

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 388/2025/DS-PT

Ngày 10/12/2025

V/v: “Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, tháo dỡ cây trồng trả lại quyền sử dụng đất”

**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: Bà Lê Thị Thanh Huyền

Các Thẩm phán: Ông Phạm Cao Gia và bà Lưu Thị Thu Hường

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Linh Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Công - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 293/2025/TLPT-DS ngày 06/10/2025 về việc “Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, tháo dỡ cây trồng trả lại quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 16/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 – Đắk Lắk) bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 399/2025/QĐ-PT ngày 11/11/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1958; địa chỉ: thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên (Nay là thôn P, xã T, tỉnh Đắk Lắk), có mặt.

- Bị đơn: Ông Phan M, sinh năm 1954 và ông Phan T, sinh năm 1963; (ông M có mặt, ông T vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan T: Ông Phan Văn T1, có mặt.

Cùng địa chỉ: thôn G, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên (Nay là thôn G, xã T, tỉnh Đắk Lắk)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Phan Thị L, sinh năm 1961; địa chỉ: thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên (Nay là thôn P, xã T, tỉnh Đắk Lắk), có mặt.

+ Bà Phan Thị L1, sinh năm 1967; địa chỉ: thôn G, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên (Nay là thôn G, xã T, tỉnh Đắk Lắk), có mặt.

+ Bà Phan Thị B, sinh năm 1969; địa chỉ: Đ, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa (Nay là xã V, tỉnh Khánh Hòa), có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông Nguyễn Văn G trình bày:

Cha mẹ vợ của ông là ông Phan G1 và bà Nguyễn Thị L2 được ông bà để lại 03 thửa đất rẫy. Thửa thứ nhất: Diện tích 3.407m², có vị trí phía Đông giáp đất ông Nguyễn L3; phía Tây giáp đất ông Trần H; phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn G; phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn T2. Thửa thứ hai: Diện tích 798.9m², vị trí phía Đông giáp đất ông Nguyễn L3; phía Tây giáp đất ông Trần H; phía Nam giáp đất ông Trần H1; phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn G. Thửa thứ ba: Diện tích 863m², vị trí phía Đông giáp đất ông Nguyễn L3; phía Tây giáp đất ông Trần H; phía Nam và phía Bắc giáp đất Nguyễn Văn G, tất cả đều tọa lạc tại thôn G, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên. Năm 1991, cha mẹ vợ chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho vợ chồng ông với giá trị 01 cây vàng. Có lập giấy chuyển nhượng đất viết tay với nội dung: “Tôi tên Phan G1, 60 tuổi vợ Nguyễn Thị L2, 61 tuổi tôi có sở rẫy động gành dưa là 3 miếng cho con tôi, tôi giao toàn bộ số tờ sở rẫy là số vàng 1 cây khi nào vợ chồng tôi có khả năng chuộc lại tính theo quy cây vàng ra thành tiền tỉnh theo lãi suất ngân hàng lúc chộc sở rẫy là lúc đó tôi mới lấy lại. Tôi thực cho con tôi Nguyễn Văn G 33 tuổi, vợ Phan Thị L, 30 tuổi...”. Ông đã giao cho cha mẹ vợ 01 cây vàng, cha mẹ vợ đã giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến 03 thửa đất trên cho vợ chồng ông và giao đất cho vợ chồng ông quản lý, sử dụng từ ngày 10/02/1991 đến nay. Cha Phan G1 chết năm 1998, mẹ Nguyễn Thị L2 chết năm 2016, nhưng không chuộc lại 03 thửa đất trên là đã giao đứt cho vợ chồng ông quản lý, sử dụng.

Ngày 23/10/2021 (âm lịch) các ông Phan M, Phan T là con của ông Phan G1, bà Nguyễn Thị L2 tự ý đem keo đến trồng tại 03 thửa đất mà cha mẹ vợ đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông. Nay, ông khởi kiện yêu cầu công nhận 03 thửa đất trên cho ông và buộc bị đơn tháo dỡ cây trồng trên đất trả lại đất cho ông quản lý, sử dụng.

- Bị đơn ông Phan M, Phan T thống nhất trình bày:

Cha mẹ của các ông là ông Phan G1 (chết 1998) bà Nguyễn Thị L2 (chết năm 2015). Cha mẹ có 05 người con chung gồm: Phan Mượng, Phan T, Phan Thị L, Phan Thị L1 và Phan Thị B. Nguồn gốc 03 thửa đất mà hiện nay ông G tranh chấp là của ông nội của các ông để lại cho cha mẹ. Sau khi cha mẹ chết anh chị em không ai quản lý nên hai ông quản lý và sử dụng. Từ năm 1998 cho bà Nguyễn Thị N và Nguyễn T3 thuê đến nay, thuê 01 năm/100kg lúa. Đến năm 2021 các ông mới bắt đầu quản lý, sử dụng trồng keo và bạch đàn. 03 thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, các ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông G vì cha mẹ không có chuyển nhượng cho vợ chồng ông G, 03 thửa đất này là di sản của cha mẹ để lại.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị B, Phan Thị L1 thống nhất trình bày:

Cha mẹ của các bà là ông Phan G1 (chết 1998) bà Nguyễn Thị L2 (chết năm 2015) có 05 người con chung gồm Phan M, P, Phan Thị L, Phan Thị L1 và Phan Thị B. Nguồn gốc đất hiện nay anh G tranh chấp với ông Phan T, Phan M là của ông nội để lại cho cha mẹ. Ba thửa đất trên thời gian cha mẹ còn sống đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn G với giá 01 cây vàng, dùng số tiền trên để chữa bệnh cho mẹ. Việc chuyển nhượng trên gia đình ai cũng biết và thống nhất là bán để có tiền chữa bệnh cho mẹ (bà L2). Sau khi cha mẹ chết thì vợ chồng anh G có đến hỏi bà B, bà L1, anh T, anh M là có ai muốn nhận lại đất mà cha mẹ đã bán cho vợ chồng anh G thì nhận lại và trả lại 01 cây vàng cho vợ chồng anh G nhưng bà B, bà L1 anh T, anh M đều không đồng ý nhận lại đất. Do đó, 03 thửa đất trên thuộc quyền quản lý sử dụng của anh G, chị L.

- Bà Phan Thị L trình bày: Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Văn G.

Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 16/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 – Đắc Lắc) đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 119 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật đất đai; các Điều 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và buộc bị đơn tháo dỡ cây trồng trả lại quyền sử dụng đất, tại các thửa:

Thửa 140, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.515,6m², có vị trí: Đông giáp lối đi bằng đất đến đất ông T4; Tây giáp ông Trần Tấn B1; Nam giáp đất ông Lê L4 thửa 157, đất bà Lê Thị N1 thửa 163 và giáp thửa 164 đất ông Phan G1. Bắc giáp đất ông Nguyễn Hữu T5.

Thửa 164 tờ bản đồ số 12 diện tích đo đạc thực tế 850,3m² có vị trí: Đông giáp đất ông Trần Tấn B2 thửa 82; Tây giáp đất ông Trần Tấn B1; Nam giáp thửa 165 của ông Phan G1; Bắc giáp thửa 140 của ông Phan G1.

Thửa 165 tờ bản đồ số 12 diện tích đo đạc thực tế 938,6m² có vị trí: Đông giáp đất ông Trần Tấn B2 thửa 82 và một phần đất ông Trần H2 thửa 195; Tây giáp đất ông Trần Tấn B1; Nam giáp bờ ranh cây rừng đến đất lúa ông Trần Đ; Bắc giáp thửa 164 đất ông Phan G1.

Đều tọa lạc tại thôn G, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên (kèm theo sơ đồ bản vẽ).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 26/6/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Văn G kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, đơn kháng cáo.

**** Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:***

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn G. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 16/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Tuy An, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 – Đắk Lắk) .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem

xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

[1.1]. Về nguồn gốc đất tranh chấp: Căn cứ lời thừa nhận của các đương sự, Biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã A, Sổ mục kê năm 1997 có cơ sở để xác định: Các thửa đất đang tranh chấp số 140, 164, 165; tờ bản đồ số 12 tại thôn G, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên có nguồn gốc của vợ chồng ông Phan G1 (chết năm 1998) và bà Nguyễn Thị L2 (chết năm 2015). Ông G1, bà L2 chết không để lại di chúc, di sản chưa được phân chia. Diện tích đất tranh chấp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[1.2] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn G cho rằng 03 thửa đất trên ông Phan G1, bà Nguyễn Thị L2 đã chuyển nhượng cho nguyên đơn theo “Giấy chuyển nhượng đất rẫy” lập ngày 10/02/1991, xét thấy: Quá trình tố tụng, các bên đương sự thừa nhận khi còn sống bà L2 không biết chữ nên có căn cứ xác định chữ ký viết họ tên dưới mục người để đất Nguyễn Thị L2 trong Giấy chuyển nhượng đất rẫy không phải do bà L2 ký và viết ra. Hiện ông Phan G1 đã chết, bị đơn ông Phan M và ông Phan T cho rằng chữ ký, chữ viết trong Giấy chuyển nhượng đất rẫy không phải của ông G1, nguyên đơn xác nhận mặc dù không tận mắt nhìn thấy ông G1 viết và ký nhưng Giấy chuyển nhượng đất rẫy là do ông G1 đưa cho ông, nguyên đơn có đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông G1 nhưng không cung cấp được chữ ký, chữ viết của ông G1, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập chữ ký, chữ viết của ông G1 nhưng tại địa phương không thu thập được. Do đó, không có cơ sở xác định chữ ký, chữ viết của ông G1 trong “Giấy chuyển nhượng đất rẫy lập ngày 10/02/1991” có phải của ông G1 hay không?

Hơn nữa, Giấy chuyển nhượng đất rẫy có nội dung: *“Tôi tên Phan G1, 60 tuổi vợ Nguyễn Thị L2, 61 tuổi tôi có sở rẫy động gành đưa là 3 miếng cho con tôi, tôi giao toàn bộ số tờ sở rẫy là số vàng 1 cây khi nào vợ chồng tôi có khả năng chuộc lại tính theo quy cây vàng ra thành tiền tỉnh theo lãi suất ngân hàng lúc chuộc sở rẫy là lúc đó tôi mới lấy lại. Tôi thực cho con tôi Nguyễn Văn G 33 tuổi, vợ Phan Thị L, 30 tuổi...”*.

“Tôi có thực sở rẫy của cha mẹ ở gành đưa, toàn bộ giấy tờ cha mẹ vợ giao cho tôi, tôi giao 01 cây vàng cho ông Phan G1 và Nguyễn Thị L2 sau này cha vợ và mẹ vợ có khả năng chuộc lại lúc nào và năm đó tính theo cây vàng ra tiền quy ra lãi suất ngân hàng thì chuộc lại”.

Tại biên bản hòa giải ngày 28/4/2022 tại Ủy ban nhân dân xã A ông G trình bày: “*Năm 1991 cha vợ tôi là Phan G1 có đến nhà tôi mượn 1 cây vàng 9999 về để khám chữa bệnh...*” (BL số 20)

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/3/2025 tại Tòa án nhân dân huyện Tuy An, ông G trình bày: “*Thực tế giao dịch giữa các bên là thực đất, khi nào cha mẹ có tiền vàng thì chuộc lại đất, được tính bằng vàng quy ra tiền và lãi suất ngân hàng*” (BL số 152)

Xét thấy: “Thực đất” là tập quán tại địa phương là một dạng giao dịch dân sự có bản chất tương tự như việc cầm cố tài sản (quyền sử dụng đất) để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho một giao dịch vay tài sản hoặc hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện người chuyển nhượng chuộc lại quyền sử dụng đất sau khi trả nợ vay và lãi suất theo thỏa thuận. Như vậy, bản chất giao dịch giữa nguyên đơn và ông N2 là vay tài sản (vay vàng) có bảo đảm bằng hình thức cầm cố đất (Thực đất). Đây không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[1.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải nhổ bỏ cây trồng trên đất và trả lại đất cho nguyên đơn, thấy rằng: Quá trình tố tụng nguyên đơn cho rằng ông Phan G1, bà Nguyễn Thị L2 giao đất cho ông quản lý, sử dụng từ năm 1991 đến năm 2021 các ông Phan M, Phan T chiếm lại và trồng cây trên đất nhưng nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh, không được bị đơn thừa nhận và không phù hợp với lời khai của những người làm chứng. cụ thể: Tại giấy làm nhân chứng của ông Trần H1 (BL số 83), BB ghi lời khai của bà Nguyễn Thị N tại TAND huyện Tuy An (BL số 170); Giấy mượn đất của vợ chồng ông Nguyễn T3, bà Nguyễn Thị N (BL số 82) đều thể hiện các thửa đất tranh chấp do bị đơn ông Phan M quản lý sử dụng, sau đó cho ông T3, bà N thuê để sản xuất, canh tác trên đất.

[1.4] Nguồn gốc đất đang tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Phan G1, bà Nguyễn Thị L2. Là di sản của ông G1, bà L2 đã chết không để lại di chúc, chưa phân chia di sản thừa kế. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích và hỏi các đương sự có yêu cầu phân chia di sản thừa kế đối với tài sản đang tranh chấp không, nhưng các đương sự đều không có yêu cầu do đó Tòa án không đề cập giải quyết là phù hợp.

[1.5] Nguyên đơn không yêu cầu kiện đòi tài sản cho ông G1, bà L2 vay vàng nên có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[1.6] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất và buộc bị đơn tháo dỡ cây trồng trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX thấy: Như nhận định và phân tích ở mục [1] yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn không cung cấp tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn mà cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn G. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 16/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 – Đắc Lắc).

[2] Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và buộc bị đơn tháo dỡ cây trồng trả lại quyền sử dụng đất, tại các thửa:

Thửa 140, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.515,6m² có vị trí: phía Đông giáp lối đi bằng đất đến đất ông T4; phía Tây giáp đất ông Trần Tấn B1; phía Nam giáp đất ông Lê L4 thửa 157, đất bà Lê Thị N1 thửa 163 và đất ông Phan G1 thửa 164; phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Hữu T5.

Thửa 164, tờ bản đồ số 12, diện tích đo đạc thực tế 850,3m² có vị trí: phía Đông giáp đất ông Trần Tấn B2 thửa 82; phía Tây giáp đất ông Trần Tấn B1; phía Nam giáp thửa 165 của ông Phan G1; phía Bắc giáp thửa 140 của ông Phan G1.

Thửa 165, tờ bản đồ số 12, diện tích đo đạc thực tế 938,6m² có vị trí: phía Đông giáp đất ông Trần Tấn B2 thửa 82 và một phần đất ông Trần H2 thửa 195; phía Tây giáp đất ông Trần Tấn B1; phía Nam giáp bờ ranh cây rừng đến đất lúa ông Trần Đ; phía Bắc giáp thửa 164 đất ông Phan G1.

Đều tọa lạc tại thôn G, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên (kèm theo sơ đồ bản vẽ).

[3] Về án phí: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn G được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 14;
- THADS khu vực 14;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền