

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8 – LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 21/2025/DS- ST.

Ngày: 18-9-2025.

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 – LÂM ĐỒNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hà.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Bá Tuyên và ông Nguyễn Đình Liên.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Võ Thị Nhàn, là Thư ký viên Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Trọng Đạt – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 196/2019/TLST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2019, về việc: “ *Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2025/QĐST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Công N, sinh năm 1970 – *Có mặt.*

Địa chỉ: Ấp D, Tổ M, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh (xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cũ).

Bị đơn: Ông Hồ Công P, sinh năm 1976 – *Có mặt.*

Địa chỉ: Thôn N, xã T, tỉnh Lâm Đồng (Thôn V, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hồ Công P: Luật sư Nguyễn Văn U – Văn phòng Luật sư T tỉnh Lâm Đồng – Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng – *Có mặt.*

Địa chỉ: TDP A, phường Đ, tỉnh Lâm Đồng (TDP A, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông cũ).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Bùi Thị Lệ T, sinh năm 1975 – *Có mặt.*

Địa chỉ: Ấp D, Tổ M, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh (xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cũ).

Bà Trần Thị Kim D, sinh năm 1979 – *Có đơn xin xét xử vắng mặt.*

Địa chỉ: Thôn N, xã T, tỉnh Lâm Đồng (Thôn V, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ).

Ông Nguyễn Văn Tr (Nhựt), sinh năm 1966 – *Vắng mặt.*

Địa chỉ: Thôn N, xã T, tỉnh Lâm Đồng (Thôn V, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ).

Ông Phạm Hồng T, sinh năm 1978 và bà Phạm Thị L, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Thôn N, xã T, tỉnh Lâm Đồng (Thôn V, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Hồng T và bà Phạm Thị L: Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1995 – *Có mặt*.

Địa chỉ: TDP B, phường Đ, tỉnh Lâm Đồng (TDP B, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông cũ).

Ông Lê Quang M, sinh năm 1974 và bà Lê Thị Li, sinh năm 1985 – *Vắng mặt*.

Địa chỉ: Thôn N, xã T, tỉnh Lâm Đồng (Thôn V, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ).

Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1974 – *Vắng mặt*.

Địa chỉ: Thôn X, xã K, tỉnh Ninh Ninh (Thôn X, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình cũ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Huỳnh Công N trình bày:

Thông qua một người bạn giới thiệu, tôi và vợ là bà Bùi Thị Lệ T biết ông Nguyễn Văn Tr có nhu cầu chuyển nhượng 01 thửa đất tọa lạc tại Thôn V, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ (Nay là Thôn N, xã T, tỉnh Lâm Đồng).

Sau khi trao đổi, ông Tr nói cần chuyển nhượng 10m đất mặt đường QL 14 (gần trạm thu phí Đắk Song) với giá 30.000.000 đồng, tứ cận thửa đất như sau:

Phía Tây giáp QL 10 dài 10m;

Phía Đông giáp đất rẫy ông Tr dài 10m;

Phía Bắc đất ông Hồ Công P dài 80m;

Phía Nam giáp đất ông Bốn Từ (ông Nguyễn Thanh Từ, sau chuyển nhượng cho ông Nhân, ông Nhân chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Nhung) dài 80m.

Ông Tr nói nguồn gốc đất có từ nhận chuyển nhượng, không rõ của ai, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (Sau viết tắt là GCNQSD). Chúng tôi đồng ý nhận chuyển nhượng, thời điểm đó hai bên có cắm mốc ranh giới bằng cọc xi măng, trên đất không có tài sản. Phía giáp đất ông Bốn Từ có cây sanh to làm ranh giới, hiện không còn nhưng phía nhà ông Nhung (người nhận chuyển nhượng lại) đã xây nhà.

Ngày 27-4-2011, hai bên ký kết giấy sang nhượng đất, chúng tôi đã trả đủ tiền cho ông Tr và nhận đất. Ông Bốn Từ ký giáp ranh ở phần phía Nam giáp Bốn Từ trong Giấy sang nhượng (chỉ ký, không ghi họ tên).

Sau khi nhận chuyển nhượng, năm 2015 – 2016 chúng tôi làm nhà thưng tôn, sắt, diện tích (4x7)m nhưng sau này ai tháo dỡ không rõ; trên đất không trồng cây. Chúng tôi không làm hàng rào, có đồ trụ ở phía giáp đất ông Hồ Công P nhưng không còn.

Chúng tôi chưa đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng đất. Năm 2014-2015, có đoàn đo đạc về, chúng tôi ra chỉ đất, trên bản đồ địa chính đã thể hiện đất ông Huỳnh Công N. Năm 2016, khi dựng nhà thì phát sinh tranh chấp với ông Hồ Công P. Trong năm 2016, xã tiến hành hòa giải 03 lần nhưng không thành. Về thành phần hòa giải ở

cấp xã chưa đảm bảo theo quy định tại Nghị định 88/NĐ-CP và Luật Đất đai, cụ thể là thiếu đại diện UBNDTTQ xã, thôn trưởng và người sinh sống lâu năm. Chúng tôi không hiểu biết pháp luật, cấp xã làm sai thì đề nghị Tòa án tiến hành các thủ tục bổ sung theo quy định của pháp luật.

Về việc sử dụng đất của ông Hồ Công P: Theo chúng tôi được biết, ông P nhận chuyển nhượng 26m nhưng đất ông P sử dụng lệch về phía Bắc, do ở phía Bắc đất ngắn và không vuông vắn (phía sau bị hẹp) nên ông P không sử dụng đúng vị trí mà lấn sang đất của chúng tôi nhận chuyển nhượng từ ông Tr.

Lý do chúng tôi nhận chuyển nhượng đất khi ông Tr chưa được cấp GCNQSD là do tin tưởng người giới thiệu. Ông Đào Văn T hiện vẫn còn ở địa phương, chúng tôi chưa rõ địa chỉ cụ thể, sẽ cung cấp cho Tòa án sau. Ông Nguyễn Văn Tr hiện nay ở đâu chúng tôi không biết.

Về việc sử dụng đất của hộ ông Nhung: Chưa rõ ông Nhung có lấn đất của chúng tôi không.

Chúng tôi nhận chuyển nhượng đất, đã trả tiền nhưng không có đất để ở và sử dụng. Nay chúng tôi khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hồ Công P trả diện tích đất lấn chiếm. Do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Tr 10m mặt đường QL 14, phía ông Từ nay ông Nhung sử dụng dài hơn 11m (chưa rõ cụ thể, chúng tôi trừ hao thành 02m), còn buộc ông Hồ Công P trả 8m đất lấn chiếm theo mặt đường QL14, dài hết đất (do chưa rõ lộ giới).

Ý kiến bổ sung thêm: Qua được xem hồ sơ, chúng tôi thấy khi ông Lê Quang M nhận chuyển nhượng đất từ ông Tr, có ghi phía Nam giáp đất ông Huỳnh Tấn Đường (ông Đường là người nhận chuyển nhượng đất từ ông Tr nhưng đặt cọc xong không đủ tiền trả nên ông Tr lấy lại đất và đã chuyển nhượng phần đất ông Đường cho chúng tôi). Như vậy, rõ ràng từ đất ông P tới đất ông Từ (nay là ông Nhung sử dụng) còn 01 thửa đất là đất của chúng tôi, chứ không như hiện tại giữa đất ông P sử dụng tới đất ông Nhung không còn thửa đất nào.

Bị đơn ông Hồ Công P trình bày:

Tôi và bà Trần Thị Kim D là vợ chồng, đăng ký kết hôn năm 2007 tại UBND xã Bình Long, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi. Hiện bà D đang sinh sống tại Thôn V, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ (Nay là Thôn 10, xã Trường Xuân, tỉnh Lâm Đồng). Tôi và bà D có 02 con chung, con lớn sinh năm 2008, con nhỏ sinh năm 2009. Tôi, bà D và ông Huỳnh Công N, bà Bùi Thị Lệ T, ông Lê Quang M, bà Lê Thị Li, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn Tr không có quan hệ thân thích. Tôi sinh sống tại huyện Đắk Song từ năm 2000, vợ tôi chuyển vào sinh sống tại huyện Đắk Song khoảng năm 2009-2010.

Nguồn gốc đất tranh chấp với ông Huỳnh Công N như sau:

Ngày 24-4-2007, ông Nguyễn Văn P nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Tr thửa đất mặt đường QL 14, diện tích (20x100)m, tọa lạc tại Thôn V, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ (gần trạm thu phí Đắk Song) với giá 21.500.000 đồng. Giấy sang nhượng được viết tay, có ông Nguyễn Văn Tr ký tên, không có người làm

chứng, không có chứng thực của chính quyền địa phương. Tứ cận (1):

Phía Đông giáp đất cô Sơn (Bình Định);

Phía Tây giáp QL 14;

Phía Nam giáp đất cô Sơn (Bình Định, đã bị gạch ngang);

Phía Bắc giáp đất cô Sơn (Bình Định);

Ngày 23-3-2008, ông Lê Quang M, có vợ là bà Lê Thị Li nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Tr thửa đất diện tích (6x80)m với giá 20.000.000 đồng. Giấy sang nhượng đất ở viết tay, bên bán ông Nguyễn Văn Tr ký tên. Không có người làm chứng, không có chứng thực của chính quyền địa phương, tứ cận:

Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Tr;

Phía Tây giáp QL 14;

Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn P;

Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn Tr.

Ngày 15-9-2008, ông Nguyễn Văn P chuyển nhượng thửa đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Tr cho ông Lê Quang M với giá 21.500.000 đồng. Thửa đất diện tích (20x100)m, tứ cận như mục số (1). Giấy sang nhượng đất viết tay, có người bán Nguyễn Văn P ký tên, không có người làm chứng, không có xác nhận của chính quyền địa phương, bản chính đã thất lạc.

Ngày 22-7-2009, ông Lê Quang M và vợ là bà Lê Thị Li chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn Tr cho tôi. Tổng diện tích đất tôi nhận chuyển nhượng từ ông M, bà Li là (26x100)m. Đất tọa lạc tại Thôn V, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ, nay là Thôn N, xã T, tỉnh Lâm Đồng, tứ cận:

Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Tr;

Phía Tây giáp QL 14;

Phía Nam giáp đất ông Huỳnh Tấn Đường;

Phía Bắc giáp đất ông Dương Ngọc Hùng.

Giá tôi nhận chuyển nhượng là 78.000.000 đồng. Tôi đã trả đủ tiền cho ông M, bà Li và nhận đất sử dụng từ ngày 22-7-2009. Giấy sang nhượng đất viết tay, được các bên ký tên. Không có người làm chứng, không có xác nhận của chính quyền địa phương.

Toàn bộ diện tích đất trên, thời điểm ông P, ông M, bà Li nhận chuyển nhượng nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn Tr đang là rừng cảnh quan, chưa tách thửa, người chuyển nhượng chưa được cấp GCNQSD. Hiện tại theo tôi được biết, một số hộ dân sử dụng đất gần khu vực này đã được cấp GCNQSDĐ.

Sau khi nhận chuyển nhượng, năm 2009 tôi dựng 01 căn nhà gỗ, diện tích (6x10)m, năm 2014 ông T đã dỡ nhà này, hàng năm có phát cỏ. Tháng 3 năm 2012, tôi thuê người đổ đất, tổng cộng 180 xe x 150.000 đồng/xe; san lấp đất 5 giờ, mỗi giờ 600.000 đồng. Bên cung cấp dịch vụ là ông Trịnh Ngọc H, địa chỉ tại Thôn 7, xã Đắk

N'Drung, huyện Đắk Song. Tôi đã trả tiền xong. Khi thuê hai bên có ký hợp đồng đồ đất và san lấp mặt bằng. Tôi đồ đất và san lấp mặt bằng trên toàn bộ trên diện tích 26m (gồm cả phần đất đang tranh chấp với ông N).

Tứ cận hiện tại thửa đất tôi nhận chuyển nhượng:

Phía Đông giáp ông Nguyễn Văn Tr đã chuyển nhượng cho ai tôi không rõ;

Phía Tây giáp QL 14;

Phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Toại (lý do thay đổi chủ sử dụng không rõ);

Phía Bắc giáp đất ai không rõ (từ trước đến nay tôi chưa gặp ông Dương Ngọc Hùng).

Năm 2014, tôi có chỉ ranh cho đoàn đo đạc và ký tên vào kết quả đo đạc địa chính thửa đất. Là thửa số 47, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.688,4m². Theo mặt đường QL 14 có chiều dài 8.57m + 19.83m (tổng cộng 28.4m), có dư là do thửa đất không thẳng, tuy nhiên nếu kéo thước dây theo đường thẳng từ 02 mốc của thửa đất thì vẫn dài 26m.

Tôi chưa đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Năm 2009, tôi có đến xã Nam N'Jang nhưng cán bộ địa chính và chủ tịch xã trả lời không thuộc diện được cấp GCNQSDĐ nên không đăng ký được.

Năm 2014, tôi chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ ông M, bà Li cho ông Phạm Hồng T và bà Phạm Thị L với giá 312.000.000 đồng. Do ông T, bà L chưa trả đủ tiền nên năm 2015 tôi lấy lại 10m đất (phía Nam của thửa đất, có ghi trong giấy mua bán ngày 04-7-2014, chính là toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp với ông Huỳnh Công N). Ông T, bà L mới trả cho tôi được 170.000.000 đồng. Tôi có nói ông T, bà L trả lại cho tôi 10m đất vì chưa trả đủ tiền. Tuy nhiên, hiện tại 26m đất ông T, bà L đang quản lý, sử dụng đất mà chưa trả cho tôi. Bà L nói khởi kiện tôi nhưng đơn từ như thế nào tôi không biết.

Khoảng năm 2015, ông Huỳnh Công N làm nhà trên đất, ông T, bà L báo cho tôi biết thì hai bên phát sinh tranh chấp. Ngày 21-01-2016, UBND xã Nam N'Jang mời lên làm việc, tháng 9 năm 2016 tiến hành hòa giải nhưng không thành nên ông N khởi kiện. Sau đó ông N ở Thành phố Hồ Chí Minh không lên nên Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Tiếp đó năm 2019 ông N lại khởi kiện tôi.

Việc đo đạc, giải thửa thửa đất của ông N tôi không rõ.

Quan điểm của tôi đối với yêu cầu khởi kiện: Tôi cho rằng ông N khởi kiện tôi là không đúng, phải khởi kiện ông Tr mới đúng. Vì ông Nguyễn Văn P, ông Lê Quang M nhận chuyển nhượng đất từ ông Tr; ông Tr chuyển nhượng cho ông P, ông M là đã hết đất nên năm 2011 ông Nguyễn Văn Tr không có đất để chuyển nhượng cho ông Huỳnh Công N. Theo tôi được biết, ông Tr có 80m đất mặt đường và đã bán tổng cộng 90m. Tuy nhiên, tôi chỉ nghe nói và không có đầy đủ giấy tờ để chứng minh, một số người nhận chuyển nhượng đã chuyển nhượng cho người khác nên không xác minh được. Ông Nguyễn Văn Tr ở đâu tôi không rõ.

Toàn bộ đất ông N khởi kiện thuộc quyền sử dụng của tôi và nằm trong thửa đất số 47, tờ bản đồ 31. Tôi sẽ làm đơn phản tố về phần đất đã đổ đổ trong trường hợp

Tòa án chấp nhận đơn của ông Huỳnh Công N thì ông N phải hoàn trả chi phí đồ đất cho tôi. Trường hợp đến khi Tòa án mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải mà tôi chưa nộp đơn phản tố thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L trình bày:

Ông Phạm Hồng T, sinh năm 1978 là chồng tôi, chúng tôi chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1998. Chúng tôi với các đương sự trong vụ án này không có quan hệ thân thích. Năm 2008 gia đình tôi chuyển từ tỉnh Quảng Ngãi vào tỉnh Đắk Nông sinh sống.

Trước đây, tôi và ông T làm thuê cho ông Hồ Công P và bà Trần Thị Kim D. Năm 2012, ông P và bà D nói có 01 thửa đất tọa lạc tại Thôn V, xã N, huyện Đ, diện tích 26m ngang mặt đường QL 14 (gần trạm thu phí Đắk Song hiện tại), hỏi chúng tôi có nhu cầu nhận chuyển nhượng không. Sau khi tôi, ông T, ông P và bà D ra chỉ ranh đất, chúng tôi đồng ý nhận chuyển nhượng với giá 312.000.000 đồng; diện tích (26x70)m; tứ cận:

Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Tr;

Phía Tây giáp QL 14;

Phía Nam giáp đất ông Huỳnh Tấn Đường;

Phía Bắc giáp đất ông Dương Ngọc Hùng.

Các bên đã chỉ ranh giới, ông P kéo dây đo, bán trụ bê tông và đóng cọc hai bên đất. thời điểm đó không ai ký giáp ranh. Ông Nguyễn Văn Tr thấy chúng tôi sử dụng đất, không có ý kiến (ông Tr nay ở đâu tôi không rõ). Ông Đường với ông Hùng tôi chưa gặp, không biết vì sao ông P lại ghi tên ông Đường với ông Hùng trong giấy sang nhượng. Hiện tại phía Nam giáp đất ông Hùng, bà Kiều (không rõ nhận chuyển nhượng từ ai, năm nào, mới làm nhà năm 2023); phía Bắc giáp đất ông Nhung (ông bà Chín Nhung – nhận chuyển nhượng từ ai, năm nào không rõ, nhưng đã làm nhà trước năm 2015).

Thời điểm chuyển nhượng chủ yếu là đất trống, có 01 căn nhà gỗ nhỏ, đất không bằng phẳng. Năm 2013, tôi thuê người (không nhớ tên do thời gian đã lâu) san lấp mặt bằng, ông P thấy và hiện trạng sau san lấp như bây giờ. Sau khi nhận chuyển nhượng, tôi trồng tiêu, trồng xen cà phê. Năm 2015, tôi dỡ nhà gỗ nhỏ, dựng căn nhà gỗ diện tích (5x10)m để ở cho đến nay, cùng năm đã rào lưới B40 toàn bộ khu đất.

Năm 2012, tôi và ông T đã trả 247.770.000 đồng cho ông P và bà D (tiền có lẽ do trả nhiều lần), hai bên lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tôi và ông T không được giữ bản chính. Năm 2015, tôi đến nhà ông P, bà D trả 64.230.000 đồng còn lại nhưng ông P, bà D không nhận tiền. Ông P lắc đầu nói giờ không nhận tiền nữa.

Khi nhận chuyển nhượng, do không hiểu biết nên tôi không yêu cầu ông P cung cấp GCNQSDĐ. Ngày 04-7-2014, ông P gọi chúng tôi đến nhà, đã viết sẵn giấy sang nhượng đất và nói chúng tôi ký. Trong giấy ông P hẹn sẽ sang tên quyền sử dụng đất cho tôi. Ông P sẽ giao GCNQSDĐ đứng tên tôi khi trả đủ tiền. Tuy nhiên, đến nay

ông P vẫn chưa làm GCNQSDĐ cho tôi. Thời điểm đo đạc toàn huyện, tôi có ra chỉ ranh, đứng tên thửa đất số 47, sau đó không rõ ông P nói gì với cán bộ địa chính, đoàn đo đạc mà thửa đất số 47 lại đứng tên ông Hồ Công P và bà Trần Thị Kim D.

Do năm 2015, tôi tới nhà để trả tiền cho ông P, bà D nhưng ông bà không nhận và không làm GCNQSDĐ cho tôi; giấy sang nhượng đất bản chính ông P giữ nên tôi làm đơn yêu cầu UBND xã Năm N'Jang giải quyết: yêu cầu ông P đưa giấy chuyển nhượng đất bản gốc cho tôi, tôi trả đủ tiền cho ông P để tôi tự làm GCNQSDĐ vì chờ ông P quá lâu. Ngày 10-10-2016, UBND xã Năm N'Jang mời hai bên lên hòa giải nhưng hòa giải không thành. Ông P thừa nhận đã nhận của tôi 247.770.000 đồng.

Năm 2017, tôi tiếp tục nhờ UBND xã Năm N'Jang hòa giải, ông P thừa nhận chuyển nhượng (26x70)m đất cho chúng tôi nhưng giấy tờ sang nhượng bản chính ông P giữ và chỉ đồng ý giao cho tôi (16x70)m đất. Ông P nêu lý do tôi chưa trả đủ tiền. Tuy nhiên, hai bên đã thỏa thuận tôi chỉ trả đủ tiền khi ông P làm GCNQSDĐ mà ông P chưa làm GCNQSDĐ cho tôi. Sau đó tôi có đến nhà để trả tiền với mục đích tự làm GCNQSDĐ nhưng ông P, bà D không đồng ý nhận tiền, không phải tôi không trả đủ tiền như trình bày của ông P.

Sau khi UBND xã hòa giải, tôi chưa khởi kiện tại Tòa án. Lý do toàn bộ 26m đất tôi và ông T vẫn đang sử dụng; ông P, bà D không tới nói trả lại đất, cũng không nói gì với tôi và ông T về việc lấy 10m đất ở phía nào.

Trước khi tôi làm nhà, tôi có thấy ông Huỳnh Công N tới đất của tôi, dựng 01 căn nhà tiền chế nhỏ bằng tôn. Tôi có báo UBND xã Năm N'Jang đến giải quyết, trình bày đất này của tôi nên ông N dừng lại không làm nữa. Sau đó tôi không rõ ai tháo nhà của ông N. Từ năm 2015 đến nay ông Huỳnh Công N không đến trao đổi gì với tôi về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Khi Tòa án đến xem xét thẩm định, tôi có nói đất này tôi và ông T đang sử dụng. Tôi và ông T đã nhận giấy triệu tập của Tòa án nhưng ông T có việc bận không đến Tòa án để làm việc được. Tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông P, bà D là tiền của tôi. Giấy sang nhượng ghi tên cả tôi và ông T là do ông P kêu cả tôi và ông T cùng ký tên. Hiện tôi và ông T đang sử dụng 26m đất đã nhận chuyển nhượng từ ông P, bà D. Tôi yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Lệ T trình bày như trình bày của nguyên đơn ông Huỳnh Công N, đồng ý với yêu cầu khởi kiện và không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim D đã được triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt làm việc nên không có trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Tr (Nhật) trình bày: *(Tài liệu khai thác từ hồ sơ vụ án số 56/2017/TLST-DS ngày 25-4-2017 cùng quan hệ tranh chấp và nguyên đơn, bị đơn)*

Tôi có chuyển nhượng cho ông Huỳnh Công N một thửa đất diện tích 700m² (10x70)m, tọa lạc tại Thôn V, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ (không nhớ thời gian,

giá), tứ cận: Phía Tây giáp đường Quốc lộ 14, phía Đông giáp đất của tôi, phía Bắc giáp đất ông Bốn, phía Nam giáp đất của tôi. Phần đất giáp phía Nam sau này tôi chuyển nhượng cho ai không nhớ. Tôi đã giao đất cho ông N, ông N đã trả đủ tiền. Thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp GCNQSD, trên đất không có tài sản. Khi giao đất có hộ liền kề là ông Bốn (tên gọi khác là Từ) ký tên. Phía còn lại thời điểm đó là đất của tôi nên không có giáp ranh nào khác. Chúng tôi chỉ lập một giấy tay, không công chứng, chứng thực.

Tôi có chuyển nhượng cho ông Lê Quang M thừa đất diện tích 420m² (6x70)m, tọa lạc tại Thôn V, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ, tứ cận: Phía Tây giáp Quốc lộ 14, phía Đông giáp đất của tôi, phía Nam và phía Bắc đều giáp đất của tôi. Các phần đất giáp phía Bắc, phía Nam sau này tôi chuyển nhượng cho những người khác, không nhớ tên, giá chuyển nhượng.

Hai thửa đất tôi chuyển nhượng cho ông Huỳnh Công N và ông Lê Quang M riêng biệt, không chồng lấn nhau. Khi chuyển nhượng đất cho ông Lê Quang M, chúng tôi chỉ viết giấy tay, không công chứng, chứng thực vì đất chưa được cấp GCNQSD.

Thời điểm chuyển nhượng đất cho ông N, ông M tôi có 80 mét ngang đất mặt đường Quốc lộ 14. Tôi không chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn P, ông Hồ Công P tôi không biết.

Đôi tranh chấp giữa ông Huỳnh Công N và ông Hồ Công P: Đúng là tôi đã chuyển nhượng đất cho ông Huỳnh Công N. Mặc dù chưa có văn bản công chứng, chứng thực nhưng thực tế tôi đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông N, nên đó là đất của ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang M trình bày (Tài liệu khai thác từ hồ sơ vụ án số 56/2017/TLST-DS ngày 25-4-2017 cùng quan hệ tranh chấp và nguyên đơn, bị đơn):

Tôi không biết ông N là ai, ông P là hàng xóm của nhà tôi. Vào năm 2009, tôi có chuyển nhượng cho ông Hồ Công P diện tích đất chiều ngang giáp với QL 14 (gần trạm thu phí) 26m, dài 100m. Khi chuyển nhượng đất chưa được cấp GCNQSD, hai bên chỉ viết giấy tờ tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương, giá 78.000.000 đồng.

Nguồn gốc đất do tôi nhận chuyển nhượng từ 02 người, gồm ông Nguyễn Văn P, hiện nay ở Ninh Bình (20x100)m và ông Nguyễn Văn Tr (06x80)m. Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông P và ông Tr thì tôi chuyển nhượng toàn bộ cho ông Hồ Công P. Tôi, ông Hồ Công P và ông Nguyễn Văn Tr có ra chỉ ranh giới, cắm mốc.

Việc tranh chấp giữa ông N và ông P tôi không có ý kiến gì, tôi chỉ biết tôi chuyển nhượng cho ông P diện tích đất nêu trên, không có quan điểm nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P trình bày (Tài liệu khai thác từ hồ sơ vụ án số 56/2017/TLST-DS ngày 25-4-2017 cùng quan hệ tranh chấp và nguyên đơn, bị đơn):

Tôi không biết ông Huỳnh Công N và ông Hồ Công P, ông Lê Quang M là em rể tôi, lấy con của cô ruột tôi.

Năm 2008, tôi có chuyển nhượng cho ông Lê Quang M 2000m² đất mặt đường QL14, dài 20m, sâu 100m với giá 41.500.000 đồng. Tứ cận: Phía Tây giáp QL 14, phía đông giáp Sơn Bình Định, phía nam giáp Sơn Bình Định và phía bắc giáp Sơn Bình Định. Nguồn gốc đất tôi nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Tr (Nhật) năm 2007. Thời điểm chuyển nhượng đất chưa có GCNQSD, chỉ viết tay với nhau. Khi tôi chuyển nhượng đất cho ông Lê Quang M hai bên không lập biên bản, tôi chỉ đưa cho ông Mười bản chính giấy viết tay của ông Nguyễn Văn Tr (Nhật) cho ông Mười, là giấy ông Tr chuyển nhượng đất cho tôi.

Tôi chuyển nhượng đất đã lâu nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tôi, tôi cam đoan không có khiếu nại hay đề nghị gì khác.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn Bắc trình bày: (Tài liệu khai thác từ hồ sơ vụ án số 56/2017/TLST-DS ngày 25-4-2017 cùng quan hệ tranh chấp và nguyên đơn, bị đơn):

Tôi chỉ quen biết với ông Hồ Công P do làm rẫy gần, còn ông Huỳnh Công N tôi không biết. Năm 2009 tôi có đi làm đôi công cho ông P, với công việc phát dọn cỏ bụi rậm, sau đó phụ ông P dựng nhà ván tạm trên đất. Thời điểm đó cỏ mọc cao ngang tầm người đứng, chỉ là đất trắng, hai bên không có nhà và không ai canh tác, nhưng thấy có đóng cọc làm ranh giới. Tôi không biết diện tích cụ thể bao nhiêu, chỉ áng chừng khoảng 30 – 40m². Tôi không biết gì khác về nguồn gốc đất trên. Sau lần làm đôi công cho ông P tôi không làm thêm lần nào khác.

Người làm chứng ông Nguyễn Thanh Phương trình bày: (Tài liệu khai thác từ hồ sơ vụ án số 56/2017/TLST-DS ngày 25-4-2017 cùng quan hệ tranh chấp và nguyên đơn, bị đơn):

Tôi có quen biết ông Hồ Công P do làm rẫy gần, không biết ông Huỳnh Công N. Năm 2009, ông Hồ Công P nhờ tôi dựng một căn nhà gỗ tạm. Tôi phát dọn cỏ, sau đó phụ ông P dựng nhà ván tạm trên đất. Thời điểm đó cỏ mọc ở tầm thấp, chỉ là đất trắng, hai bên không có nhà và cũng không ai canh tác, nhưng phía sau có người đã canh tác trên đất. Tôi không biết diện tích cụ thể bao nhiêu, tôi chỉ phát cỏ đủ để dựng căn nhà gỗ tạm trên thôi. Tôi không biết gì khác về nguồn gốc đất trên.

Người làm chứng ông Phạm Hồng Sơn trình bày:

Tôi cam kết trình bày trung thực, nhất quán, không thay đổi các vấn đề biết và được biết liên quan đến các vấn đề được hỏi.

Tôi không có quan hệ thân thích với bất kỳ đương sự nào trong vụ án này. Tôi là hàng xóm với ông Hồ Công P và bà Trần Thị Kim D nhiều năm nay. Từ năm 1994, tôi đã đến Thôn V, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ); nay là Thôn N, xã T, tỉnh Lâm Đồng sinh sống. Nhà tôi đang cho thuê ở phía đối diện đất tranh chấp giữa ông Huỳnh Công N và ông Hồ Công P. Nhà tôi ở cách đất tranh chấp khoảng 150m. Đất tôi sử dụng đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ.

Khi tôi đến sinh sống, khu vực gần trạm thu phí chỉ có nhà tôi và nhà ông Bốn Từ (Ông Bốn Từ bị tai biến nên không nói được). Khu vực đất tranh chấp giữa ông N và ông P không có ai sinh sống, không có nhà cửa. Khoảng sau vài năm, tôi thấy ông Tr (Nhật) sử dụng đất phía sau đất tranh chấp hiện tại giữa ông N và ông P. Có một khoảng thời gian không nhớ rõ năm, ông N có đến xã Năm N'Jang làm rẫy, hái tiêu cho tôi. Sau tôi thấy ông N dựng 01 căn nhà bằng sắt, chưa kịp lợp mái thì tranh chấp với ông P. Khi hai bên tranh chấp tôi không chứng kiến, chỉ nghe nói. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Công N và ông Nguyễn Văn Tr tôi không được biết, không chứng kiến. Tôi chỉ nghe ông N nói có nhận chuyển nhượng 02ha đất rẫy của ông Tr.

Ngoài thời gian ông N dựng căn nhà bằng sắt, ai tháo dỡ không biết thì tôi không thấy ông N, ông P sử dụng đất. Khoảng hơn 10 năm nay, tôi thấy người sử dụng thửa đất tranh chấp giữa ông N và ông P là ông Phạm Hồng T và bà Phạm Thị L. Từ ngoài đường nhìn vào chỉ thấy bà L trồng chuối, còn ở phía sau do đất trũng nên tôi không rõ sử dụng để làm gì. Tôi nghe bà L nói đất nhận chuyển nhượng từ ông Hồ Công P. Do trước đây bà L mượn đất của tôi nên tôi và bà L có nói chuyện. Đất bà L, ông T nhận chuyển nhượng từ ông P ngoài phần tranh chấp còn dựng 01 căn nhà gỗ để ở từ hơn 10 năm nay. Diện tích đất bà L, ông T nhận chuyển nhượng từ ông P và hiện tại đang sử dụng theo mặt đường QL14 dài hơn 20m; chiều sâu tôi không rõ. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P, bà D và ông T, bà L tôi không thấy, không chứng kiến; trả tiền hết hay chưa tôi không rõ.

Theo tôi, ông N đã dựng nhà thì phải có căn cứ, có cơ sở chứ không thể vô duyên vô cớ dựng nhà trên đất không thuộc quyền sử dụng của mình. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Do đi lại xa và khó khăn, không chứng kiến hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên, những gì tôi biết đã trình bày và không thay đổi. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt tôi ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm (nếu có).

Người làm chứng ông Trần Phúc Văn trình bày:

Tôi Trần Phúc Văn cam kết trình bày trung thực, nhất quán, không thay đổi các vấn đề biết và được biết liên quan đến các vấn đề được hỏi.

Tôi không có quan hệ thân thích với bất kỳ đương sự nào trong vụ án này. Tôi là hàng xóm với ông Hồ Công P và bà Trần Thị Kim D nhiều năm nay. Từ năm 2013, tôi là Thôn trưởng Thôn V, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ), hiện là Thôn trưởng Thôn N, xã T, tỉnh Lâm Đồng. Khoảng năm 2005, tôi đến Thôn 10, xã Năm N'Jang sinh sống. Nhà tôi cách đất tranh chấp khoảng gần 02km. Khu vực đất tranh chấp, theo tôi được biết trước đây ông Nguyễn Văn Tr sử dụng, nhận chuyển nhượng từ ai tôi không biết. Sau này phát sinh tranh chấp tôi được nghe nguồn gốc đều do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Tr. Do thời gian đã lâu, tôi không nhớ có ký giấy tờ, hợp đồng giữa các bên hay không. Khi tôi đã làm trưởng thôn, thấy ông Huỳnh Công N dựng 01 căn nhà sắt, chưa rõ đã hoàn thiện chưa nhưng chưa ở thì tranh chấp với ông Hồ Công P.

Khi đo đạc bản đồ tổng thể bằng máy của huyện Đắc Song khoảng năm 2013-2014 tôi không chứng kiến ông N, ông P chỉ ranh, cắm mốc. Tôi chỉ nhớ có vận động bà con, thông báo tại Hội trường thôn tiến hành cắm mốc để đo đạc nhanh và chính xác.

Tôi thấy ông T, bà L sử dụng đất tranh chấp giữa ông N và ông P nhiều năm rồi nhưng không nhớ chính xác thời gian. Khoảng năm 2016, bà L có yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hồ Công P. Khi giải quyết, tôi nghe các bên có khúc mắc về tiền bạc nhưng không nhớ rõ cụ thể. Hiện tại ông T, bà L đang ở nhà dựng trên một phần đất nhận chuyển nhượng từ ông Hồ Công P, phần đất có tranh chấp bà L trồng cây, trồng màu. Ngoài thời gian ông N dựng căn nhà bằng sắt, ai tháo dỡ không biết thì tôi không thấy ông N, ông P sử dụng đất. Theo tôi, ông Tr là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ban đầu nên ông Tr cần xác định vị trí đất chuyển nhượng cho các bên. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Do đi lại xa và khó khăn, tôi đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt tôi ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm (nếu có).

Tại phiên tòa: Các đương sự không đề nghị hoãn để triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng. Không ai yêu cầu xem xét thẩm định, đo đạc, định giá lại tài sản tranh chấp.

Nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết buộc ông Hồ Công P trả lại thửa đất ông Huỳnh Công N đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Tr ngày 27-4-2011, tọa lạc tại Thôn N, xã T, tỉnh Lâm Đồng, với diện tích theo kết quả đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đắc Song thực hiện cho ông và bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Lệ T đồng ý với trình bày của ông Huỳnh Công N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hồ Công P trình bày: Năm 2014, ông P, bà D đã chuyển nhượng đất cho ông Phạm Hồng T và bà Phạm Thị L. Mặc dù giữa ông P và ông T, bà L còn tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng nhưng từ năm 2014 đến nay, ông T, bà L vẫn quản lý, sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Tr và ông Huỳnh Công N không hợp pháp, một thửa đất ông Tr chuyển nhượng cho nhiều người, sau đó che dấu địa chỉ, không hợp tác, có biểu hiện lừa đảo. Ông P không quản lý, sử dụng đất nên ông N khởi kiện yêu cầu ông P trả đất là không đúng đối tượng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Công N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Hồng T và bà Phạm Thị L trình bày: Ông Huỳnh Công N khởi kiện yêu cầu buộc ông Hồ Công P trả đất là không đúng đối tượng do ông P không quản lý, sử dụng đất. Bà L, ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông P, bà D, đã sử dụng, làm nhà, trồng cây từ năm

2013 đến nay. Ông N nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Văn Tr nên phải khởi kiện ông Tr để yêu cầu giao đất hoặc hoàn trả tiền mới phù hợp.

Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc giải quyết, xét xử sơ thẩm vụ án. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Thừa đất tranh chấp số 71 và một phần thửa số 47, tờ bản đồ số 31 chưa ai đăng ký kê khai sử dụng, đất không thuộc diện bị thu hồi, giải tỏa, được xem xét cấp GCNQSD. Tuy nhiên, thời điểm các bên chuyển nhượng, đất chưa được cấp GCNQSD, hợp đồng không được công chứng, chứng thực, đăng ký là vi phạm quy định tại 15, Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003. Mặt khác đất tranh chấp ông Phạm Hồng T, bà Phạm Thị L canh tác, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng, theo hợp đồng là từ năm 2014 đến nay. Ông P không phải chủ thể sử dụng đất tranh chấp. Vì vậy, ông Huỳnh Công N khởi kiện yêu cầu buộc ông Hồ Công P trả là không đúng đối tượng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 15, 106 của Luật Đất đai năm 2003, điểm b khoản 2 Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 688, 689, 691 và 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005, tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Công N đối với ông Hồ Công P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Căn cứ đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn, yêu cầu bị đơn ông Hồ Công P trả đất lấn chiếm, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại Thôn N, xã T, tỉnh Lâm Đồng. Đất tranh chấp tọa lạc tại Thôn N, xã T, tỉnh Lâm Đồng. Vì vậy, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27-6-2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực.

Về việc vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tòa án đã tiến hành xác minh tại Công an xã Năm N’Jang, huyện Đăk Song (cũ), được cung cấp không có thông tin ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1966 đăng ký thường trú hoặc tạm trú tại Thôn V, xã N, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông (cũ), nay là Thôn N, xã T, tỉnh Lâm Đồng. Tuy nhiên, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Tr đều ghi địa chỉ tại Thôn V, xã N, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông. Căn cứ điểm e khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 5, khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05-5-2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án tiến

hành thủ tục niêm yết công khai các văn bản tố tụng đối với ông Tr theo quy định tại Điều 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Nguyễn Văn Tr, ông Nguyễn Văn P, ông Lê Văn Mười, bà Lê Thị Li đã được thông báo, tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông Tr, ông Nguyễn Văn P, ông Mười và bà Linh theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Công N:

Về nguồn gốc đất tranh chấp và quá trình sử dụng:

Về phía nguyên đơn: Ngày 19-4-2022, ông Huỳnh Công N cung cấp bản chính Giấy sang nhượng đất viết tay giữa ông Nguyễn Văn Tr và ông Huỳnh Công N, bà Bùi Thị Lệ T có nội dung: “Tôi tên Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1966, số CMND 245080707, cư ngụ: Thôn V, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Tôi có sang nhượng đất mặt đường quốc lộ 14 cho ông Huỳnh Công N, số CMND 3006675XX cấp ngày 27-4-1985 và bà Bùi Thị Lệ T, sinh năm 1975, số CMND 2209543XX, cấp ngày 10-3-2010 cư ngụ: Thôn V, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với diện tích đất: Ngang 10 mét, dài 80m. Tính từ đường vào (từ quốc lộ 14) vị trí: Đông giáp Trảng. Tây giáp quốc lộ 14. Nam giáp Bốn Từ. Bắc giáp Phú. Với số tiền là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng chẵn). Nếu sau này có ai tranh chấp về dân sự tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm. Đắk Song ngày 27-4-2011”.

Giấy sang nhượng đất bản chính nêu trên được viết tay, có chữ ký người mua là Huỳnh Công N và người bán Nguyễn Văn Tr. Ngoài ra còn có chữ ký của ông Đào Văn T, không rõ ký với vai trò gì. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được xác nhận của chính quyền địa phương, không được công chứng, chứng thực.

Ông N nhận chuyển nhượng từ ông Tr là đất trống, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD), đã thanh toán tiền. Sau khi nhận chuyển nhượng ngày 27-4-2011, ông N, bà T không sử dụng. Năm 2014 có chỉ ranh cho đoàn đo đạc, có tên trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất, cụ thể là thửa đất số 71, tờ bản đồ số 31, diện tích 659,7m² nhưng chưa kê khai cấp GCNQSD. Khoảng năm 2015 – 2016, ông N, bà T có làm nhà thưng tôn, sắt, diện tích (4x7)m nhưng không rõ bị ai tháo dỡ, không trồng cây. Năm 2016 phát sinh tranh chấp với ông Hồ Công P (do bà Phạm Thị L, là người nhận chuyển nhượng đất từ ông Hồ Công P thông báo cho ông P về việc ông N dựng nhà).

Căn cứ Điều 15, 106 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 688, 689, 691 và 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Công N và ông Hồ Công P chưa phát sinh hiệu lực do vi phạm về hình thức và nội dung, cụ thể đất chưa được cấp GCNQSD, hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực, đăng ký. Sau khi chuyển nhượng ông N chỉ mới làm nhà tạm và đã bị tháo dỡ, không xây nhà kiên cố, không trồng cây lâu năm nên không được công nhận theo hướng dẫn tại mục 2.3 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Ngoài ra, việc

không sử dụng đất là một trong các hành vi bị nghiêm cấm.

Về phía bị đơn: Ngày 11-10-2024, ông Hồ Công P cung cấp Giấy sang nhượng đất ngày 24-4-2007, Giấy sang nhượng đất ở ngày 23-3-2008 và Giấy sang nhượng đất ngày 22-7-2009 (Tòa án tiến hành chụp từ bản chính do không đồng ý giao nộp, BL123). Tài liệu, lời khai thể hiện ông Nguyễn Văn Tr chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn P đất dọc Quốc lộ 14 dài 20m, sâu 100m; chuyển nhượng cho ông Lê Quang M dọc Quốc lộ 14 dài 6m, sâu 80m. Ông Nguyễn Văn P chuyển nhượng cho ông Mười đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Tr và ngày 22-7-2009, ông Mười chuyển nhượng lại toàn bộ 26m đất chiều ngang Quốc lộ 14 cho ông Hồ Công P. Đất tọa lạc tại Thôn V, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ), tứ cận: Phía Đông giáp ông Nguyễn Văn Tr, phía Tây giáp QL 14, phía Nam giáp đất ông Huỳnh Tấn Đường, phía Bắc giáp ông Dương Ngọc Hùng. Giá chuyển nhượng 78.000.000 đồng, đã nhận đủ tiền và giao đất cùng ngày.

Toàn bộ các giấy tờ sang nhượng đất viết tay, không có người làm chứng, không có xác nhận của chính quyền địa phương, không được công chứng, chứng thực, khi chuyển nhượng đất chưa được cấp GCNQSD.

Sau khi nhận chuyển nhượng, năm 2009 ông P dựng 01 căn nhà gỗ, diện tích (6x10)m, hàng năm tiến hành phát cỏ, có người làm chứng xác nhận; ngoài ra ông P có đồ đất tạo mặt bằng; năm 2014 chỉ ranh cho đoàn đo đạc, ông P có tên trên bản đồ hiện trạng sử dụng thửa số 47, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.006,1m². Năm 2014 ông P chuyển nhượng đất cho ông T, bà L theo hợp đồng chuyển nhượng viết tay và bàn giao cho ông T, bà L sử dụng đất cho đến nay.

Căn cứ Điều 15, 106 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 688, 689, 691 và 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Công P và ông Lê Quang M không có hiệu lực do vi phạm về hình thức và nội dung, cụ thể đất chưa được cấp GCNQSD, hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực, đăng ký. Sau khi chuyển nhượng ông P chỉ mới làm nhà tạm và đã bị tháo dỡ, không xây nhà kiên cố, không trồng cây lâu năm nên không được công nhận theo hướng dẫn tại mục 2.3 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hồng T và bà Phạm Thị L: Ông T, bà L trình bày thực tế năm 2012, ông P và bà D chuyển nhượng cho ông bà 26m đất theo chiều ngang mặt đường QL 14 gần trạm thu phí Đắk Song, chiều sâu 70m với giá 312.000.000 đồng, bao gồm diện tích đất ông Huỳnh Công N đang khởi kiện ông Hồ Công P. Khi chuyển nhượng đã chỉ ranh giới, kéo dây đo, đóng cọc hai bên đất, ông Nguyễn Văn Tr có thấy nhưng không ý kiến. Khi nhận chuyển nhượng chủ yếu là đất trống (có 01 căn nhà gỗ nhỏ), đất không bằng phẳng. Năm 2013, ông T, bà L thuê người san lấp mặt bằng, sau đó trồng tiêu, trồng xen cà phê. Năm 2015, dỡ nhà gỗ nhỏ, dựng 01 căn nhà gỗ diện tích (5x10)m để ở đến nay, cùng năm rào lưới B40 toàn bộ khu đất. Về hợp đồng chuyển

nhượng, đương sự chỉ cung cấp được bản phô tô, viết tay ngày 04-7-2014 với lý do ông P giữ bản chính. Đất khi chuyển nhượng chưa được cấp GCNQSD. Năm 2012, ông T, bà L đã trả 247.770.000 đồng cho ông P và bà D, hẹn khi ông P giao GCNQSD thì trả số tiền còn lại. Năm 2015, bà L đến nhà trả tiền nhưng ông P, bà D không đồng ý nhận, sau đó 2 bên phát sinh tranh chấp. Thời điểm đo đạc toàn huyện, bà L có chỉ ranh, đứng tên thửa đất số 47 nhưng không rõ vì sao thửa đất số 47 lại đứng tên ông Hồ Công P. Tranh chấp giữa bà L, ông T và ông P đã được UBND xã Nam N'Jang hòa giải nhưng không thành. Đất tranh chấp do ông T, bà L quản lý, sử dụng từ năm 2012 đến nay.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc xác định đất tranh chấp trừ lộ giới giao thông có diện tích 669,2m², tứ cận:

- Phía Bắc giáp đất ông T, bà L đang sử dụng dài 64.27m.
- Phía Nam giáp đất ông Nhung, bà Toại (thửa 49) dài 69,57m;
- Phía Đông giáp đất trước đây ông Tr sử dụng, nay không rõ ai dài 10.06m;
- Phía Tây giáp QL dài 11.05m.

Đất tọa lạc tại Thôn V, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ, nay là Thôn N, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

Kết quả lồng ghép tờ bản đồ số 31, phê duyệt năm 2016 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đắk Song thực hiện, đất tranh chấp gần trùng khớp trong thửa đất số 71, chỉ có một phần rất nhỏ phía Tây Bắc nằm trong thửa đất số 47.

Về việc đăng ký, kê khai sử dụng đất: Ngày 05-8-2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đắk Song cung cấp thông tin thửa đất số 47, 71 tờ bản đồ số 31, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông phê duyệt năm 2017, tọa lạc tại xã Nam N'Jang, huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông (cũ) chưa có ai đăng ký kê khai sử dụng.

Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Ngày 16-6-2025, Ủy ban nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông (cũ) trả lời ý kiến của cơ quan quản lý đất đai đối với trường hợp đất có tranh chấp chưa được cấp GCNQSD như sau: Đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 31, được Sở Tài nguyên và môi trường phê duyệt năm 2017, đất tọa lạc tại xã Nam N'Jang, huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông, theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có 65,2m² thuộc quy hoạch đất giao thông (đường QL14), có 854,6m² thuộc quy hoạch đất ở và 86,3m² thuộc quy hoạch đất nông nghiệp. Đất không thuộc diện bị thu hồi, giải tỏa. Thuộc trường hợp được xem xét, cấp GCNQSD (trừ diện tích đất thuộc quy hoạch đường giao thông). Đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 31, được Sở Tài nguyên và môi trường phê duyệt năm 2017, đất tọa lạc tại xã Nam N'Jang, huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông, theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có 52,8m² thuộc quy hoạch đất giao thông (đường QL14), có 522,9m² thuộc quy hoạch đất ở và 84m² thuộc quy hoạch đất nông nghiệp. Đất không thuộc diện bị thu hồi, giải tỏa. Thuộc trường hợp được xem xét, cấp GCNQSD (trừ diện tích đất thuộc quy hoạch đường giao thông).

Tài sản trên đất tranh chấp có: 01 cây Si trồng năm 2015, 02 cây Vú sữa trồng năm 2019, 10 cây Bơ trồng năm 2020, 01 cây Xoài trồng năm 2019, 30 Cây Chuối, 02 cây Mít trồng năm 2020, 90 cây Tiêu trồng năm 2020 và 01 cây Măng cầu xiêm

trồng năm 2022; toàn bộ do ông T và bà L trồng.

Về giá: Ngày 31-7-2025, các đương sự thống nhất xác định đất ở có giá 600.000 đồng/m²; Đất trồng cây lâu năm có giá 15.000 đồng/m². Giá tài sản gắn liền trên đất: 01 cây Si trồng năm 2015 có giá 200.000 đồng, 02 cây Vú sữa trồng năm 2019 có giá 291.000 đồng/cây = 582.000 đồng, 10 cây Bơ trồng năm 2020 có giá 326.700 đồng/cây = 3.267.000 đồng, 01 cây Xoài trồng năm 2019 có giá 184.500 đồng, 30 cây Chuối có giá 70.000 đồng/cây = 2.100.000 đồng, 02 cây Mít trồng năm 2020 có giá 202.400 đồng/cây = 404.800 đồng, 90 cây Tiêu trồng năm 2020 có giá 247.100 đồng/cây = 22.239.100 đồng, 01 cây Mãng cầu xiêm trồng năm 2022 có giá 291.000 đồng. Tổng giá trị cây trồng trên đất: 29.268.400 đồng.

Một số trình bày của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án có mâu thuẫn, Tòa án đã tiến hành đối chất nhưng các đương sự vẫn giữ nguyên trình bày của mình. Tuy nhiên, người làm chứng là thôn trưởng và người sinh sống lâu năm gần đất tranh chấp cũng như tài liệu là biên bản hòa giải ngày 10-10-2016 và ngày 13-10-2017 của Ủy ban nhân dân xã Nậm N'Jang, do người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà L cung cấp tại phiên tòa (cung cấp bản chính, Tòa án sao chụp lại bằng máy photocopy tại trụ sở, lập biên bản nguồn gốc, lưu hồ sơ vụ án) xác định sự thật ông T, bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gồm cả phần đất ông N đang khởi kiện từ ông Hồ Công P (theo hợp đồng là ngày 04-7-2014) và quản lý, sử dụng nhiều năm nay, từ trước khi ông N khởi kiện ông P cho đến hiện tại.

Một số tài liệu trong hồ sơ là bản phô tô, tuy nhiên đã được công khai cho các đương sự tiếp cận, kiểm tra, không có ý kiến phản đối. Căn cứ điểm a khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định nội dung tài liệu là tình tiết, sự kiện rõ ràng mà mọi người đều biết, thừa nhận và không phải chứng minh.

Về việc đồ đất: Ông Hồ Công P trình bày để xác định quá trình sử dụng, không có yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

Từ nguồn gốc, quá trình sử dụng của các bên, có căn cứ xác định đất ông Huỳnh Công N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hồ Công P trả thuộc thửa số 71, và một phần thửa số 47, tờ bản đồ số 31, lạc tại Thôn N, xã T, tỉnh Lâm Đồng do ông Phạm Hồng T và bà Phạm Thị L quản lý, sử dụng từ trước khi ông N khởi kiện cho đến hiện tại. Tòa án đã giải thích cho ông Huỳnh Công N để khởi kiện đúng chủ thể sử dụng đất nhưng ông N không thực hiện. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Công N đối với ông Hồ Công P.

[3]. Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ 2.400.000 đồng, đo đạc 4.755.960 đồng): Căn cứ Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông Huỳnh Công N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc quyền sử dụng đất số tiền 7.155.960 đồng, được trừ vào 7.204.000 đồng tạm ứng đã nộp; ông N được nhận lại 48.040 đồng tại Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, ông Huỳnh Công N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5]. Xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, điểm a khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 92, Điều 147, Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 15, 106 của Luật Đất đai năm 2003, điểm b khoản 2 Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 688, 689, 691 và 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005; 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, lệ phí Tòa án, Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27-6-2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Công N đối với ông Hồ Công P về việc buộc trả 659m² đất tọa lạc tại Thôn V, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ), nay là Thôn N, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

2. Về án phí: Ông Huỳnh Công N phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002220 ngày 29-7-2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông (cũ), nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Lâm Đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Công N phải chịu 7.155.960 đồng, được trừ vào 7.204.000 đồng tạm ứng đã nộp; ông N được nhận lại 48.040 đồng tại Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng. Ông N đã nhận đủ ngày 18-9-2025.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 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 tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 8 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 8 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký và đóng dấu

Lê Thị Thu Hà

