

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **335A/2025/DS-PT**

Ngày: 05 - 9 - 2025

V/v Yêu cầu công nhận biên bản đổi đất,
Công nhận quyền sử dụng đất và đòi đất
lấn chiếm

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Phi Kbuôr.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuần;
Bà Lưu Thị Thu Hường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Thùy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 215/2025/TLPT-DS ngày 04/6/2025, về việc: “Yêu cầu công nhận biên bản đổi đất, công nhận quyền sử dụng đất và đòi đất lấn chiếm”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2025/DS-ST, ngày 04/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắc Lắc (nay là Toà án nhân dân khu vực 3 – Đắc Lắc) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 328/2025/QĐ-PT ngày 04/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 302/2025/QĐ-PT ngày 20/8/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Đình N, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắc Lắc (nay là Thôn A, xã E, tỉnh Đắc Lắc).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Văn Đức M, Văn phòng Luật sư X – Chi nhánh Đắc Lắc; địa chỉ: Đường N, xã Q, tỉnh Đắc Lắc, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần V, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắc Lắc (nay là Thôn A, xã E, tỉnh Đắc Lắc).

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

3.1. Ban Tự quản thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắc Lắc (nay là Thôn A, xã E, tỉnh Đắc Lắc);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đậu Xuân H – Chức vụ: Trưởng Thôn,

vắng mặt.

3.2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn B;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T – Chức vụ: Giám đốc, vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk).

3.3. Ông Nguyễn Văn P (có mặt);

Địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là Thôn E, xã E, tỉnh Đắk Lắk).

3.4. Ông Phan Văn T1 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn G, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là Thôn G, xã E, tỉnh Đắk Lắk).

3.5. Ông Nguyễn Đình B (có mặt);

Địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là Thôn E, xã E, tỉnh Đắk Lắk).

3.6. Ông Trần Văn A, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk).

3.7. Bà Phạm Thị T2 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Phan Đình T3 (vắng mặt),

4.2. Ông Nguyễn Duy T4 (có mặt),

4.3. Ông Đào Trọng N1 (có mặt),

4.4. Ông Lê Văn T5 (vắng mặt),

4.5. Ông Phan Văn T6 (vắng mặt),

4.6. Ông Nguyễn Đình H1 (vắng mặt),

4.7. Bà Trần Thị H2 (vắng mặt),

4.8. Ông Lê Văn N2 (vắng mặt),

4.9. Ông Phạm Tiến G (vắng mặt),

4.10. Ông Nguyễn Thành L (vắng mặt),

4.11. Ông Dương Hữu Q (vắng mặt),

4.12. Bà Vũ Thị N3 (X) (vắng mặt),

4.13. Ông Lê Văn T7 (có mặt),

4.14. Bà Nguyễn Thị H4 (vắng mặt),

4.15. Ông Hà Văn G1 (vắng mặt),

4.16. Bà Phạm Thị C (vắng mặt),

4.17. Bà Lê Thị Thu H3 (vắng mặt),

- 4.18. Ông Nguyễn Quang L1 (vắng mặt),
- 4.19. Bà Lê Thị L2 (có mặt),
- 4.20. Bà Nguyễn Thị Lan H4 (vắng mặt),
- 4.21. Ông Lê Văn N4 (vắng mặt),
- 4.22. Ông Phạm Hồng Đ (vắng mặt),
- 4.23. Ông Văn V1 (vắng mặt),
- 4.24. Bà Nguyễn Thị K (có mặt),
- 4.25. Ông Hoàng D (vắng mặt),
- 4.26. Bà Phan Thị H5 (vắng mặt),
- 4.27. Ông Lê Đ1 (vắng mặt),
- 4.28. Ông Phan Mạnh T8 (vắng mặt),
- 4.29. Ông Nguyễn Xuân H6 (vắng mặt),
- 4.30. Ông Lê Văn K1 (vắng mặt),
- 4.31. Ông Nguyễn Đình H7 (vắng mặt),
- 4.32. Ông Văn V2 (vắng mặt),

Đều trú tại: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk).

5. Người kháng cáo: Ông Phan Đình N – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phan Đình N trình bày có nội dung như sau:*

Ngày 01/12/2010, đại diện Xí nghiệp Trồng rừng và Cây công nghiệp thuộc Công ty B (Nay là Công ty TNHH B) đã bàn giao cho đại diện Ban tự quản thôn A, xã E, huyện C 01 thửa đất để thôn A xây dựng hội trường làm việc của thôn. Phần diện tích đất được bàn giao cho thôn A có thông tin cụ thể như sau (Gọi tắt là thửa đất A): Diện tích: 1500 m²; Chiều dài 50m; Chiều rộng 30m; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Phía Đông giáp Trường Tiểu học P1; Phía Tây giáp đất cà phê quốc doanh Xí nghiệp Trồng rừng và Cây công nghiệp quản lý; Phía Nam giáp rẫy cà phê của ông Trần Văn A; Phía Bắc giáp đường đi Buôn H. Hiện trạng: Đất trồng cà phê đã được phát dọn.

Ngày 26/12/2010, căn cứ biên bản bàn giao ngày 01/12/2010 nêu trên, Ủy ban nhân dân xã E đã tổ chức họp dân và lập biên bản họp dân về việc đổi đất xây dựng hội trường thôn với thửa đất của gia đình ông, trong đó nội dung Biên bản nêu rõ: Diện tích đất của thôn là 1.500 m², đổi lấy 1000 m², có chiều dài 34 m, chiều rộng 29.5 m của gia đình ông Phan Đình N tại thôn A, xã E (Gọi tắt là thửa đất B). Vị trí thửa đất của gia đình ông như sau: Phía Đông giáp đường đi thôn I dài 34 m; Phía Tây giáp đất nhà cũ ông N dài 34 m; Phía Nam giáp đất dự án đắp đập thôn A dài 29,5 m; Phía Bắc giáp đất ông N dài 29.5m.

Bên hộ gia đình ông sau khi chuyển đổi được quyền sử dụng số diện tích trên vào mục đích như “Bán, cho, đổi, tặng”, Bên Xí nghiệp, Ủy ban nhân dân, cấp ủy

chi bộ, Ban tự quản thôn A có trách nhiệm bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho gia đình khi xảy ra tranh chấp hoặc chuyển đổi mục khác trong sử dụng.

Ngày 01/12/2010, Xí nghiệp trồng rừng và cây công nghiệp đã giao và thôn A đã nhận thửa đất của ông để làm hội trường thôn A.

Ngay tại thời điểm lập biên bản đổi đất: Ông đã giao và thôn A cũng đã nhận thửa đất B để xây dựng hội trường thôn từ ngày 26/12/2010 đến nay. Thôn A, Xí nghiệp trồng rừng và cây công nghiệp đã giao và gia đình ông đã nhận thửa đất A để quản lý, canh tác, sử dụng từ ngày 26/12/2010 đến nay. Ông đã trồng cà phê, gỗ tect từ năm 2010. Trong quá trình ông quản lý, sử dụng thửa đất A từ năm 2010 đến nay (hơn 13 năm) chính quyền thôn, xí nghiệp và Ủy ban nhân dân xã E không có bất kỳ ý kiến gì. Ngoài ra, cũng không có bất kỳ cá nhân nào tranh chấp về việc gia đình ông canh tác thửa đất A này. Tuy nhiên, từ đầu năm 2022 đến nay, ông Trần V nhiều lần tự ý đến tranh chấp với gia đình ông về việc sử dụng thửa đất này. Đỉnh điểm là vào ngày 15/02/2024 và ngày 15/6/2024, ông V và nhiều đối tượng khác lại tự ý đến hủy hoại cây trồng, rào đất, dựng nhà trên thửa đất A của gia đình ông. Đối với nội dung này ông đã gửi đơn tố cáo lên Cơ quan Công an và Cơ quan Công an đang xác minh, điều tra.

Do đó, ông không thể kê khai, đề nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này vì có sự cản trở, tranh chấp ông Trần V. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Công nhận Biên bản họp dân về việc đổi đất xây dựng hội trường thôn A xã E ngày 26/12/2010 giữa thôn A và ông.

- Công nhận ông được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với toàn bộ thửa đất có diện tích 1500m² mà gia đình ông đã đổi với thôn A ngày 26/12/2010 theo Biên bản họp dân về việc đổi đất xây dựng hội trường thôn A xã E. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp: Trường Tiểu học P1 50m; Phía Tây giáp: Đất cà phê quốc doanh Xí nghiệp Trồng rừng và Cây Công nghiệp quản lý 50; Phía Nam giáp: Rẫy cà phê của ông Trần Văn A 30; Phía Bắc giáp: Đường đi Buôn H 30m. Buộc ông Trần V phải trả lại phần diện tích đất 1500m² đã chiếm dụng trên cho gia đình ông.

**/ Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần V trình bày có nội dung như sau:*

Năm 2005, theo chủ trương xã nhà được xây trường học mới, cấp một tại thôn A, tọa lạc tại đất Xí nghiệp trồng rừng và cây công nghiệp, thuộc Công ty TNHH B quản lý, trong khi bàn giao diện tích đất bị thiếu nên Xí nghiệp đã thống nhất lấy 0,15ha cà phê của gia đình ông. Hai bên đã thống nhất đền bù quy đổi sang diện tích đất ngoài đường 01 sào. Ngày 07/4/2006, Xí nghiệp đã làm việc và bàn giao đất theo thỏa thuận (Có biên bản và sơ đồ). Năm 2007, ông có sang lại cho ông Trần Văn A 2,2m ngang để làm đường đi. Năm 2008, ông sang lại cho ông Phan Văn T1 05m để làm nhà. Năm 2010, ông sang lại cho ông Nguyễn Đình B 13m để làm nhà để trừ nợ. Diện tích còn lại 12m ông sang lại cho ông P vào năm 2007. Năm 2011, ông Phan Đình N đã bỏ móng xây nhà, khi ấy ông kiến nghị lên Xí nghiệp trồng rừng và cây công nghiệp thì Xí nghiệp đã cho lực lượng

xuống đình chỉ hành vi sai trái của ông N. Sau khi làm việc thì ông biết Xí nghiệp cho thôn A diện tích đất là 0,15ha phía sau đất ông. Nhưng trong quá trình bàn giao thì bộ phận văn thư đánh sai vị trí đất nên Xí nghiệp đã có văn bản chỉnh sửa, do đó ông sử dụng đất đúng pháp luật và có quyền sang nhượng theo Luật Đất đai. Đối với việc ông N kiện ông là không có căn cứ. Nếu Xí nghiệp sai thì ông N có quyền khởi kiện Xí nghiệp để đòi lại quyền lợi cho bản thân, đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi cho gia đình ông.

**/ Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T1 trình bày:* Vào ngày 20/12/2008, tại nhà ông V, ông nhận sang nhượng đất với ông V, diện tích chiều rộng 05m và chiều dài 30m, phía Đông giáp đất ông V; Phía Tây giáp đất ông P; Phía Nam giáp đất của Xí nghiệp đang quản lý; Phía Bắc giáp đường đi Buôn H. Giá sang nhượng là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Tại thời điểm sang nhượng ông đã giao đủ số tiền trên và nhận đất canh tác cho đến nay. Đối với ý kiến của ông N cho rằng đòi đất làm hội trường thôn tại vị trí giáp đường quốc lộ 29 là không đúng vì đất ông mua của ông V từ năm 2008, do đó ông N đòi đất tại vị trí sau lô đất của ông. Ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu khởi kiện của ông N vì từ khi ông mua đất và phát dọn sinh sống trên đất cho đến nay thì ông N không có ý kiến gì.

**/ Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn A trình bày:* Vào ngày 30/12/2010, ông nhận sang nhượng đất của ông Trần V diện tích đất chiều rộng mặt đường quốc lộ 29 là 2,2m, còn chiều dài kéo dài sát tường rào Trường học L3 đến nhà ông, với giá 10.000.000 đồng. Khi mua các bên có lập giấy sang nhượng đất làm đường đi và có xác nhận của Xí nghiệp trồng rừng và cây công nghiệp thuộc Công ty B và có chữ ký ông Nguyễn Thượng H8. Vì đất này thuộc Xí nghiệp trồng rừng và Cây công nghiệp thuộc Công ty B quản lý nên có con dấu của họ, họ đồng ý cho ông nhận sang nhượng đất từ ông V. Còn ông Nguyễn Thượng H8 là Hiệu trưởng Trường P2 đó, ký làm chứng ranh giới giữa Trường học và đất của ông mua. Từ khi nhận sang nhượng, ông có làm rẫy ở đó, sau khi mua đất từ ông V để làm đường thì khoảng năm 2011 ông xây nhà tại thửa đất phía cuối con đường và sinh sống trên đất cho đến nay không ai ý kiến gì. Đối với vị trí đòi đất của thôn A cho ông N, ông xác định là vị trí cách mặt đường quốc lộ (Phía Bắc) khoảng 30m chứ không phải là diện tích đất giáp mặt đường, nên khi Ban tự quản thôn đòi đất với ông N thì ông N nhận vị trí đất này chứ không thể nhận vị trí đất giáp mặt đường. Nay ông Phan Đình N khởi kiện yêu cầu ông V trả lại diện tích đất 1.500m², trong đó có 2,2m ngang mặt đường mà ông nhận sang nhượng từ ông V, ông đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của ông N.

**/ Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình B trình bày:* Ngày 25/3/2010, ông có nhận sang nhượng của ông V một thửa đất tại thôn A, xã E, chiều ngang 13m và chiều dài 30m với giá là 49.000.000 đồng, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông A; Phía Tây giáp đất ông T1; Phía Nam giáp đất Xí nghiệp; Phía Bắc giáp đường đi Buôn H. Việc ông nhận sang nhượng và sử dụng đất đến nay không ai ý kiến gì. Ông N khởi kiện là vô lý,

vì ông N đòi đất với Ban tự quản thôn là phần đất phía sau chứ không phải phần đất mặt đường. Ông N lợi dụng việc Xí nghiệp đánh nhằm vị trí đất để khởi kiện là không có cơ sở. Ông đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của ông N.

**/ Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P trình bày:* Ngày 21/5/2007, ông có mua một thửa đất của ông V tại thôn A, xã E, với diện tích 324m², có ông Phạm Ngọc T9 là cán bộ Xí nghiệp làm chứng. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông dài 27m giáp đất ông A; Phía Tây dài 27m giáp đất ông N; Phía Nam dài 12m giáp đất sân bóng thôn A; Phía Bắc 12m giáp đường đi Buôn H. Số tiền sang nhượng là 80.000.000 đồng. Nguồn gốc đất này là của Công ty TNHH B chuyển đổi từ diện tích đất thu hồi của ông Trần V để giao cho UBND xã E xây dựng phân hiệu của trường học B1 là Trường L3 (Theo anh V viết trong giấy sang nhượng). Ông V cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật khi sang nhượng, kèm theo giấy sang nhượng là giấy biên nhận tiền do ông V và người làm chứng ký tên. Đến năm 2011 thì có sự tranh chấp phần đất của ông V và đất ông N với phần đất ông mua của ông V. Ông có gửi đơn lên Ủy ban nhân dân xã E giải quyết để bảo vệ quyền lợi cho ông, ngày 21/9/2011 xã có mời các bên lên hòa giải nhưng ông N lúc đó bỏ về và không ký vào biên bản. Ông đề nghị Tòa án giải quyết để bảo vệ quyền lợi cho ông vì ông đã mua đất từ ông V.

**/ Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Nguyễn Thành L trình bày:* Trước năm 2010, Xí nghiệp giao cho thôn A diện tích đất 1.500m² để làm hội trường và sân vui chơi. Thôn thấy xa trung tâm, nên họp định bán để đưa về trung tâm thôn cho thuận tiện. Sau khi họp thôn, gia đình anh Phan Đình N có ý định đổi lấy 1.500m² đất của xí nghiệp lấy 1000m² của anh N để làm hội trường thôn, sau đó bà con nhất trí và đóng tiền để xây hội trường. Trong khi đang xây thì có giấy của Xí nghiệp báo về là thửa đất Xí nghiệp giao cho thôn A là cách mặt đường quốc lộ 29 là 30m. Sau đó, ông có họp dân và mời ông N đến để thống nhất thửa đất 1.500m² đổi cho ông N, nhưng không thành. Ông N ý kiến nếu đất đổi không phải đất mặt đường thì đổi lại cho gia đình ông N, dân không nhất trí đổi lại vì trên thửa đất 1000m² đã xây dựng hội trường thôn. Nay ông N khởi kiện đòi 1.500m² đất mặt đường thì ông đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2025/DS-ST, ngày 04/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đắk Lắk) đã quyết định: Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 165, Điều 166 Bộ luật Dân sự; Áp dụng Điều 106, Điều 111 Luật Đất đai năm 2003; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Áp dụng khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/10/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Đình N về việc yêu cầu Tòa án công nhận biên bản họp dân về việc đổi đất xây

dựng Hội trường thôn A xã E ngày 26/12/2010 giữa thôn A và ông Phan Đình N và công nhận quyền sử dụng đất; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đình N về việc buộc ông Trần V phải trả lại phần diện tích đất 1.500m² tại thôn A, xã E, đất có tứ cạnh:

Phía Đông giáp: Trường Tiểu học P1 50m

Phía Tây giáp đất trống 50m

Phía Nam giáp: Rẫy cà phê của ông N 30m;

Phía Bắc giáp: Đường đi Buôn H 30m

- Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phan Đình N phải chịu chi xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng). Số tiền này ông Phan Đình N đã chi phí xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Đình N phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ mà ông Phan Đình N đã nộp theo Biên lai số AA/2023/0007749, ngày 08/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/4/2025, nguyên đơn ông Phan Đình N có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Phan Đình N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người làm chứng ông Đào Trọng N1, ông Lê Văn T7, bà Lê Thị L2, bà Nguyễn Thị K trình bày có nội dung: Các ông bà được ông Phan Đình N thuê làm cà phê trên thửa đất giáp đường đi Buôn Hồ vào khoảng năm 2011.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Căn cứ vào toàn bộ tài liệu, chứng cứ và kết quả xác minh thì việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất đổi cho ông Phan Đình N chỉ có thể là diện tích phía trong, cách quốc lộ B khoảng 30m, đồng thời, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đình N là có căn cứ, nên kháng cáo của ông Phan Đình N là không có cơ sở để chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Đình N, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm..

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Đình N được nộp trong thời hạn luật định và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Vào ngày 07/4/2006, Xí nghiệp trồng rừng và cây công nghiệp thuộc Công ty B (Nay là Công ty TNHH B) lập Biên bản làm việc (v/v đổi diện tích đất), trong đó có nội dung: Ông Trần V và vợ là bà Dương Thị T10 giao cho Xí nghiệp 0,15ha để cho Xí nghiệp giao cho Trường L3 xây trường học. Còn Xí nghiệp nhất trí giao lại cho vợ chồng ông Trần V và bà Dương Thị T10 0,1ha đất khác có vị trí phía Tây bắc khu quy hoạch, có tứ cận: Phía Đông giáp trường học 33m; Phía Bắc giáp đường đi Buôn H 33m; Phía Tây giáp rẫy cà phê quốc doanh ông N; Phía Nam cách cà phê ông A 50m: Có chiều dài 33m. Ngày 21/5/2007, ông Trần V chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn P 12m ngang mặt đường (Phía Bắc). Ngày 21/12/2008, ông Trần V chuyển nhượng cho ông Phan Văn T1 05m ngang mặt đường phía Bắc. Ngày 20/3/2010, ông V chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình B 13m ngang mặt đường. Ngày 30/12/2010, ông V chuyển nhượng cho ông Trần Văn A 2,2m ngang mặt đường phía bắc để làm đường đi, có xác nhận của Xí nghiệp trồng rừng và cây công nghiệp ngày 19/01/2011.

Ngày 01/12/2010, Xí nghiệp trồng rừng và cây công nghiệp thuộc Công ty B đã lập Biên bản bàn giao cho đại diện Ban tự quản thôn A, xã E thửa đất diện tích 1500 m² với chiều dài 50m và chiều rộng 30m; có tứ cận: Phía Đông giáp Trường tiểu học P1; Phía Tây giáp đất cà phê Quốc D1; Phía Bắc giáp đường đi Buôn H; Phía Nam giáp rẫy cà phê ông Trần Văn A, để thôn A xây dựng Hội trường làm việc của thôn. Ngày 26/12/2010, đại diện Ủy ban nhân dân xã E và Đại diện Ban tự quản thôn A căn cứ vào Biên bản ngày 01/12/2010, lập biên bản thống nhất đổi diện tích đất 1.500m² trên lấy 1.000m² đất của gia đình ông Phan Đình N giáp đường đi thôn I và giáp đất dự án đắp đập để xây dựng Hội trường thôn. Khi ông N đến nhận đất thì có xảy ra tranh chấp với ông Trần V.

Ngày 07/4/2011, Xí nghiệp trồng rừng và cây công nghiệp gửi Công văn số 15/CV-XN, về việc Hủy bỏ biên bản bàn giao đất ngày 01/12/2010 và lập lại Biên bản bàn giao đất vào ngày 08/4/2011, xác định lại vị trí giao đất cho Ban tự quản thôn A, có Phía Bắc giáp đất ông V và cách đường đi Buôn Hồ 30m. Tuy nhiên, ông Phan Đình N không đồng ý và khởi kiện ông V ra Tòa án.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Đình N, xét thấy:

[3.1] Về nguồn gốc đất: Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự, đại diện Ủy ban nhân dân xã E, huyện C đều khẳng định phần diện tích đất 1.500m² tại thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk đang tranh chấp là diện tích đất mà Ủy ban nhân dân tỉnh Đ giao cho Công ty B (nay là Công ty TNHH B) thuê, chưa bị Nhà nước thu hồi.

[3.2] Căn cứ theo quy định tại Điều 106, Điều 111 Luật Đất đai năm 2003 thì Công ty B không được quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất thuê trên.

[3.3] Tại văn bản trả lời Tòa án của Công ty TNHH B ngày 04/4/2023 thể hiện nội dung: *“Xí nghiệp cà phê là đơn vị trực thuộc Công ty TNHH B, Xí nghiệp có chức năng quản lý cà phê quốc doanh của Công ty. Về diện tích đất tranh chấp giữa ông N và ông V nằm trong 400ha cà phê giao khoán của Công ty TNHH B. Việc xí nghiệp ra văn bản đổi diện tích đất từ vị trí này sang vị trí kia khi chưa có ý kiến của Công ty là chưa có giá trị pháp lý”*.

[3.4] Như vậy, ngày 01/12/2010, Xí nghiệp Trồng rừng và cây công nghiệp thuộc Công ty B đã bàn giao diện tích đất 1.500m² tại thôn A, xã E cho đại diện Ban tự quản thôn A, xã E để thôn A xây dựng Hội trường làm việc của thôn và việc Ban tự quản Thôn đổi diện tích đất này với ông Phan Đình N là không đúng thẩm quyền, không đúng quy định tại Điều 106, Điều 111 Luật Đất đai năm 2003. Do đó, giao dịch của các bên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3.5] Mặt khác, ngày 07/4/2006, Xí nghiệp Trồng rừng và cây công nghiệp thuộc Công ty B giao cho vợ chồng ông Trần V thửa đất đang tranh chấp (Phía Bắc giáp đường đi Buôn H).

Tại Biên bản họp thôn ngày 06/4/2011 (mặt sau) thể hiện do diện tích đất của thôn cách đường khoảng 30m, không có lối ra nên Ban mặt trận thôn quyết định đổi cho ông N để lấy diện tích khác xây Hội trường. Ngày 07/4/2011, Xí nghiệp trồng rừng và cây công nghiệp thuộc Công ty B gửi Công văn số 15/CV-XN, về việc Hủy bỏ biên bản bàn giao đất ngày 01/12/2010 và lập lại Biên bản bàn giao đất vào ngày 08/4/2011, xác định lại vị trí giao đất cho Ban tự quản thôn A, có Phía Bắc giáp đất ông V và cách đường đi Buôn Hồ 30m.

[3.6] Do đó, việc ông Phan Đình N khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Biên bản họp dân về việc đổi đất xây dựng hội trường thôn A xã E ngày 26/12/2010 giữa thôn A và ông; công nhận quyền sử dụng đất của ông đối với diện tích đất 1.500m² tại thôn A, xã E và buộc ông Trần V trả lại đất này là không có cơ sở để chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Đình N, mà cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn ông Phan Đình N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 106, Điều 111 Luật Đất đai năm 2003; Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Đình

N – Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2025/DS-ST, ngày 04/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đắk Lắk).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Đình N về việc yêu cầu Tòa án công nhận biên bản họp dân về việc đổi đất xây dựng Hội trường thôn A xã E ngày 26/12/2010 giữa thôn A và ông Phan Đình N; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đình N về việc công nhận quyền sử dụng đất và buộc ông Trần V phải trả lại phần diện tích đất 1.500m² tại thôn A, xã E, đất có tứ cận:

Phía Đông giáp: Trường Tiểu học P1 dài 50m;

Phía Tây giáp đất trống dài 50m;

Phía Nam giáp: Rẫy cà phê của ông N dài 30m;

Phía Bắc giáp: Đường đi Buôn H dài 30m.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phan Đình N phải chịu chi xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng). Số tiền này ông Phan Đình N đã chi phí xong.

3. Về án phí dân sự:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Đình N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai số AA/2023/0007749 ngày 08/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực X, tỉnh Đắk Lắk).

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Đình N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0004783 ngày 09/4/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực X, tỉnh Đắk Lắk).

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

Nơi nhận:

- Tòa PT TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 3 – Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 3 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực X, tỉnh Đắk Lắk;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Y Phi Kbuôr