 1995 và 2010. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận đơn khởi kiện của ông **Y Nhu A2** bà **H R** về việc buộc ông **Q** bà **V** phải trả lại diện tích đất tranh chấp.

[2]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn là ông **Phan Bá Q** và bà **Đặng Thị V** thấy:

[2.1]. Quá trình tố tụng, các bên đương sự đều nộp đơn khởi kiện với tư cách nguyên đơn và đều nộp tạm ứng án phí. Do cùng đối tượng tranh chấp nên ngày 17/5/2022, TAND huyện Krông Búk ban hành quyết định quyết định nhập vụ án số 01/2022/QĐ-NVA và xác định ông **Y Nhu A2** bà **H Ran N** là nguyên đơn, ông **Q**, bà **V** là bị đơn. Ngày 05/9/2022, ông **Q**, bà **V** có đơn với nội dung không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng thời yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho nguyên đơn. TAND huyện Krông Búk xác định đây là yêu cầu phản tố của bị đơn và thông báo bị đơn nộp tạm ứng án phí là không đúng. Đây chỉ là lời trình bày, là ý kiến của bị đơn. Ngày 27/12/2022, ông **Q**, bà **V** có đơn yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản giữa vợ chồng **Y Nhu A**, bà **H Ran N** với **Ngân hàng TMCP P-Chi nhánh Đ**, quá trình tố tụng các bên đương sự cung cấp thông tin **Y Nhu A** đã trả hết nợ, xóa thế chấp nên ngày 17/7/2023, ông quyết, bà **V** rút yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp trên. Do đó, bản án sơ thẩm đã đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa vợ chồng **Y Nhu A**, bà **H Ran N** với **Ngân hàng TMCP P-Chi nhánh Đ** là có căn cứ.

Quá trình tố tụng các bên đương sự đều xác nhận từ năm 1999 đến năm 2022, ông **Q** bà **V** là người quản lý, sử dụng đất, sau khi ông **Q**, bà **V** nhổ bỏ cây cà phê già cỗi, cải tạo đất để trồng cây khác thì vợ chồng **Y Nhu A**, bà **H Ran N** ra ngăn cản nên các bên xảy ra tranh chấp, đất không ai sử dụng, quản lý chờ kết quả giải quyết của cơ quan chức năng; tại biên bản ngày 03/6/2024 của TAND tỉnh Đắk Lắk và tại phiên tòa các bên xác nhận từ tháng 3/2024 đến nay vợ chồng **Y Nhu A**, bà **H Ran N** là người đang chiếm giữ đất và trồng cây hòa màu ngăn ngày trên đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải trả lại diện tích lâm chiếm, yêu cầu hủy GCNQSDĐ là yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định tại Điều 200 của BLTTDS đúng pháp luật.

[2.2]. Xét lời khai của bị đơn và những người làm chứng về nguồn gốc đất tranh chấp thấy: ông **Y Tăng M1** khai hoang, trồng cây cà phê trên đất, khoảng



năm 1997, 1998 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T5 (đã chết năm 2015), việc chuyển nhượng, bàn giao đất không đo đạc thực tế. Năm 1999, bà T5 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q, bà V diện tích khoảng 5 sào (hiện nay đo đạc thực tế là 5.488,4m<sup>2</sup>) đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bao gồm diện tích 2.103,1m<sup>2</sup> tranh chấp, khi nhận chuyển nhượng trên đất đã có cây cà phê, có ranh giới, cột mốc rõ ràng phân định với các hộ xung quanh, ông Q, bà V trực tiếp quản lý, sử dụng mà không gặp sự phản đối nào. Đến năm 2022, do cây cà phê già cỗi ông Q, bà V nhổ để trồng cây mới thì bị vợ chồng ông Y Nhu A, bà H Ran N ra chiếm đất trồng cây hoa màu ngăn ngày. Như vậy, lời khai của bị đơn về nguồn gốc và quá trình quản lý sử dụng, tạo lập tài sản trên đất cơ bản phù hợp với lời khai của chủ sử dụng đất là ông Y Tăng M1, hoàn toàn phù hợp với lời khai của là ông Bùi Nghĩa C bà T5 (tại B1 237); phù hợp với lời khai của những người làm chứng có đất giáp ranh, liền kề, sinh sống cùng thời điểm và gần khu vực đất tranh chấp gồm: Bà Ngô Thị H3, Vũ Thị H5, Nguyễn Thị H4, bà Trương Thị L2, ông Lê Trọng L3 và phù hợp kết quả xác minh như nhận định phân tích tại [1.3]. Do đó, bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn diện tích lấn chiếm 2.103,1m<sup>2</sup> và hủy GCNQSDĐ số CE 095320, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/8/2016 mang tên ông Y Nhu A và bà H Ran N là có căn cứ.

[2] Từ nhận định trên, xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng pháp luật. Tại phiên phúc thẩm, nguyên đơn là ông Y Nhu A và bà H Ran N kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ mới nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên không được chấp nhận; do đó Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn ông Y Nhu A2 và bà H Ran N không được chấp nhận nên mỗi ông bà phải chịu 300.000 đồng án phí DSPT.

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

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn vợ chồng ông Y Nhu A, bà H Ran N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 23/5/2024 và ngày 15/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Áp dụng khoản 2, 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1, 2 Điều 37; Điều 38; Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 6,

khoản 3 Điều 12, khoản 2 Điều 106, Điều 170 Luật đất đai; khoản 1 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Y Nhu A** và bà **H Ran N** về việc buộc bị đơn ông **Phan Bá Q**, bà **Đặng Thị V** phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 2.103,1m<sup>2</sup> là một phần trong diện tích 6.250m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 17 (nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ 112), tọa lạc tại **buôn A, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**.

[2]. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Phan Bá Q**, bà **Đặng Thị V**.

[2.1]. Buộc nguyên đơn ông **Y Nhu A** và bà **H Ran N** phải trả lại cho bị đơn ông **Phan Bá Q**, bà **Đặng Thị V** diện tích đất lấn chiếm 2.103,1m<sup>2</sup> là một phần trong diện tích 6.250m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 17 (nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ 112), tọa lạc tại **buôn A, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**. Vị trí tứ cạnh: phía Đông giáp đường nhựa liên thôn cạnh dài 70,9m; phía Tây giáp đất ông **Q**, bà **V** cạnh dài 65,15m (30m +35,15m); phía Nam giáp đất ông **Y Nhu A**, bà **H Ran N** Y cạnh dài 58,76m (49,09m+9,67m); phía Bắc giáp đất ông **T2**, bà **H4** cạnh dài 5,52m.

[2.2]. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CE 095320, thửa đất số 26, tờ bản đồ số 17 (nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ 112), do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 26/8/2016 mang tên ông **Y Nhu A2** và bà **H Ran N**.

Các bên đương sự có nghĩa vụ kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với hiện trạng đất đang quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

[3]. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông **Q**, bà **V** đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản giữa vợ chồng **Y Nhu A**, bà **H Ran N** với **Ngân hàng TMCP P-Chi nhánh Đ**.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông **Y Nhu A2** và bà **HRan N6** mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0014009 ngày 02/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

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

***Nơi nhận:***

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

**ĐÃ KÝ**

**Phạm Ngọc Thái**