

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 190/2026/DS-PT

Ngày: 26-3-2026

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

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu
tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu,
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Triết

Các Thẩm phán: Ông Phạm Cao Gia

Ông Y Phi Kbuôr

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Phúc - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk: Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 655/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2025 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2025/DSST ngày 29 tháng 10 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 8 - Đăk Lăk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 130/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Kiều O – sinh năm 1967

Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường B, tỉnh Đăk Lăk, có mặt.

Bà Nguyễn Thị Bích L – sinh năm 1969

Địa chỉ: Tổ dân phố F, phường B, tỉnh Đăk Lăk, có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà O, bà L: Ông Nguyễn Văn L1 – sinh năm: 1967

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường B, tỉnh Đăk Lăk, có mặt.

*** Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn D – sinh năm 1963, bà Phạm Thị R – sinh năm: 1968. Đại diện theo ủy quyền của bà R ông Nguyễn D, đều có mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Huỳnh Văn T – sinh năm: 1965

Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D: Luật sư Đàm Quốc C

Địa chỉ: A Y Bih A, phường B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ủy ban nhân dân thị xã B, nay là UBND phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: B T, phường B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

*** Người làm chứng:**

1. Ông Nguyễn Đình C1; Địa chỉ: TDP Đ, phường B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

2. Ông Lê Minh T1; Địa chỉ: TDP Đ, phường B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3. Ông Hà N; Địa chỉ: TDP Đ, phường B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4. Ông Hà Ngọc C2; Địa chỉ: TDP Đ, phường B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn D, bà Phạm Thị R.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn, đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Huỳnh Thị B (chết năm 2016) có chồng là ông Nguyễn Hữu Đ (chết năm 1975). Bà B và ông Đ có 03 người con là Nguyễn Hữu L2 (chết năm 1988), Nguyễn Thị Kiều O, sinh năm 1967 và Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1969.

Ngày 20/01/1987 bà Huỳnh Thị B mua của bà Lê Thị Thanh M lô đất diện tích khoảng 02 sào với giá 01 chỉ vàng, có tứ cận:

Phía Đông giáp đất ông C3, phía Tây giáp đường đi;

Phía Nam giáp đất ông L3, phía Bắc giáp đất ông T.

Đất có địa chỉ tại thôn N, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tổ dân phố F, phường B, tỉnh Đắk Lắk). Sau khi mua lô đất trên bà B trồng cây và làm nhà ở từ đó cho đến nay, nhưng chưa làm giấy chứng nhận QSD đất.

Năm 2004 ông Huỳnh Văn T (chồng của bà O, đã ly hôn) cho biết lô đất này đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông T từ năm 1995, thửa đất số

265, tờ bản đồ số 07. Lúc này bà B và bà O, bà L mới biết lô đất trên đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Huỳnh Văn T. Không đồng ý về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, bà B đã khiếu nại đến UBND xã Đ để giải quyết nhưng ông T không đến để giải quyết. UBND xã Đ thông báo đã chuyển hồ sơ đến Tòa án nhân dân huyện Krông Búk để giải quyết, nhưng không rõ có chuyển đơn hay không.

Năm 2011 ông T đã chuyển nhượng cho ông D, bà R 02 lô đất trong đó có thửa số 265, tờ bản đồ số 07. Ngày 29/4/2011 UBND thị xã B đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng ông Nguyễn D, bà Phạm Thị R cả hai lô đất.

Nay bà O, bà L khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông D, bà R trả lại thửa đất số 265, tờ bản đồ số 07; tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị Kiều O với ông Nguyễn D, bà Phạm Thị R đối với thửa đất số 265, tờ bản đồ số 07; hủy giấy chứng nhận QSD đất của ông Huỳnh Văn T, giấy chứng nhận QSD đất của ông Nguyễn D, bà Phạm Thị R đối với lô đất trên để cấp lại giấy chứng nhận QSD lô đất trên cho các đồng thừa kế.

Bị đơn ông Nguyễn D đồng thời ông D là đại diện theo ủy quyền của bà R; người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông D trình bày:

Năm 2011 ông T, bà O chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà R hai lô đất rẫy (một lô khoảng 05 sào, một lô khoảng 02 sào), đều có địa chỉ tại tổ dân phố B, phường Đ, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Đắk Lắk. Việc chuyển nhượng được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Ngày 29/4/2011 UBND thị xã B đã cấp giấy chứng nhận QSD đất hai mảnh đất trên cho vợ chồng ông D, bà R, sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông D bà R đã nhận đất, canh tác, quản lý và sử dụng hai lô đất trên từ năm 2011 đến nay và không có tranh chấp với ai.

Đối với lô đất bà O, bà L đang khởi kiện là thửa đất số 265, tờ bản đồ số 07, thì ông D không mua, nên không tranh chấp gì với gia đình bà B và các con là bà O, bà L nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O, bà L về yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông D cũng không quản lý, sử dụng mảnh đất này nên không chấp nhận yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất.

Đối với hai lô đất của vợ chồng ông D, bà R đã mua ở trên, hiện tại có một lô không được cấp giấy chứng nhận QSD đất, nếu trường hợp cấp giấy chứng nhận QSD đất sai, thì phải cấp lại cho vợ chồng ông D, bà R cho đúng hiện trạng.

Tại biên bản lấy lời khai bị đơn ông Huỳnh Văn T trình bày:

Tôi và bà Nguyễn Thị Kiều O (bà O là con của bà Huỳnh Thị B) là vợ chồng, chúng tôi đã ly hôn cách đây khoảng 16 năm, sau khi kết hôn chúng tôi ở riêng không ở chung với bà B.

Năm 2011 tôi có chuyển nhượng cho ông D, bà R 01 lô đất trồng cà phê 07 sào (đất đã có bia đỏ mang tên tôi), nguồn gốc đất này là do bố tôi là ông Huỳnh M1 (chết), mẹ tôi là bà Võ Thị N1 (chết) cho năm 1986, sổ thửa đất, sổ tờ bản đồ, sổ giấy chứng nhận QSD đất, tất cả tôi đều không nhớ, lô đất hiện nay tọa lạc tại tổ dân phố B, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (trước kia gọi là Cung Kiệm). Ông D, bà R là người đi làm thủ tục chuyển nhượng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà R chứ tôi không biết gì, tôi chỉ giao giấy chứng nhận QSD đất cho ông D, bà R.

Nay bà O, bà L khởi kiện về việc tranh chấp QSD đất và yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất của bà B (hiện nay bà O, bà L đang quản lý), tôi xác định tôi không liên quan đến thửa đất này, vì thửa đất tôi chuyển nhượng cho ông D, bà R là đất của tôi, không phải là đất của gia đình bà B, bà O, bà L, việc cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất như thế nào thì tôi không biết. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND phường B trình bày:

Ngày 6/3/1995, ông Huỳnh Văn T được UBND huyện K (nay là phường B), tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0434712, sổ vào sổ 80884 QSDĐ/DH1 tại thửa đất số 265, tờ bản đồ số 07, diện tích 2162m², mục đích sử dụng đất khu dân cư, địa chỉ thửa đất: Phường Đ, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 23/03/2011, ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Thị Kiều O chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn D và bà Phạm Thị R, tại thửa đất số 265, tờ bản đồ số 07, diện tích 2162m² theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1117 quyền số: 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD, tại phòng C4, tỉnh Đắk Lắk xác nhận.

Đến ngày 29/4/2011 Ông Nguyễn D và bà Phạm Thị R được UBND thị xã B (nay là Phường B, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số BA 219759, tại thửa đất số 265, tờ bản đồ số 07, diện tích 2162m² Mục đích sử dụng đất: 400m² đất ở tại đô thị, 1762 m² đất trồng cây lâu năm.

Quan điểm của UBND Phường B, tỉnh Đắk Lắk:

1. Về việc UBND huyện K (cũ) Phường Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0434712, sổ vào sổ 80884 QSDĐ/DH1 tại thửa đất số 265, tờ bản đồ số 07, diện tích 2162m² mục đích sử dụng đất: khu dân cư, địa chỉ thửa đất: Phường Đ, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Đắk Lắk. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các cơ quan căn cứ Luật đất đai năm 1993, ngày 14/7/1993, Nghị định số 64/CP, ngày 27/9/1993 của Chính phủ ban hành bản quy định “về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp” quyết định số 201 QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 của T3 “về việc ban hành bản quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, để thực hiện là đảm bảo quy định.

2. Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ký tên và được chứng thực do Văn phòng C5, tỉnh Đắk Lắk, số công chứng 1117 quyền số: 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên xác nhận, ngày 23/3/2011; đến ngày 29/4/2011 Ông Nguyễn D và bà Phạm Thị R được UBND thị xã B (nay là phường B), tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất số BA 219759, tại thửa đất số 265, tờ bản đồ số 07, diện tích 2162m² Mục đích sử dụng đất: 400m² đất ở tại đô thị, 1762 m² đất trồng cây lâu năm.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được các cơ quan thực hiện trên cơ sở các quy định của pháp luật và thời gian diễn ra đã rất lâu, đến nay đã 32 năm do đó đề nghị Tòa án căn cứ cả quy định của pháp luật và chứng cứ do các bên cung cấp để giải quyết theo quy định.

Người làm chứng ông Lê Minh T1, ông Hà Ngọc C2, ông Hà N, ông Nguyễn Đình C1 trình bày:

Các ông Lê Minh T1, ông Hà Ngọc C2, ông Hà N, ông Nguyễn Đình C1 đều biết về sự việc bà Huỳnh Thị B nhận chuyển nhượng mảnh đất tại tổ dân phố B, phường Đ, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Đắk Lắk. Trong đó, ông Nguyễn Đình C1 là con bà Lê Thị T2 xác nhận việc mẹ ông C1 chuyển nhượng đất cho bà B năm 1987. Bà B sinh sống, canh tác, quản lý trên mảnh đất này từ năm 1987 đến nay, không có ai tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2025/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đắk Lắk đã quyết định:

- Áp dụng khoản 2, 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025; Điều 136, khoản 1 Điều 152 năm 2024; khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kiều O và bà Nguyễn Thị Bích L về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 219759 cấp ngày 29/4/2011, thửa đất số 265, tờ bản đồ số 07 cấp cho ông Nguyễn D, sinh năm 1963, bà Phạm Thị R, sinh năm 1968.

UBND phường B có nghĩa vụ điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho đúng hiện trạng, đúng người sử dụng để bảo đảm quyền sử dụng đất của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Huỳnh Thị B và đảm bảo quyền của vợ chồng ông Nguyễn D và bà Phạm Thị R đối với các thửa đất đã nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn T.

Không chấp nhận yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T bà O với vợ chồng ông Nguyễn D, bà Phạm Thị R vô hiệu;

Vợ chồng ông Nguyễn D, bà Phạm Thị R không quản lý, sử dụng mảnh đất của bà Huỳnh Thị B nên không có nghĩa vụ trả lại.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/11/2025 bị đơn ông Nguyễn D, bà Phạm Thị R kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 61/2025/DS-ST ngày 29/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đắk Lắk. Đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 24/12/2025 ông D, bà R làm đơn thay đổi, bổ sung nội dung đơn kháng cáo. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, ông L1 đối với thửa đất số 260, tờ bản đồ số 7 vô hiệu; hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông L1 tại thửa đất số 260; buộc cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi và cấp đổi lại GCNQSDĐ đối với cả hai thửa 260 và 265 cho đúng hiện trạng, đối tượng sử dụng.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng cáo của ông D, bà R không có cơ sở. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn D, bà Phạm Thị R - giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2025/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào 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 trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn D, bà Phạm Thị R trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm là hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn D, bà Phạm Thị R, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất bà O, bà L khởi kiện là do bà Huỳnh Thị B (mẹ của bà O bà L) nhận sang nhượng của bà Lê Thị T2 vào ngày 20/01/1987, diện tích khoảng 02 sào, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông C3; Phía Tây giáp

đường đi; Phía Nam giáp đất ông L3; Phía Bắc giáp đất ông T. Địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk nay là TDP 6, Đ, phường B.

Bà O, bà L cũng như những người làm chứng xác nhận sau khi nhận sang nhượng thửa đất trên bà B sinh sống, quản lý, canh tác trên đất từ năm 1987. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ xác định thửa đất bà B quản lý sử dụng trước khi chết là thửa đất số 265, tờ bản đồ số 07.

Ông D, bà R cũng xác nhận ông bà nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của ông T (chồng cũ của bà O), trong đó có thửa đất số 265, tờ bản đồ số 07, diện tích đất 2.162 m² mang tên ông Huỳnh Văn T nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số BA 219759 cấp ngày 29/4/2011 mang tên ông D bà R. Các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ông bà đã nhận đất canh tác sử dụng ổn định cho đến nay không tranh chấp với ai. Đối với thửa đất bà L, bà O khởi kiện ông D không nhận chuyển nhượng, không quản lý canh tác và cũng không tranh chấp với bà B.

Ông Huỳnh Văn T trình bày nguồn gốc thửa đất sang nhượng cho ông D bà R là do bố mẹ của ông cho từ năm 1986, không liên quan gì đến đất của gia đình bà B bà O và bà L.

Tại biên bản làm việc ngày 11/8/2015 của Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã B đã đối chiếu, so sánh thì thấy rằng thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 265, tờ bản đồ số 07 mang tên ông D bà R hiện nay bà Huỳnh Thị B đang sử dụng, thửa đất ông D, bà R đang sử dụng là thửa đất khác. Phòng T đề nghị hộ bà B, hộ ông D giao lại 02 GCNQSDD số 260, 265 tờ bản đồ số 07 để lập các thủ tục thu hồi, cấp đổi theo quy định nhưng các bên không thực hiện.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định do thửa đất mà ông T bà O chuyển nhượng cho ông D bà R không phải thửa đất mà bà Huỳnh Thị B quản lý sử dụng. Mặc dù hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà O, ông D, bà R có nhầm lẫn về số thửa do sai sót của các cơ quan có thẩm quyền nhưng thủ tục chuyển nhượng giữa các bên đã đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật, các bên đã bàn giao tiền, và đất trên thực địa, ông D, bà R đã quản lý, sử dụng ổn định đến nay nên yêu cầu khởi kiện của bà O, bà L tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà O với ông D, bà R đối với thửa đất số 265 vô hiệu là không có cơ sở. Ông D, bà R cũng không quản lý đất của và B. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 219759 cấp ngày 29/4/2011 mang tên ông Nguyễn D, bà Phạm Thị R để điều chỉnh, cấp lại cho đúng hiện trạng; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Oanh L4 về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc ông D, bà R trả lại thửa đất số 265, tờ bản đồ số 7 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với kháng cáo của ông D, bà R đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, ông L1 đối với thửa đất số 260, tờ bản đồ

số 7 vô hiệu; hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông L1 tại thửa đất số 260; buộc cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi và cấp đổi lại GCNQSDĐ đối với cả hai thửa 260 và 265 cho đúng hiện trạng, đối tượng sử dụng.

HĐXX xét thấy, quá trình tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm các đương sự không có yêu cầu đối với thửa đất số 260, tờ bản đồ số 7, cấp sơ thẩm chưa giải quyết nên cấp phúc thẩm không có quyền xem xét. Ông D, bà R có quyền yêu cầu khởi kiện giải quyết bằng một vụ án khác.

Trong hồ sơ vụ án có biên bản lấy lời khai của bị đơn ông Huỳnh Văn T cũng như bản tự khai trình bày ý kiến của đại diện theo ủy quyền của UBND phường B nhưng bản án sơ thẩm không ghi nhận ý kiến của những người này là thiếu sót, cấp phúc thẩm đã bổ sung. Tại phần quyết định của bản án cấp sơ thẩm không áp dụng quy định về hủy quyết định cá biệt theo điều 34 Bộ Luật tố tụng dân sự, quy định của Bộ luật dân sự về hợp đồng, quyền đòi lại tài sản là thiếu sót cấp phúc thẩm cần bổ sung cho đầy đủ, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không chấp nhận đơn kháng cáo của ông D, bà R - giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2025/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đắk Lắk.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn D, bà Phạm Thị R phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày kết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn D, bà Phạm Thị R - giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2025/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đắk Lắk.

- Áp dụng khoản 2, 3 Điều 26, Điều 34, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Điều 116, 117, 118, 119, 166 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 136, khoản 1 Điều 152 năm 2024;

- Áp dụng khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kiều O và bà Nguyễn Thị Bích L, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 219759 cấp ngày 29/4/2011, thửa đất số 265, tờ bản đồ số 07 cấp cho ông Nguyễn D, sinh năm 1963, bà Phạm Thị R, sinh năm 1968.

UBND phường B có nghĩa vụ điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho đúng hiện trạng, đúng người sử dụng.

Không chấp nhận yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà O với vợ chồng ông Nguyễn D, bà Phạm Thị R vô hiệu và yêu cầu buộc ông Nguyễn D, bà Phạm Thị R trả lại thửa đất số 265, tờ bản đồ số 07.

[2]. Về chi phí thẩm định, định giá: Bà O và bà L phải chịu 4.000.000 đồng chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp ngày 03/10/2024 vì đã chi phí hết. Ông D phải chịu 3.000.000 đồng chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp ngày 15/8/2025 vì đã chi phí hết.

[3]. Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Kiều O và bà Nguyễn Thị Bích L mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Kiều O và bà Nguyễn Thị Bích L số tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm còn lại là 18.450.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0001518 nộp ngày 25/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ (nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 8, tỉnh Đắk Lắk); Vợ chồng ông Nguyễn D, bà Phạm Thị R phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn D, bà Phạm Thị R mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp thay theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004444, 0004445 ngày 13/11/2025, tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

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 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 8;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 8;
- Đương sự;

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

(Đã ký)

- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Đình Triết