

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 29/2025/DSPT

Ngày: 11-4-2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Đặng Chí Công.

Ông Trần Văn Thương.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Trà My - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Ông Hoàng Văn Hạnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 08 và 11 tháng 4 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 92/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2024 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 158/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 11 năm 2024 và Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa số 59/2025/TB-TA ngày 21 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1976 và bà Hoàng Thị L, sinh năm 1977; địa chỉ: C H, tổ dân phố E, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Ông D và bà L có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1984; địa chỉ: C H, tổ dân phố F, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Ông D1 có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Trần Thị Minh T, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ dân phố F, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Chị T có mặt.

- Ông Phan Trung H và bà Trần Thị V; địa chỉ: Tổ dân phố F, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Ông H và bà V vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn là ông Nguyễn Văn D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D và bà Hoàng Thị L trình bày:

Năm 2011, ông Nguyễn Văn D, bà Hoàng Thị L có nhận chuyển nhượng của ông Phan Trung H, bà Trần Thị V 33.356m² đất; địa chỉ tại xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Do ông D và ông Nguyễn Văn D1 có quan hệ chú cháu nên sau khi nhận chuyển nhượng của ông H và bà V, nguyên đơn có chuyển nhượng lại cho ông D1 1 ha phía dưới với giá 110.000.000 đồng, do đất dốc nên chuyển nhượng thêm khoảng 1 sào với giá 20.000.000 đồng; ông D, bà L cho ông D1 nợ tiền và trả dần; vài năm sau, ông D1 trả đủ 130.000.000 đồng cùng tiền lãi. Tổng diện tích đất mà nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn là khoảng 1,1ha. Thời điểm đó ông H, bà V là người chỉ ranh cắm mốc thửa đất 33.356m².

Do ông D1 có nhu cầu làm trước nên từ năm 2011 ông D1 sử dụng phần đất và canh tác trước nhưng ông D, bà L không xác định cụ thể diện tích đất mà ông D1 sử dụng, vì là chú cháu nên các bên có nói sau này khi đo đạc lại sẽ lấy lại sau.

Năm 2022 ông D1 rao bán đất, thì ông D, bà L mới biết là ông D1 đang sử dụng vào phần đất của ông D, bà L; sau đó giữa ông D, bà L với ông D1 có trao đổi qua điện thoại đề thương lượng nhưng không thành.

Quá trình sử dụng ông D1 có sử dụng lấn qua phần đất mà ông D, bà L mua của ông H, bà V. Phần diện tích lấn khoảng 3.412m²; có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông H1, phía Tây giáp đất ông H2, phía Nam giáp đất ông D1, phía Bắc giáp đất của ông D và bà L.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng phần diện tích 2.876,4m² theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn sẽ thanh toán lại giá trị cây trồng trên đất và tiền công giữ đất cho bị đơn trong thời gian từ năm 2011 đến nay.

2. Bị đơn là ông Nguyễn Văn D1 và người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn D1 là ông Ngô Thanh Q trình bày:

Thứ nhất: Về thực tế quá trình thỏa thuận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Văn D cho vợ chồng ông Nguyễn Văn D1.

Ông Nguyễn Văn D là chú ruột của ông Nguyễn Văn D1 (ông D là em trai ruột của bố ông D1). Năm 2011, ông D1 và vợ chồng ông D có mua chung thửa đất số 9, tờ bản đồ số 26 tại thị trấn C có diện tích 33.356m² của chủ cũ là vợ chồng ông Phan Trung H và bà Trần Thị V, để canh tác nông nghiệp. Mua đất xong thì vợ chồng ông Dương T1 xác định ranh giới và chỉ vị trí đất cho ông D1. Vì điều kiện kinh tế của vợ chồng ông D1 khi đó rất khó khăn, không có tiền để trả ngay, nên đã nhận phần đất dốc, không có đường đi, đất chưa có cây trồng, ở phía cuối thửa đất có giá rẻ, với diện tích 11.000m², giá là 110.000.000 đồng; còn vợ chồng ông D thì lấy phần diện tích bằng phẳng giáp đường đi, diện tích đất nhiều hơn, có sẵn cây trồng trên đất gồm: sầu riêng, cà phê, tiêu; ngoài ra, vì ông D1 không có tiền để trả ngay, nên vợ chồng ông D cho mượn tiền và ông D1 sẽ trả lãi 2%/tháng cho vợ chồng ông D. Do mối quan hệ chú cháu gần gũi, ông D1

thấy như vậy cũng ổn nên không nghĩ gì nhiều, mà cho rằng ông D đang tạo điều kiện cho vợ chồng ông D1 làm ăn nên ông D, bà L nói sao thì nghe vậy.

Mốc ranh giới đất của hai gia đình do vợ chồng ông Dương T1 xác định, rồi giao cho ông D1 để canh tác ngay sau khi đã mua xong từ chủ cũ. Về thủ tục mua bán đất, ông D là người đứng ra làm mọi thủ tục, chứ ông D1 không tham gia và chỉ đến Ủy ban nhân dân xã I để ký hợp đồng, còn lại mọi việc do ông D tiến hành. Vì phần đất của ông D1 nằm ở phía trong, tiếp giáp suối và không có đường đi nên ông D1 và vợ chồng ông D bàn bạc với nhau mở một lối đi chung chiều ngang rộng khoảng 3m và chiều dài kéo từ đường công cộng đi vào đến hết đất của ông D1 tới giáp suối. Lối đi chung này được dùng để ông D1 đi qua vườn vợ chồng ông D để ra đường lớn, còn vợ chồng ông D đi qua vườn nhà ông D1 để tưới tiêu.

Sau đó, quá trình canh tác, vợ chồng ông D1 nhận thấy phần đất của ông D1 quá dốc, đi lại rất khó khăn, rất khó để có thể canh tác, tạo lập vườn cây hợp lý và không có vị trí thuận lợi để xây dựng nhà kho làm nơi ăn ở, sinh hoạt tại vườn. Do vậy, ông D1 đã đề nghị ông D bán thêm cho ông D1 một phần đất ở đoạn giáp ranh với đất nhà ông D có diện tích khoảng 2.000m². Phần đất mua thêm này cũng có một ý nghĩa khác là sẽ làm cho mảnh đất của ông D1 trở nên vuông vức, dễ phân bố cây trồng, thuận lợi cho việc di chuyển vật liệu, nông sản. Ông D đã đồng ý và bán bổ sung cho ông D1 thêm phần xéo đó với giá 20.000.000 đồng cùng thời điểm năm 2011.

Về thủ tục mua bán phần đất 2.000m² này, vì tin tưởng là chú cháu ruột với nhau, nên ông D1 với ông D không lập hợp đồng hay viết giấy tờ gì, mà chỉ nói miệng với nhau. Việc giao đất và trả tiền chỉ có hai gia đình biết với nhau, không hề viết giấy tờ cũng như nhờ người làm chứng. Ông D1 đưa tiền cho vợ chồng ông D và ông D xác định mốc ranh giới cho ông D1 canh tác như tình trạng ranh giới hiện nay, mà Tòa án đã đo đạc và xác định được. Ranh giới này tồn tại từ đó cho đến hiện nay có gia đình ông H1 và ông H2 (canh tác giáp ranh) biết rõ.

Thỉnh thoảng ông D1 có nói chuyện và đề nghị vợ chồng ông D tách 2.000m² đất đã bán cho ông D1 để công chứng và hoàn tất thủ tục cấp bìa đỏ bổ sung vào đất của ông D1, nhưng ông D nói cứ làm đi rồi từ từ tách lo gì (vì lúc ấy bìa đỏ của vợ chồng ông D đang được thế chấp ngân hàng).

Bất ngờ, vợ chồng ông D khởi kiện cho rằng ông D1 lấn chiếm đất của ông bà, trong khi phần đất mà họ cho là ông D1 lấn chiếm vốn do chính họ đã bán cho ông D1 từ năm 2011.

Thứ hai: Về tài sản trên đất mà ông D1 đã đầu tư trồng trọt sau khi mua đất.

Như đã nói ở trên, sau khi mua đất và ông D giao cho ông D1 phần đất ở phía trong giáp suối, thì thửa đất của vợ chồng ông D1 có tứ cận, vị trí như sau: Phía Đông giáp đất nhà ông H1 và rừng non, phía Tây giáp đất nhà ông H2, phía Nam giáp suối M, phía Bắc giáp đất vợ chồng ông D, từ năm 2011 đến nay ranh giới không thay đổi, xê dịch và tranh chấp.

Khi việc mua bán đất đã ổn định về ranh giới đất như trên, ông D1 bàn với vợ chồng ông D đào chung một cái ao trên đất của ông D1 để phục vụ việc tưới tiêu cho vườn cây của cả hai gia đình. Tại phần đất mà ông D bán thêm cho ông D1, ông D1 đã xây dựng 1 căn nhà tạm bằng tường gạch, lợp mái tôn để cất giữ đồ đạc và làm nơi nghỉ ngơi.

Để có thể canh tác nông nghiệp, ông D1 đã thuê người, máy móc và bỏ ra nhiều công sức để cải tạo đất, san lấp thêm một phần đất sát suối Mơ và bắt đầu canh tác trồng trọt. Ban đầu, thời điểm sau khi mua đất năm 2011 ông D1 trồng cây cà phê và tiêu xen canh, nhưng vì giá cả bấp bênh nên ông D1 nhỡ bỏ, còn cây tiêu bị dịch bệnh chết dần. Đến năm 2014, ông D1 chuyển hướng sang trồng cây sầu riêng. Kể từ thời điểm đó trên đất của ông D1 chủ yếu là cây sầu riêng và một số cà phê, cây tiêu còn sót lại gần 12 năm, tất cả các loại cây trồng trên đất có tuổi đời lâu dài và ổn định.

Mặc định việc mua bán đất là thực tế và rõ ràng như ông D1 trình bày ở trên, nên vợ chồng ông D1 đã đầu tư trồng trọt trên đất hết rất nhiều chi phí và tốn kém. Đến thời điểm hiện tại ông D1 đã trồng trên đất với số lượng sầu riêng gần 300 gốc và các loại cây kinh doanh khác.

Đối với phần đất mà vợ chồng ông D cho rằng ông D1 lấn chiếm thì ông D1 cũng đã trồng các loại cây có gốc lớn gần 10 năm. Điều đó cho thấy nội dung khởi kiện của ông D, lời khai của vợ chồng ông D về sự việc này là không đúng sự thật, mâu thuẫn với những gì đã diễn ra khách quan. Xét về đạo lý, việc ông D, bà L nói ông D1 lấn chiếm đất lại càng không thể chấp nhận được, vì trong mọi trường hợp ông D, bà L đã bán đất và giao đất cho ông D1 để ông D1 canh tác ổn định hơn 12 năm nay, sự thật này không thể phủ nhận và đánh tráo bằng cách nói dối, nói sai như vậy.

Thứ ba: Ranh giới thực địa tại vị trí xác định theo thỏa thuận mua đất thêm và đường ranh giới hiện trạng đã được cả hai bên tôn trọng ít nhất 12 năm. Đây là phần đất bị xéo nằm giữa vị trí đất của ông D1 và vợ chồng ông D sau khi mua bán và xác định vị trí. Vì thấy đất xéo và quá dốc nên ông D1 mới đề nghị được mua thêm phần đất nằm ngoài diện tích ông D1 mua là 11.000m² đã được tách bìa. Vì ông D cố tình không tiến hành thủ tục tách thửa để chuyển nhượng cho ông D1, nên phần đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của ông D trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ranh giới đất giữa nhà ông D1 với nhà ông D rất rõ ràng và cụ thể. Điều đó thể hiện ở chỗ gia đình ông D1 với gia đình ông D trồng và canh tác các chủng loại cây trồng khác nhau, không thể nhầm lẫn về ranh giới được. Các loại cây này cũng đã trồng rất lâu và ổn định, không thể bị xê dịch theo thời gian, đó là yếu tố minh chứng cho việc không có lấn chiếm đất của nhau trong quá trình canh tác. Thêm nữa, sầu riêng là loại cây trồng có lợi ích kinh tế cao, chi phí trồng và chăm sóc tốn kém, trong khi thời gian để có thể cho thu hoạch ít nhất là từ 6 đến 7 năm. Do vậy, nếu không phải là đất của ông D1, thì đương nhiên ông D1 không bao giờ bỏ ra số vốn lớn và công sức với thời gian dài để trồng loại cây này. Đối với

đất thuê hoặc đất đi mượn, thì người canh tác lại càng không bao giờ mạo hiểm để đầu tư trồng các loại cây này.

Như vậy, trên thực tế gia đình ông D1 sử dụng gần như đúng phần diện tích đất mà vợ chồng ông D bán cho từ năm 2011, nhưng về mặt pháp lý thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D1 chỉ có diện tích là 10.962m², còn thiếu nhiều so với diện tích ông D1 đã mua. Song ranh giới thửa đất trên thực địa đã chứng minh cho những gì ông D1 trình bày là đúng sự thật.

Thứ tư: Về thỏa thuận giữa vợ chồng ông D1 với vợ chồng ông D trong việc dành đất thiết lập lối đi chung, để sử dụng vào việc đi lại, vận chuyển nông sản, lắp đặt hệ thống tưới, đường dây điện cho cả hai gia đình. Đất của ông D1 hoàn toàn bị bao bọc bởi các thửa đất của một số hộ dân khác và lối đi này là lối đi duy nhất để có thể di chuyển từ đường vào rẫy của ông D1. Nếu không có thỏa thuận dành đất làm lối đi chung ngay từ khi mới mua đất của ông H bà V, thì không bao giờ vợ chồng ông D1 mua mảnh đất này bởi lẽ nó không có đường đi vào.

Đổi lại, đối với đất của gia đình ông D, hiện nay đang sử dụng lối đi chung này để lắp đặt đường dây điện và hệ thống ống dẫn nước phục vụ cho việc tưới cây. Từ 12 năm nay, ông D đang bơm nước từ hồ nước bên dưới mảnh đất của ông D1 và dẫn đường ống nước từ hồ lên vườn cây thông qua chính lối đi chung này. Trên thực địa thể hiện rất rõ tình trạng của lối đi chung, hệ thống dây dẫn điện, nước trên lối đi chung, nhưng không được Tòa án xem xét, thể hiện trong quá trình thẩm định, xem xét thực tế.

Thứ năm: Về mâu thuẫn trong nhận thức của nguyên đơn thể hiện trong đơn khởi kiện; yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là trái pháp luật không có cơ sở để chấp nhận.

Mâu thuẫn trong nhận thức, lời khai của vợ chồng ông D: Vợ chồng ông D đưa ra yêu cầu khởi kiện “đòi lại đất” với lý do cho rằng ông D1 lấn chiếm đất của họ. Tuy nhiên, trong đơn khởi kiện, lời khai của ông D tại Tòa án, trong các phiên hòa giải, đã cho thấy ông D tự mâu thuẫn với chính mình khi đã khai không trung thực về diễn biến của sự việc.

Sự mâu thuẫn và không trung thực của ông D thể hiện ở chỗ: Đơn khởi kiện, ông D khẳng định vợ chồng ông D1 lấn chiếm đất để làm vườn. Nhưng cũng chính trong đơn khởi kiện, ông D lại thừa nhận việc để cho vợ chồng ông D1 trồng cây trên phần đất mà ông D cho là bị ông D1 lấn chiếm. Để giải thích cho việc vì sao vợ chồng ông D1 có thể thoải mái trồng cây và canh tác tại phần đất này, ông D lại biện minh trong đơn kiện rằng: Cứ để vợ chồng tôi làm rồi sau này đo đạc lại sẽ tính sau. Chi tiết này phản ánh sự thật khách quan là vợ chồng ông D1 đã và đang canh tác trên phần đất của mình, vốn đã mua lại của ông D, nên từ năm 2011 đến nay gia đình ông D hoàn toàn không có bất cứ khiếu kiện, tranh chấp hay ngăn cản gì. Điều này chứng minh ý thức của họ về việc thừa nhận ranh giới tồn tại theo thỏa thuận giữa hai bên. Đồng thời nó phản ánh sự thật là ông D1 không phải là người lấn chiếm đất của ông D.

Trong quá trình hòa giải tại Tòa án, bà Trần Thị V là người liên quan đã trình bày: Việc bà bán đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn D là đúng. Còn việc vợ chồng ông D có bán đất cho ông D1 thì bà không rõ. Tuy nhiên thì vợ chồng ông H là người ký hợp đồng mua bán cho ông D1 theo hướng dẫn của vợ chồng ông D.

Lời khai của bà V đã chứng minh những gì ông D1 khai với Tòa án là đúng sự thật. Bản thân ông D1 không mua đất của bà V, mà mua đất từ ông D, còn ông D là người lập hồ sơ, thủ tục để ông D1 ký vào hợp đồng với vợ chồng bà V.

Thứ sáu: Yêu cầu khởi kiện của ông D là trái pháp luật, không có căn cứ để chấp nhận và cần bị bác bỏ.

Theo quy định Điều 3 Nghị định 91/2019/NĐ-CP ngày 19-11-2019, pháp luật quy định về lấn, chiếm đất như sau:

“1. Lấn đất là việc người sử dụng đất chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất sử dụng mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích đất bị lấn đó cho phép.

2. Chiếm đất là việc sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp sau đây: a) Tự ý sử dụng đất mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép; b) Tự ý sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác mà không được tổ chức, cá nhân đó cho phép...”.

Theo quy định trên, hành vi lấn chiếm được định nghĩa một cách rõ ràng, cụ thể. Đó là cơ sở để xác định trách nhiệm của người sử dụng đất. Trong trường hợp ông D khởi kiện đối với ông D1, chỉ có thể khẳng định ông D1 lấn, chiếm đất của ông D khi chứng minh được: Một là ông D1 có hành vi dịch chuyển ranh giới, mốc giới thửa đất để mở rộng diện tích; hai là việc dịch chuyển ranh giới, mốc giới đó là trái với ý muốn của ông D. Tức là ông D phải có hành động ngăn cản, hay hành động khác để bảo vệ ranh giới đất khỏi hành vi lấn chiếm của ông D1.

Từ thực tiễn quá trình sử dụng đất rồi xảy ra tranh chấp giữa ông D với ông D1, cho thấy rõ ràng giữa ông D1 với ông D đã có một thỏa thuận dân sự - thỏa thuận chuyển nhượng đất. Ông D đã bán đất cho ông D1, đáng lẽ ông D phải làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng cho ông D1, mới đúng với pháp luật và đạo lý. Nhưng ông D lại lợi dụng vào việc phân đất ông D1 mua vẫn đang nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D để lấy cớ khởi kiện đối với ông D1, nhằm gây khó khăn cho ông D1. Ông D chưa thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận với ông D1, nên ông D1 có quyền khởi kiện phản tố để yêu cầu vợ chồng ông D phải có trách nhiệm hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông D1 đối với phần đất đang có tranh chấp.

Từ những phân tích trên đây, ông đề nghị Tòa án xét xử vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời buộc vợ chồng ông D phải chịu án phí dân sự và các khoản chi phí tố tụng khác.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Minh T đồng ý với ý kiến của ông Nguyễn Văn D1 và ông Ngô Thanh Q.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Trung H và bà Trần Thị V vắng mặt tại phiên tòa, tại các tài liệu có tại hồ sơ ông H, bà V trình bày:

Năm 2011, ông H, bà V có chuyển nhượng thửa đất số 9; tờ bản đồ số 26; diện tích 33.356m²; địa chỉ xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai cho ông D, bà L với giá 660.000.000 đồng, thời điểm chuyển nhượng có ranh giới rõ ràng, không có đường đi chung. Ông H, bà V có lên Ủy ban nhân dân xã ký hợp đồng chuyển nhượng, cụ thể thế nào thì không nhớ.

5. Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2024/DS-ST ngày 29-8-2024 của Tòa án nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 6, khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; các Điều 143, 144, 146, 147, 244 và 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 166 và 203 Luật đất đai;

Căn cứ các Điều 221, 274, 278, 280 và 357 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26 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 và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Văn D1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Minh T phải trả lại quyền sử dụng đất của thửa đất có diện tích 2.876,4m² thuộc thửa đất số 9; tờ bản đồ số 26 tại làng L, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai; có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông D, bà L cạnh dài 71,15m + 2,78m + 43,18m; phía Nam giáp đất ông D1, bà T cạnh dài 115,28m; phía Đông giáp đất người khác đang sử dụng cạnh dài 29,8m; phía Tây giáp đất người khác đang sử dụng cạnh dài 20,75m (Theo sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 12-6-2023).

Ông Nguyễn Văn D và bà Hoàng Thị L có nghĩa vụ chung thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị Minh T 79.254.880 đồng.

Ông Nguyễn Văn D và bà Hoàng Thị L được quyền sở hữu các tài sản trên diện tích 2.876,4m² gồm 27 cây sầu riêng kinh doanh năm 1-5, 12 trụ tiêu đang thu hoạch, 12 cây cà phê kinh doanh năm 6-20, 97 cây mai vàng năm 3-5, 16 cây bưởi kinh doanh năm 1-5, 1 cây na kinh doanh năm 1-17, 1 cây nhãn năm 4-5 (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12-6-2023) sau khi ông Nguyễn Văn D và bà Hoàng Thị L thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị Minh T 79.254.880 đồng.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm; nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

6. Kháng cáo:

Ngày 05-9-2024, bị đơn là ông Nguyễn Văn D1 có đơn kháng cáo đề nghị: Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Bản án không bị kháng nghị; nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.
- Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng bảo đảm quy định của pháp luật tố tụng dân sự và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông Phan Trung H và bà Trần Thị V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để họ tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.2] Ngày 07-3-2025, ông Nguyễn Văn D1 nộp Đơn xem xét tại chỗ. Ngày 07-3-2025, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng số 51/TB-TA ngày 07-3-2025 cho bà Trần Thị Minh T để ông Nguyễn Văn D1 nộp tạm ứng chi phí tố tụng trong thời hạn 10 ngày. Vì ông Nguyễn Văn D1 không nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên ngày 21-3-2025, Tòa án ban hành thông báo về thời gian mở lại phiên tòa theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn D1:

[2.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn D1 trả lại quyền sử dụng của 2.876,4m² đất, tranh chấp liên quan đến việc xác định ai là người có quyền sử dụng đất hợp pháp nên đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp:

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Văn D1 đều thừa nhận: Năm 2011, vợ chồng ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Văn D1 có mua chung thửa đất số 9, tờ bản đồ số 26 tại thị trấn C có diện tích 33.356m² của chủ cũ là vợ chồng ông Phan Trung H và bà Trần Thị V, để canh tác nông nghiệp. Vì điều kiện kinh tế của vợ chồng ông Nguyễn Văn D1 rất khó khăn, không có tiền để trả ngay, nên đã nhận phần đất dốc, không có đường đi, đất chưa có cây trồng, ở phía cuối thửa đất có giá rẻ, với diện tích 11.000m², giá là 110.000.000 đồng; còn vợ chồng ông Nguyễn Văn D thì lấy phần diện tích đất bằng phẳng

giáp đường đi, diện tích đất nhiều hơn, có sẵn cây trồng trên đất gồm: sầu riêng, cà phê, tiêu; ngoài ra, vì ông Nguyễn Văn D1 không có tiền để trả ngay, nên vợ chồng ông Nguyễn Văn D cho mượn tiền và ông Nguyễn Văn D1 sẽ trả lãi 2%/tháng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn D.

Như vậy có căn cứ để xác định như sau:

Ông Phan Trung H, bà Trần Thị V là chủ sử dụng của 33.356m² đất, thuộc thửa đất số 9; tờ bản đồ số 26; địa chỉ tại làng L, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 538536 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 24-4-2007.

Trong năm 2011, ông Phan Trung H, bà Trần Thị V thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông Nguyễn Văn D, bà Hoàng Thị L với giá chuyển nhượng là 660.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi tiến hành thủ tục chuyển nhượng thì lại lập 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

Ngày 27-6-2011, ông Phan Trung H và bà Trần Thị V chuyển nhượng 22.394m² đất cho ông Nguyễn Văn D và bà Hoàng Thị L. Ngày 31-10-2011, ông Nguyễn Văn D và bà Hoàng Thị L được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 018406 đối với thửa đất số 9; tờ bản đồ số 26; diện tích 22.394m² tại làng L, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Ngày 27-6-2011, ông Phan Trung H và bà Trần Thị V chuyển nhượng 10.962m² đất cho ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị Minh T. Ngày 31-10-2011, ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị Minh T được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 018407 đối với thửa đất số 9a; tờ bản đồ số 26; diện tích 10.962m² tại làng L, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn và bị đơn không ai khiếu nại về diện tích đất được cấp.

[2.3] Quá trình sử dụng đất:

Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Nguyễn Văn D, bà Hoàng Thị L bỏ đất trống một thời gian; chỉ có ông Nguyễn Văn D1 cải tạo, trồng cây trên phần đất nhận chuyển nhượng; từ năm 2012 ông D, bà L có biết ông D1 trồng lấn sang diện tích đất giáp ranh giữa hai nhà nhưng diện tích cụ thể bao nhiêu thì không biết vì chưa lần nào đo đạc lại kể từ khi nhận chuyển nhượng; giữa gia đình ông D, bà L và ông D1 cũng chưa lần nào xác định ranh giới. Đến khi ông D1 rao bán diện tích 1,4 ha đất thì ông D, bà L mới biết và khi đo đạc lại thửa đất ông D, bà L thiếu gần 0,3 ha so với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12-6-2023 thì ông Nguyễn Văn D và bà Hoàng Thị L đang sử dụng 19.513,7m² đất; ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị Minh T đang sử dụng 13.842m² đất (gồm 2876,4m² đất đang tranh

chấp; 9768,3m² đất đang sử dụng thực tế và 1197,6m² diện tích đất trong bì nhưng không sử dụng).

Ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị Minh T cho rằng: Năm 2011, ông D1 và bà T có nhận chuyển nhượng thêm của ông Nguyễn Văn D và bà Hoàng Thị L 2.000m² tại vị trí giáp ranh giữa 2 thửa đất với giá 20.000.000 đồng. Tuy nhiên, vì là chú cháu với nhau nên hai bên không có lập hợp đồng hay giấy tờ gì mà chỉ thỏa thuận với nhau bằng lời nói nên không có bất kỳ chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình. Ông Nguyễn Văn D và bà Hoàng Thị L không thừa nhận lời trình bày của ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị Minh T. Ông Nguyễn Văn D1 có cung cấp file ghi âm điện thoại và vi bằng thể hiện cuộc nói chuyện giữa ông Nguyễn Văn D1 với ông Nguyễn Văn D và bà Hoàng Thị L vào năm 2022-2023, nội dung của các cuộc nói chuyện thể hiện giữa bà Hoàng Thị L và ông Nguyễn Văn D1 có thỏa thuận về phần đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho ông Nguyễn Văn D1 có thể bán đất và bà Hoàng Thị L yêu cầu sẽ bán cho ông Nguyễn Văn D1 1 sào đất dư là 70.000.000 đồng nhưng ông Nguyễn Văn D1 không đồng ý. Như vậy, lời trình bày của ông Nguyễn Văn D1 là không có cơ sở để được chấp nhận.

Đồng thời, ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị Minh T trình bày rằng ngoài 10.962m² đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 018407 ngày 31-10-2011 thì họ còn khai hoang thêm phần đất phía giáp suối. Tuy nhiên, tại Văn bản số 147/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 25-6-2024, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - Chi nhánh huyện C thể hiện diện tích 2887m² phần đất ông D1 cho rằng khai hoang có nằm trong diện tích 10.962m² đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 018407 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 31-10-2011.

Phần đất tranh chấp có diện tích 2.876,4m² thuộc thửa đất số 9; tờ bản đồ số 26 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 018406 ngày 31-10-2011 cho ông Nguyễn Văn D và bà Hoàng Thị L. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông D1 và bà T trả lại quyền sử dụng đất 2.876,4m² là phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19-02-2025 và Biên bản định giá tài sản ngày 19-02-2025, ông D1 và bà T đã trồng các tài sản gắn liền với đất đang tranh chấp, gồm: 27 cây sầu riêng kinh doanh năm 1-5 (trồng năm 2016), có giá 3.000.000 đồng/cây; 12 cây cà phê kinh doanh năm 6-20 (trồng năm 2006), có giá 500.000 đồng/cây; 97 cây mai vàng năm 3-5 (trồng năm 2015), có giá 144.000 đồng/cây; 16 cây bưởi kinh doanh năm 1-5 (trồng năm 2016), có giá 150.000 đồng/cây; 1 cây nhãn năm 4-5 (trồng năm 2016), có giá 250.000 đồng/cây. Việc buộc di dời, nhổ bỏ cây trồng sẽ không còn giá trị sử dụng nên Tòa án cấp phúc thẩm sẽ giao cho ông D, bà L được nhận sở hữu và phải thanh toán giá trị phần cây trồng gắn liền với đất cho ông D1, bà T với số tiền 103.618.000 đồng là hợp tình, hợp lý.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị Minh T cho rằng: Ngày 27-6-2011, ông bà có nhận chuyển nhượng 10.962m² đất của ông Phan Trung H, bà Trần Thị V và đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 018407 đối với thửa đất số 9a; tờ bản đồ số 26; diện tích 10.962m² tại làng L, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Ngoài ra, ông bà còn nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D và bà Hoàng Thị L 1,1 ha đất tại vị trí liền kề với vị trí đất mà ông bà đã nhận chuyển nhượng của ông H và bà V. Ông bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần diện tích đất 1,1ha và buộc ông D, bà L phải hoàn tất thủ tục sang nhượng 1,1ha đất cho ông bà. Yêu cầu này của ông D1 và bà T là vượt quá phạm vi xét xử của Tòa án cấp phúc thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có thẩm quyền giải quyết.

[2.5] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại Tòa án cấp sơ thẩm là 6.200.000 đồng (Trong đó: Ông D, bà L đã nộp 4.200.000 đồng tạm ứng chi phí và ông D1, bà T đã nộp 2.000.000 đồng tạm ứng chi phí).

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại Tòa án cấp phúc thẩm là 4.500.000 đồng (Ông D1 đã nộp tạm ứng chi phí).

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông D1, bà T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại Điều 157 và 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Từ những nhận định và đánh giá trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn D1; sửa bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bị kháng cáo nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 188, 221, 274, 278, 280 và 357 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 166 và 203 Luật đất đai;

Căn cứ khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 và khoản 2 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn D1.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2024/DS-ST ngày 29-8-2024 của Tòa án nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D và bà Hoàng Thị L.

Buộc ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị Minh T phải trả lại cho ông Nguyễn Văn D và bà Hoàng Thị L quyền sử dụng đất có diện tích 2.876,4m² thuộc thửa đất số 9; tờ bản đồ số 26; tại làng L, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai; thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông D, bà L cạnh dài 71,15m + 2,78m + 43,18m; phía Nam giáp đất ông D1, bà T cạnh dài 115,28m; phía Đông giáp đất người khác đang sử dụng cạnh dài 29,8m; phía Tây giáp đất người khác đang sử dụng cạnh dài 20,75m (Theo sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 12-6-2023).

2.2. Ông Nguyễn Văn D và bà Hoàng Thị L có nghĩa vụ liên đới thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị Minh T số tiền 103.618.000 đồng.

2.3. Ông Nguyễn Văn D và bà Hoàng Thị L được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với đất trên diện tích 2.876,4m² gồm 27 cây sầu riêng kinh doanh năm 1-5 (trồng năm 2016); 12 cây cà phê kinh doanh năm 6-20 (trồng năm 2006); 97 cây mai vàng năm 3-5 (trồng năm 2015); 16 cây bưởi kinh doanh năm 1-5 (trồng năm 2016); 1 cây nhãn năm 4-5 (trồng năm 2016) (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19-02-2025) sau khi ông Nguyễn Văn D và bà Hoàng Thị L thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị Minh T số tiền 103.618.000 đồng.

2.4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị Minh T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 10.700.000 đồng (Trong đó: Ông Nguyễn Văn D, bà Hoàng Thị L đã nộp 4.200.000 đồng tạm ứng chi phí và ông Nguyễn Văn D1, bà Trần Thị Minh T đã nộp 6.500.000 đồng tạm ứng chi phí).

Ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị Minh T phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D và bà Hoàng Thị L 4.200.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

2.5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của khoản tiền chưa thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất được tính theo Điều 357 của Bộ luật dân sự.

2.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị Minh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn D và bà Hoàng Thị L phải chịu 5.180.900 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 3.750.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0004715 ngày 28-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai; ông Nguyễn Văn D, bà Hoàng Thị L còn phải nộp 1.430.900 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn D1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D1 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006957 ngày 27-9-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

4. Trường hợp bản án 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 bị 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện Chư Prông;
- Chi cục THADS huyện Chư Prông;
- Đương sự;
- Lưu Tòa, lưu hồ sơ vụ án.

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

Cao Thị Thanh Huyền