TÒA PHÚC THẨM **TOÀ 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: 63/2025/DS-PT
Ngày: 19-8-2025
V/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TOÀ 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 Trần Quốc Cường
Các Thẩm phán: bà Võ Thị Ngọc Dung
ông Phùng Anh Dũng

- *Thư ký phiên tòa*: bà Dương Thị Tuyết Trinh - Thư ký Tòa phúc thẩm Toà 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 Đoàn Minh Lộc - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 11//2025/TLPT-DS ngày 17/7/2025 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 04-6-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 263a/2025/QĐ-PT ngày 05/8/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Hồ Đình N, sinh năm 1935; địa chỉ: B H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là B H, phường B, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

- Ông Phạm Quốc H, sinh năm 1958; địa chỉ: B H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là B H, phường B, tỉnh Đắk Lắk), có mặt tại phiên toà.

- Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1958; địa chỉ: A, phường B, tỉnh Đắk Lắk), có mặt tại phiên toà.

2. Bị đơn: ông Nguyễn Sơn K, sinh năm 1969; địa chỉ: B H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là B H, phường B, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: bà Trần Thị Thanh H1, sinh năm 1997; địa chỉ: D Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là D Đ, phường B, tỉnh Đắk Lắk), có mặt tại phiên toà.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Hồ Thị Xuân L1, sinh năm 1966; địa chỉ: B H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là B H, phường B, tỉnh Đắk Lắk), có Đơn xét xử vắng mặt.

3.2. Bà Hồ Thị Xuân T1, sinh năm 1971; địa chỉ: B H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là B H, phường B, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T1: bà Trần Thị Thanh H1, sinh năm 1997; địa chỉ: D Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là D Đ, phường B, tỉnh Đắk Lắk), có mặt tại phiên toà.

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Huỳnh Nhật N1, chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B; địa chỉ: B T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người kháng cáo: ông Hồ Đình N và bà Hồ Thị Xuân L1.

Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại Đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Quốc H trình bày:

Năm 1963, ông Hồ Đình N có khai phá 01 lô đất tại đường H nối dài, thành phố B với tổng diện tích 1.250m^2 (có sơ đồ xác nhận của chính quyền kèm theo trong đơn cho đất). Ngày 20/08/1993, ông Hồ Đình N cho con một phần đất theo "*Giấy cho con đất thổ cư để làm nhà ở*". Theo đó, ông N tặng cho vợ chồng con gái là bà Hồ Thị Xuân L1 diện tích đất là 100m^2 nằm trong diện tích đất ông N khai phá, Đơn có Tổ trưởng T3, Khối trưởng tổ dân phố A, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân (UBND) phường T cùng ký xác nhận.

Vào ngày 31/05/2005, UBND thành phố B cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho ông N đối với thửa đất mà ông N đã khai phá gồm: thửa đất số 90C, tờ bản đồ số 02, diện tích 299,7m^2, địa chỉ phường T, thành phố B theo GCNQSDĐ số AC 369535 ngày 31/5/2005; thửa đất số 90D, tờ bản đồ số 02, diện tích 750,2m^2 địa chỉ phường T, thành phố B do UBND thành phố B cấp ngày 31/5/2005.

Ngày 12/12/2012, ông Hồ Đình N được UBND thành phố B cấp đổi GCNQSDĐ đối với thửa đất số 115 (cũ 90D), tờ bản đồ số 02, diện tích 750,2m^2, địa chỉ phường T, thành phố B theo GCNQSDĐ số BK 901903; bản chính GCNQSDĐ thửa số 115 thì ông N đang giữ. Ngày 17/5/2013, ông Hồ Đình N được UBND thành phố B cấp 02 GCNQSDĐ (tách từ thửa 90D) gồm: thửa đất số 115, tờ bản đồ số 2, diện tích 695m^2, địa chỉ phường T, thành phố B theo

GCNQSDĐ số BN 575634 và thửa đất số 171, tờ bản đồ số 2, diện tích 55,2m^2 địa chỉ phường T, thành phố B theo GCNQSDĐ số BN 577635.

Ngày 01/02/2007, bà Hồ Thị Xuân L1 đã được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AH 966077 đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 2, diện tích 99,4m^2, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (thửa đất do ông Hồ Đình N cho tặng). Ngày 26/10/2012, bà L1 bán nhà cho vợ chồng em rể là ông Nguyễn Sơn K và bà Hồ Thị Xuân T1. Từ đó đến nay, gia đình ông K quản lý, sử dụng thửa đất số 128, tờ bản đồ số 2, địa chỉ phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí tứ cận thửa đất như sau: phía Bắc giáp đường H; phía Nam giáp thửa đất số 115; phía Đông giáp thửa đất số 115; phía Tây giáp suối.

Tại Sơ đồ thửa đất trong GCNQSDĐ và trích đo hiện trạng thửa đất, thì hai thửa đất số 115 và 128 đều được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất đang tranh chấp là 57,1m². Trong đó, phần đất thuộc quy hoạch giao thông là 19,2m² và phần đất còn lại là 37,9m²; diện tích đất tranh chấp có vị trí tứ cận như sau: phía Bắc giáp đường H; phía Nam giáp thửa đất số 115; phía Đông giáp thửa đất số 128; phía Tây giáp suối.

Nguyên đơn xác định tại GCNQSDĐ số BN 575634 ngày 17/5/2013 đối với thửa đất số 115, phần sơ đồ thửa đất thể hiện thửa đất 128 giáp với thửa đất số 114 và 171; còn thửa đất số 90 mới là thửa đất bà L1 được ông Nguyên tặng cho, sau này bà L1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông K, nên các bên tranh chấp là thửa đất số 90 chứ không phải thửa đất số 128. Ngày 20/02/2023, tại UBND phường T có lập Biên bản phiên họp giữa chính quyền địa phương với ông Hồ Đình N và ông Nguyễn Sơn K, trong Biên bản có nội dung Phòng Tài N2 - Môi trường thành phố B xác định: "...*Qua kiểm tra bản đồ và tính pháp lý hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có cấp chồng lên nhau*..."

Do đó, ông Hồ Đình N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Sơn K phải trả lại cho ông N diện tích đất lấn chiếm là 57,1m² (trong đó phần đất thuộc quy hoạch giao thông là 19,2m² và phần đất còn lại là 37,9m²), tọa lạc tại phường T, thành phố B; đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ số AH 966057 ngày 01/02/2007 cấp cho bà Hồ Thị Xuân L1 đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 2. Nguyên đơn thống nhất với trích đo hiện trạng thửa đất và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 23/5/2024.

2. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Sơn K và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Sơn K là con rể của ông Hồ Đình N, vợ ông K bà Hồ Thị Xuân T1 (con ruột ông N). Năm 1993, ông N tặng cho con ruột là bà Hồ Thị Xuân L1 diện tích đất là 99,4m², nay thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: phường T, thành phố B. Việc tặng cho có lập thành văn bản, được tổ dân phố 02,

UBND phường T xác nhận ngày 25/9/1993. Sau khi được tặng cho, bà L1 đã xây dựng nhà và sinh sống trên đất. Năm 2006, bà L1 kê khai được cấp GCNQSDĐ số AH 966057 ngày 01/02/2007 đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 2.

Ngày 04/6/2012, vợ chồng ông K, bà T1 đã nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị Xuân L1 thửa đất 128 với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, thửa đất có tứ cận: phía Bắc giáp đường H; phía Nam giáp thửa đất số 115; phía Đông giáp thửa đất số 115 và phía Tây giáp suối. Gia đình ông K đã sử dụng đất ổn định, cho đến năm 2023 thì ông N mới khởi kiện và xảy ra tranh chấp.

Tại hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà L1 đã thể hiện có ông Hồ Đình N và Hồ Xuân Đ (là con ông N) ký giáp ranh và tại GCNQSDĐ cấp cho bà L1 có thể hiện sau khi được cấp GCNQSDĐ thì bà L1 có thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của ông Phạm Quốc H tại Ngân hàng. Do vậy, ông N và ông H, bà Đ đều biết phần diện tích đất mà hiện nay hai bên tranh chấp nằm trong GCNQSDĐ đã cấp cho bà L1, nhưng đều không có ý kiến gì.

Bị đơn ông K và người đại diện theo ủy quyền xác định sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà L1, thì vợ chồng ông K, bà T1 đã sử dụng đúng diện tích theo hiện trạng và ranh giới trên thực địa và không có lấn chiếm đất của ông N. Do đó, việc ông Hồ Đình N khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông K hoàn trả lại diện tích đất là 57,1m² là không có căn cứ. Khi nhận chuyển nhượng đất từ bà L1, ông K đã xem GCNQSDĐ và thấy phù hợp với hiện trạng và hình thể của thửa đất trên thực tế và quá trình sử dụng đất từ khi chuyển nhượng đến nay là ổn định, không lấn chiếm đất của ai. Ông K đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông. Tại GCNQSDĐ số BN 575634 do UBND thành phố B cấp ngày 17/5/2013 cho hộ ông Hồ Đình N, thửa đất số 115, tờ bản đồ số 2 thì có phần diện tích đất là 57,1m^2 đã cấp chồng lấn đất của ông Nguyễn Sơn K, bà Hồ Thị Xuân T1 đang quản lý, sử dụng thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ số 2 theo GCNQSDĐ số AH 966057 ngày 01/02/2007. Ông K đề nghị Tòa án xem xét hủy GCNQSDĐ số BN 575634 do UBND thành phố B cấp ngày 17/5/2013 cho hộ ông Hồ Đình N, thửa đất số 115, tờ bản đồ số 2, đối với phần diện tích đất cấp chồng lấn này. Ông K thống nhất với trích đo hiện trạng thửa đất và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 23/5/2024.

3. Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị Xuân L1 trình bày:

Bà Hồ Thị Xuân L1 là con gái ruột của ông Hồ Đình N và là chị gái của bà Hồ Thị Xuân T1 (bà T1 là vợ của ông Nguyễn Sơn K). Vào năm 1963, ông N có khai phá 01 lô đất tại đường H nối dài, thành phố B. Năm 1993, ông N có cho bà L1 01 lô đất diện tích 99,4m² nằm trong diện tích đất khai phá. Đến tháng 01/2/2007, bà L1 được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AH 966077 thửa

đất số 128, tờ bản đồ số 2, diện tích 99,4m². Thửa đất có tứ cận như sau: phía Bắc giáp đường H; phía Nam giáp thửa đất số 115; phía Đông giáp thửa đất số 115; phía Tây giáp suối. Vào khoảng năm 2012, bà L1 đã chuyển nhượng lại thửa đất này cho vợ chồng em rể là ông Nguyễn Sơn K, giá chuyển nhượng là bao nhiêu thì không còn nhớ rõ. Khi mua bán, hai bên không đo đạc lại, diện tích đất bán dựa trên GCNQSDĐ số AH 966077 là 99,4m². Từ đó đến nay gia đình ông K quản lý sử dụng thửa đất số 128, tờ bản đồ số 2, địa chỉ phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bà L1 xác định việc thửa đất chuyển nhượng cho gia đình ông K có lấn chiếm đất của ông N hay không thì bà L1 không biết, khi mua bán chỉ dựa theo diện tích ghi trên bìa đỏ là 99,4m². Việc UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ cho thửa đất của bà L1 vào năm 2007, bà cũng không biết là có lấn chiếm với phần diện tích đất của ông N hay không. Nay ông Hồ Đình N khởi kiện ông Nguyễn Sơn K về việc kiện đòi đất lấn chiếm thì bà L1 không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố B là ông Huỳnh Nhật N1 trình bày:

Trên cơ sở hồ sơ cấp đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp thể hiện: ngày 20/8/1993, UBND thành phố B nhận được "*Đơn cho con đất thổ cư để làm nhà ở*" của ông Hồ Đình N, Đơn có nội dung là ông Hồ Đình N tặng cho con gái là bà Hồ Thị Xuân L1 diện tích đất 100m². Đến năm 2005, ông Hồ Đình N làm hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ thửa đất số 90D, tờ bản đồ số 2, địa chỉ phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tuy nhiên, khi làm hồ sơ ông N không trừ đi phần đất theo vị trí, sơ đồ, hình thể thửa đất ông N đã tặng cho bà L1 vào năm 1993. Đến năm 2007, bà Hồ Thị Xuân L1 căn cứ vào giấy tờ cho tặng đất của ông N để đi làm hồ sơ cấp GCNQSDĐ, hiện nay là thửa đất số 128, tờ bản đồ số 2, diện tích 99,4m², địa chỉ phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, nên khi cấp GCNQSDĐ, UBND thành phố B đã cấp chồng phần diện tích hai bên đang tranh chấp. Trong Biên bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất và hồ sơ kỹ thuật thửa đất thể hiện diện tích thửa đất số 128 là 142m². Tuy nhiên, trong đó có 42,6m² là quy hoạch lộ giới giao thông, nên UBND thành phố B chỉ công nhận cho bà Hồ Thị Xuân L1 diện tích đất sử dụng là 99,4m² thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ số 2.

Đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Đình N và ông Nguyễn Sơn K, đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ hiện có, kiểm tra, xác minh thực tế để xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 04-6-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37; khoản 2 Điều 227; Điều 235 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 166; Điều 170 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Điều 105; Điều 115; Điều 163 và Điều 164 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Đình N về việc: buộc ông Nguyễn Sơn K phải trả lại diện tích đất 57,1m^2 (trong đó phần đất thuộc quy hoạch giao thông là 19,2m^2 và phần đất còn lại là 37,9m^2), địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận như sau: phía Bắc giáp đường H; phía Nam giáp thửa đất số 115 (nhà xây của bà Hồ Thị Xuân Á); phía Đông giáp nhà xây của ông Nguyễn Sơn K (thửa đất số 128); phía Tây giáp suối và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 966057 ngày 01/02/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho bà Hồ Thị Xuân L1, được chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Sơn K và bà Hồ Thị Xuân T1 ngày 15/6/2012.

2. Hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 575634, do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 17/5/2013 cho hộ ông Hồ Đình N đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 2, diện tích 695m^2, địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Hồ Đình N được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, điều chỉnh và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất trên thực tế.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 12/6/2025, Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhận Đơn kháng cáo của ông Hồ Đình N và bà Hồ Thị Xuân L1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 18/6/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị phúc thẩm bản án sơ thẩm tại Quyết định số 509/QĐ-VKS-DS.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày không rút Đơn khởi kiện, Đơn kháng cáo. Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu giữ nguyên quyết định kháng nghị (rút phần đề nghị huỷ GCNQSDĐ số AH 966057 ngày 01/02/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho bà Hồ Thị Xuân L1, được chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Sơn K và bà Hồ Thị Xuân T1 ngày 15/6/2012). Các đương sự không thoả thuận với nhau được về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Phạm Quốc H, ông Đỗ Văn T trình bày: diện tích đất tranh chấp là của nguyên đơn đang sử dụng, trong đó có một phần diện tích đất giao thông; nguyên đơn chỉ nhượng cho con 100m^2, sau đó nhượng lại cho người khác. Diện tích đất này không giáp suối. Diện tích đất tranh chấp nằm trong GCNQSDĐ của nguyên đơn. Do đó, yêu cầu bị đơn trả lại diện tích tranh chấp cho nguyên đơn. Ông N đã cho các người con mỗi người mỗi phần đất, phía sau phần đất này có các con của ông N ở phía sau, phần đất này là của ông N, nhưng ông K lấn chiếm, không cho ông N sử dụng, gây khó khăn trong sinh hoạt. Đề nghị HĐXX chấp nhận đơn kháng cáo buộc bị đơn trả lại diện tích đất đúng thực tế mà trước đây ông N sử dụng hợp pháp.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là bà Trần Thị Thanh H1 trình bày: khi ông K nhận chuyển nhượng đất thực tế của bà L1 không có tranh chấp. Ông K đã sử dụng công khai ổn định lâu dài từ trước đến nay, có vị trí rõ ràng, không ai phản đối, nguồn gốc nhận chuyển nhượng rõ ràng nên kháng cáo và kháng nghị là không có cơ sở, đề nghị HĐXX xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chủ toạ công bố Đơn xin xét xử vắng mặt của bà Hồ Thị Xuân L1.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án, đến trước thời điểm nghị án là đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Hồ Đình N, bà Hồ Thị Xuân L1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án: năm 1963, ông Hồ Đình N khai phá 01 lô đất tại đường H nối dài, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với diện tích 1.250m^2. Ngày 20/08/1993, ông Hồ Đình N viết Đơn *"Cho con đất thổ cư để làm nhà ở"* tặng cho vợ chồng con gái là bà Hồ Thị Xuân L1 diện tích 100m^2 nằm trong diện tích đất ông N khai phá năm 1963. Ngày 31/05/2005, UBND thành phố B cấp cho ông N 02 GCNQSDĐ gồm: GCNQSD đất số AC 369535 đối với thửa đất số 90C, tờ bản đồ số 02, diện tích 299,7m^2 và GCNQSD đất số AC424256 đối với thửa đất số 90D, tờ bản đồ số 02, diện tích 750,2m^2. Ngày 17/5/2013, ông N tách thửa đất số 90D thành 02 thửa gồm: thửa đất số 115, tờ bản đồ số 2, diện tích 695m^2 theo GCNQSD đất số BN 575634 và thửa đất số 171, tờ bản đồ số 2, diện tích 55,2m^2, theo GCNQSD đất số BN 577635.

Bà Hồ Thị Xuân L1 được UBND thành phố B cấp GCNQSD đất số AH 966077 thửa đất số 128, tờ bản đồ số 2, diện tích 99,4m^2. Ngày 26/10/2012, bà

L1 chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng em rể là ông Nguyễn Sơn K và bà Hồ Thị Xuân T1 quản lý sử dụng từ đó đến nay.

Phần diện tích đất tranh chấp giáp suối 57,1m^2 được UBND thành phố B cấp GCNQSD đất cho cả ông N. Bà L1 trình bày, sau khi nhận đất ông N cho thì bà có làm một căn nhà cấp 4 trên đất để sử dụng, nền móng nhà theo đúng diện tích đất cho với chiều ngang phía trước và phía sau khoảng gần 05m. Khi đó, trên phần đất trống sát bên đất của bà (hướng T2) là đất của cha bà giáp với suối đã được cha bà trồng cà phê và một số cây trái, chuối trên đất. Biên bản làm việc về ghi nhận công trình giải tỏa thi công mố cầu tại số nhà B đường H vào ngày 18/3/2002, thể hiện: *"Hiện nay công trình đang thi công phần cầu đoạn cuối đường H. Phần mố cầu nằm trên 1 ít phần đất của gia đình ông Hồ Đình N nay đoàn chúng tôi ghi nhận phần thiệt hại của gia đình như sau: Hoa màu trên đất: Cà phê 5 cây (đang thu hoạch), khế 1 cây (đang thu hoạch), mận 1 cây (3 năm), mít 1 cây (10 năm).* Biên bản xác minh hiện trạng nguồn gốc sử dụng đất ngày 02/5/2011 do UBND phường T và Ban tự quản tổ dân phố tiến hành thể hiện: thửa đất số 90D (thửa mới 90), tờ bản đồ 02, trên lô đất hộ ông Hồ Đình N đang sử dụng trồng hoa màu.

Ông N là người được cấp GCNQSD đất vào năm 2005, bà L1 được cấp GCNQSD đất năm 2007. Biên bản xác định ranh giới sử dụng đất đô thị trong hồ sơ cấp GCNQSD đất cho ông N vào năm 2005 thể hiện rõ sơ đồ ranh thửa, góc cạnh thửa đất của ông N. Theo đó, đất của ông N có một mặt giáp suối, kế cận là thửa đất của bà Hồ Thị Xuân L1 được ký hiệu là A, hình thể thửa đất của bà L1 vuông vắn, một mặt giáp đường H, các mặt còn lại tiếp giáp với đất của ông N, không có mặt nào giáp suối (Biên bản này đã được bà Hồ Thị Xuân L1 ký xác nhận với tư cách là chủ thửa kế cận đất ông N). Theo nội dung "Đơn cho con đất thổ cư để làm nhà ở" thì ông Hồ Đình N chỉ tặng cho con gái là bà Hồ Thị Xuân L1 diện tích đất 100m^2 để làm nhà ở, nhưng hồ sơ cấp GCNQSD đất cho bà L1 lại thể hiện diện tích đăng ký là 142m^2, bao gồm cả diện tích đất tranh chấp giáp suối. Bà L1 trình bày, bà chỉ nhận đất của bố cho chiều ngang ước chừng 05m, chiều dài khoảng 20m, hình thể thửa đất là hình chữ nhật.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả trích đo hiện trạng thửa đất thì thửa đất của bị đơn ông K, bà T1 đang sử dụng là 95,5m^2, trên đất có nhà xây, trong khi diện tích đang tranh chấp là đất trống, nếu bị đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp là của bị đơn thì diện tích bị đơn sử dụng sẽ là 152,6m^2, nhiều hơn so với GCNQSD được cấp.

Như vậy, có căn cứ xác định diện tích 57,1m^2 đất mà các bên đang tranh chấp là của ông Hồ Đình N. Việc Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời tuyên hủy giá trị pháp lý GCNQSD đất được

cấp cho nguyên đơn là không đúng pháp luật. Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật TTDS, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Đắk Lắk, kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hồ Thị Xuân L1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Đình N về việc buộc ông Nguyễn Sơn K hoàn trả lại diện tích đất 57,1m^2 (trong đó phần đất thuộc quy hoạch giao thông là 19,2m và phần đất còn lại là 37,9m) tọa lạc tại phường T, thành phố B (cũ) cho ông Hồ Đình N.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ được xem xét tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: ngày 12/6/2025, ông Hồ Đình N, bà Hồ Thị Xuân L1 kháng cáo bản án sơ thẩm và ngày 18/6/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị phúc thẩm bản án sơ thẩm tại Quyết định số 509/QĐ-VKS-DS. Như vậy, kháng cáo và kháng nghị là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Hồ Đình N, bà Hồ Thị Xuân L1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

[2.1] Năm 1963 ông Hồ Đình N khai phá 01 lô đất tại đường H nối dài, thành phố B với diện tích 1.250m^2. Ngày 20/8/1993, ông Hồ Đình N viết Đơn "*Cho con đất thổ cư để làm nhà ở*" tặng cho vợ chồng con gái là Hồ Thị Xuân L1 với diện tích đất là 100m^2 nằm trong diện tích đất ông N khai phá năm 1963 tại đường H nối dài, thành phố B được Ban N3, tổ dân phố B và UBND phường T xác nhận.

Ngày 31/5/2005, UBND thành phố B cấp 02 GCNQSDĐ cho thửa đất mà ông N khai phá gồm: GCNQSDĐ số AC 369535 đối với thửa đất số 90C, tờ bản đồ số 02, diện tích 299,7m^2 và GCNQSDĐ số AC 424256 đối với thửa đất số 90D, tờ bản đồ số 02, diện tích 750,2m^2.

Ngày 17/5/2013, ông N tách thửa đất số 90D, tờ bản đồ số 02 thành 02 thửa là: thửa đất số 115, tờ bản đồ số 02, diện tích 695m^2 theo GCNQSDĐ số BN 575634 và thửa đất số 171, tờ bản đồ số 02, diện tích 55,2m^2 theo GCNQSDĐ số BN 57735. Trong đó thể hiện: hồ sơ kê khai và cấp GCNQSDĐ số AC 424256 ngày 31/5/2005 đối với thửa 90D (nay là thửa đất số 115) diện tích 750,2m^2 cho ông Hồ Đình N thể hiện: trong diện tích đất được cấp GCNQSDĐ có phần diện tích đất tranh chấp là 57,1m^2.

[2.2] Đối với bà Hồ Thị Xuân L1, sau khi được ông Hồ Đình N tặng cho quyền sử dụng đất đối với 100m^2, bà có làm nhà cấp 4 trên diện tích đất được

tặng cho. Ngày 01/02/2007, UBND thành phố B cấp cho bà Hồ Thị Xuân L1 GCNQSDĐ số AH 966077 đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 02, diện tích 99,4m^2. Ngày 26/10/2012, bà Hồ Thị Xuân L1 chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng em rể là Nguyễn Sơn K, Hồ Thị Xuân T1. Các bên đã tiến hành kê khai đăng ký và được chỉnh lý biến động sang tên ngày 15/6/2012.

[2.3] Theo kết quả đo vẽ ngày 11/12/2023 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/5/2024 thể hiện diện tích đất tranh chấp là 57,1m^2, trong đó phần đất thuộc quy hoạch giao thông là 19,2m^2 và phần đất còn lại là 37,9m^2 (có vị trí: phía Bắc giáp đường H; phía Nam giáp thửa số 115 (nhà xây của bà Hồ Thị Xuân Á); phía Đông giáp nhà xây của ông Nguyễn Sơn K; phía Tây giáp suối. Hơn nữa, tại Đơn kháng cáo bà L1 trình bày: sau khi nhận đất ông N tặng cho, bà có làm nhà cấp 4 trên diện tích đất để sử dụng, nền móng nhà theo đúng diện tích đất cho với chiều ngang phía trước và phía sau khoảng gần 5m. Khi đó, trên phần đất trống sát bên của tôi (hướng Tây) là đất của cha tôi giáp suối đã được cha tôi trồng cà phê và một số cây trái, chuối trên đất.

Biên bản làm việc về ghi nhận công trình giải toả thi công mố cầu tại số nhà B đường H ngày 18/3/2002 thể hiện: "*... Hiện nay công trình đang thi công phần cầu đoạn cuối đường H. Phần mố cầu nằm trên 1 phần ít phần đất của gia đình ông Hồ Đình N... Nay Đoàn chúng tôi ghi nhận phần thiệt hại của gia đình như sau: ... Hoa màu trên đất: Cà phê 5 cây (đang thu hoạch), khế 1 cây (đang thu hoạch), Mận 1 cây (3 năm), Mít 1 cây (10 năm)...*".

Biên bản xác minh hiện trạng nguồn gốc sử dụng đất ngày 02/5/2011 do UBND phường T và Ban tự quản tổ dân phố tiến hành thể hiện: thửa đất số 90D (thửa mới 90), tờ bản đồ số 2, trên lô đất hộ ông Hồ Đình N đang sử dụng trồng hoa màu.

[2.4] Ông Hồ Đình N được cấp GCNQSDĐ (2005) trước bà Hồ Thị Xuân L1 (2007). GCNQSDĐ cấp cho ông N đối với thửa đất số 90D, tờ bản đồ số 2 (sau này là thửa đất số 115, diện tích 695m^2) trong đó bao gồm cả diện tích 57,1m^2. Biên bản xác định ranh giới sử dụng đất đô thị trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông N năm 2005 thể hiện rõ sơ đồ, ranh giới, góc cạnh thửa đất của ông N, theo đó: đất của ông N có một mặt giáp suối, kế cận là thửa đất của bà Hồ Thị Xuân L1 được ký hiệu A, hình thể thửa đất của bà L1 vuông vắn, một mặt giáp đường H, các mặt còn lại tiếp giáp đất của ông N, không có mặt nào tiếp giáp suối (bà L1 đã thừa nhận và ký vào Biên bản với tư cách là chủ đất). Hơn nữa, Đơn "*Cho con đất thổ cư để làm nhà ở*" thể hiện ông N tặng cho vợ chồng con gái là Hồ Thị Xuân L1 với diện tích đất là 100m^2 để làm nhà ở. Nhưng hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà L1 lại thể hiện diện tích đất đăng ký là 142m^2 bao gồm cả diện tích đất tranh chấp giáp suối. Quá trình giải quyết vụ án, bà L1 trình bày

cho rằng: bà chỉ nhận đất của bố cho chiều ngang ước chừng 5m, chiều dài 20m, hình thể thửa đất là hình chữ nhật có các cạnh vuông vức.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả trích đo hiện trạng thửa đất thì ông K, bà T1 đang sử dụng thửa đất có diện tích 95,5m^2, trên diện tích đất có nhà xây; diện tích đang tranh chấp là phần đất trống. Nếu bị đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp là của bị đơn, thì diện tích đất bị đơn sử dụng là 152,6m^2 (95,5m^2 + 57,1m^2) sẽ nhiều hơn diện tích đất được cấp trong GCNQSDĐ.

Do diện tích 57,1m^2 nằm trong GCNQSDĐ cấp cho ông N, nêu yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 966057 ngày 01/02/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho bà Hồ Thị Xuân L1, được chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Sơn K và bà Hồ Thị Xuân T1 ngày 15/6/2012 là không cần thiết.

[3] Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung trình bày của đương sự và những nội dung được phân tích tại các mục [1], [2] nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: kháng cáo của ông Hồ Đình N, bà Hồ Thị Xuân L1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ để chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Do sửa bản án sơ thẩm, nên án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng phải tính lại cho đúng pháp luật. Án phí dân sự phúc thẩm ông Hồ Đình N, bà Hồ Thị Xuân L1 không phải chịu.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông *Hồ Đình N,* bà *Hồ Thị Xuân L1* và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, sửa bản án sơ thẩm.

2. Áp dụng khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37; khoản 2 Điều 227; Điều 235 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 166; Điều 170 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Điều 105; Điều 115; Điều 163 và Điều 164 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Đình N về việc: buộc ông Nguyễn Sơn K phải trả lại diện tích đất 57,1m^2 (trong đó phần đất thuộc quy hoạch giao thông là 19,2m^2 và phần đất còn lại là 37,9m^2), địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận như sau: phía Bắc giáp đường H; phía

Nam giáp thửa đất số 115 (nhà xây của bà Hồ Thị Xuân Á); phía Đông giáp nhà xây của ông Nguyễn Sơn K (thửa đất số 128); phía Tây giáp suối.

3. Chí phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: ông Nguyễn Sơn K phải chịu 13.551.000 đồng. Do ông Hồ Đình N đã nộp và đã chi xong, nên ông Nguyễn Sơn K có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hồ Đình N 13.551.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có Đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên 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 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4. Án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Sơn K phải chịu 300.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm ông Hồ Đình N không phải. Hoàn trả cho ông Hồ Đình N 300.000 đồng đã nộp tạm ứng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000185 ngày 18/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

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

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

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

Võ Thị Ngọc Dung **Phùng Anh Dũng** **Trần Quốc Cường**