TOÀ PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **55**/2026/DS- PT
Ngày: 16/4/2026
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phùng Anh Dũng.**

Các thẩm phán: Ông **Đặng Kim Nhân** và ông **Nguyễn Tấn Long.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lương Q Toàn** - Thư ký Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Trần Viết T** – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 161/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2025 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 683/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Phạm Thị Minh H, sinh năm 1972. Trú tại: thôn M, xã T, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lương Q, sinh năm 1965. Trú tại: Tổ 16, khu phố 4, phường Tuy Hoà, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- ***Bị đơn:*** Vợ chồng ông Võ Tấn T, sinh năm 1970 và bà Lâm Thị V, sinh năm 1970. Trú tại: thôn M, xã T, tỉnh Đắk Lắk. Ông T có mặt, bà V vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn H H - Công ty Luật TNHH MTV H, Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng (địa chỉ: thành phố Đà Nẵng). Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Phú Yên (Ủy ban nhân dân xã T kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Phú Yên cũ). Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. UBND xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên (Ủy ban nhân dân xã T kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên cũ). Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Ông Lại Thành H, sinh năm 1971; Trú tại: thôn M, xã T, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

4. Vợ chồng ông Phạm Văn K, sinh năm 1929 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1938; Trú tại: Canada. Vắng mặt.

5. Ông Phạm Anh T, sinh năm 1951 (Chết), người kế thừa quyền và nghĩa vụ: Bà Trần Thị Phương D, sinh năm 1966 (chết 2022); có các con chung sau:

5.1. Phạm Hà Quốc B, sinh năm 1980; Địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

5.2. Phạm Hà Quốc C, sinh năm 1982; Địa chỉ: tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

5.3. Phạm Hà Quốc V, sinh năm 1996; Địa chỉ tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, các lời khai có tại hồ sơ vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn trình bày:***

Năm 1976, gia đình bà H có khai hoang diện tích đất khoảng 2372m^2 tại thôn M, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên (cũ). Gia đình bà H quản lý, sử dụng ổn định, không ai tranh chấp, đến khi đo đạc bản đồ là thửa đất số 319, tờ bản đồ số 20, diện tích 1982m^2.

Năm 1993, thấy vợ chồng ông T bà V là con của người cô ruột phải đi ở nhờ trên đất người khác để làm nghề may, rồi bị người ta đuổi không cho ở, vì lòng thương người nên bà H và mẹ ruột là bà Nguyễn Thị C có thỏa thuận cho vợ chồng ông T bà V cất tạm một tiệm may trên một phần đất của gia đình bà H, thuộc thửa đất số 319 nêu trên. Khi đó vợ chồng ông T bà V cam kết khi nào bà H muốn lấy lại đất thì vợ chồng ông T bà V sẽ tháo dỡ di dời tiệm may để trả lại đất. Năm 2001, UBND huyện cấp GCNQSD đất thửa 319, tờ bản đồ số 20, diện tích 1982m^2 cho bà H. Năm 2003 bà H xây dựng tường rào kiên cố bao quanh thửa đất 319. Vào tháng 11/2004, chính quyền địa phương mở rộng đường bê tông nông thôn, phải giải tỏa một phần đất có tường rào của bà H nên chính quyền địa phương đã vận động bà H cho giải tỏa, không phải bồi thường.

Trong năm 2004, vợ chồng ông T bà V có xin phép bà H cho sửa chữa lại tiệm may thì bà H đồng ý. Tuy nhiên, lợi dụng khoảng thời gian bà H đi chữa

bệnh ở xa thì vợ chồng ông T bà V tự ý xây dựng nhà kiên cố, diện tích rộng hơn tiệm may cũ. Khi bà H biết sự việc này thì vợ chồng ông T bà V trình bày hoàn cảnh khó khăn, các con đã lớn nhưng không có chỗ ở, nên xin bà H có xây dựng nhà và cam kết sau này nếu bà H lấy lại đất thì thanh toán giá trị nhà cho vợ chồng ông T bà V đi nơi khác sinh sống.

Năm 2006, bà H xây dựng lại tường rào bao quanh thửa đất 319 thì vợ chồng ông T bà V tranh chấp, không cho xây dựng, cho rằng phần đất có nhà của vợ chồng ông T bà V là do vợ chồng ông T bà V tạo lập. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế ngày 24/5/2023 là 293,3m^2 thuộc quyền sử dụng của bà H; buộc vợ chồng ông T bà V giao trả diện tích đất tranh chấp cho bà H quản lý, sử dụng; Bà H được quyền sử dụng, sở hữu công trình, vật kiến trúc trên đất và sẽ thanh toán lại giá trị cho vợ chồng ông T bà V.

**** Theo các lời khai có tại hồ sơ và tại phiên toà bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:***

Năm 1992, vợ chồng ông T bà V khai hoang diện tích đất khoảng 276,3m^2 (nay đo đạc thực tế là 293,3m^2) tại địa chỉ M, A, T, Phú Yên để xây dựng nhà ở. Đến năm 2004 tháo dỡ nhà cũ để xây dựng lại ngôi nhà như hiện nay. Trong thời gian quản lý, sử dụng thì vợ chồng ông T bà V đã kê khai, đăng ký đất đai tại UBND xã A.

Trước khi đi nước ngoài thì cha mẹ bà H đã chuyển nhượng toàn bộ đất đai tại M, A, T, Phú Yên cho ông Phạm Anh T, do đó sau này gia đình bà H không còn đất để sử dụng. Tuy nhiên, năm 2001 bà H được cấp GCNQSD đất, thửa 319, diện tích 1982m^2 trong đó có cả diện tích đất có nhà ở của vợ chồng ông T bà V là không đúng quy định pháp luật. Nay vợ chồng ông T bà V có yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Phạm Thị Minh H được UBND huyện T cấp ngày 05/11/2001.

Ngoài ra, bà H cho rằng nguồn gốc đất gia đình bà khai hoang, kê khai đăng ký năm 1993 là không đúng, vì nguồn gốc đất này vợ chồng ông T bà V đã khai hoang xây dựng nhà ở từ năm 1992, là trước gia đình bà H. Việc khai hoang đất, xây dựng nhà ở thì có những người làm chứng xác nhận cho bị đơn. Ngoài ra, tường rào gia đình bà H xây dựng thì bị đơn đã thanh toán tiền cho bà H. Bà H gian dối kê khai để cấp GCNQSD đất năm 2001 bao gồm cả ngôi nhà của bị đơn là trái pháp luật.

**** UBND huyện T, UBND xã A vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không có văn bản trình bày quan điểm.***

**** Ông Lại Thành H trình bày không liên quan, vì đất này của gia đình bà H.***

**** Theo các tài liệu có tại hồ sơ, vợ chồng ông K, bà C trình bày:***

Lúc sinh thời cha mẹ ông K là Phạm Q và Đặng Thị Tiểu có tạo lập được 02 sào đất thổ cư và 19 cây dừa. Sau khi cha chết, thì mẹ có lập di chúc để chia tài sản cho 07 người con, trong đó ông Phạm Đặng H 01 sào đất thổ cư, ông Phạm Văn K 01 sào đất thổ cư tại địa chỉ M, A, T, Phú Yên.

Năm 1976, vợ chồng ông K bà C có mua thêm đất và khai hoang đất có một số mồ mả liền kề, tổng cộng khoảng 4657m^2, cộng với diện tích đất được thừa kế từ cha mẹ thì vợ chồng ông K bà C sử dụng diện tích đất khoảng 5657m^2.

Năm 1989, ông K đi vượt biên sang định cư ở Canada, để lại bà C và các con vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng và sinh sống tại khu đất của gia đình. Năm 1995, bà C và hai người con được nhà nước cho phép đoàn tụ gia đình tại Canada; để lại một con là Phạm Thị Minh H tiếp tục sinh sống tại M, A, T, Phú Yên. Trước khi đi đoàn tụ cùng gia đình tại Canada thì bà C có cho vợ chồng T V cất tạm tiệm may trên đất để làm việc kiếm sống. Khi làm thủ tục xuất cảnh, ông Phạm Anh T là cháu đã lừa bà C ký vào các giấy ủy quyền giao lại đất đai cho ông T, nhằm hợp thức hóa hồ sơ xuất cảnh, chứ thực tế không có việc chuyển giao đất đai cho ông T. Vì vẫn còn có Phạm Thị Minh H sinh sống trên đất để quản lý, sử dụng đất.

**** Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, Phạm Hà Quốc B, Phạm Hà Quốc C và Phạm Hà Quốc V trình bày:***

Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 20, diện tích 3046m^2, tại địa chỉ M, A, T, Phú Yên có nguồn gốc của cố Phạm Q và Đặng Thị T tạo lập được. Sau khi cố Phạm Q chết thì năm 1985 phân chia di sản, năm 1990 tại Văn phòng công chứng các ông bà Phạm Đăng H, Phạm Thị C, Phạm Thị A, Phạm Thị T, Phạm Thị T, Phạm Thị L, Phạm Văn K đã thoả thuận phân chia thửa đất. Trong đó, ông Phạm Đăng H (là cha của ông Phạm Anh T) được thừa hưởng 01 sào đất, ông Phạm Văn K (là cha của bà Phạm Thị Minh H) được thừa hưởng 01 sào đất, còn 05 người con gái còn lại thì mỗi người thừa hưởng 02 cây dừa.

Khi ông Phạm Văn K đi nước ngoài thì ông K giao lại phần đất mà ông K được thừa hưởng từ cha mẹ cho vợ là Nguyễn Thị C quản lý, sử dụng. Phần đất ông Phạm Đăng H được thừa hưởng thì quản lý, sử dụng đến khi chết thì giao lại cho ông Phạm Anh T quản lý, sử dụng. Ông Phạm Anh T chết, chỉ có 03 người con là người thừa kế gồm: Phạm Hà Quốc B, Phạm Hà Quốc C và Phạm Hà Quốc V.

Thửa đất số 319, tờ bản đồ số 20, diện tích 1982m^2, tại địa chỉ M, A, T, Phú Yên có nguồn gốc do bà C khai hoang. Khi bà C đi nước ngoài thì giao lại đất cho ông Phạm Anh T quản lý, sử dụng. Hồ sơ đi nước ngoài của bà C có giấy tờ chuyển giao tài sản của bà C cho ông T. Như vậy, tài sản đã thuộc quyền quản lý,

sử dụng, sở hữu của ông Phạm Anh T, nay để lại cho những người thừa kế gồm B, C và V. Do đó, vào năm 2001 bà H kê khai, đăng ký để cấp GCNQSD đất thửa 319 cho bà H là trái pháp luật.

Nay yêu cầu Toà án: Huỷ GCNQSD đất số G 115354 UBND huyện T cấp ngày 05/11/2001 đứng tên bà Phạm Thị Minh H được quyền sử dụng diện tích đất 1982m^2 tại A, T, Phú Yên, thửa đất số 319, tờ bản đồ số 20; Huỷ GCNQSD đất số G 738370 UBND huyện T cấp ngày 10/7/2003 đứng tên bà Phạm Thị Minh H được quyền sử dụng diện tích đất 3457m^2 tại A, T, Phú Yên, gồm 02 thửa, tờ bản đồ số 20: thửa 318, diện tích 411m^2 và thửa 610, diện tích 3046m^2; Buộc bà H giao trả thửa đất 318 và 319, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ M, A, T, Phú Yên cho Phạm Hà Quốc B, Phạm Hà Quốc C và Phạm Hà Quốc V quản lý, sử dụng; Công nhận cho vợ chồng ông T bà V được quyền sử dụng diện tích đất hiện có ngôi nhà của vợ chồng ông T bà V tại địa chỉ M, A, T, Phú Yên.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 228 và Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Minh H.

1.1. Công nhận diện tích đất 293,3m^2 (trong phạm vi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 41, 40, 39, 1 theo Bản trích đo chỉnh lý hiện trạng ngày 24/5/2023 kèm theo bản án này), tại địa chỉ M, A, T, Phú Yên thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị Minh H.

1.2. Buộc vợ chồng ông Võ Tấn T bà Lâm Thị V giao trả diện tích đất 293,3m^2 nêu trên cho bà Phạm Thị Minh H quản lý, sử dụng.

1.3. Bà Phạm Thị Minh H được quyền sử dụng, sở hữu tài sản gắn liền với diện tích đất 293,3m^2, gồm: ngôi nhà cấp 04, giếng khoang, tường rào, các công trình phụ khác và toàn bộ cây trồng trên đất (được ghi nhận tại biên bản định giá ngày 14/12/2023).

1.4 Bà Phạm Thị Minh H có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản gắn liền với diện tích đất 293,3m^2 cho vợ chồng ông Võ Tấn T bà Lâm Thị V, tổng cộng: 199.858.000đ (một trăm chín mươi chín triệu tám trăm năm mươi tám nghìn đồng).

1.5. Bà Phạm Thị Minh H có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Võ Tấn T bà Lâm Thị V, về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất G 115354 đứng tên bà Phạm Thị Minh H được quyền sử dụng diện tích đất 1982m^2 tại A, T, Phú Yên, thửa đất số 319, tờ bản đồ số 20, UBND huyện T cấp ngày 05/11/2001.

3. Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Phạm Hà Quốc B, Phạm Hà Quốc C và Phạm Hà Quốc V, về việc: Huỷ GCNQSD đất số G 115354 UBND huyện T cấp ngày 05/11/2001 đứng tên bà Phạm Thị Minh H được quyền sử dụng diện tích đất 1982m^2 tại A, T, Phú Yên, thửa đất số 319, tờ bản đồ số 20; Huỷ GCNQSD đất số G 738370 UBND huyện T cấp ngày 10/7/2003 đứng tên bà Phạm Thị Minh H được quyền sử dụng diện tích đất 3457m^2 tại A, T, Phú Yên, gồm 02 thửa, tờ bản đồ số 20: thửa 318, diện tích 411m^2 và thửa 610, diện tích 3046m^2; Buộc bà Phạm Thị Minh H giao trả thửa đất 318 và 319, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ M, A, T, Phú Yên cho Phạm Hà Quốc B, Phạm Hà Quốc C và Phạm Hà Quốc V quản lý, sử dụng; Công nhận cho vợ chồng Võ Tấn T bà Lâm Thị V được quyền sử dụng diện tích đất hiện có ngôi nhà của vợ chồng Võ Tấn T bà Lâm Thị V tại địa chỉ M, A, T, Phú Yên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quy định thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/9/2025, bị đơn ông Võ Tấn T và bà Lâm Thị V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà H đòi vợ chồng ông T bà V tháo dỡ nhà xây dựng 148m^2 trị giá 196.515.000đ để trả diện tích 293,3m^2 theo đo đạc ngày 24/5/2023 tại thôn M, xã T, tỉnh Đắk Lắk; chấp nhận phản tố của vợ chồng ông T bà V tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 115354 ngày 05/11/2001 của bà H; tuyên vợ chồng ông T bà V được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nhà ở diện tích đất 293,3m^2 theo đo đạc ngày 24/5/2023 tại thôn M, xã T, tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003, Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và Điều 137 Luật đất đai năm 2023.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Bị đơn ông Võ Tấn T, đồng thời là người có kháng cáo, vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của bà Phạm Thị Minh H và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho bà H.

- Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị Minh H là ông Lương Q đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác đơn kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án cho rằng: Cha mẹ bà H (ông K bà C) trước năm 1993 có thừa hưởng đất đai từ ông bà để lại và khai hoang mở rộng thêm khu đất của gia đình tại M, A, T, Phú Yên. Năm 1989, ông K đi định cư tại Canada nên nhà, đất để lại cho bà C và các con quản lý, sử dụng. Đến năm 1993, bà C và bà H cho vợ chồng ông T, bà V (là người trong dòng họ) xây dựng tiệm may và ở nhờ trên đất. Năm 1995, bà C được UBND xã xác nhận quyền sử dụng đất tại các giấy xác nhận, giấy cam đoan. Trong năm 1995 bà C đi Canada định cư, nên giao lại nhà, đất cho bà H quản lý, sử dụng. Năm 2001, bà H kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2003 gia đình bà H xây dựng tường rào bao quanh khu đất của gia đình, bao gồm cả diện tích đất có tiệm may của ông T, bà V, chính là diện tích đất hiện đang tranh chấp 293,3m^2, được xác định thuộc thửa đất số 319 và thuộc quyền sử dụng của bà H nên UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H là đúng quy định của pháp luật Bị đơn cho rằng đất thuộc quyền sử dụng của mình và có yêu cầu phản tố yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H là không có căn cứ. Do đó, Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Tấn T, bà Lâm Thị V và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp và thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất tại huyện T, tỉnh Phú Yên, có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan định cư ở nước ngoài và bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu huỷ GCNQSD đất. Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là tranh chấp dân sự được Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên (cũ), nay là Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý, giải quyết, xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[1.2] Về việc vắng mặt của các đương sự: Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, ông Võ Tấn T là bị đơn, đồng thời là người kháng cáo có mặt tại phiên toà. Các đương sự vắng mặt tại phiên toà đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai; một số đương sự có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, các đương sự vắng mặt khác đã có lời trình bày tại hồ sơ vụ án. Riêng đối với luật sư Nguyễn H Hoàn là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn vắng mặt và có đơn xin hoãn phiên toà

nhưng đơn xin hoãn phiên toà không hợp lệ, đồng thời đây cũng không thuộc trường hợp bắt buộc phải hoãn phiên toà. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Võ Tấn T và bà Lâm Thị V, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Về quá trình giải quyết tranh chấp:

Ngày 17/7/2006, UBND xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên (cũ) tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai giữa bà H với vợ chồng ông T bà V.

Ngày 02/8/2006, bà Phạm Thị Minh H có đơn khởi kiện vợ chồng ông T bà V, yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông T bà V trả lại diện tích đất, bà H sẽ thanh toán giá trị tài sản trên đất cho vợ chồng ông T bà V. Ngày 19/6/2009, TAND huyện T xét xử sơ thẩm lần 1, tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, công nhận cho bà H được quyền sử dụng đất tranh chấp; buộc vợ chồng ông T bà V giao trả lại đất cho bà H quản lý, sử dụng; bà H được sở hữu các tài sản gắn liền với đất và bà H có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản cho vợ chồng ông T bà V. Vợ chồng ông T bà V kháng cáo bản án sơ thẩm. Ngày 17/11/2009, TAND tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm lần 1, tuyên hủy bản án sơ thẩm; chuyển hồ sơ cho TAND huyện T xét xử sơ thẩm lại.

Ngày 26/10/2009, bà Trần Thị Phương D và ông Phạm Hà Quốc C (là vợ, con ông Phạm Anh T) khởi kiện vụ án đòi lại tài sản đối với bà Phạm Thị Minh H. Ngày 31/12/2010, TAND tỉnh Phú Yên ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án giữa nguyên đơn bà Trần Thị Phương D và ông Phạm Hà Quốc C với bị đơn bà Phạm Thị Minh H.

Ngày 02/8/2011, TAND huyện T xét xử sơ thẩm lần 2, vẫn tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H như kết quả xét xử sơ thẩm lần 1. Vợ chồng ông T bà V tiếp tục kháng cáo. Ngày 30/7/2012, TAND tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm lần 2, tuyên sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Ngày 28/01/2016, TAND cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Quyết định giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm lần 2 và sơ thẩm lần 2; chuyển hồ sơ cho TAND huyện T xét xử sơ thẩm lại. Ngày 18/9/2017, TAND huyện T chuyển hồ sơ vụ án cho TAND tỉnh Phú Yên giải quyết sơ thẩm theo thẩm quyền.

Năm 2023, bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy GCNQSD đất G 115354 đứng tên bà Phạm Thị Minh H.

Năm 2024, Phạm Hà Quốc B, Phạm Hà Quốc C và Phạm Hà Quốc V có đơn yêu cầu độc lập đối với bà Phạm Thị Minh H.

Như vậy, tranh chấp đất đai này đã kéo dài từ năm 2006, trải qua 02 lần xét xử sở thẩm, 02 lần xét xử phúc thẩm và 01 lần giám đốc thẩm, nhưng vẫn chưa kết thúc vụ án.

[2.2] Về xác định vị trí đất tranh chấp: Qua đối chiếu vị trí diện tích đất đang tranh chấp với Sơ đồ vị trí lô đất đo vẽ năm 2001 để cấp GCNQSD đất cho bà H (BL495), xem xét tứ cận thửa đất giáp ranh với các thửa đất khác, thấy rằng diện tích đất tranh chấp nằm tại vị trí 200m^2 đất ở và 200m^2 đất quy hoạch thổ cư trên Sơ đồ vị trí lô đất đo vẽ năm 2001 khi thực hiện thủ tục cấp GCNQSD đất cho bà H. Đồng thời, căn cứ lời khai của các đương sự, người làm chứng, thông tin do UBND xã A cung cấp tại các biên bản xác minh. So sánh, đối chiếu với các bản đồ địa chính được lập qua các thời kỳ, bản vẽ hiện trạng được đo vẽ tại các lần xem xét thẩm định. Đủ cơ sở xác định, diện tích đất 293,3m^2 đang tranh chấp đã được cấp GCNQSD đất số G 115354 đứng tên bà Phạm Thị Minh H thửa đất số 319, tờ bản đồ số 20, UBND huyện T cấp ngày 05/11/2001. Trong khi đó hồ sơ địa chính được lập qua các thời kỳ đều không có tên vợ chồng ông T bà V trong hồ sơ địa chính, mà ghi nhận bà Nguyễn Thị C là người đăng ký, kê khai chủ sử dụng đất. Cụ thể:

[2.2.1] Tờ bản đồ số 05, đo đạc năm 1993 ghi nhận thửa 481 diện tích 630m^2, thửa 482 diện tích 2.270m^2, thửa 463 diện tích 160m^2. (BL136) Sổ mục kê ruộng đất lập năm 1993 thửa 481 diện tích 630m^2, thửa 482 diện tích 2.000m^2, thửa đứng tên chủ sử dụng đất ***"Nguyễn Thị C"*** (BL135).

[2.2.2] Tờ bản đồ số 20, bản đồ địa chính năm 1997, thửa số 319, diện tích 2.372m^2. Sổ mục kê đất đai lập năm 1997 ghi nhận thửa 319 diện tích 2372m^2 đất chưa giao (BL428). Đến năm 2001, thì bà H (con bà C) đăng ký, kê khai và được UBND huyện cấp GCNQSD đất.

[2.3] Xem xét các tài liệu, chứng cứ khác liên quan đến việc kê khai, đăng ký đất đai thì thấy rằng:

[2.3.1] Tại bản xác nhận mặt bằng hiện trạng nhà, đất tại M, A, T, Phú Yên của bà Nguyễn Thị C ngày 07/4/1995 (BL450) có xác nhận của UBND xã tổng diện tích đất là 3675m^2 (trong đó 1500m^2 đất khai hoang và 2175m^2 đất thổ cư).

[2.3.2] Giấy cam đoan xin xác nhận quyền sở hữu nhà ở ghi ngày 07/4/1995, (BL20) bà C xin xác nhận ngôi nhà gắn liền diện tích đất 3675m^2 (trong đó đất thổ cư 2175m^2 và đất khai hoang mồ mả là 1500m^2), được xác nhận của 02 người làm chứng, cán bộ địa chính xã và UBND xã.

[2.3.3] Giấy xác nhận ngày 27/6/2001 của UBND xã A (BL631) có nội dung xác nhận theo tờ bản đồ số 05, đo đạc năm 1993 và Sổ đăng ký sử dụng đất thì bà Nguyễn Thị C đứng tên thửa đất số 481, diện tích 630m^2; thửa số 482, diện tích 2270m^2; thửa số 661, diện tích 2140m^2; tổng cộng là 5040m^2.

[2.3.4] Như vậy, ngoài việc đăng ký, kê khai đứng tên trong hồ sơ địa chính thì bà Nguyễn Thị C còn được xác nhận của những người làm chứng, xác nhận của chính quyền địa phương tại các văn bản nêu trên.

[2.4] Xét về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

[2.4.1] Tại Đơn xin cấp GCNQSD đất ghi ngày 20/8/2001 (BL730), bà H xin cấp GCNQSD đất đối với thửa số 319, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.372m^2; ngày 24/9/2001 UBND xã xác nhận nguồn gốc đất do bà Nguyễn Thị C sử dụng từ năm 1975, không xảy ra tranh chấp, để lại cho con là Phạm Thị Minh H sử dụng đúng thực tế, đồng ý giao diện tích 1.982m^2; ngày 22/10/2001 được sự xác nhận của Trưởng phòng Địa chính huyện thống nhất với xác nhận của UBND xã.

[2.4.2] Tại Đơn xin xác nhận quyền sử dụng đất ghi ngày 20/8/2001 (BL728-729), bà H xin cấp GCNQSD đất thửa số 319, tờ bản đồ số 20, diện tích 2372m^2 được xác nhận của 03 người làm chứng, xác nhận của Ủy ban mặt trận Tổ quốc xã và UBND xã. Quá trình lập hồ sơ cấp GCNQSD đất, niêm yết công khai theo quy định pháp luật và không có ai tranh chấp đất đai với bà H.

[2.4.3] Biên bản hòa giải tại UBND xã ngày 17/7/2006 (BL07-08) ghi nhận ý kiến của thành phần hội đồng hòa giải như sau: *"nguyên trước đây là khu đất rừng, sau này do gia đình bà H khai hoang. Khi ông T về thì ông ở nhờ nhà ông Cả, sau đó ông đến đất bà H để xây nhà"; "Khi chiến tranh tại đây mồ mả rất to, cây bụi um tùm, sau giải phóng vợ chồng bà C về khai phá"; "ông T khi về thì ở ké nhà ông Cả, sau đó đến hỏi bà C cho ở và sau khi ở thì ông T có dọn dẹp"; "công khai phá ban đầu thì do vợ chồng bà C khai hoang, ông T về ở chỉ có dọn dẹp, ông T nói ông khai phá ban đầu là không đúng"*.

[2.4.4] Tại Giấy xác nhận ngày 27/7/2006 (BL734) UBND xã đã xác nhận nội dung vào tháng 11/2004 khi giải phóng mặt bằng để làm đường bê tông nông thôn thì có ủi tường rào của bà Phạm Thị Minh H, do đó lời trình bày của bà H về nội dung này là có cơ sở chấp nhận.

[2.4.5] Tại Bút lục 134 bà Trần Thị Phương D lúc còn sống có khai: *"ngôi nhà vợ chồng bà V xây dựng nằm trong diện tích đất do ông bà phía chồng bà D để lại"*; chứng tỏ nguồn gốc đất này không phải do vợ chồng ông T bà V khai hoang, mà do gia đình ông K tạo lập để lại.

[2.4.6] Tại Bút lục 568 vợ chồng ông T bà V thừa nhận vào năm 2003 cha bà H bỏ tiền ra xây dựng tường rào bao quanh khu đất có cả phần đất có ngôi nhà của vợ chồng ông T bà V nhưng vợ chồng ông T bà V vẫn thống nhất để xây dựng, không tranh chấp. Cho rằng sau này đã trả tiền xây dựng tường rào cho cha bà H nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc trả tiền.

[2.4.7] Tại Bút lục 381 thì vợ chồng ông T bà V lại khai tường rào phía Bắc diện tích đất tranh chấp do bà H xây dựng, vì nghĩ rằng cứ để bà H xây dựng rồi sau này thanh toán lại tiền sau, sau đó đã thanh toán tiền cho bà H, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

[2.4.8] Tại Bút lục 317 vợ chồng ông T bà V khai nhận trước đây có ở nhờ nhà ông Cả. Theo hồ sơ địa chính thì nhà ông Cả liền kề với khu đất gia đình bà H. Lời khai này của vợ chồng ông T bà V phù hợp với lời trình bày của bà H về việc vợ chồng ông T bà V không có đất ở nên phải ở nhờ nhà ông Cả, sau này bị đuổi đi nên mẹ con bà H mới thương tình vì là người trong dòng họ nên cho ở nhờ là có cơ sở chấp nhận. Vợ chồng ông T bà V cho rằng năm 1992 khai hoang đất xây dựng nhà ở là không hợp lý. Ngoài ra, bị đơn còn khai rằng

[2.4.9] Xét lời khai của những người làm chứng do nguyên đơn cung cấp thì trình bày theo bên nguyên đơn, còn lời khai những người làm chứng do bị đơn cung cấp thì trình bày theo bên bị đơn. Như vậy, lời khai hai bên nhân chứng mâu thuẫn nhau, không có cơ sở để xác định người làm chứng nào trình bày trung thực, khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ khác để xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng đất.

[2.4.10] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn luôn cho rằng diện tích đất do bị đơn khai hoang từ năm 1992 là trước khi gia đình bà H kê khai, đăng ký đất đai; năm 1993 bị đơn xây dựng nhà ở cho đến nay. Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Đồng thời, từ năm 1992 đến khi xảy ra tranh chấp bị đơn không đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Do đó lời trình bày của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.4.11] Đối với việc kê khai nộp thuế sử dụng đất, qua xác minh tại UBND xã A (BL663) thì không có cơ sở để xác định vợ chồng ông T bà V nộp thuế cho thửa đất nào, diện tích bao nhiêu, nên không xác định được có phải nộp thuế sử dụng diện tích đất tranh chấp hay không. Mặt khác, trường hợp trong thời gian ở trên đất mà vợ chồng ông T bà V có nộp thuế sử dụng đất theo quy định thì việc nộp thuế cũng không có nghĩa là thừa nhận tính hợp pháp về quyền sử dụng đất. Do đó, bị đơn viện dẫn chứng cứ này để chứng minh quyền sử dụng đất là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.5] Từ các phân tích, nhận định tại các mục [2.2], [2.3] và [2.4] nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định: Cha mẹ bà H (ông K bà C) trước năm 1993 có thừa hưởng đất đai từ ông bà để lại và khai hoang mở rộng thêm khu đất của gia đình tại M, A, T, Phú Yên (nay là M, xã T, tỉnh Đắk Lắk). Năm 1989, ông K đi định cư tại Canada nên nhà, đất để lại cho bà C và các con quản lý, sử dụng. Đến năm 1993 thì bà C kê khai đứng tên trong hồ sơ địa chính. Trong năm 1993, bà C và bà H cho vợ chồng ông T bà V (là người trong dòng họ) xây dựng tiệm

may và ở nhờ trên đất. Năm 1995, bà C được UBND xã xác nhận quyền sử dụng đất tại các giấy xác nhận, giấy cam đoan. Trong năm 1995, bà C cùng 02 người con đi Canada định cư, nên giao lại nhà, đất cho bà H quản lý, sử dụng. Năm 2001, bà H kê khai, đăng ký cấp GCNQSD đất. Năm 2003, gia đình bà H xây dựng tường rào bao quanh khu đất của gia đình, bao gồm cả diện tích đất có tiệm may của vợ chồng ông T bà V, chính là diện tích đất hiện đang tranh chấp 293,3m^2, được xác định thuộc thửa đất số 319 và thuộc quyền sử dụng của bà H nên UBND huyện cấp GCNQSD đất cho bà H là đúng quy định pháp luật, phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án. Bị đơn ông Võ Tấn T, bà Lâm Cẩm V cho rằng đất thuộc quyền sử dụng của mình và có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy GCNQSD đất của bà H là không có căn cứ.

[2.7] Do đó, việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Minh H: Công nhận diện tích đất 293,3m^2 (trong phạm vi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 41, 40, 39, 1 theo Bản trích đo chỉnh lý hiện trạng ngày 24/5/2023 kèm theo bản án sơ thẩm), tại địa chỉ M, A, T, Phú Yên (nay là M, xã T, tỉnh Đắk Lắk) thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị Minh H và buộc vợ chồng ông Võ Tấn T bà Lâm Thị V giao trả diện tích đất 293,3m^2 nêu trên cho bà Phạm Thị Minh H quản lý, sử dụng là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.8] Ông Võ Tấn T và bà Lâm Thị V kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà H đòi vợ chồng ông T bà V tháo dỡ nhà xây dựng 148m^2 trị giá 196.515.000đ để trả diện tích 293,3m^2 (theo đo đạc ngày 24/5/2023) tại thôn M, xã T, tỉnh Đắk Lắk; chấp nhận phản tố của vợ chồng ông T bà V tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 115354 ngày 05/11/2001 của bà H; tuyên vợ chồng ông T bà V được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 293,3m^2 đất nêu trên nhưng không cung cấp được tài liệu mới, khác làm căn cứ cho kháng cáo của mình. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông T bà V mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm cũng đã xem xét việc vợ chồng ông T bà V xây dựng nhà ở nhờ trên đất có nguồn gốc của gia đình bà H từ năm 1993 đến năm 2006 phát sinh tranh chấp là 13 năm, việc có nộp thuế sử dụng đất hay không thì cũng không làm phát sinh quyền sử dụng đất, không thuộc trường hợp được công nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm đã buộc vợ chồng ông T bà V giao trả lại diện tích đất cho bà H quản lý, sử dụng; bà H được quyền sử dụng, sở hữu tài sản gắn liền với đất và có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông T bà V là đúng pháp luật.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tại phiên toà là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn ông Võ Tấn T, bà Lâm Thị V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết. Các nội dung này đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 bị đơn ông Võ Tấn T và bà Lâm Thị V, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228 và Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự; Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Minh H.

2.1.1. Công nhận diện tích đất 293,3m^2 (*trong phạm vi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 41, 40, 39, 1 theo Bản trích đo chỉnh lý hiện trạng ngày 24/5/2023 kèm theo bản án sơ thẩm*), tại địa chỉ M, A, T, Phú Yên (nay là M, xã T, tỉnh Đắk Lắk) thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị Minh H.

2.1.2. Buộc vợ chồng ông Võ Tấn T bà Lâm Thị V giao trả diện tích đất 293,3m^2 nêu trên cho bà Phạm Thị Minh H quản lý, sử dụng.

2.1.3. Bà Phạm Thị Minh H được quyền sử dụng, sở hữu tài sản gắn liền với diện tích đất 293,3m^2, gồm: ngôi nhà cấp 04, giếng khoang, tường rào, các công trình phụ khác và toàn bộ cây trồng trên đất (được ghi nhận tại biên bản định giá ngày 14/12/2023).

2.1.4. Bà Phạm Thị Minh H có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản gắn liền với diện tích đất 293,3m^2 cho vợ chồng ông Võ Tấn T bà Lâm Thị V, tổng cộng: 199.858.000đ (một trăm chín mươi chín triệu tám trăm năm mươi tám nghìn đồng).

2.1.5. Bà Phạm Thị Minh H có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Võ Tấn T bà Lâm Thị V về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất G 115354 đứng tên bà Phạm Thị Minh H được quyền sử dụng diện tích đất 1.982m^2 tại M, A, T, Phú Yên (nay là M, xã T, tỉnh Đắk Lắk), thửa đất số 319, tờ bản đồ số 20, UBND huyện T cấp ngày 05/11/2001.

3. Về án phí phúc thẩm: Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Ông Võ Tấn T và bà Lâm Thị V phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông T và bà V đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0001642 ngày 07/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

4. Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án 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 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6. 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, P.HCTP, LT.

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

Phùng Anh Dũng