

Bản án số: **70/2025/DS-PT**

Ngày 18-4-2025

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH 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 K’Tiêng, ông Nguyễn Hồng Chương.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tú – 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 18 tháng 4 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: 08/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2025 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 37/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 3 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 85/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2025 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 71/2025/TB-TA/DS ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy K và bà Lê Thị H; địa chỉ: Tổ dân phố 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (Ông K có mặt; bà H vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị H: Ông Nguyễn Duy K địa chỉ: Tổ dân phố 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V; địa chỉ: Tổ dân phố 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (Có mặt).

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

3.1. Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: địa chỉ: Tổ dân phố 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Hoài A; chức vụ: Thanh tra viên, Thanh tra quốc phòng (Có mặt).

3.2. Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: địa chỉ: Tổ dân phố 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Thanh H; chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đắk Nông) (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/02/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Duy K và bà Lê Thị H trình bày: Năm 2005 vợ chồng ông K và bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông B và bà V diện tích 200m² đất tại tổ dân phố 3, phường N, thị xã G ((Nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Tây giáp đường, ba phía còn lại giáp đất còn lại của gia đình ông K, giá chuyển nhượng 39.000.000đ, phương thức trả tiền chia làm ba đợt (Đợt 1 trả 11.600.000đ, đợt 2 ngày 30-12-2006 trả 15.000.000đ và đợt 3 ngày 30/6/2007 trả 12.500.000đ). Khi chuyển nhượng hai bên lập Giấy hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc đề ngày 11-02-2005 (Gọi tắt là Giấy sang nhượng), giấy ghi rõ các nội dung thỏa thuận như trên, có chữ ký của hai bên mua bán và mỗi bên giữ 01 bản (bản gốc), riêng nội dung “Tài sản hiện có trên đất: 01 nhà 40m², nguồn gốc và quá trình sử dụng: ông K làm năm 2002” là ông B nhờ viết, mục đích để ông B đủ điều kiện nhập hộ khẩu cho vợ con (Thời điểm này pháp luật quy định phải có nhà mới được nhập khẩu) và để sau này nếu đất bị giải tỏa thì ông B sẽ được bồi thường, cấp đất tái định cư. Sau khi ông B làm nhà, vợ chồng ông K tiếp tục chuyển nhượng cho ông T phần đất giáp đất ông B (Sau này ông T bán lại cho người khác ông không nhớ tên). Khi ông B đào móng xây nhà ông có căng dây từ phía Tây sang phía Đông (Chiều dài lô đất), về chiều rộng không xác định (Theo mặt đường đất – sau này là đường nhựa), để ông B tự chọn và yêu cầu ông B làm theo diện tích 200m², ông B cam đoan sử dụng đúng diện tích theo giấy mua bán. Năm 2009 ông B trả hết tiền chuyển nhượng, số tiền này ông B không trả đúng theo các đợt đã thỏa thuận trong giấy mua bán mà trả trong 05 đợt, cụ thể: đợt 1 trả 11.600.000đ vào ngày 11-02-2005, đợt 2 trả 13.000.000đ vào ngày 31-3-2007, đợt 3 trả 5.000.000đ vào ngày 27-01-2008, đợt 4 trả 6.000.000đ vào ngày 27-3-2008 và đợt 5 trả 4.000.000đ ngày 23-02-2009, tổng số tiền ông nhận của ông B là 39.600.000đ. Trong các đợt trả tiền ông đều ghi ngày trả, số tiền trả, hai bên có ký giao nhận tiền bằng cách ký chéo vào bản gốc giấy mua bán của mỗi bên (*Ông B ký vào giấy ông giữ, còn ông ký vào giấy ông B giữ*). Riêng đợt giao nhận cuối cùng với số tiền 4.000.000đ ông chỉ ký vào giấy của ông B mà không đưa giấy của ông cho ông B ký. Do ông B không trả tiền đúng 03 đợt như cam kết, hơn nữa ông B được ông tạo điều kiện cho trả dần nên đợt sau cùng ông B trả thêm (*Cho thêm*) 600.000đ. Khoảng tháng 3/2009 ông thấy thửa đất còn lại giáp ranh với thửa đất 200m² đã bán cho ông B có hình dạng tứ giác nên ông vẽ (*phác thảo*) vào phía dưới mặt sau của hai giấy mua bán, mục đích là để ông B biết (*hình dung*) thửa đất còn lại của ông (*Giáp ranh thửa đất ông B đang sử dụng*) có hình dạng như phác thảo, nếu ông B mua thì bán nhưng ông B nói không có tiền mua mà

hỏi mượn để trồng rau, nuôi gà và hứa sẽ tích cóp tiền để mua, còn không mua được thì sẽ trả khi ông đòi. Là chỗ đồng hương thân tình nên ông cho ông B mượn và tạo điều kiện cho ông B tích cóp tiền để mua (*Do là đồng hương nên tin tưởng hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, không làm giấy tờ*). Đến năm 2017 ông B không nói gì đến mua đất mà tự ý san lấp hầm rút (*Hầm rút do ông đào trước khi cho mượn đất*), trồng cây lâu năm, coi nói xây thêm phòng ở trên đất ông cho mượn. Cuối năm 2017 ông đào lại hầm rút (*Do hầm rút bị lấp, người thuê trọ xả nước ra đường làm mất vệ sinh, ông thuê ông Nguyễn Duy N đào*) nhưng ông B không cho đào, ông đòi lại đất nhưng ông B không trả, từ đó phát sinh tranh chấp.

Ông K, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B, bà V trả lại thửa đất tranh chấp có diện tích 209,1m², đối với thửa đất tranh chấp có diện tích 13,6m², ông K rút yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

2. Bị đơn ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V trình bày: Đất tranh chấp là do ông mua của ông K năm từ năm 2004 nhưng đến 2005 mới lập giấy hợp đồng mua bán nhà đất. Diện tích đất ông B mua là khoảng 400m², địa chỉ đất hiện nay tại: Tổ dân phố 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận ghi tại Giấy mua bán ngày 11/02/2005 như sau:

+ Phía Đông, phía Nam, phía Bắc giáp đất ông K.

+ Phía Tây giáp đường.

Tại Giấy mua bán nhà đất và nhận tiền đặt cọc ngày 11/02/2005 chỉ ghi chuyển nhượng 200m² vì là anh em quen biết với nhau, nhưng phía dưới hợp đồng có phác thảo sơ đồ diện tích đất chiều ngang mặt đường là 15m, chiều sâu là 20m, phía đuôi là 06m. Phần sơ đồ này được vẽ từ năm 2005, thể hiện diện tích đất ông B mua của ông K. Ông B thừa nhận có nhờ ông K ghi thêm 01 ngôi nhà. Giá chuyển nhượng 39.000.000đ nhưng ông đã trả cho ông K 67.100.000đ, việc trả tiền thực hiện nhiều lần (*Trả dần*) nên ông không nhớ chính xác số tiền đã trả nên đã trả dư so với giá thỏa thuận là 28.100.000đ (*Ngày 30/12/2006 trả 15.000.000đ và ngày 30/6/2007 trả 12.500.000đ nhưng hai bên không ký nhận vào giấy mua bán*). Ông B không có ý kiến gì đối với số tiền này và không tranh chấp với nguyên đơn.

Khi mua bán các bên không lập biên bản bàn giao đất trên thực địa nhưng có tiến hành bàn giao đất và chỉ ranh đất. Khi mua đất ông B đã tiến hành căng dây kéo dài từ phía Tây sang Đông, chiều sâu khoảng 36m-37m, chiều ngang phía sau là 6m, chiều ngang mặt đường đất là 15m. Toàn bộ diện tích đất ông B đang sử dụng là dựa trên hợp đồng mua bán ngày 11/02/2005 do ông K chỉ ranh giới. Ông sử dụng đất ổn định từ năm 2005, trồng cây cối trên đất, không ai tranh chấp. Ông không chấp nhận trả đất theo yêu cầu của ông K.

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

3.1. Đại diện Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Nông: Diện tích đất các đương sự tranh chấp nằm trong thửa đất diện tích 325.684m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R600167 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk (cũ) cấp ngày 27/12/2001 đứng

tên Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Đắk Lắk, đơn vị Ban chỉ huy quân sự huyện Đắk Nông - khu 2. Trong quá trình quản lý và sử dụng, Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Nông rà soát, xác định ranh giới, vị trí, diện tích sử dụng cho mục đích quốc phòng và đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông điều chỉnh. Ngày 29/01/2015 Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông ban hành quyết định số 116/QĐ-UBND về việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R600167 cấp ngày 27/12/2001 để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 307087 diện tích 34.200,9m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 307086 diện tích 78.024,4m², lý do cấp đổi: Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất đồng thời điều chỉnh quy hoạch theo dự kiến. Hiện diện tích đất tranh chấp không nằm trong hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Nông cũng không quản lý, sử dụng trên thực tế nên không có yêu cầu gì.

3.2. Đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông: Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Nông tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 307086 và số BU 307087 ngày 29-01-2015 thực hiện đúng theo quy định tại Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Đất tranh chấp nằm trong diện tích 58.627,5m² đất trước đây thuộc quy hoạch đất Quốc phòng. Tuy nhiên hiện tại, Bộ quốc phòng chưa có ý kiến đối với diện tích đất này nên Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông chưa thu hồi để giao cho địa phương quản lý.

4. Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2024/DS-ST ngày 23-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, đã căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 217, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng các điều 148, 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

4.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy K và bà Lê Thị H đối với thửa đất tranh chấp diện tích 13,6m².

4.2. Buộc ông Lê Văn B và Bà Nguyễn Thị V phải trả lại 209,1m² đất và tạm giao diện tích đất trên cho ông Nguyễn Duy K và bà Lê Thị H quản lý, sử dụng cho đến khi có Quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tứ cận thửa đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/12/2020 như sau:

Phía Đông: Giáp đất ông Nguyễn Duy K (0m);

Phía Tây: Giáp đường nhựa dài 11.99m;

Phía Nam: Giáp đất ông Nguyễn Duy K và bà Lê Thị H dài 42,36m;

Phía Bắc: Giáp đất của ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị V dài 35,53m;

(Có sơ đồ kèm theo, mảnh trích đo địa chính số DT 100-2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông thực hiện).

4.3. Buộc ông B, bà V tháo dỡ và di dời 01 căn nhà cấp 04 có diện tích 3,7m x 4,2m, có kết cấu mái lợp tôn, tường xây gạch, móng đá, không trần trên diện tích đất 209,1m².

4.4. Buộc ông K, bà H phải thanh toán giá trị cây trồng trên đất đối với cây trồng trên đất (*Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/8/2019*) với số tiền 51.257.000đ (*Năm mươi một triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn đồng*).

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

5. Ngày 30-10-2024, bị đơn ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số: 45/2024/DS-ST ngày 23-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa: Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định pháp luật.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

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

- *Về tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2024/DS-ST ngày 23-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Buộc các đương sự phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V nộp trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1]. Về nguồn gốc đất: Thửa đất gia đình ông B và bà V đang sử dụng (bao gồm phần đất tranh chấp) có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của gia đình ông K và bà H (Vợ chồng ông K nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Xuân T năm 1997). Năm 2001 Nhà nước quy hoạch đất vào mục đích quốc phòng, an ninh nhưng chưa thu hồi đất nên người dân vẫn quản lý, sử dụng. Tại Công văn số 130/CV-UBND của UBND phường N xác nhận nguồn gốc đất trước đây do ông K sử dụng, đất chưa được giải thửa trên tờ bản đồ, tại sổ mục kê địa chính không thể hiện người kê khai sử dụng đất.

[2.2]. Về thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Giấy sang nhượng ngày 11-02-2005 giữa vợ chồng ông K với vợ chồng ông B, ghi nhận: Thừa đất chuyển nhượng tọa lạc tại tổ dân phố 02, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông nhưng xác minh tại UBND phường N, xác định: Ngày 27-6-2005 phường N mới được thành lập theo Nghị định số: 82/2005/NĐ-CP của Chính Phủ (BL số 18). Do đó, có căn cứ xác định Giấy sang nhượng 11-02-2005 là do các đương sự hợp thức hóa việc chuyển nhượng. Nguyên đơn vợ chồng ông K trình bày thời điểm chuyển nhượng là ngày 11-02-2005 theo Giấy sang nhượng 11-02-2005; bị đơn vợ chồng ông B trình bày thời điểm chuyển nhượng là năm 2004, chỉ thỏa thuận bằng miệng, đến ngày 11-02-2005 hai bên mới lập Giấy sang nhượng nhưng đều không đưa ra được chứng cứ chứng minh chính xác thời điểm chuyển nhượng.

[2.3]. Về nội dung chuyển nhượng đất:

[2.3.1]. Tại Giấy sang nhượng ngày 11-02-2005 giữa vợ chồng ông K với vợ chồng ông B, ghi nhận: Diện tích đất chuyển nhượng là 200m², có tứ cận: Phía Tây giáp đường; Phía Đông, Nam và Bắc giáp đất còn lại của gia đình ông K, nhưng không thể hiện ranh mốc, chiều dài các cạnh của thửa đất. Phần cuối của Giấy sang nhượng, ông K có vẽ hình dạng thửa đất là hình thang có chiều ngang (đáy lớn) 15m và (đáy bé) 06m, chiều dài 20m.

[2.3.2]. Nguyên đơn vợ chồng ông K khai: Khi chuyển nhượng là đất cà phê, không có nhà cửa, không đo đạc chiều dài các cạnh của thửa đất, chỉ căng 01 đường dây dài khoảng hơn 30m từ phía Tây (*Giáp đường đất*) kéo dài sang phía Đông của thửa đất để xác định chiều dài của thửa đất (đây là cạnh phía đất không tranh chấp với vợ chồng ông B), các cạnh còn lại không căng dây mà để cho ông B tự xác định ranh giới, miễn sao cho đủ 200m², bởi lẽ thửa đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông B ở giữa phần đất của gia đình ông K sử dụng. Đối với hình vẽ thửa đất thể hiện trong Giấy sang nhượng là diện tích đất còn lại ông K cho vợ chồng ông B mượn (BL số 373).

[2.3.3]. Bị đơn vợ chồng ông B trình bày khi nhận chuyển nhượng, hiện trạng đất là vườn cà phê, không có nhà cửa, hai bên không đo đạc cụ thể diện tích và chiều dài các cạnh của thửa đất nhưng ông K có chỉ ranh, mốc ngoài thực địa theo hàng cà phê để ông B sử dụng (mua theo khu vườn), việc lập giấy sang nhượng ngày 11-02-2005 mục đích để vợ chồng ông B đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa phương nên chỉ thể hiện sơ bộ, không chính xác và ông K có viết thêm phần có 01 nhà diện tích 40m² để vợ chồng ông B đủ điều kiện đăng ký hộ khẩu thường trú. Sau khi nhận chuyển, vợ chồng ông B đã làm nhà, trồng cây trên toàn bộ diện tích đất và sử dụng ổn định, không tranh chấp đến năm 2018 khi ông K đào hầm rút bên đất ông B nhưng vợ chồng ông B không cho đào, dẫn đến mâu thuẫn giữa hai gia đình nên phát sinh việc vợ chồng ông K tranh chấp đất.

[2.3.4]. Xét thấy: Theo tập quán tại địa phương thời điểm năm 2005, trường hợp người dân chuyển nhượng đất vườn, rẫy cho nhau nếu không đo đạc diện tích, chiều dài các cạnh cụ thể thì người chuyển nhượng đất phải xác định ranh, mốc giới thửa đất cụ thể trên thực địa để người nhận chuyển nhượng biết và sử dụng đúng vị

trí, ranh mốc đất. Đối chiếu với trường hợp nhận chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông K và vợ chồng ông B đều thừa nhận khi chuyển nhượng không đo đạc diện tích, chiều dài các cạnh cụ thể, do đó tại Giấy sang nhượng ngày 11-02-2015 ghi nhận diện tích đất chuyển nhượng 200m² là chỉ ước lượng, không phải là căn cứ để xác định diện tích thực tế chuyển nhượng. Nguyên đơn vợ chồng ông K cho rằng chỉ căng 01 đường dây dài khoảng hơn 30m từ phía phía Tây (*Giáp đường đất*) kéo dài sang phía Đông của thửa đất để xác định chiều dài của thửa đất, các cạnh còn lại không căng dây mà để cho ông B tự xác định ranh giới, miễn sao cho đất đủ 200m² là không phù hợp với tập quán và thực tế (Hai bên không đo đạc thì không thể xác định diện tích chuyển nhượng là 200m²). Mặt khác, lời khai của vợ chồng ông B trình bày ông K có chỉ ranh, mốc ngoài thực địa theo hàng cà phê để ông B sử dụng (mua theo khu vườn) là phù hợp và thời điểm nhận chuyển nhượng đã có cả phê ông K trồng trên đất.

[2.3.5]. Đối với hình vẽ mô tả hình dạng thửa đất (Phần cuối của Giấy sang nhượng), thể hiện sơ bộ thửa đất có hình thang, chiều ngang (đáy lớn) 15m và (đáy bé) 06m, chiều dài 20m là do ông K vẽ ra. Bị đơn vợ chồng ông B trình bày hình vẽ là sơ bộ thửa đất chuyển nhượng, thực tế mua theo khu đất, không đo đạc cụ thể và gia đình ông đã sử dụng đất, làm nhà, trồng cây trên đất đúng thực tế đất được ông K bàn giao. Nguyên đơn ông K cho rằng năm 2007 ông K đo đạc lại thể hiện sơ bộ thửa đất ông B đang sử dụng và hình dung diện tích nhiều hơn 200m² nên đã vẽ diện tích đất còn lại để yêu cầu ông B trả lại nhưng ông B có ý kiến mượn đất, khi có điều kiện sẽ mua của ông K. Tuy nhiên, lời khai này không được ông B thừa nhận, đồng thời ông K cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc cho mượn đất. Mặt khác, Kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24-12-2020, ghi nhận: Thửa đất vợ chồng ông B sử dụng có chiều ngang phía trước (giáp đường) dài 18,02m; chiều ngang phía sau dài 4,73m là cơ bản phù hợp với hình vẽ sơ bộ thửa đất tại Giấy sang nhượng. Trường hợp hình vẽ mô tả hình dạng thửa đất còn lại có chiều ngang 15m như lời khai của ông K thì thửa đất ông K chuyển nhượng cho ông B có chiều ngang mặt đường dài 3,02m là không phù hợp. Hơn nữa, trên phần đất ông K tranh chấp, ông B cũng đã xây nhà, trồng cây trên đất phù hợp với lời khai của những người làm chứng xác nhận quá trình sử dụng đất của vợ chồng ông B ổn định, không tranh chấp từ năm 2005, đến năm 2018 khi ông K đào hầm rút bên đất ông B nhưng vợ chồng ông B không cho đào, dẫn đến mâu thuẫn giữa hai gia đình nên ông K mới tranh chấp đất.

[2.4]. Từ phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Toà án cấp sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng ông B phải trả lại diện tích đất 209,1m² cho vợ chồng ông K là không đúng pháp luật. Do đó, có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V, sửa Bản án sơ thẩm số: 45/2024/DS-ST ngày 23-9-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông K.

[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]. Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng: Điều 148, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V, sửa Bản án sơ thẩm số: 45/2024/DS-ST ngày 23-9-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa.

1.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy K và bà Lê Thị H đối với thửa đất tranh chấp diện tích 13,6m².

1. 2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy K và bà Lê Thị H về việc yêu cầu ông Lê Văn B và Bà Nguyễn Thị V phải trả lại diện tích đất 209,1m², có tứ cận: Phía Đông: Giáp đất ông Nguyễn Duy K (0m); phía Tây: Giáp đường nhựa dài 11.99m; phía Nam: Giáp đất ông Nguyễn Duy K và bà Lê Thị H dài 42,36m; phía Bắc: Giáp đất của ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị V dài 35,53m.

2.Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Duy K và bà Lê Thị H phải chịu 13.296.000đ (*Mười ba triệu hai trăm chín mươi sáu nghìn đồng*) chi phí tố tụng, được trừ vào tiền 13.296.000đ (*Mười ba triệu hai trăm chín mươi sáu nghìn đồng*) đã nộp tại Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Duy K và bà Lê Thị H phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000143 ngày 27-02-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

4. Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V số tiền 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0007497 ngày 26-11-2024 và Biên lai số 0007544 ngày 25-12-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND Tp. Gia Nghĩa;
- VKSND Tp. Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS TP. G;

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

(đã ký)

- Các đương sự;
- Lưu: TDS. THCTP. HSVA.

Nguyễn Thế Hạnh