

Bản án số: 31/2025/DS-PT

Ngày 26-02-2025

“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 Thế Hạnh.

*Các Thẩm phán:* Ông Dương Hà Ngân và bà Nguyễn Thị Hải Âu.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:** Bà Vương Thị Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 157/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2024/DS-ST ngày 29-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo và kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 129/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Đ; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đ:* Ông Phan Văn C – Luật sư Văn phòng luật sư P, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: 161 N, tổ dân phố 0, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Đức T; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

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

- Bà Lê Thị C; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.
- Ông Nguyễn Ngọc H và bà Lý Mỹ C; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.
- Ông Lê Đình H; địa chỉ: N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.
- Ông Lê Đình T; địa chỉ: Đường B, buôn K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

5. Ông Nguyễn Trí Q và ông Nguyễn Trí H; cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (là người thừa kế quyền lợi và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn S).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Hà Quang H; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

2. Ông Trần Văn H; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

3. Ông Phạm Văn L; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

4. Ông Nguyễn Trí L; địa chỉ: Tổ dân phố, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

(Những người có quyền, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng đều có đơn đề nghị vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện đề ngày 16-11-2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn - bà Trần Thị Đ và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà Đ - Luật sư Phan Văn C trình bày:***

Vào năm 2006, chồng bà Đ là ông Nguyễn Văn S (đã chết năm 2019) cùng với các ông Lê Đình T, Lê Đình H, bà Lương Thị L đã nhận chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị L (mẹ của ông H) tại thửa số 19, tờ bản đồ số 1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AC 311613, do UBND huyện Đắk Nông cấp ngày 15/7/2005. Địa chỉ thửa đất: xã Q, huyện Đ, Tỉnh Đắk Nông. Sau khi tách thửa, đất của gia đình bà Đ thửa số 208, diện tích 2160m<sup>2</sup> và mua lại ông Lê Đình T thửa số 209 diện tích 2268m<sup>2</sup>. Sau khi ông S chồng bà Đ bị tai nạn, bà Đ đã kê khai và tách thửa đất số 208 và thửa số 209 thành 3 thửa đứng tên bà Đ gồm các thửa: 573, tờ bản đồ số 2, diện tích 506,4 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, GCNQSD đất số DE 183428; Thửa 574, tờ bản đồ số 2, diện tích 1055,2m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, GCNQSD đất số DE 183429 và thửa số 575, tờ bản đồ số 2, diện tích 1663,4m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, GCNQSD đất số DE 183430 đều do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Đắk Nông cấp ngày 20/10/2022 đứng tên bà Đ. Sau khi nhận sang nhượng đất của bà L phía dưới có hồ, các ông Lê Đình T, Lê Đình H, bà Lương Thị L đều thống nhất giao hồ cho gia đình bà Đ sử dụng, nhưng diện tích nhỏ chưa đủ tưới nên gia đình bà Đ đã thuê máy múc, múc thêm hồ để tưới. Đến năm 2012 do không đủ nước nên bà Đ lại thuê ông Hà Quang H múc sâu và mở rộng đắp bờ hồ như hiện nay.

Từ ngày nhận sang nhượng đất của bà L cho đến nay sử dụng ổn định, không tranh chấp. Vào tháng 3/2023, cả nhà bà Đ về quê ở Nghệ An để giải quyết vấn đề gia đình. Lợi dụng lúc gia đình bà Đ không có mặt, ông Nguyễn Đức T là người có đất liền với đất của gia đình bà Đ đã ngang nhiên dùng trụ bê tông, lưới B40 rào xung quanh hết diện tích hồ của gia đình bà Đ để lấn chiếm và không cho gia đình

bà Đ đi vào khu vực hồ cũng như sử dụng hồ. Diện tích đất hồ ông T đã lấn chiếm là đất sinh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà Đ khởi kiện yêu cầu ông T trả diện tích đất lấn chiếm 755m<sup>2</sup> (theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng đất) và phải tháo dỡ, di dời hàng rào trụ bê tông, lưới B40 ra khỏi diện tích 755m<sup>2</sup> hồ nước để bà Đ quản lý sử dụng.

**Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Đức T trình bày:** Vào năm 2005, ông T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H và bà Lý Mỹ C diện tích đất rẫy bao gồm rẫy trồng cà phê 16.900m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AĐ475905 thuộc thửa đất số 25 tờ bản đồ số 02 vào ngày 06/3/2006 mang hộ ông Nguyễn Đức T và diện tích sinh khoảng 6000m<sup>2</sup> chưa có GCNQSDĐ. Trên đất sinh đã có 01 hồ nước để tưới cà phê do ông H thuê ông Nguyễn Trí L múc vào năm 1997, có diện tích khoảng 300m<sup>2</sup> (chưa có GCNQSDĐ) và vào năm 2006 ông T tiếp tục thuê ông L múc tiếp mở rộng hồ thành 755m<sup>2</sup> và do nhu cầu thả cá nên tại thời điểm đó ông T thuê ông L múc thêm 01 hồ sát bên hồ cũ cũng 5000m<sup>2</sup>. Khi mua bán có ông Phạm Văn L chứng kiến, từ khi mua đất của ông H và bà C, bà Đ có nói ông T có 02 hồ cho bà Đ xin 01 hồ (đang tranh chấp) để tưới, ông T không đồng ý. Diện tích đất trên là tài sản chung của ông T và bà Lê Thị C (vợ ông T), không liên quan đến các con ông T vì khi mua đất và khi làm GCNQSDĐ các cháu còn nhỏ (dưới 15 tuổi).

Ông T đã rào hồ đang tranh chấp cách đây 3 năm, rào toàn bộ hồ bằng hàng rào B40, trụ bê tông diện tích 500m<sup>2</sup>, trên hồ có cây dừa và cây Sao, hồ ông T vẫn thả cá, ngoài ra không có tài sản nào khác. Hiện nay gia đình ông T vẫn đang quản lý, sử dụng hồ đang tranh chấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đ thì ông T không đồng ý.

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

- **Bà Lê Thị C trình bày:** Bà C thống nhất với phần trình bày của ông Nguyễn Đức T và yêu cầu Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Đ.

- **Ông Nguyễn Ngọc H và bà Lý Mỹ C trình bày:** Ông H và bà C có quan hệ vợ chồng, ngày 06/12/2005 vợ chồng ông H và bà C chuyển nhượng cho vợ chồng ông T và bà C 1 thửa đất có diện tích 1,69 ha, đất nông nghiệp, thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường Quốc lộ 14, phía Tây giáp sinh, phía nam giáp ông N, phía Bắc giáp bà N. Ngoài diện tích đất nông nghiệp là 1,69 ha đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ, còn chuyển nhượng cho ông T phần đất sinh diện tích 6000m<sup>2</sup> và 300m<sup>2</sup> là hồ nước tưới ông H đào năm 1993 chưa được cấp GCNQSDĐ, thời điểm đó chỉ có mình nhà ông H có hồ nước, ông Mai Tiến N cũng tưới nhờ hồ nước nhà ông H. Từ khi ông T nhận chuyển nhượng thửa đất và ao hồ ông H chỉ thấy ông T sử dụng vào năm 2006 ông T có vét mương nước và đào thêm 1 cái ao lớn ở dưới sinh, ngoài ra không có ai sử dụng.

- **Ông Lê Đình H trình bày:** Vào năm 2006 ông Lê Đình H có cùng ông Nguyễn Văn S, ông Lê Đình T và bà Lương Thị L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị L tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã Q,

thành phố G, tỉnh Đắk Nông theo GCNQSDĐ số AC 311613 được UBND tỉnh Đắk Nông cấp ngày 15/7/2005 mang tên bà Nguyễn Thị L. Thời điểm nhận chuyển nhượng, trên đất có trồng cây cà phê. Sau khi nhận chuyển nhượng chúng tôi có đào 01 cái hồ diện tích khoảng 500m<sup>2</sup> trên phần đất của ông H, phần đất hồ này chưa được cấp GCNQSDĐ. Vị trí hồ nằm trên phần đất của ông H ở cuối thửa đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà L, chúng tôi đã làm thủ tục tách thửa nhưng ông H không nhớ tách làm mấy thửa và đứng tên thửa đất nào. Đầu năm 2007 ông H chuyển nhượng phần đất của ông H cho ông S, bà Đ nhưng vì thời gian đã lâu nên ông H không nhớ là thửa đất nào, diện tích bao nhiêu. Vì hồ nước nằm trên đất của ông H, ông H đã chuyển nhượng đất cho ông S, bà Đ nên ông S, bà Đ là người được quản lý, sử dụng hồ nước.

- **Ông Lê Đình T trình bày:** Vào năm 2006 ông T với ông Nguyễn Văn S, ông Lê Đình H, bà Lương Thị L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị L tại thửa 16, tờ bản đồ số 1, theo GCNQSDĐ số AC 311613, do Ủy ban nhân dân huyện Đắk Nông cấp ngày 15/7/2005, đất tọa lạc tại xã Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay là phường Q). Thời điểm nhận chuyển nhượng trên đất trồng cây Cà phê, sau khi nhận chuyển nhượng chúng tôi có đào 01 hồ nước tích khoảng 500m<sup>2</sup>, vị trí hồ nước cuối cùng thửa đất của chúng tôi nhận chuyển nhượng của bà L, phần diện tích Hồ nước chưa được cấp GCNQSDĐ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà L chúng tôi tiến hành tách thửa nhưng đã làm rất lâu nên không nhớ đã tách làm mấy thửa và không nhớ đứng tên thửa đất nào. Đến đầu năm 2007 chúng tôi sang nhượng toàn bộ thửa đất nói trên cho ông S, bà Đ nhưng không nhớ cụ thể diện tích là bao nhiêu. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên thì ông S, bà Đ quản lý sử dụng luôn diện tích Hồ nước.

- **Người thừa kế quyền lợi và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn S:** Ông Nguyễn Trí Q và ông Nguyễn Trí H đồng ý với nội dung trình bày của nguyên đơn và không có yêu cầu gì.

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

- **Ông Hà Quang H trình bày:** Vào năm 2012 bà Đ nói bà có 02 cái hồ thuê ông H vét mương nước ngoài và vét bên trong hồ diện tích hồ bao nhiêu ông H không nhớ, vị trí hồ ở cuối đất bà Đ cách mương nước 3 đến 4m, bên cạnh hồ ông Đ còn có 2 cái hồ khác.

- **Ông Nguyễn Trí L trình bày:** Ông L là chủ xe máy múc, nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông T và bà Đ là do ông Nguyễn Ngọc H thuê ông L múc hồ vào năm 1993 diện tích khoảng 300m<sup>2</sup> tại Thôn T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, tứ cận giáp với ai ông L không nhớ vì đất mua đi bán lại nhiều. Đến năm 1997 ông Nguyễn Ngọc H có thuê ông L múc sâu thêm và vét quanh hồ, sau này ông T có mua lại đất của ông H có thuê ông L múc tiếp mở rộng hồ thành 500m<sup>2</sup> và đồng thời ông T có thuê ông L múc tiếp cho ông T thêm 1 cái hồ sát bên hồ tranh chấp khoảng 5000m<sup>2</sup>.

- **Ông Phạm Văn L trình bày:** Ông Nguyễn Đức T và bà Lê Thị C có mua của ông Nguyễn Ngọc H và bà Lý Mỹ C diện tích đất rẫy cà phê khoảng 16.900m<sup>2</sup> và trên rẫy có hồ nước, chuyển nhượng thời gian nào ông L không nhớ. Hồ do ông H

và bà C đào tọa lạc tại thôn T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, từ khi nhận chuyển nhượng ông L chỉ thấy ông T và bà C sử dụng diện tích hồ trên.

- **Ông Trần Văn H trình bày:** Vào năm 2017 ông chuyển đến sinh sống tại thôn T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông gần nhà ông T. Việc mua bán đất giữa ông H, bà C với ông T bà C như thế nào ông không biết, nhưng từ khi tôi chuyển về sinh sống ông T và bà C là người quản lý sử dụng hồ đang tranh chấp và ông có nhờ xin nước tưới của ông T một vài lần.

**Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2024/DS-ST ngày 29-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa đã quyết định:** Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, các điều 144, 147, 157, 158, 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 1 Điều 6, Điều 7, khoản 2 Điều 8, điểm i khoản 2 Điều 10, Điều 100, khoản 1 Điều 12, Điều 163, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; 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; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Đ về việc buộc ông Nguyễn Đức T trả lại diện tích đất lấn chiếm 755m<sup>2</sup> hồ, tọa lạc tại tổ dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông và phải tháo dỡ, di dời hàng rào B40, trụ bê tông ra khỏi diện tích 755m<sup>2</sup> hồ nước để bà Trần Thị Đ quản lý sử dụng, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Trần Văn H, phía Tây giáp suối, phía Nam giáp hồ ông Trần Văn H đang sử dụng, phía Bắc giáp hồ ông T đang sử dụng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10-10-2024, nguyên đơn - bà Trần Thị Đ kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 669/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12-10-2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu quan điểm:* Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ và nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông xét thấy các vi phạm, thiếu sót nêu ra tại quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa đã được khắc phục tại cấp phúc thẩm nên đã rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 669/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12-10-2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Đ, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

### [1]. Về tố tụng:

Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa và đơn kháng cáo của bà Trần Thị Đ nộp trong thời hạn luật định, bà Đ đã nộp tiền tạm ứng án phí theo đúng quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người có quyền, nghĩa vụ liên quan.

### [2]. Về nội dung giải quyết vụ án và xét yêu cầu kháng cáo:

#### [2.1]. Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Nguyên đơn bà Trần Thị Đ xác định do chồng của bà Đ (ông Nguyễn Văn S) cùng với các ông Lê Đình T, Lê Đình H, bà Lương Thị L nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L (mẹ của ông H) tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 311613, do UBND huyện Đăk Nông cấp ngày 15-7-2005. Phía dưới đất của bà L có hồ nhưng diện tích nhỏ chưa đủ tưới nên gia đình bà Đ đã thuê máy múc, múc thêm hồ để tưới. Năm 2012, bà Đ có thuê ông Hà Quang H múc sâu và mở rộng đắp bờ hồ như hiện nay.

Bị đơn ông Nguyễn Đức T xác định do ông T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc H và bà Lý Mây C vào năm 2005, diện tích chuyển nhượng gồm đất rẫy trồng cà phê 16.900m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất sinh khoảng 6.000m<sup>2</sup> chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất sinh đã có 01 hồ nước diện tích khoảng 300m<sup>2</sup> để tưới cà phê do ông H thuê ông Nguyễn Trí L múc vào năm 1997, đến năm 2006 ông T tiếp tục thuê ông L múc mở rộng hồ thành 755m<sup>2</sup> (là hồ đang tranh chấp với bà Đ) và do nhu cầu thả cá nên tại thời điểm đó ông T thuê ông L múc thêm 01 hồ khác diện tích 5.000m<sup>2</sup> sát cạnh hồ cũ.

#### [2.2]. Xét căn cứ sử dụng đất:

Tại Công văn số: 607/CV-UBND, ngày 23-9-2024 của Ủy ban nhân dân phường Q, thành phố G xác định: “Đối với phần diện tích 755m<sup>2</sup>, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố G xác nhận tại mảnh trích đo địa chính số 40-2024, có ký hiệu NTS, địa chỉ TDP T, phường Q. Căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất, ký hiệu NTS là đất nuôi trồng thủy sản. Tuy nhiên, qua lòng ghép tờ bản đồ số 02 (được UBND huyện Đăk Nông duyệt năm 2002), phần diện tích này thể hiện đất sông suối. Qua kiểm tra sổ mục kê, sổ địa chính hiện có trên địa bàn phường, kết quả không thể hiện thông tin công dân, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 755m<sup>2</sup> nêu trên. Tuy nhiên, trong hồ sơ kê khai đo đạc theo dự án: Đo đạc chỉnh lý bản đồ, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng cơ sở quản lý dữ liệu đất đai phường Q, thành phố G, Tỉnh Đăk Nông do công ty Cổ phần Tài nguyên - Môi trường biển thực hiện, có thể hiện

*thông tin công dân kê khai là bà Trần Thị Đ - Địa chỉ: TDP T, phường Q, nhưng hiện nay dự án này vẫn chưa được phê duyệt”.*

Toà án cấp sơ thẩm đã yêu cầu UBND thành phố G xác định phần diện tích 755m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp, hiện ông T đang sử dụng làm hồ nước tưới là loại đất gì, hiện nay trong sổ mục kê, sổ địa chính có ai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa và có đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không nhưng khi chưa có kết quả cung cấp thông tin của UBND thành phố G thì Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xét xử vụ án.

Tại giai đoạn phúc thẩm, UBND thành phố G đã cung cấp thông tin tại Công văn số: 1437/TNMT ngày 12-12-2024, cụ thể: Căn cứ Mảnh trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số: 40-2024 ngày 17/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố, phần diện tích 755m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 02, địa chỉ tại tổ dân phố T, phường Q thuộc đất sông, suối. Hiện trong Sổ mục kê chưa được đăng ký, kê khai. Do chưa được kê khai, đăng ký nên chưa có cơ sở xác định đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất hay không. Đề nghị Tòa án căn cứ các thông tin xác định của UBND phường Q về hiện trạng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tình trạng tranh chấp đất, tài sản gắn liền với đất; thời điểm sử dụng đất, tạo lập tài sản trên đất; nguồn gốc sử dụng đất và sự phù hợp với quy hoạch để xác định thửa đất có đủ điều kiện hay không đủ điều kiện theo quy định của Luật đất đai 2024.

Kết quả xác minh của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông tại UBND phường Q, thành phố G ngày 12-12-2024 thể hiện: Căn cứ Quyết định số: 2069/QĐ-UBND, ngày 10 tháng 12 năm 2012 của UBND thị xã G (nay là thành phố G), về việc “*Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết trung tâm xã Q thị xã G, tỉnh Đắk Nông*” thì diện tích 755m<sup>2</sup>, trong đó: Diện tích 248.4m<sup>2</sup> được quy hoạch đất chưa sử dụng, phần diện tích còn lại đối chiếu với bản đồ quy hoạch tại Quyết định số: 1292/QĐ-UBND, ngày 14 tháng 8 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông về việc “*Phê duyệt quy hoạch chung đô thị G đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050*” thì thuộc đất Sông, suối, mặt nước; tuy nhiên, đối chiếu với bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 tại Quyết định số: 2077/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc “*Phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố G, tỉnh Đắk Nông*” thì diện tích 755m<sup>2</sup> nói trên thuộc đất Nuôi trồng thủy sản.

[2.3]. Quá trình sử dụng và hiện trạng đất tranh chấp:

Đối với nguyên đơn: Nguyên đơn không cung cấp được tài liệu nào chứng minh về quá trình sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp.

Đối với bị đơn: Lời khai của ông Nguyễn Ngọc H, bà Lý Mây C (người chuyển nhượng đất cho bị đơn) và những người làm chứng (ông Hà Quang H, ông Nguyễn Trí L, ông Phạm Văn L, ông Trần Văn H) đều xác định ông T và bà C là người sử dụng diện tích hồ nước liên tục và có một số lần xin ông T tưới nhờ.

Ngày 12-12-2024, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã tiến hành xác minh, kiểm tra thực địa, kết quả thể hiện: Ngoài thực địa tại thời điểm kiểm tra hiện hữu 02 cái ao, ao thứ nhất (không có tranh chấp) diện tích khoảng 4.500m<sup>2</sup> (thuộc thửa

đất số 25 của ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), ao thứ hai (đang tranh chấp) diện tích 755m<sup>2</sup>. Ông T đang trực tiếp sử dụng thửa đất số 25, cách ao đang tranh chấp khoảng 1,7m; bà Đ đang sử dụng thửa đất số 573, cách ao đang tranh chấp khoảng cách 6,9m. Phần diện tích có khoảng cách 6,9m chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ở giữa phần đất này và ao đang tranh chấp có một mương nước dòng chảy tự nhiên, rộng khoảng 1,5m. Hiện trạng hồ nước bị đôn đã rào toàn bộ bằng hàng rào trụ bê tông, lưới B40 bao quanh hồ.

[2.4]. Xét lời khai của các đương sự, người làm chứng và yêu cầu khởi kiện:

Bà Trần Thị Đ khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Đức T phải trả diện tích đất hồ lấn chiếm 755m<sup>2</sup> và phải tháo dỡ, di dời hàng rào trụ bê tông, lưới B40 ra khỏi diện tích 755m<sup>2</sup> hồ nước để bà Đ quản lý sử dụng. Căn cứ khởi kiện của bà Đ là lời khai của các ông Lê Đình H, Lê Đình T (là những người cùng mua đất với chồng của bà Đ) và người làm chứng ông Hà Quang H (là người bà Đ thuê để múc hồ), đồng thời bà Đ cho rằng bà đã làm thủ tục kê khai đăng ký để được cấp quyền sử dụng đất tại UBND phường nhưng do chưa có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sông suối và nay là đất nuôi trồng thủy sản nên bà chưa được cấp quyền sử dụng đối với diện tích đất hồ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với ông Lê Đình H: Ông H cho rằng sau khi ông cùng với ông T và ông S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị L thì các ông có đào 01 cái hồ diện tích khoảng 500m<sup>2</sup> trên phần đất của ông H, ở cuối thửa đất và phần đất hồ này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đầu năm 2007, ông H chuyển nhượng phần đất của ông cho ông S và bà Đ nhưng vì thời gian đã lâu nên nay ông H không nhớ là thửa đất nào, diện tích bao nhiêu.

Đối với ông Lê Đình T: Ông T cũng cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L thì các ông có đào 01 hồ nước diện tích khoảng 500m<sup>2</sup>, vị trí hồ nước ở cuối thửa đất của bà L và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đầu năm 2007, các ông sang nhượng toàn bộ thửa đất nói trên cho ông S và bà Đ nhưng không nhớ cụ thể diện tích là bao nhiêu.

Đối với ông Hà Quang H, trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ngày 19-02-2025 ông H cung cấp cho Tòa án “*Đơn trình bày*”, nội dung: Vào khoảng năm 2012, trong khi máy múc của ông H đang làm hồ cho ông T ở sát bên thì bà Đ có gọi ông H làm cho bà mấy tiếng vét lại cả trong hồ và mương nước bên ngoài để lấy nước tưới nhưng ông H biết hồ này là của ông T mua lại của ông H vì cách đó 02 năm trước ông T có thuê ông H múc lại và sửa lại bờ xung quanh.

Đối với việc trong hồ sơ kê khai đo đạc Dự án “*Đo đạc chỉnh lý bản đồ, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng cơ sở quản lý dữ liệu đất đai phường Q, thành phố G, Tỉnh Đắk Nông*” do công ty Cổ phần Tài nguyên - Môi trường biển thực hiện, có thể hiện thông tin công dân kê khai là bà Trần Thị Đ - Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Q, tuy nhiên theo nội dung xác nhận của UBND phường Q, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông thì hiện nay dự án này vẫn chưa được phê duyệt nên đây không phải là căn cứ để xác lập quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Đối với sổ mục kê, sổ địa chính tại Ủy ban nhân dân phường Q không thể hiện thông tin người kê khai sử dụng đối với phần diện tích đất tranh chấp.



Như vậy, ông H và ông T xác định có hồ nước ở cuối thửa đất nhận chuyển nhượng từ bà L nhưng đều không nhớ đã chuyển nhượng phần đất của các ông cho ông S và bà Đ tại thửa đất nào, diện tích bao nhiêu. Ông Hà Quang H cũng xác định ông không mức và mở rộng hồ theo trình bày của bà Đ. Ngoài trình bày của ông H, ông T thì bà Đ cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh bà Đ là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp theo quy định tại Điều 100 hoặc khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013 và khoản 4 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 nên Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà Đ là có căn cứ.

[3]. Hồ sơ vụ án không có yêu cầu về công nhận quyền sử dụng đất, đất tranh chấp hiện đang được bị đơn quản lý, sử dụng và không bị chính quyền địa phương xử lý về hành vi sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông đã rút kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa. Căn cứ Điều 289 và 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên và tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa.

[4]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trần Thị Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 289, khoản 1 Điều 308 và Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm Quyết định kháng nghị số: 669/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12-10-2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Đ, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2024/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, các điều 144, 147, 157, 158, 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 1 Điều 6, Điều 7, khoản 2 Điều 8, điểm i khoản 2 Điều 10, Điều 100, khoản 1 Điều 12, Điều 163, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; 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; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

**1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Đ về việc buộc ông Nguyễn Đức T trả lại diện tích đất lấn chiếm 755m<sup>2</sup>, tọa lạc tại tổ dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông và phải tháo dỡ, di dời hàng rào trụ bê tông, lưới B40 ra khỏi diện tích 755m<sup>2</sup> hồ nước để bà Trần Thị Đ quản lý sử dụng, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Trần Văn H, phía Tây giáp suối, phía Nam giáp hồ ông Trần Văn H đang sử dụng, phía Bắc giáp hồ ông T đang sử dụng.

**2. Về án phí dân sự phúc thẩm:** Bà Trần Thị Đ phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số: 0007392, ngày 17-10-2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

**3.** 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 thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

**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, 7b và 9 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. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố G;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, THCTP, Tòa DS.

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

**(đã ký)**

**Nguyễn Thế Hạnh**