

Bản án số: 05/2026/DS-ST

Ngày: 13 - 01 - 2026

“V/v Tranh chấp yêu cầu
công nhận quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 – ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc Uyên.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đào Thị Ngâm và ông Trần Đại Minh

Thư ký phiên tòa: Ông Võ Đức Vũ Tài – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11 – Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thu Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Đắk Lắk mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 140/2023/TLST-DS ngày 21/7/2023 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2025/QĐXXST-DS ngày 18/3/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2025/QĐST-DS ngày 11/4/2025, Thông báo mở lại phiên tòa ngày 17/12/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Minh Đ, sinh năm 1958; Địa chỉ: 2 T, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Bà Đ có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Khả T – Văn phòng luật sư Nguyễn Khả T. Địa chỉ: Số A P, Phường T, tỉnh Đắk Lắk. Ông T vắng mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn N, sinh năm 1950; Địa chỉ: C T, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn N: Ông Nguyễn Quốc P, sinh năm 1988; Địa chỉ: thôn T, xã T, tỉnh Đắk Lắk. Ông P có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn N: Bà Trần Thị Như T1 – Văn phòng L6. Địa chỉ: C N, Phường T, tỉnh Đắk Lắk. Bà T1 vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Huỳnh Thị Huyền T2, sinh năm 1951; Địa chỉ: C T, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Bà T2 có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Huyền T2: ông Nguyễn Quốc P, sinh năm 1988; Địa chỉ: thôn T, xã T, tỉnh Đắk Lắk. Ông P có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh Đ trình bày: Bà Nguyễn Thị Minh Đ cưới chồng là ông Nguyễn Gia Đ1 (chết năm 2005) từ năm 1983; 02 con tên

Nguyễn Khiêm L (chết năm 2016 có vợ Nguyễn Thị Mỹ L1) và Nguyễn Đan L2. Vợ chồng bà Đ ở ngôi nhà nhỏ có một phòng diện tích khoảng 20m² tại địa chỉ 2 T, phường C, thành phố T. Gia đình bà sống chung với gia đình cha mẹ chồng Nguyễn Đình V anh trai chồng là Nguyễn N, Huỳnh Thị Huyền T2, em Nguyễn Cẩm H. Đến năm 1986, gia đình bà Đ tách hộ khẩu riêng nhưng vẫn ở địa chỉ 2 T, phường C, Tp T, tỉnh Phú Yên (Nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk). Quá trình sử dụng đất, gia đình đóng thuế cho nhà nước đầy đủ. Hiện trạng nhà khi bà cưới chồng về ở thì có nhà từ đường (C và gia đình ông Nguyễn N ở) và 02 nhà nhỏ tách biệt thì gia đình bà Đ ở. Khu đất gia đình bà ở hay bị ngập lụt nên đến năm 2003, ông Đ1 chồng bà có đơn xin cải tạo lại nhà ở. Ông bà xây dựng nhà cấp 3 kiên cố từ năm 2005 đến nay. Hiện trạng đất không thay đổi, ranh giới đất cũng không thay đổi, xây tường bao quanh khu đất. Hiện nay, trên thửa đất này còn nhà từ đường và gia đình bà Đ ở. Ngày 16/6/2017, giữa vợ chồng ông N, bà T2 và bà Đ có lập giấy đồng thuận tặng cho quyền sử dụng đất, theo đó ông N và bà T2 cho vợ chồng bà Đ diện tích 98,07m² tọa lạc tại 2 T, phường C, Tp T, tỉnh Phú Yên. Bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa công nhận diện tích đất 98,7m² trong phần diện tích 345,8m² của thửa đất số 39, tờ bản đồ D4-III-D-d cho bà. Đối với nhà từ đường là nhà cấp 4 gắn với phần đất còn lại thì bà không tranh chấp và không yêu cầu gì.

Bà Đ đồng ý với kết quả xem xét thẩm định, đo đạc bổ sung ngày 07/8/2025 và định giá tài sản ngày 13/11/2025, diện tích đất tăng theo bản đo vẽ hiện trạng ngày 07/8/2025 gồm có diện tích phần bồn hoa, diện tích phần vườn ban công, phần diện tích từ vách nhà bà Đ đến vách chuồng heo. Tuy nhiên, sau đó bà Đ chỉ yêu cầu công nhận cho bà nhà và đất cũng như phần diện tích bổ sung thêm từ vườn ban công xuống đất có diện tích là 3,03m². Tổng diện tích yêu cầu công nhận là 104,1m². Còn phần diện tích bồn hoa và phần vách nhà bà Đ đến vách chuồng heo thì bà Đ không yêu cầu công nhận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn N là ông Nguyễn Quốc P trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp diện tích đất 345m² tại thửa đất số 39 ở 2 T, phường C, thành phố T, tỉnh Phú Yên là của ông Nguyễn N và bà Huỳnh Thị Huyền T2 mua của ông Phạm Văn Đ2 vào ngày 12/9/1981 với giá 5.000 đồng. Ngày 03/7/1986, vợ chồng ông N, bà T2 làm thủ tục đăng ký trước bạ đối với diện tích nêu trên. Sau khi mua nhà đất nêu trên thì ông N, bà T2 và ông Đ1 sinh sống. Đến khoảng năm 1982 thì ông Đ3 từ ngoài Bắc vào sống tại nhà và đất này. Đến năm 1983, ông Đ1 cưới vợ là bà Nguyễn Thị Minh Đ và cùng sinh sống tại nhà phụ 40m² gắn với nhà đất nêu trên, sau đó vợ chồng ông Đ1 và bà Đ coi nơi nên diện tích tăng thêm tổng cộng 98,7m². Ngày 16/6/2017, ông N, bà T2 làm giấy đồng thuận tặng cho quyền sử dụng đất cho em trai là ông Đ1 và bà Đ diện tích 98,7m² tọa lạc tại 2 T, phường C và bà Đ phải đảm bảo quyền lợi cho cháu dâu là Nguyễn Thị Mỹ L1 và cháu gái Nguyễn Đan L2. Gia đình bị đơn không tranh chấp với nguyên đơn. Bà Đ yêu cầu công nhận phần diện tích nhà và đất bà Đ đang sử dụng thì ông N cũng đồng ý. Tuy nhiên, phần diện tích mới phát sinh khi đo đạc bổ sung thì ông N đồng ý cho bà Đ phần diện tích bổ sung phần vườn ban công 3,03m². Phần diện tích bồn hoa và diện tích vách nhà bà Đ đến vách chuồng heo thì ông bà không tranh chấp nhưng để sử dụng chung gồm cả phần đường đi cho hai bên nên không đồng ý công nhận cho bà Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Huyền T2 trình bày: Vợ chồng tôi mua nhà từ năm 1981, gồm có 01 nhà chính và 02 nhà nhỏ, sử dụng ổn định liên tục, ban đầu xung quanh khu đất là hàng rào thép gai, sau đó xây tường gạch bao bọc khuôn viên khu đất, không ai tranh chấp. Trên đất có cha chồng, vợ chồng và các con tôi, em chồng Nguyễn Gia Đ1 và Nguyễn Thị Cẩm H ở. Đến năm 1983, khi em chồng là Nguyễn Gia Đ1 cưới bà Nguyễn Thị Minh Đ thì về ở nhà phụ tại địa chỉ 2 T, phường C, Tp ., tỉnh Phú Yên (Nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk), ổn định từ năm 1983 đến nay. Sau đó, vợ chồng cô Đ đổ đất, coi nơi thêm và xây dựng nhà cấp 3 kiên cố năm 2004, đến năm 2005 thì ông Nguyễn Gia Đ1 mất, bà Đ cùng các con ở trên diện tích đất này. Bà Đ yêu cầu chia thừa kế là không đúng vì vợ chồng tôi là người mua nhà đất này. Đến năm 2017, chúng tôi có mới anh ruột của bà Đ và em ruột chồng là Nguyễn Thị Cẩm H làm chứng việc tặng cho bà Đ và gia đình được quản lý, sử dụng hợp pháp đối với thửa đất này. Từ đó đến nay, bà Đ sử dụng ổn định trên đất này, gia đình chúng tôi không tranh chấp gì đối với diện tích đất này vì đã xác định cho vợ chồng bà Đ sử dụng, quản lý.

Thời điểm bà Đ yêu cầu đo đạc bổ sung ngày 07/8/2025 thì bà T2 có ý kiến: Phần diện tích mới phát sinh khi đo đạc bổ sung ngày 07/8/2025 thì bà T2 đồng ý công nhận cho bà Đ phần diện tích bổ sung phần vườn ban công 3,03m². Phần diện tích bồn hoa thì ông bà không tranh chấp nhưng để sử dụng chung gồm cả phần đường đi cho hai bên. Đối với phần diện tích từ vách nhà bà Đ đến vách chuồng heo bà Đ trình bày là có hầm rút thì bà T2 không đồng ý công nhận cho bà Đ.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn T3 trình bày: Tôi Nguyễn Văn T3 ở địa chỉ 0 T, Phường C, Tp ., tỉnh Phú Yên, gần nhà bà Nguyễn Thị Minh Đ. Tôi ở khác hẻm của nhà bà Đ nhưng do tôi ở đó từ nhỏ nên cũng biết được bà Đ đã ở đó từ rất lâu rồi. Về nguồn gốc đất mà gia đình bà Đ đang ở thì tôi chỉ biết trước khi nhà bà Đ ở thì có một người tên Đ2 ở, có cái ao lớn rồi ông Đ2 đổ đất để mở rộng ra. Sau này, đã đi nước ngoài ở rồi bán cho ai trong gia đình bà Đ thì tôi không biết, chỉ biết bà Đ về ở nhà này tới nay đã hơn ba mươi năm. Nhà bà Đ ở gần cuối đường, thấy ông Nguyễn Đình L3 cha chồng của bà Đ, vợ chồng bà Đ và các con. Ông Nguyễn N là anh chồng của bà Đ thì thấy ở một thời gian khi nào thì tôi không biết nhưng giờ thì khi tôi đi qua lại xóm thì chỉ thấy bà Đ ở, ngoài ra thì không thấy ai khác ở. Việc tranh chấp đất giữa bà Đ và ông N thì tôi không biết. Những gì tôi biết thì tôi đã trình bày cụ thể với Toà. Nay tôi yêu cầu Toà án giải quyết vắng mặt tôi, tôi bận công việc và vì lý do sức khoẻ nên tôi không đến Toà án được.

Người làm chứng bà Phạm Thị S trình bày: Tôi Phạm Thị S ở địa chỉ 1 T, Phường C, TP ., tỉnh Phú Yên, gần nhà bà Nguyễn Thị Minh Đ, đi chung con đường, nhà tôi chỉ cách 01 căn nhà là tới nhà bà Đ. Tôi có chồng về đó từ khi giải phóng đến nay nên biết rõ. Về nguồn gốc đất mà gia đình bà Đ đang ở thì tôi không biết, nhưng chỉ biết bà Đ về ở tới nay đã hơn ba mươi năm. Trong nhà thì có ông Nguyễn Đình L3 cha chồng của bà Đ, vợ chồng bà Đ và các con, gia đình nhà ông Nguyễn N là anh chồng của bà Đ, ở một nhà khác trong cùng một thửa đất. Ông N thường xuyên về nhà từ đường. Hiện nay, tôi vẫn còn thấy bà Đ ở đó. Còn việc tranh chấp đất giữa bà Đ và ông N thì tôi không biết. Nay tôi yêu cầu Toà án

giải quyết vắng mặt tôi, tôi bận công việc và vì lý do sức khỏe nên tôi không đến Tòa án được.

Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Đắk Lắk đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận và công khai chứng cứ và hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh Đ giữ nguyên yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 104,1m² theo bản vẽ đo đạc ngày 07/8/2025 của Công ty TNHH Đ7. Nguyên đơn và gia đình đã sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1983 đến nay, không ai tranh chấp. Ông N, bà T2 cũng đã tặng cho đối với phần diện tích đất này. L4 đi vào nhà là duy nhất, có từ khi tôi cưới về ở từ năm 1983 đến nay, nằm chung trong thửa đất của gia đình chồng, ngoài ra không có lối đi nào khác.

Bị đơn Nguyễn N do ông Nguyễn Quốc P đại diện trình bày: Ông Nguyễn N và vợ là Bà Huỳnh Thị Huyền T2 mua lại nhà đất tại 2 T, phường C (cũ) từ năm 1981, sử dụng ổn định liên tục. Gia đình ông N cũng đồng ý cho vợ chồng ông Nguyễn Gia Đ1 và bà Nguyễn Thị Minh Đ ở từ đó đến năm 2017 làm Hợp đồng tặng cho bà Đ và gia đình được quản lý, sử dụng hợp pháp đối với thửa đất này. Nay bà Đ yêu cầu công nhận đối với diện tích đất đang sử dụng thì ông N thống nhất, yêu cầu công nhận cho bà Đ. Ông N cũng thống nhất chưa thêm phần diện tích đường đi chung thêm 0,5m (phần tiếp giáp với cạnh đất bà Đ đang sử dụng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Huyền T2 trình bày: Vợ chồng tôi mua nhà từ năm 1981, gồm có 01 nhà chính và 02 nhà nhỏ, sử dụng ổn định liên tục, ban đầu xung quanh khu đất là hàng rào thép gai, sau đó xây tường gạch bao bọc khuôn viên khu đất, không ai tranh chấp. Trên đất có cha chồng, vợ chồng và các con tôi, em chồng Nguyễn Gia Đ1 và Nguyễn Thị Cẩm H ở. Đến năm 1983, khi em chồng là Nguyễn Gia Đ1 cưới bà Nguyễn Thị Minh Đ thì về ở nhà nhỏ, ổn định từ năm 1983 đến nay. Đến năm 2017, chúng tôi có mời anh ruột của bà Đ là ông Nguyễn Thông T4 và em ruột chồng là Nguyễn Thị Cẩm H làm chứng việc tặng cho bà Đ và gia đình được quản lý, sử dụng hợp pháp đối với thửa đất này. Nay bà Đ yêu cầu công nhận đối với diện tích đất đang sử dụng thì tôi và chồng là ông Nguyễn N thống nhất, yêu cầu công nhận cho bà Đ đối với phần diện tích đo đạc thống nhất với kết quả đo đạc ngày 07/8/2025, chỉ không đồng ý đối với phần diện tích bồn hoa và diện tích từ vách nhà bà Đ đến vách chuồng heo. Để bà Đ thuận tiện cho việc làm giấy tờ sau này thì chúng tôi cũng thống nhất chưa thêm phần diện tích đường đi chung thêm 0,5m (phần tiếp giáp với cạnh đất bà Đ đang sử dụng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đúng qui định. Đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Phát biểu ý kiến về nội dung vụ án: Xét thấy hồ sơ vụ án chưa có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về việc diện tích đất thuộc một phần của thửa đất số 39, tờ bản đồ D4-III-D-d mà nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất có đủ điều kiện để tách thửa theo quy định pháp luật hay

không nên chưa có căn cứ giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 259 BLTTDS, đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh Đ yêu cầu chia di sản thừa kế do cha mẹ chồng là ông Nguyễn Đình Đ4 lại. Sau đó, bà Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích nhà và đất tại địa chỉ 2 T, Phường C, thành phố T, tỉnh Phú Yên (Nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) nên xác định đây là tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn ông Nguyễn N có nơi cư trú tại phường T, tỉnh Đắk Lắk nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đắk Lắk theo quy định tại khoản 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là luật sư Nguyễn Khả T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là luật sư Trần Thị Như T1 vắng mặt. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh Đ, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Nguyễn Quốc P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Huyền T2 yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết. Xét các bên đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tại phiên tòa mở lần thứ hai, các đương sự đều thống nhất tiếp tục giải quyết vụ án, xét việc giải quyết vụ án đảm bảo thủ tục tố tụng theo quy định. Do đó, HĐXX quyết định tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Bà Nguyễn Thị Minh Đ yêu cầu công nhận một phần diện tích của thửa đất số 39, tờ bản đồ D4-III-D-d tại địa chỉ 2 T, Phường C, thành phố T (Nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk).

[4] Về diện tích, giới cận của thửa đất: Căn cứ Bản vẽ mặt bằng hiện trạng nhà và đất của bà Nguyễn Thị Minh Đ ngày 07/8/2025 của Công ty TNHH Đ7, diện tích tổng thể của thửa 39 là 349,6m² trong đó, phần diện tích của gia đình ông Nguyễn N sử dụng là 203,3m²; diện tích của bà Đ là 121,1m² (bao gồm các phần diện tích đo đạc bổ sung). Diện tích đường đi chung là 25,2m². Theo biên bản xác minh tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T ngày 06/11/2023 thì thửa đất số 39 có một phần thửa đất nằm ở tờ bản đồ D4-III-D-d và có một phần nhỏ nằm ở tờ bản đồ D4-IV-C-c có diện tích 345,8m², loại đất T, đứng tên Nguyễn Ninh . Ranh giới thửa đất có phía Bắc giáp thửa đất số 38, tờ bản đồ D4-III-D-d và đường hẻm; Phía Tây giáp thửa số 53 và thửa số 73 của tờ bản đồ số D4-III-D-d, tờ bản đồ D4-III-D-d; phía Nam giáp thửa đất số 54 của tờ bản đồ số D4-III-D-d; Phía Đông giáp thửa đất số 27 và thửa đất số 21, TĐĐ D4-III-C-c. Các bên đương sự thống nhất với kết quả đo đạc. Tuy nhiên, tại phiên hoà giải và tại phiên tòa thì bà Đ rút lại yêu cầu công nhận đối với phần diện tích bồn hoa, phần diện tích từ vách nhà bà Đ đến vách chuồng heo nên phần diện tích bà Đ yêu cầu công nhận được điều chỉnh giảm xuống còn 104,1m². Về diện tích này, các bên thống nhất, không có ý kiến gì thêm.

[5] Xét về nguồn gốc của thửa đất 39: Văn tự bán nhà ngày 12/9/1981 giữa ông Phạm Văn Đ2, sinh năm 1925 và vợ là Nguyễn Thị K, sinh năm 1928. Bên mua là ông Nguyễn N, sinh năm 1950 và vợ là bà Huỳnh Thị Huyền T2, sinh năm 1951. Địa chỉ nhà bán: 24/1 đường T, khu phố T, Phường C, thị xã T, P gồm có: Nhà chính là nhà trệt, xây gạch, lợp ngói, diện tích xây 60m². Nhà phụ: Trệt xây gạch, lợp ngói, diện tích xây 40m². Được xây dựng từ năm 1967. Tất cả xây cất trên lô đất thuê của bà Bùi Thị H1 diện tích 160m² và giới cận như sau: Đông Nam giáp nhà ông T5, Tây Nam giáp nhà ông B, T giáp nhà ông L5, Đông bắc giáp nhà ông Đ5. Căn nguyên ngôi nhà do ông Nguyễn Văn Đ6 xây cất năm 1967, toạ lạc trong hẻm nên không có giấy phép. Sau đó bán lại cho vợ chồng ông Đ2 theo giấy bán đoạn nhà ngày 09/5/1967, thị thực ngày 13/6/1967. Văn tự bán nhà giữa ông Đ2 và ông Nguyễn N được UBND phường I, Thị xã T chứng nhận vào ngày 26/5/1986. Năm 1989, ông Nguyễn N làm thủ tục sang tên đổi với ngôi nhà nêu trên. Tại thời điểm ông Nguyễn N, bà Huỳnh Thị Huyền T2 mua nhà ở, có giấy mua bán, có xác nhận của chính quyền nên là hợp pháp, phù hợp quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 137 Luật đất đai năm 2024.

[6] Từ 1986 đến trước năm 1993 thì ông N, bà Huỳnh Thị Huyền T2 vẫn là người sử dụng đất ổn định, liên tục đối với phần diện tích 345,8m², đến năm 1996 thì có tên trong sổ địa chính, bản đồ địa chính đối với thửa đất này. Tại Văn bản số 476/UBND ngày 05/3/2024 của UBND phường C, thành phố T (Nay UBND phường T, tỉnh Đắk Lắk) xác định theo bản đồ đo đạc năm 1996, sổ mục kê đất đai được duyệt ngày 02/10/2001 tại thửa đất số 39, tờ bản đồ D4-III-D-d có diện tích 345,8m², loại đất T, đứng tên Nguyễn Ninh . Theo biên bản xác minh tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T ngày 06/11/2023 thì thửa đất số 39 có một phần thửa đất nằm ở tờ bản đồ D4-III-D-d và có một phần nhỏ nằm ở tờ bản đồ D4-IV-C-c có diện tích 345,8m², loại đất T, đứng tên Nguyễn Ninh . Theo giấy mua bán nhà thì diện tích đất là 160m². Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1996 thì diện tích ông N, bà T2 là 345m², biến động tăng. Tuy nhiên, ông N, bà T2 sử dụng ổn định, liên tục, xung quanh thửa đất thì đã có tường rào gạch chắc chắn, không ai tranh chấp, được ghi nhận trên bản đồ địa chính do địa phương quản lý nay đã gần 30 năm nên ông N, bà T2 là người sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ diện tích đất này. Tại thời điểm đo đạc năm 2025 thì tổng diện tích đất của thửa 39 là 349,6m² theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH Đ7.

[7] Văn bản số 543/VPĐKĐĐ ngày 17/4/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P xác định: “theo tờ bản đồ đạc năm 1996, sổ mục kê đất được duyệt ngày 02/10/2001 tại thửa 39, tờ bản đồ D4-III-D-d, diện tích 345,8m², loại đất T đứng tên Nguyễn Ninh . Theo mảnh đo đạc chính lý bản đồ địa chính số 478-2019 do Công ty TNHH T6 vẽ ngày 15/01/2019 tại thửa đất số 247, diện tích 97,9m², loại đất ODT, tờ bản đồ D4-III-D-d, địa chỉ 2 T, Phường C được đo đạc chính lý từ một phần thửa đất 39 diện tích 345,8m², loại đất T. Tại thời điểm hộ gia đình cá nhân đề nghị đo đạc phục vụ công tác cấp mới giấy chứng nhận là bà Nguyễn Thị Minh Đ, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P ký xác nhận ngày 25/01/2019. Thửa 247, diện tích 97,9m², loại đất ODT, tờ bản đồ D4-III-D-d, được đo đạc chính lý từ một phần thửa đất số 39, diện tích 345,8m² loại đất ODT, tờ bản đồ D4-III-D-d (thửa đất 247 là số thửa mới được đánh số tiếp theo số thứ tự thửa

đất có số hiệu lớn nhất trong tờ bản đồ D4-III-D-d). Mạnh đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số 478-2019 do Công ty TNHH T6 vẽ ngày 15/01/2019 đã được văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P ký xác nhận ngày 25/01/2019 là đúng theo quy định tại điểm 7.1, khoản 7, Điều 22, Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T7. Mạnh đo đạc trên được đo đạc chỉnh lý theo hiện trạng sử dụng đất và là một trong những nội dung để người sử dụng đất kèm theo hồ sơ, kê khai và nộp đơn đề nghị các cơ quan có thẩm quyền kiểm tra và xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật”

[8] Như vậy, các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cũng đã xác định rõ vị trí đất tại 2 T, phường C đã được gia đình ông Nguyễn N quản lý, sử dụng ổn định. Đến năm 2019 thì bà Đ có yêu cầu đo đạc nên mới có thửa 247 như trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thu thập. Cũng tại các biên bản xác minh đều xác định thửa đất số 39, tờ bản đồ D4-III-D-d chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ thể nào.

[9] Quá trình sinh sống, xây dựng nhà của bà Đ: Các đương sự đều thống nhất bà Đ cưới chồng là ông Nguyễn N và ở trên đất này từ năm 1983. Theo sổ hộ khẩu của gia đình ông Nguyễn Gia Đ1 (Chồng bà Đ) xác định tách hộ từ ngày 14/11/1986 ở địa chỉ 2 T, phường C, Thị xã T (Nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk), ông Nguyễn Gia Đ1 chết năm 2005, con là Nguyễn Khiêm L, chết năm 2016, còn vợ là bà Nguyễn Thị Minh Đ và con gái là Nguyễn Đan L2. Ngày 09/10/2003, ông Nguyễn Gia Đ1 (Chồng bà Đ) có đơn xin sửa chữa nhà ở. Ngày 10/01/2003, UBND phường C có lập biên bản vi phạm hành chính bà Nguyễn Thị Minh Đ có hành vi xây dựng cải tạo nhà ở không có giấy phép do cơ quan chức năng cấp và ban hành Quyết định số 82/QĐ-UB ngày 17/10/2003 xử phạt vi phạm hành chính với số tiền 120.000đ, bà Đ đã chấp hành nộp phạt. Như vậy, xác định thời điểm bà Đ ở và sử dụng diện tích đất từ năm 1983, đến năm 1986 tách sổ hộ khẩu nhưng vẫn sinh sống tại địa chỉ 2 T là phù hợp lời trình bày của các bên và sổ hộ khẩu do địa phương quản lý.

[10] Văn bản số 343/KTHTĐT ngày 19/5/2025 của Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị xác định: Thửa đất số 39, tờ bản đồ D4-III-D-d và tờ bản đồ D4-IV-C-c có diện tích 349,6m² theo bản vẽ mặt bằng hiện trạng nhà và đất do Công ty TNHH Đ7 đo ngày 25/7/2022 có một phần diện tích đất khoảng 100,83m² nằm trong khu đất quy hoạch chức năng đất ở dân cư hiện trạng và phần diện tích còn lại nằm trong khu đất quy hoạch chức năng đường giao thông Nguyễn Thái H2 dự mở rộng 20m thuộc Quy hoạch chi tiết khu chức năng dân dụng Nhạn Tháp Thị xã T do UBND tỉnh P phê duyệt tại Quyết định số 1101/QĐ-UB ngày 8/5/2000. Toàn bộ các công trình xây dựng trên thửa đất 39 do ông Nguyễn N sử dụng và thửa 247 (chỉnh lý từ một phần thửa đất số 39) do bà Nguyễn Thị Minh Đ sử dụng chưa có giấy phép xây dựng. Từ nội dung xác minh trên thì xác định phần diện tích đất của gia đình ông N, bà T2 và bà Đ đang sử dụng có phần diện tích đất quy hoạch chức năng đường giao thông Nguyễn Thái H2. Tuy nhiên, Quy hoạch từ năm 2000 đến nay là 26 năm nhưng chưa được thực hiện. Gia đình bà Đ, ông N và bà T2 vẫn ở ổn định, liên tục trên diện tích đất này. Do đó, căn cứ khoản 7, Điều 76 của Luật đất đai năm 2024 thì người sử dụng đất ông Nguyễn N và bà Huỳnh Thị Huyền T2,

bà Nguyễn Thị Minh Đ không bị hạn chế về các quyền sử dụng đất đã được pháp luật quy định.

[11] Do đó, có căn cứ xác định phần diện tích đất 104,1m² theo bản vẽ đo đạc ngày 07/8/2025 của Công ty TNHH Đ7 thuộc một phần diện tích của thửa số 39, tờ bản đồ D4-III-D-d thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn N và bà Huỳnh Thị Huyền T2. Hai bên xác lập việc tặng cho bằng văn bản, có vi phạm về hình thức nhưng hai bên đã thống nhất và thực hiện nên theo điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này. Và theo khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì xác định việc tặng cho giữa ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Minh Đ là có hiệu lực pháp luật, phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

[12] Gia đình bà Đ và các con đã quản lý và sử dụng nhà và đất từ khi bà Đ về làm dâu là năm 1983 đến nay, phù hợp với trình bày của bà Đ cũng như của ông N, bà T2. Từ khi ông N, bà T2 mua nhà này, ở ổn định, vợ chồng ông Đ1, bà Đ ở ổn định cho đến khi xây cất nhà cấp 3 kiên cố như hiện nay thì các anh chị em trong gia đình và ông N, bà T2 không phản đối. Đến năm 2017, Hợp đồng tặng cho nhà đất của ông N, bà T2 thể hiện ngày 16/6/2017, ông N, bà T2 cho gia đình em ruột Nguyễn Gia Đ1 (chết), vợ là Nguyễn Thị Minh Đ. Quá trình ở từ năm 1983 đến nay nhà ở đã cải tạo, sửa chữa nhiều lần nhưng ông N, bà T2 biết nhưng không phản đối. Bà Đ đã xây thêm, làm thêm diện tích và riêng biệt với diện tích nhà đất của ông N, bà T2. Ông N, bà T2 vẫn thể hiện ý chí thống nhất về phần đất bà Đ đang ở đã được ông bà tặng cho, không tranh chấp và cũng yêu cầu công nhận cho bà Đ. Gia đình bà Đ đã quản lý, sử dụng đất, ổn định trong một thời gian dài, ngay tình, công khai, liên tục mà không có bất kỳ ai ngăn cản việc quản lý, sử dụng đất này. Căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất, tài sản trên đất và lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì đều có căn cứ xác nhận gia đình bà Đ đã trực tiếp quản lý, sử dụng và xây cất nhà ở trên đất ổn định trên 30 năm mà không phát sinh bất cứ tranh chấp nào bao gồm cả gia đình ông N, bà T2. Do đó, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho người sử dụng đất bà Đ được tiếp tục sử dụng ổn định, liên tục nên cần công nhận cho bà Đ quyền sử dụng đối với phần diện tích đất 104,1m² theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH Đ7 là phù hợp, bảo đảm về diện tích hạn mức tối thiểu theo quy định tại Điều 3 của Quyết định 47/2024/QĐ-UBND ngày 10/10/2024 của UBND tỉnh P ban hành quy định các hạn mức về giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên và theo quy định tại Điều 137 của Luật đất đai năm 2024.

[13] Lỗi đi chung: Về vị trí, diện tích lỗi đi chung thì các bên đương sự thống nhất theo bản vẽ mặt bằng hiện trạng nhà và đất của Công ty TNHH Đ7. Các đương sự thống nhất lỗi đi chung đã tồn tại từ khi bà Đ về sinh sống năm 1983 đến nay, nằm trong khuôn viên của thửa đất số 39. Các bên đương sự tự nguyện chừa ra để làm lỗi đi chung, hiện trạng không thay đổi. Tại phiên tòa hôm nay, các bên thương lượng, đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T2 thống nhất chừa thêm phần chiều dài cạnh giáp nhà bà Đ thêm 0,5m để làm lỗi đi chung. Do đó, phần diện tích lỗi đi chung tăng từ 25,2m² lên 26,3m². Các đương sự

thoả thuận thống nhất diện tích lối đi chung, xét phù hợp với thực tế nên HĐXX ghi nhận sự tự nguyện của họ.

[14] Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà đề nghị tạm dừng phiên toà, yêu cầu có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về việc diện tích đất thuộc một phần của thửa đất số 39, tờ bản đồ D4-III-D-d mà nguyên đơn Nguyễn Thị Minh Đ yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất có đủ điều kiện để tách thửa theo quy định pháp luật hay không. Xét việc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền có ý kiến về điều kiện tách thửa là không cần thiết nên không chấp nhận tạm ngừng phiên toà. HĐXX căn cứ vào các quy định pháp luật hiện hành để xem xét, quyết định đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đảm bảo phù hợp theo quy định pháp luật.

[15] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, chi phí đo đạc hết 3.819.000 đồng. Chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản ngày 16/9/2022 là 2.500.000 đồng. Chi phí xem xét, thẩm định ngày 07/8/2025 là 800.000đ. Đo đạc bổ sung ngày 7/8/2025 là 1.000.000 đồng. Chi phí định giá ngày 13/11/2025 là 1.500.000đ. Tổng chi phí tố tụng là 9.619.000 đồng. Bà Đ đã nộp đủ và tự nguyện chịu đối với phần chi phí tố tụng này.

[16] Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp. Bị đơn Nguyễn N là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên xét phù hợp quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 14 và Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án nên chấp nhận miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 155, 158, 163, 164, 165, 227 và Điều 228 và Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 7 Điều 76, Điều 137 Luật đất đai 2024. Các Điều 129, Điều 688 Bộ luật dân sự. Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 và Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh Đ.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị Minh Đ được quyền sử dụng diện tích đất 104,1m² là một phần của thửa đất số 39, tờ bản đồ D4-III-Bc tại 2 T, Phường C, thành phố T (Nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) có giới cận như sau: Phía Tây Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 39, tờ bản đồ D4-III-D-d; Phía Tây Nam giáp thửa số 73, tờ bản đồ D4-III-D-d; phía Đông Nam giáp thửa đất số 54 của tờ bản đồ số D4-III-D-d; Phía Đông Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 39.

(Kèm theo Bản vẽ mặt bằng hiện trạng nhà và đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ7 thực hiện thể hiện diện tích, mốc giới cụ thể, tài sản trên đất kèm theo).

Bà Nguyễn Thị Minh Đ được thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với phần đất được công nhận nêu trên và có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ

quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh Đ tự nguyện chịu số tiền chi phí tố tụng là 9.919.000 đồng (*Chín triệu chín trăm mười chín nghìn đồng*). Bà Đ đã nộp xong.

Về án phí: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn lại số tiền 2.000.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tiền số 0005100 ngày 28/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tuy Hoà (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 – Đắc Lắc). Bị đơn ông Nguyễn N là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đắc Lắc;
- VKSND Khu vực 11 – Đắc Lắc;
- THADS tỉnh Đắc Lắc;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đặng Thị Ngọc Uyên