

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Phạm Hồng P, sinh năm 1983; địa chỉ: C T, phường T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Đắk Lắk (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên và UBND thành phố T, tỉnh Phú Yên).

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Quốc T1, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B; vắng mặt và có đơn xin xử vắng mặt.

2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh K (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P - Chi nhánh thành phố K); vắng mặt người đại diện.

3. Ông Nguyễn S1, sinh năm 1953; địa chỉ: khu phố X, phường B, tỉnh Đắk Lắk (trước đây là thôn X, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên); có mặt.

4. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1974 (vợ ông Nguyễn C); địa chỉ: khu phố X, phường B, tỉnh Đắk Lắk (trước đây là thôn X, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên); vắng mặt và có đơn xin xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 11/01/2022 và quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Phương V, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Cha mẹ của ông Nguyễn Phương V là ông Nguyễn H (chết năm 1994), bà Võ Thị L (chết năm 2003) có 02 người con là ông Nguyễn S1, sinh năm 1953 và ông Nguyễn Phương V, sinh năm 1957.

Cha mẹ tạo lập được diện tích đất 500m², tọa lạc tại thôn X, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk). Năm 2021, ông Nguyễn Phương V nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được Ủy ban nhân dân thành phố T cho biết thửa đất nêu trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Cu. Tuy nhiên, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Cu C1 được cấp đối với diện tích 360m² tại thôn X, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk). Sau đó, ông V hỏi thì ông Nguyễn C đưa cho ông V xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) và nói sẽ chuyển thửa đất này lại cho ông Nguyễn Phương V. Sau đó ông Nguyễn Cu Đ ý, cho rằng thửa đất được cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Cu N1 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông C.

Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là do bà Võ Thị L (mẹ của ông Nguyễn Phương V) mua từ ông Phụng V1 (không rõ họ và đã chết) nhưng không biết rõ thời gian nào vì lúc này ông S1, ông V chưa sinh ra, mà chỉ nghe kể lại, không có giấy tờ chứng minh. Quá trình ông Nguyễn H, bà Võ Thị L sử dụng như thế nào thì ông V không rõ.

Sau khi ông Nguyễn H và bà Võ Thị L chết, thì ông Nguyễn Phương V và ông Nguyễn S1 quản lý, sử dụng thửa đất nói trên (không có giấy tờ chứng minh). Thời điểm đó, trên đất có một căn nhà nhỏ, đã cũ, sau 03 năm (năm 1997) mục nát nên ông Nguyễn Sinh D bỏ. Sau đó, ông Nguyễn S1 cho ông Nguyễn P1, sinh năm 1972 (con rể của ông S1) sử dụng, trồng cỏ khoảng 01 năm (không rõ năm cụ thể), vì người dân xung quanh không giữ vệ sinh chung nên ông Nguyễn P1 không làm nữa.

Khi ông Nguyễn H, bà Võ Thị L còn sống chung thì bà Võ Thị L sống tại căn nhà nêu trên. Vì ghen tuông, bà Võ Thị L chuyển đến H sống với ông Nguyễn Phương V. Đến năm 1975, bà Võ Thị L và ông Nguyễn Phương V về lại căn nhà tại thửa đất tranh chấp tiếp tục sinh sống cùng ông Nguyễn H. Tuy nhiên, cuộc sống vợ chồng không thuận hòa nên bà Võ Thị L dựng một căn nhà khác trên thửa đất cạnh thửa đất đang tranh chấp và sống riêng (dựng tạm trên thửa đất thuộc quyền quản lý sử dụng của người khác nên sau này đã tự dỡ bỏ). Năm 1997, ông Nguyễn Phương V có gia đình, thì bà Võ Thị L chuyển đến sống cùng gia đình ông Nguyễn Phương V.

Ông Nguyễn H ngoại tình với bà Trần Thị H1 (không rõ năm cụ thể), hai người có với nhau 01 người con chung tên là Nguyễn C, sinh năm 1974; ông Nguyễn H và bà Trần Thị H1 không sống chung nhà với nhau mà mỗi người sống tại nhà riêng (cùng thôn X). Hiện nay, căn nhà của bà Trần Thị H1 do anh của ông Nguyễn C đang quản lý, sử dụng.

Trên thửa đất đang tranh chấp (thửa đất số 445, thuộc tờ bản đồ số 1, tại xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên) có căn nhà là tài sản do cha mẹ của ông Nguyễn Phương V, ông Nguyễn S1 tạo lập nên việc Nhà nước cân đối đất theo Nghị định 64/CP, giao cho ông Nguyễn C được quyền quản lý, sử dụng thửa đất này là không phù hợp với quy định pháp luật.

Nguyên đơn ông Nguyễn Phương V đề nghị Tòa án giải quyết: Chia di sản thừa kế đối với diện tích đất 360m² (trong đó 200m² đất ở, 160m² đất HNK), thuộc thửa đất số 445, tờ bản đồ số 1 tại xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên mà ông Nguyễn C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 677434 QSDĐ/01 do UBND huyện T cấp ngày 15/10/1998 cho ông Nguyễn C đối với thửa đất số 445, tờ bản đồ số 1 (nay là thửa 219, tờ bản đồ số 2); Buộc ông Nguyễn Cu P2 tháo dỡ, di dời cây trồng ra khỏi thửa đất 445, tờ bản đồ số 1 (được chỉnh lý thành thửa 219, tờ bản đồ số 2, đo đạc năm 1997). Ngoài ra ông V không yêu cầu giải quyết nội dung nào khác.

- Bị đơn ông Nguyễn C, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn C và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn C thống nhất trình bày: năm 1995, ông Nguyễn C và bà Trần Thị T2 được Nhà nước cân đối đất theo Nghị định 64/CP (02 nhân khẩu). Đến năm 1998, ông Nguyễn C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 677434 QSDĐ/01 ngày 15 tháng 10 năm 1998 gồm nhiều thửa đất, có tổng diện tích 2.220m², cụ thể: Thửa đất số 178, diện tích 820m²; Thửa số 353, diện tích 940m²; Thửa số 493, diện

tích 100m²; Thửa số 445, diện tích 360m²; thuộc tờ bản đồ số 1, tại xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Từ đó đến nay, vợ chồng ông Nguyễn C quản lý, sử dụng ổn định, liên tục, không ai tranh chấp. Hiện trạng khi được cấp giấy chứng nhận thửa đất số 445, thuộc tờ bản đồ số 1, tại xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (thửa đất đang tranh chấp) là đất trống. Trước năm 2020, vợ chồng ông Nguyễn Cu T3 hoa màu (dưa leo, đậu cove, cà dĩa), từ năm 2020 đến nay trồng cây ăn quả (gồm cây mít, cây dứa, cây xoài).

Ông Nguyễn Cu S trên thửa đất đang tranh chấp cùng ông Nguyễn H từ khi ông Nguyễn C còn nhỏ cho đến khi ông Nguyễn H chết. Sau khi ông Nguyễn H chết, nhà sập nên ông Nguyễn C làm nhà tại thửa đất số 353, thuộc tờ bản đồ số 1, tại xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên, sinh sống ổn định cho đến nay.

Ông Nguyễn H và bà Trần Thị H1 không sống chung với nhau, bà Trần Thị H1 (bà H1 chết năm 2021, là mẹ ông Nguyễn C) sống tại căn nhà khác, cùng thôn X, chỉ thường xuyên qua lại với ông Nguyễn H; ông Nguyễn H và bà Trần Thị H1 không có giấy đăng ký kết hôn.

Từ trước đến nay, giữa ông Nguyễn C và ông Nguyễn Phương V không thương lượng bất kỳ vấn đề gì liên quan đến thửa đất mà Nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Cu .

Theo Nghị định 64/CP, ông Nguyễn Phương V và ông Nguyễn S1 cũng đã được Nhà nước cân đối đất nên nếu xác định thửa đất số 445, thuộc tờ bản đồ số 1, tại xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (thửa đất ông Nguyễn C được cân đối theo Nghị định 64/CP) là di sản do ông Nguyễn H và bà Võ Thị L để lại sẽ làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Cu .

Ông Nguyễn C không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phương V.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn S1 trình bày: ông S1 thống nhất nội dung trình bày của ông Nguyễn Phương V. Đồng thời, bổ sung nội dung: trước khi Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa (nay là TAND khu vực 11) thực hiện thủ tục đo đạc, trên thửa đất đang tranh chấp (thửa đất số 445, thuộc tờ bản đồ số 1, tại xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) chưa trồng cây hoa màu hay cây ăn quả. Đến khi tranh chấp, ông Nguyễn C mới bắt đầu trồng cây ăn quả trên thửa đất. Thời điểm ông Nguyễn H còn sống thì ông Nguyễn C đã xây dựng nhà và ở riêng trên thửa đất số 353, thuộc tờ bản đồ số 1, tại xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk).

Ông Nguyễn H có hộ khẩu riêng 01 (một) nhân khẩu là ông H. Thửa đất số 445, thuộc tờ bản đồ số 1, tại xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) đã được ông Nguyễn H kê khai tại Ủy ban nhân dân xã A nhưng thời điểm ông Nguyễn H kê khai thì ông Nguyễn H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Chủ tịch UBND phường B, tỉnh Đắk Lắk (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND thành phố

T; UBND xã A, **tỉnh Phú Yên**) **trình bày:** Tại Sổ đăng ký ruộng đất lập ngày 02/02/1993, trang 98, quyển số 1 thì thửa đất số 445, tờ bản đồ số 1 đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn H, diện tích 360m², trong đó 200m² đất ở (T) và 160m² đất HNK.

Tại Sổ mục kê lập năm 1993 thì thửa đất nói trên ghi chép tại trang 22, quyển 1, bộ A cũng đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn H, ký hiệu thửa 445, tờ bản đồ số 1, diện tích 360m², loại đất T4

Đến năm 1997, đo đạc lại bản đồ thì thửa đất số 445 thay đổi thành thửa 219, tờ bản đồ số 2, diện tích 445m², cập nhật vào sổ mục kê tên chủ sử dụng đất UBND xã chưa giao, loại đất T chưa giao (T5 số 13, quyển số 1, được Giám đốc Sở địa chính ký ngày 04/11/1998).

Theo Sổ địa chính, trang 70, ký ngày 04/11/1998 thì thửa 219 cũng cập nhật chủ sử dụng đất là UBND xã chưa giao.

Đến năm 2010 đo đạc hiện trạng thì thửa đất tranh chấp cập nhật chủ sử dụng là UBND xã, loại đất BHK.

Căn cứ Biên bản xét đơn đăng ký quyền sử dụng đất ký ngày 09/7/1998, tại thôn X, xã A ông Nguyễn C không được cân đối thửa đất ở, ký hiệu số 445, tờ bản đồ số 1. Biên bản xét giao đất này để cân đối đất cho hộ gia đình cá nhân sử dụng theo Nghị định 64/NĐ-CP của Chính phủ.

Ông Nguyễn H là người sử dụng diện tích đất mà hiện các bên đang tranh chấp. Sau khi ông Nguyễn H chết thì các con của ông H quản lý, sử dụng.

Phần đất phía Tây của thửa đất ông Nguyễn C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện các bên tranh chấp, là đất do vợ chồng ông C lấn chiếm. Ông C, bà T2 cho rằng ông, bà khai hoang diện tích đất này từ năm 2015, năm 2016 là không có cơ sở, sau ngày 01/7/2014 không có việc khai hoang.

Thửa đất 445, tờ bản đồ số 1 và thửa đất số 219, tờ bản đồ số 2 là cùng vị trí.

Thửa đất 219 không có đường đi vào đất nhưng phía trước (phía Tây) là đất do UBND quản lý nên khi người dân có nhu cầu thì UBND xem xét tạo điều kiện cho người dân.

Về yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phương V, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh K (**Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của** Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P - Chi nhánh thành phố K): Không có văn bản trình bày ý kiến, không tham gia tố tụng.

- **Bà Trần Thị T2 (vợ ông C) trình bày:** Thống nhất toàn bộ nội dung trình bày của bị đơn ông Nguyễn Cu .

- **Người làm chứng ông** Nguyễn Ngọc T6 **trình bày:** Tôi không biết nhiều về gốc gác của đám đất, nhưng từ xưa đến nay tôi thấy vợ chồng ông C trồng, canh tác cái đám đất kê bên đám đất trồng bạch đàn của ông Nguyễn P3. Xưa là

vợ chồng ông C trồng hoa màu, sau này mới trồng dừa...trước đây trên đất có cái lán trại tranh với cái giếng làng giáp bên nhà ông N2. Đám đất này ông Nguyễn C canh tác cũng hơn 30 năm nhưng không thấy ông V, ông S1 có ý kiến gì về lán chiếm, nay mới thấy mấy ông về tranh chấp.

- **Người làm chứng ông Ngô Trọng Ý trình bày:** Đám đất tranh chấp này có tứ cận tiếp giáp: Phía Nam giáp ông Trần Kim N2, phía Bắc giáp ông Nguyễn P3, phía Đông giáp Khách sạn của bà N3, phía Tây giáp đường đi, từ xưa đến nay vợ chồng ông C là người canh tác trên đất này, trồng hoa màu (cà dĩa, dưa leo, ồ qua) thời gian khoảng năm 1995, từ năm 2000 là chuyển sang trồng dừa, trồng cây ăn quả quanh thửa đất.

- **Người làm chứng ông Nguyễn Đồng Á trình bày:** Tôi biết bác Nguyễn H (cha ông V, ông C) xưa có cái nhà gốc cũng ở X nhưng xóm trên, không phải chỗ đất tranh chấp này. Tôi có nhà và đang ở gần với nhà gốc của ông H nên biết rõ điều này, nhà gốc của ông H hiện nay là con ông S1 đang ở. Đám đất dưới này vợ chồng ông Nguyễn Cu T3 dưa leo, ồ qua từ xưa đến nay. Nói thêm là xưa đất của ông Nguyễn H ở xóm trên nhiều lắm, chia cho hai ông V và ông S1 ở sử dụng cả rồi.

- **Người làm chứng ông Ngô Ngọc C2 và ông Lê Văn L1 trình bày:** Sau khi ông Nguyễn H qua đời thì thửa đất và nhà ở của ông Nguyễn H tại thôn X do ông Nguyễn S1 và ông Nguyễn Phương V quản lý sử dụng cho đến năm 2021 ông Nguyễn C đến tranh chấp và trồng hoa màu trên thửa đất với ông Nguyễn Phương V. Năm 1999 ông Nguyễn C đã xây nhà ở xóm trên của thôn X, ông C không trực tiếp ở trên thửa đất tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định: căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật tố tụng hành chính; Điều 13, Điều 21 Luật đất đai năm 1993 (Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 100, Điều 101, Điều 106, Luật đất đai năm 2013); điểm a khoản 1 Điều 650, các Điều 623, 649, 651, khoản 2 Điều 660 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 và khoản 6, điểm a khoản 7 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBNVQH14 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phương V.

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 677434 QSDĐ/01 Ủy ban nhân dân huyện T ký cấp ngày 15/10/1998 cho ông Nguyễn C đối với thửa đất 445, tờ bản đồ số 1, tại thôn X, xã A, huyện T (sau này là thành phố T, tỉnh Phú Yên; nay là thôn X, phường B, tỉnh Đắk Lắk).

2. Chia thừa kế quyền sử dụng thửa đất 445, tờ bản đồ số 1, diện tích 360m² (trong đó: 200m² đất ở, 160m² đất HNK) (được chỉnh lý thành thửa 219,

tờ bản đồ số 2, bản đồ đo đạc năm 1997), địa chỉ thửa đất tại thôn X, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố X, phường B, tỉnh Đắk Lắk).

Chia cho ông Nguyễn Phương V sử dụng diện tích đất 180m² (trong đó 100m² đất ở, 80m² đất hàng năm khác) thuộc thửa đất 445, tờ bản đồ số 1, (được chỉnh lý thành thửa đất số 219, tờ bản đồ 2, đo đạc năm 1997), địa chỉ thửa đất tại thôn X, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố X, phường B, tỉnh Đắk Lắk). Đất có vị trí: Phía Đông giáp bờ tường Khách sạn H2; Phía Tây giáp đất UBND quản lý (Bị đơn cho rằng đất bị đơn khai hoang năm 2015-2016); Phía Nam giáp đất chia cho ông Nguyễn S1; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn P3 (Theo Mảnh trích đo hiện trạng theo yêu cầu).

Chia cho ông Nguyễn S1 sử dụng diện tích đất 180m² (trong đó 100m² đất ở, 80m² đất hàng năm khác) thuộc thửa đất 445, tờ bản đồ số 1 (được chỉnh lý thành thửa đất số 219, tờ bản đồ 2, đo đạc năm 1997), địa chỉ thửa đất tại thôn X, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố X, phường B, tỉnh Đắk Lắk). Đất có vị trí: Phía Đông giáp bờ tường Khách sạn H2; Phía Tây giáp đất UBND quản lý (Bị đơn cho rằng đất bị đơn khai hoang năm 2015-2016); Phía Nam giáp đất ông Trần Kim N2; Phía Bắc giáp đất chia cho ông Nguyễn Phương V (Theo Mảnh trích đo hiện trạng theo yêu cầu).

Buộc ông Nguyễn Phương V phải thanh toán giá trị kỷ phần thừa kế cho ông Nguyễn C với số tiền 20.460.000 đồng (Hai mươi triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng).

Buộc ông Nguyễn S1 phải thanh toán giá trị kỷ phần thừa kế cho ông Nguyễn C với số tiền 20.460.000 đồng (Hai mươi triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng).

3. Về công sức quản lý, tôn tạo di sản thừa kế: Các bên đương sự không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

4. Về cây trồng trên đất tranh chấp: Buộc bị đơn ông Nguyễn Cu P2 tháo dỡ, di dời các cây trồng gồm: 17 cây dừa, 06 cây xoài, 06 cây mít (Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2024) ra khỏi thửa đất 445, tờ bản đồ số 1 (được chỉnh lý thành thửa đất số 219, tờ bản đồ 2, đo đạc năm 1997).

5. Về nội dung Đơn yêu cầu phản tố ngày 17/6/2025 của ông Nguyễn C: Bị đơn ông Nguyễn C có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

Ông Nguyễn Phương V, ông Nguyễn S1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện trình tự, thủ tục đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với diện tích đất được chia.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/8/2025, bị đơn ông Nguyễn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2 kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn ông Nguyễn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2 không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn C và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: ngày 11/8/2025, bị đơn ông Nguyễn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2 kháng cáo Bản án sơ thẩm, Đơn kháng cáo của các đương sự là trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết của Tòa án, thời hiệu khởi kiện:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chia thừa kế đối với di sản là diện tích đất 360m², thuộc thửa đất số 445, tờ bản đồ số 1 tại xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 677434 QSDĐ/01 do UBND huyện T cấp ngày 15/10/1998 cho ông Nguyễn C đối với thửa đất số 445, tờ bản đồ số 1 (nay là thửa 219, tờ bản đồ số 2); buộc ông Nguyễn Cu P2 tháo dỡ, di dời cây trồng ra khỏi thửa đất 445, tờ bản đồ số 1 (được chỉnh lý thành thửa 219, tờ bản đồ số 2, đo đạc năm 1997). Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp về chia di sản thừa kế và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là đúng quy định về thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp quy định tại các Điều 26, 34, 37, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

Về thời hiệu khởi kiện: cụ Nguyễn H chết năm 1994, cụ Võ Thị L chết năm 2003, đến ngày 11/1/2022, ông Nguyễn Phương V khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ H, cụ L là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 623 của Bộ luật Dân sự.

[2]. Về nội dung: bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xem xét toàn diện các vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án như sau:

[2.1]. Nguồn gốc, quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp:

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cho rằng thửa đất 445, tờ bản đồ số 1 (được chỉnh lý thành thửa 219, tờ bản đồ số 2, bản đồ đo đạc năm 1997), diện tích 360m² (trong đó: 200m² đất ở, 160m² đất HNK) tại thôn X, xã A, thành phố

T, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố X, phường B, tỉnh Đắk Lắk) có nguồn gốc do cha mẹ là cụ Nguyễn H và cụ Võ Thị L tạo lập trong thời kỳ hôn nhân; bị đơn ông Nguyễn C và bà Trần Thị T2 cho rằng diện tích đất nêu trên năm 1995 vợ chồng ông, bà được Nhà nước cân đối theo Nghị định 64/CP (02 nhân khẩu), đến năm 1998, ông Nguyễn C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 677434 QSDĐ/01 ngày 15 tháng 10 năm 1998, từ đó đến nay, vợ chồng ông Nguyễn C quản lý, sử dụng ổn định, liên tục, không ai tranh chấp.

Theo Sổ đăng ký ruộng đất lập ngày 02/02/1993 (BL 215), thì thửa đất số 445, tờ bản đồ số 1, diện tích 360m², trong đó 200m² đất ở (T) và 160m² đất HNK đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn H;

Tại sổ mục kê lập năm 1993 thì thửa đất 445, tờ bản đồ số 1, diện tích 360m², loại đất T, đứng tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn H. Năm 1997, đo đạc lại bản đồ thì thửa đất số 445, tờ bản đồ số 1 thay đổi thành thửa 219, tờ bản đồ số 2, diện tích 445m², cập nhật vào sổ mục kê tên chủ sử dụng đất UBND xã chưa giao, loại đất T chưa giao (trang số 13, quyển số 1, được Giám đốc Sở địa chính ký ngày 04/11/1998 - BL 190). Theo Sổ địa chính, trang 70, ký ngày 04/11/1998 thì thửa 219 cũng cập nhật chủ sử dụng đất là UBND xã chưa giao. Năm 2010 đo đạc hiện trạng thì thửa đất tranh chấp cập nhật chủ sử dụng là UBND xã, loại đất BHK.

Ngày 15/10/1998, UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy số 677434 QSDĐ/01 cho ông Nguyễn C với nhiều thửa đất, trong đó có thửa số 445, diện tích 200m² đất ở ổn định, 160m² loại đất quả, thời hạn sử dụng 2045, Giấy chứng nhận này có đóng dấu DIỆN TÍCH CHƯA KIỂM TRA (BL 89). Trong khi đó, tại Biên bản xét đơn đăng ký quyền sử dụng ruộng đất tại thôn X, xã A, được Chủ tịch UBND xã A ký ngày 09/7/1998, thể hiện ông Nguyễn C được giao các thửa đất thuộc số tờ bản đồ 02, gồm: thửa số 26, diện tích 887m², loại ruộng 2L; thửa 240, diện tích 1.175m² loại ruộng ĐM, giao sử dụng 20 năm; thửa 234 diện tích 184m² đất Q, giao sử dụng 50 năm. Biên bản xét giao các thửa đất này để cân đối đất cho hộ gia đình cá nhân sử dụng theo Nghị định 64/CP năm 1993 nhưng hoàn toàn không có thửa 445 tờ bản đồ số 1, và thực tế ông Nguyễn C cũng không đăng ký kê khai đối với thửa đất số 445, tờ bản đồ số 1. Trong quá trình giải quyết vụ án, UBND xã K xác định ông Nguyễn H là người sử dụng diện tích đất mà hiện các bên đang tranh chấp. Sau khi ông Nguyễn H chết thì các con của ông H quản lý, sử dụng. Phần đất phía Tây của thửa đất ông Nguyễn C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện các bên tranh chấp, là đất do vợ chồng ông C lấn chiếm, ông C, bà T2 cho rằng ông, bà khai hoang diện tích đất này từ năm 2015, năm 2016 là không có cơ sở, sau ngày 01/7/2014 không có việc khai hoang.

Như vậy, các tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất số 445, tờ bản đồ số 1 (được chỉnh lý thành thửa 219, tờ bản đồ số 2, bản đồ đo đạc năm 1997), diện tích 360m² có nguồn gốc của vợ chồng cụ Nguyễn H, cụ Võ Thị L tạo lập, các cơ quan quản lý đất đai tại địa phương cập nhật, thống kê thửa đất 445, tờ bản đồ số 1 (được chỉnh lý thành thửa 219, tờ bản đồ số 2, đo đạc năm 1997)

vào hồ sơ quản lý đất đai của địa phương thành đất chưa giao do UBND xã quản lý mà không có bất kỳ quyết định thu hồi hay hồ sơ pháp lý nào thể hiện sự thay đổi này cho thấy quá trình cập nhật biến động đất đai không đúng quy định pháp luật. Việc UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 445 cho ông Nguyễn C là không đúng quy định tại Điều 13, Điều 21 Luật đất đai năm 1993 (Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 100, Điều 101 Luật đất đai 2013), làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất là cụ H, cụ L và người thừa kế của cụ H, cụ L.

[2.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[2.2.1]. Về di sản thừa kế:

Như đã nhận định ở mục **[2.1]**, tài sản tranh chấp là thửa đất số 445, tờ bản đồ số 1 (được chỉnh lý thành thửa số 219, tờ bản đồ số 2 theo kết quả đo đạc năm 1997), có nguồn gốc là tài sản chung của vợ chồng cụ Nguyễn H và Võ Thị L, hai cụ chết không để lại di chúc nên thửa đất trên là di sản của cụ H, cụ L để lại chưa chia. Theo kết quả đo đạc thực tế thì diện tích đất hiện trạng là 539,2m², tuy nhiên, nguyên đơn chỉ yêu cầu chia di sản đối với thửa đất số 445, tờ bản đồ số 1, diện tích 360m², gồm 200m² đất ở và 160m² đất hàng năm khác nên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 649, điểm a khoản 1 Điều 650 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự để chia di sản thừa kế theo pháp luật là đúng quy định.

[2.2.2]. Về hàng thừa kế:

Cụ H và cụ L kết hôn trước năm 1953, có hai người con chung là ông Nguyễn S1 (Nguyễn Phương S1) và ông Nguyễn Phương V, ngoài ra, cụ H có một người con riêng là ông Nguyễn C (sinh năm 1974) với bà Trần Thị H1, giữa cụ H và bà Trần Thị H1 không có quan hệ hôn nhân hợp pháp hoặc hôn nhân thực tế theo quy định tại điểm a mục 4 Nghị quyết số 02/HĐTP ngày 19/10/1990 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận bà Trần Thị H1 là vợ của cụ Nguyễn H là có căn cứ.

Như vậy, hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn H gồm: cụ Võ Thị L, ông Nguyễn S1, ông Nguyễn Phương V và ông Nguyễn C; hàng thừa kế thứ nhất của cụ Võ Thị L gồm: ông Nguyễn S1 và ông Nguyễn Phương V.

[2.2.3]. Chia di sản thừa kế:

Căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 12/5/2025, Hội đồng định giá xác định giá đất ở là 1.600.000 đồng/m² và giá đất HNK là 46.000 đồng/m². Tổng giá trị di sản là của cụ H, cụ L để lại là: (200m² đất ở x 1.600.000 đồng/m²) + (160m² đất HNK x 46.000 đồng/m²) = 327.360.000 đồng, trong đó phần di sản của mỗi cụ là 163.680.000 đồng. Di sản của cụ Nguyễn H được chia đều cho bốn người thừa kế thuộc hàng thứ nhất, mỗi người được hưởng 40.920.000 đồng, tương ứng 25m² đất ở và 20m² đất HNK. Di sản của cụ Võ Thị L được chia cho hai người thừa kế là ông Nguyễn S1 và ông Nguyễn Phương V, mỗi người được hưởng 81.840.000 đồng, tương ứng 50m² đất ở và 40m² đất HNK.

Như vậy, tổng kỷ phần thừa kế mà ông Nguyễn S1 và ông Nguyễn Phương V mỗi người được hưởng là 122.760.000 đồng, tương ứng 75m² đất ở và 60m² đất HNK; ông Nguyễn C được hưởng kỷ phần thừa kế của cụ Nguyễn H trị giá 40.920.000 đồng, tương ứng 25m² đất ở và 20m² đất HNK.

Căn cứ Quyết định số 41/2024/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ quy định về hạn mức đất và các điều kiện tách, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh thì kỷ phần thừa kế mà ông Nguyễn C được hưởng không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa đất ở. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giao toàn bộ thửa đất cho ông Nguyễn S1 và ông Nguyễn Phương V quản lý, sử dụng, đồng thời buộc ông S1, ông V có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn C giá trị kỷ phần thừa kế bằng tiền là đúng quy định pháp luật.

[2.2.4]. Về cây trồng trên đất tranh chấp:

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/5/2022 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2024, trên đất hiện có 17 cây dừa, 06 cây xoài, 06 cây mít do vợ chồng ông C, bà T2 trồng từ năm 2021, thời điểm này hai bên đã xảy ra tranh chấp, có sự ngăn cản lẫn nhau và UBND xã A tiến hành hòa giải, ông V và ông S1 không đồng ý thanh toán giá trị cây trồng theo yêu cầu của ông C nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông C phải có nghĩa vụ di dời các cây trồng nêu trên đi nơi khác là có cơ sở.

[2.2.5]. Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 677434 QSDĐ/01 do UBND huyện T ký cấp ngày 15/10/1998 cho ông Nguyễn C:

Như phân tích và nhận định tại mục **[2.1]** nêu trên của bản án thấy rằng, việc UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn C đối với thửa đất 445, tờ bản đồ số 1 tại thôn X, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố X, phường B, tỉnh Đắk Lắk) là không đúng pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 677434 QSDĐ/01 do Ủy ban nhân dân huyện T ký cấp ngày 15/10/1998 cho ông Nguyễn C đối với thửa đất 445, tờ bản đồ số 1, tại thôn X, xã A, huyện T (sau này là thành phố T, tỉnh Phú Yên; nay là thôn X, phường B, tỉnh Đắk Lắk) là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.3]. Đối với yêu cầu phản tố ngày 17/6/2025 của bị đơn ông Nguyễn C:

Ngày 17/6/2025, bị đơn ông Nguyễn C có yêu cầu phản tố đề nghị chia di sản của cụ Nguyễn H để lại bao gồm 05 thửa đất, trong đó có thửa đất hiện ông Nguyễn S1 đang quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, yêu cầu này của ông C đưa ra sau khi Tòa án cấp sơ thẩm có Quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Khoản 3 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “*Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải.*”

Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu phản tố của ông Nguyễn C, đồng thời cấp sơ thẩm nhận định ông C có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác đối với các yêu cầu của mình là đúng pháp luật.

[2.4]. Đối với nội dung kháng cáo của bà Trần Thị T2 cho rằng bà có công sức trong việc quản lý, tôn tạo và sử dụng thửa đất tranh chấp, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Thửa đất tranh chấp được xác định là di sản của cụ Nguyễn H và cụ Võ Thị L để lại. Bà T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, bà T2 không đưa ra yêu cầu độc lập. Mặt khác, bị đơn ông Nguyễn C (chồng bà T2) cũng không có yêu cầu nên Toà án cấp sơ thẩm không xem xét. Do đó, Toà án cấp phúc thẩm không thể xem xét yêu cầu công sức trong việc quản lý, tôn tạo di sản của bà Trần Thị T2. Bà T2, ông C có quyền yêu cầu bằng một vụ kiện dân sự khác.

[3]. Từ các phân tích, nhận định nêu trên thấy rằng quyết định tại Bản án sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk là đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn C và bà Trần Thị T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn C và bà Trần Thị T2 phải chịu theo quy định.

[5]. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn C và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Ông Nguyễn C phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000443 ngày 27/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. Ông C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm;

- Bà Trần Thị T2 phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp

theo Biên lai thu số 0000442 ngày 27/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. Bà T2 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Quyết định về án phí, chi phí tố tụng và các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị được thi hành theo Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Trần Đức Kiên