

**TÒA 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: **146/2025/DS-PT**

Ngày: 26/11/2025

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA 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 **Trần Đức Kiên**

Các thẩm phán:

ông **Nguyễn Tấn Long**

ông **Phạm Tồn**

- Thư ký phiên tòa: bà **Đặng Ngọc Gia Linh**, Thư ký Tòa 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: bà **Bùi Ngô Ý Nhi**, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2025, tại Trụ sở, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/TBTL-TA ngày 01 tháng 10 năm 2025 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 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 31a/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1959; địa chỉ: **thôn G, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk)**; có mặt.

- Bị đơn: ông **Huỳnh Văn C**, sinh năm 1967 và bà **Nguyễn Thị O**, sinh năm 1973; cùng địa chỉ: **thôn G, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk)**; ông **C** có mặt, bà **O** xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị **Trần Kim C1**, sinh năm 1985; địa chỉ: **1, KP3 phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh)**; vắng mặt.

2. Chị **Trần Thị Ngọc H**, sinh năm 1987; địa chỉ: **thôn G, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk)**; có mặt.

3. Chị **Huỳnh Thị Mỹ H1**, sinh năm 1994; chị **Huỳnh Thị Khánh H2**, sinh năm 1999 và anh **Huỳnh Đại D**, sinh năm 2012; cùng địa chỉ: **thôn G, xã E, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk)**;

Người đại diện của chị H1, chị H2 và anh D: ông **Huỳnh Văn C**, sinh năm 1967; địa chỉ: **thôn G, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk)**; có mặt.

4. Ông **Nguyễn Đình T1**, sinh năm 1969; bà **Lê Thị Hồng X**, sinh năm 1970; chị **Nguyễn Thị Quỳnh A**, sinh năm 1990; chị **Nguyễn Thị Phương D1**, sinh năm 1993 và anh **Nguyễn Đình V**, sinh năm 1997; cùng địa chỉ: **thôn G, xã E, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk)**; đều vắng mặt.

5. Bà **Nguyễn Thị Thanh H3**, sinh năm 1990; địa chỉ: **thôn H, xã E, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk)**; vắng mặt.

6. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H; địa chỉ: **số B Bis N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Tp .)**.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Lê Đình N1** - Giám đốc **Phòng G**; địa chỉ: **thôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk)**; vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện C: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo pháp luật: ông **Y Ngon N2**; chức vụ: Chủ tịch; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn bà **Nguyễn Thị T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trần Đăng Miên T2 trình bày:

Năm 1989 gia đình bà **Nguyễn Thị T** có nhận chuyển nhượng của ông **T3** và bà **B** trú tại **thôn F, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk** một thửa đất có diện tích khoảng 1200m². Đến năm 1995 gia đình bà **T** có chuyển nhượng lại cho ông **Huỳnh Văn C** một phần thửa đất trên, vị trí đất chuyển nhượng cụ thể như sau:

+ Mặt ngang trước hướng Tây bắc: cạnh dài 13m giáp đường.

+ Mặt ngang sau hướng Đông Nam: cạnh dài 13m giáp đất nhà ông **Trần Đình C2**.

+ Chiều dài nguyên thổ, mặt Tây nam giáp đất ông **T4** (nay là đất gia đình ông bà **Huế L**), mặt Đông bắc giáp đất nhà bà **T**.

Thời điểm sang nhượng diện tích đất sang nhượng được tính là 4 hàng cà phê từ trước ra sau (chiều ngang mặt trước 4 hàng cà phê, chiều ngang mặt sau 4 hàng cà phê). Ngoài sang nhượng cho gia đình ông **C2**, bà **T** cũng có sang nhượng cho 2 hộ khác, tất cả các thửa đất bà **T** sang nhượng đều tính theo hàng cà phê, chiều ngang trước và sau đều bằng nhau.

Đến năm 1996, gia đình bà **T** xây nhà và có đào hầm rút trên đất nhà bà **T**. Hiện nay hầm rút này vẫn còn và đang nằm trên phần đất ông **C2** lấn chiếm của gia đình bà **T**. Sau khi xây nhà, bà **T** đã xây hàng rào ở phần đất phía trước để ngăn cách với đất của ông **C2**, còn phần đất phía sau bà **T** không sử dụng đến.

Năm 2002 khi thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) thì phần đất giáp ranh giữa gia đình bà **T** và gia đình ông **Huỳnh**

Văn C vẫn là một đường thẳng, chiều ngang phía trước và phía sau đều bằng nhau và được công nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể như sau:

Hộ ông Huỳnh Văn C sử dụng thửa đất số 5085c, tờ bản đồ số 17, sổ vào sổ cấp giấy CNQSD đất số 337400 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện K cấp ngày 28/6/2002, diện tích 300m². Hộ bà Nguyễn Thị T sử dụng thửa đất số 5085b, tờ bản đồ số 17, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 337531 do UBND huyện K cấp ngày 28/6/2002, diện tích 370m².

Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng, do hoàn cảnh gia đình đơn chiếc, bà T lại đi học tập từ sáng đến tối mịt mới về nên cũng không làm gì đối với phần đất phía sau. Tuy nhiên qua nhiều năm không sử dụng, phần đất phía sau cây cỏ mọc lên nhiều, bà T ít khi ra đất nên gia đình ông C đã tự ý sử dụng và lấn sang phần đất của gia đình bà T. Hiện tại thửa đất nhà ông C có chiều ngang giáp mặt đường là 13,2m, chiều ngang phía cuối vườn là 17,5m. Đến khi gia đình ông C xin cấp đổi lại bìa, có đưa biên bản giáp ranh cho bà T ký thì bà T mới phát hiện ra phần đất gia đình ông C sử dụng đã lấn sang đất nhà bà T, bà đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông Huỳnh Văn C trả lại đất cho mình nhưng gia đình ông C không đồng ý. Sau đó vì muốn nuôi gà, vịt và để đảm bảo an ninh nên đã bà T đã xây tạm hàng rào phía sau để gia cầm không chạy sang nhà ông C, tránh việc hàng xóm xảy ra tranh chấp. Như vậy, trong quá trình sử dụng, hộ ông Huỳnh Văn C đã lấn chiếm của gia đình bà T diện tích đất khoảng 50m² (theo kết quả đo đạc là 50,8m²) nhưng khi bà T yêu cầu gia đình ông C trả lại đất cho mình thì ông C không đồng ý trả lại. Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm hại, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông Huỳnh Văn C sử dụng đúng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được công nhận và trả lại cho gia đình bà T diện tích đất 50,8m².

Theo kết quả đo đạc thì hiện nay bà T đang sử dụng thửa đất số 5085a nhưng lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 5085b là do cơ quan nhà nước cấp sai vị trí nên bà yêu cầu Tòa án hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu trên để bà T được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với vị trí và diện tích đất của mình đang sử dụng.

Ngoài chuyển nhượng cho ông C ra thì cũng trong năm 1995, bà T có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T1 và bà Lê Thị Hồng X diện tích đất có kích thước chiều rộng trước sau 04 hàng cà phê dài 13m, chiều dài đến hết đất và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L, sau đó ông L chuyển nhượng cho ai thì bà T không biết nhưng hiện nay đất là do bà Nguyễn Thị Thanh H3 sử dụng. Sau khi chuyển nhượng xong thì bà T sử dụng phần đất còn lại, quá trình sử dụng đất thì ranh giới đất giữa bà T với các hộ liền kề không có thay đổi và tranh chấp gì, chỉ có tranh chấp về ranh giới với ông C.

*** Bị đơn ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Thị O trình bày:**

Ông Huỳnh Văn C, bà Nguyễn Thị O với bà Nguyễn Thị T là người cùng thôn và là hàng xóm với nhau chứ không có quan hệ họ hàng thân thuộc gì. Vào năm 1995, cha bà Nguyễn Thị O là ông Nguyễn Xuân H4 (chết năm 2017) nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T khoảng 373m² đất tại thôn G, xã E để cho bà O, ông C sử dụng. Khi chuyển nhượng thì không đo đạc diện tích đất cụ thể mà bà T chỉ chỉ ranh giới là hàng rào đã có sẵn để bán. Diện tích đất nhận chuyển

nhượng có tứ cận như sau: phía Đông giáp đất bà **Nguyễn Thị N3**, dài khoảng 16,4m; phía Tây giáp đường liên thôn, dài khoảng 13m; phía Nam giáp đất ông **Nguyễn Văn T4** (hiện nay đã bán cho bà **Lê Thị L1**) dài khoảng 25,3m; phía Bắc giáp đất bà **Nguyễn Thị T** dài khoảng 25,2m. Bà **T** là người chỉ ranh giới đất và đã tự xây dựng hàng rào ranh giới giữa hai nhà trước khi chuyển nhượng. Trên phần đất đã chuyển nhượng cho bà **O**, ông **C**, thì bà **T** có đào sẵn 01 hầm rút rộng khoảng 8m² và trồng cây cà phê từ mặt đường xuống đến giáp ranh đất của bà **N3**; khi chuyển nhượng ông **H4**, bà **O**, ông **C** không để ý nên vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng vì đất đã được xây dựng hàng rào tứ cận rõ ràng.

Năm 1996, gia đình bà **O** ông **C** trồng 01 cây mắc mật ở cuối đất và xây nhà trên đất được sang nhượng để sử dụng ổn định đến nay, không tranh chấp với ai. Năm 2005 thì xây dựng, tu sửa lại nhà trên toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Riêng đối với phần hầm rút của gia đình bà **T** thì ông **C**, bà **O** có chừa lại, không xây dựng nhưng vẫn thuộc phần đất trong phạm vi nhà của ông **C**, bà **O**.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà **T** là người làm các thủ tục tách thửa đất và chuyển quyền sử dụng cho gia đình ông **C**, bà **O**. Đến ngày 28/6/2002, ông **C** bà **O** được **UBND huyện K** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 033104 đối với thửa 5085c, tờ bản đồ số 17, diện tích 300m² tại xã **E**, huyện **K** (nay là huyện **C**).

Sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do có nhu cầu vay vốn nên ông **C**, bà **O** đã dùng giấy chứng nhận để làm thủ tục vay ngân hàng. Tuy nhiên được cán bộ địa chính và cán bộ ngân hàng cho biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho gia đình ông **C**, bà **O** không đúng về diện tích và số thửa, số tờ bản đồ trên thực tế. Ông **C**, bà **O** đã làm đơn khiếu nại gửi các cơ quan có thẩm quyền xem xét. Ngày 19/8/2011 **UBND huyện C** ban hành Quyết định số 2344/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông **Huỳnh Văn C**. Ông **C**, bà **O** đã làm các thủ tục để kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại nhưng đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện **C** xem xét cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông **C** đúng với vị trí và diện tích đất mà gia đình ông **C** đang sử dụng.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả lại diện tích đất theo kết quả đo đạc là 50,8m² thì ông **C**, bà **O** không đồng ý vì đất của ông **C**, bà **O** sử dụng đúng theo ranh giới mà bà **T** đã chỉ và bàn giao khi bán, vợ chồng ông **C** không lấn chiếm đất của bà **T**. Bản thân bà **T** đã tự xây hàng rào ranh giới sau đó mới chuyển nhượng lại cho ông **C**, bà **O** sử dụng ổn định, đồng thời xây nhà kiên cố trên toàn bộ các mốc ranh giới của đất từ năm 1996, việc bà **T** khởi kiện là không có cơ sở.

*** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đình T5 và bà Lê Thị Hồng X trình bày:**

Vào năm 1995, ông **T5** và bà **X** có nhận chuyển nhượng của bà **Nguyễn Thị T** một thửa đất ở thôn **G**, xã **E**, huyện **C** có tứ cận như sau: phía **T** giáp đường chính liên thôn có chiều dài là 04 hàng cà phê tương đương 13m; phía Đông Nam giáp đất ông **Trần Đình C2** Năm có chiều dài là 04 hàng cà phê tương đương 13m; phía Tây Nam giáp đất ông **Nguyễn Văn L** (nay đã chuyển nhượng cho bà **Nguyễn**

Thị Thanh H3) dài 27m; phía Đông Bắc giáp đường nhánh dài 26,5m. Lúc đó đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ viết giấy tờ tay với nhau. Năm 1996, gia đình ông T5 tiến hành làm nhà trên diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà T, khi xây nhà thì ông T5 có gọi ông C2 và ông L để thống nhất ranh giới đất với nhau nên từ đó cho đến nay không có tranh chấp gì với hai hộ giáp ranh. Năm 2002, gia đình ông T5 đi kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Lê Thị Hồng X đối với thửa đất số 5085, tờ bản đồ số 17 diện tích 260m². Đến khoảng năm 2008 – 2009, khi thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ngân hàng thì ông T5 và bà X mới phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T5 và bà X được cấp là không đúng với vị trí thửa đất mà ông T5 và bà X đang sử dụng, cụ thể ông T5 và bà X đang sử dụng là thửa đất 5085c nhưng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Huỳnh Văn C, còn ông Huỳnh Văn C đang sử dụng thửa đất số 5085 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 5085c của ông T5 và bà X. Đối với việc tranh chấp đất giữa bà T với ông C như thế nào thì ông T5 và bà X không liên quan nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông T5 và bà X chỉ yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết cho gia đình ông bà được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với vị trí đất của mình đang sử dụng.

*** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Thanh H5 trình bày:** vào năm 2019, bà H5 nhận chuyển nhượng của ông Lương Văn V1, bà Nguyễn Thị Hồng K, thửa đất số 5085a, tờ bản đồ số 17, diện tích 175,0m² ở thôn G, xã E, huyện C, đất đã được UBND huyện K (nay là huyện C) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông V1 bà K, có tứ cận như sau: phía T giáp đường chính liên thôn; phía Đông Nam giáp đất ông Trần Đình C2; phía Tây Nam giáp đất bà Nguyễn Thị T; phía Đông Bắc giáp đất ông Nguyễn Đình T1, bà H5 có nghe nói nguồn gốc đất là vợ chồng ông V1 nhận chuyển nhượng lại của ông L, còn ông L nhận chuyển nhượng từ bà T (còn cụ thể như thế nào thì bà H5 không biết). Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì trên đất không có tài sản gì, hai bên không đo đạc cụ thể vì đã có ranh giới cũ có từ trước, cụ thể phía giáp với bà T và ông C2 là hàng rào lưới B40, giáp với ông T1 bờ tường nhà của ông T1, hai bên giao đất cho nhau theo ranh giới như trên và đã hoàn thành thủ tục sang nhượng theo quy định của pháp luật và không có tranh chấp với ai, bà H5 sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay.

Quá trình sử dụng đất thì từ năm 2021, bà H5 thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng thương mại cổ phần H7 (H8) phòng G1 cho đến nay vẫn chưa xóa thế chấp dư nợ hiện tại là 300.000.000 đồng tiền vay gốc, từ khi sử dụng đất bà H5 cũng không đầu tư làm thêm tài sản gì trên đất. Từ khi nhận chuyển nhượng đất cho tới nay bà H5 sử dụng đất ổn định, không có thay đổi gì về vị trí và ranh giới tứ cận, bà H5 cũng không biết và cũng không có thông tin gì về việc UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai vị trí thửa đất của mình. Nay Tòa án giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông C2 và bà T thì bà H5 mới phát hiện thửa đất bà H5 đang sử dụng bị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai về số thửa, cụ thể bà H5 đang sử dụng thửa đất số 5085b nhưng lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 5085a, còn

bà T đang sử dụng thửa đất số 5085a nhưng được cấp CNQSDĐ thửa đất số 5085b cho bà T. Vì vậy, bà H5 yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với vị trí và số thửa đất mà các bên đang thực tế sử dụng. Đối với việc tranh chấp ranh giới đất giữa ông C2 với bà T thì bà H5 không biết và không có liên quan nên không có ý kiến gì.

** Tại văn bản số 03/2024/TB-HDBank, ngày 12/3/2024 người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H – phòng G là ông Lê Đình N1 trình bày:* ngày 07/11/2023, Ngân hàng TMCP P đã cho bà Nguyễn Thị Thanh H3 vay tổng số tiền 300.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 46022/21MN/HĐTD/KUNN03, thời gian vay từ ngày 08/11/2023 đến ngày 07/11/2024. Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà Nguyễn Thị Thanh H3 đồng ý sử dụng biện pháp bảo đảm theo Hợp đồng Thế chấp Quyền sử dụng đất số 30441/21MN/HĐBĐ ngày 15/11/2021 được Công chứng tại Văn phòng C3. số công chứng 008609, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện C, tỉnh Đắk Lắk ngày 15/11/2021, cụ thể như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 5085a, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại thôn G, xã E, huyện K (nay là Huyện C), tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A1 669083 do UBND huyện K (nay là huyện C), tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/09/2007 (Cập nhật thay đổi ngày 06/09/2019), S vào số cấp GCN:H06350. Tài sản này do bà Nguyễn Thị Thanh H3 đứng tên. Nguồn gốc tài sản là do nhận chuyển nhượng theo hồ sơ số CN.004.

Ngày 14/12/2023 Ngân hàng TMCP P đã cho bà Nguyễn Thị Hồng X1 vay tổng số tiền 1.500.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 403/22MN/HĐTD/KUNN04, thời gian vay từ ngày 15/12/2023 đến ngày 14/12/2024. Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà Nguyễn Thị Hồng X1 đồng ý sử dụng biện pháp bảo đảm theo Hợp đồng Thế chấp Quyền sử dụng đất số 405/22MN/HĐBĐ ngày 06/01/2022 được Công chứng tại Văn phòng C3, số công chứng 000123, quyền số 01/2022TP/CC. SCC/HĐGD. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện C3, tỉnh Đắk Lắk ngày 06/01/2022, cụ thể như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 5085, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã E, huyện K (nay là Huyện C), tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 033688 do UBND huyện K (nay là Huyện C), tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/06/2002 (Cập nhật thay đổi ngày 19/05/2010) Số vào số cấp GCN: 337581QSDD/KH. Tài sản này do hộ bà Lê Thị Hồng X đứng tên.

Do đó, Ngân hàng TMCP P – Phòng G kính đề nghị Tòa án xét xử theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo đầy đủ quyền lợi của Ngân hàng TMCP P – Phòng G. Trường hợp thu hồi tài sản bảo đảm như đã nêu trên thì trước tiên phải yêu cầu các khách hàng là bà Nguyễn Thị Thanh H3 và bà Nguyễn Thị Hồng X1 tất toán hết các khoản vay tại Ngân hàng TMCP P – Phòng G. Đồng thời, do bận công việc nên đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn L trình bày:* vào năm 1995, ông L có nhận chuyển nhượng từ bà T 01 thửa đất có kích thước chiều rộng mặt đường là 08m, chiều dài từ đường đến hết đất là khoảng 25 đến

26m, tại thời điểm chuyển nhượng thì đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tờ viết tay với nhau. Sau khi bà **T** giao đất thì ông **L** sử dụng, kê khai và được UBND huyện **K** (sau đó là huyện **C**) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc UBND huyện **K** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai vị trí đất thì ông **L** không biết, ông **L** sử dụng đất đến khoản năm 2005 -2006 thì đổi cho ông **Nguyễn Văn H6** thửa đất này để lấy lô đất trồng cao su của ông **H6** nhưng hai bên không làm thủ tục sang tên theo quy định. Sau đó ông **H6** chuyển nhượng lại thửa đất cho vợ chồng ông **V1** bà **K** và có nhờ ông **L** ký các thủ tục, giấy tờ để sang tên thửa đất cho vợ chồng ông **V1** bà **K**. Đến nay ông **L** không còn liên quan và không có tranh chấp gì đối với thửa đất đó nên ông **L** đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đồng thời ông **L** có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt ông **L** cho đến khi vụ án kết thúc.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lương Văn V1 và bà Nguyễn Thị Hồng K trình bày:** vợ chồng ông **V1** và bà **K** có nhận chuyển nhượng từ ông **Nguyễn Văn H6** thửa đất số 5085a, tờ bản đồ số 17 tại xã **E**, huyện **C**, tuy nhiên do thửa đất trên là của ông **L** đổi cho ông **H6** nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định nên ông **L** có đứng ra ký các thủ tục, giấy tờ để sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông **V1** bà **K**. Đến năm 2019 thì ông **V1** và bà **K** chuyển nhượng lại thửa đất cho bà **Nguyễn Thị Thanh H3** và đã hoàn thành thủ tục sang nhượng theo quy định. Quá trình từ khi nhận chuyển nhượng, sử dụng cho đến khi chuyển nhượng cho bà **H3** thì không có tranh chấp với bất kỳ ai, còn việc UBND huyện Krông Ana cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai vị trí đất thì vợ chồng ông **V1** bà **H3** không biết. Hiện nay, vợ chồng ông **V1** bà **K** đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà **H3** nên không còn tranh chấp gì. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin xét xử vắng mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H6 trình bày:** trước đây không nhớ thời gian cụ thể, ông **H6** có đổi cho ông **L** một lô đất trồng cao su để lấy thửa đất số thửa đất số 5085a, tờ bản đồ số 17 tại xã **E**, huyện **C** của ông **L** nhưng không làm thủ tục sang tên theo quy định. Sau đó, ông **H6** chuyển nhượng lại vợ chồng ông **V1** và bà **K**, đến nay họ sử dụng hoặc chuyển nhượng lại cho người khác như thế nào thì ông **H6** không biết. Hiện ông **H6** không còn liên quan và có tranh chấp gì về thửa đất nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định, đồng thời ông **H6** có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

*** Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện C:** quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và thông báo cho người đại diện của Ủy ban nhân huyện **C** biết để tham gia tố tụng và có ý kiến đối với việc khởi kiện của nguyên đơn nhưng đều vắng mặt không đến Tòa án để làm việc và cũng không gửi văn bản nêu ý kiến cho Tòa án. Vì vậy, Tòa án không lấy được ý kiến của đại diện Ủy ban nhân huyện **C**.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định: căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 147, Điều 144, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166 Bộ luật

Tổ tụng dân sự 2015; các Điều 117, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 32, khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 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 bà **Nguyễn Thị T** về việc:

Buộc ông **Huỳnh Văn C** và bà **Nguyễn Thị O** phải trả cho bà **T** diện tích đất 50m² (theo kết quả đo đạc thực tế là 50,8m²) thuộc thửa đất số 5085b, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 337531 do **UBND huyện K** (nay là **huyện C**) cấp ngày 28/6/2002 cho hộ bà **Nguyễn Thị T**.

[2]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị T** về việc:

Tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 337531, thửa đất số 5085b, tờ bản đồ số 17 do **UBND huyện K** (sau đó là **huyện C**) cấp ngày 28/6/2002 cho hộ bà **Nguyễn Thị T**; hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các thửa đất số 5085, 5085a, 5085c mang tên bà **Nguyễn Thị Thanh H3**, bà **Lê Thị Hồng X2**, ông **Nguyễn Đình T1** để cấp lại đúng thửa đất đang quản lý, sử dụng.

Các bên có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

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

Ngày 29/7/2025, nguyên đơn bà **Nguyễn Thị T** kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn gia đình ông **Huỳnh Văn C** phải trả lại diện tích đất có hồ âm của gia đình nguyên đơn đã sử dụng trước khi bán đất, với diện tích đo đạc thực tế là 20,7m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn kháng cáo, không rút đơn khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa 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 nguyên đơn; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 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 các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: ngày 29/7/2025, nguyên đơn bà **Nguyễn Thị T** kháng cáo Bản án sơ thẩm, Đơn kháng cáo của nguyên đơn 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.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận diện tích đất các bên tranh chấp thuộc thửa 5085c, tờ bản đồ số 17, diện tích 300m² tại xã E, huyện K (sau này là huyện C) có nguồn gốc của gia đình bà **Nguyễn Thị T** nhận chuyển nhượng của ông **T3**, bà B. Năm 1995, bà **T** chuyển nhượng cho cha

bà Nguyễn Thị O là ông Nguyễn Xuân H4 (chết năm 2017), sau này bà O, ông C quản lý, sử dụng đất cho đến nay; đất có vị trí: phía T: dài 13m mặt đường; phía Đ: cạnh dài 13m giáp đất nhà ông Trần Đình C2, chiều dài nguyên thửa đất; phía Tây Nam giáp đất ông T4 (nay là đất gia đình ông bà Huê L); phía Đông Bắc giáp đất nhà bà T. Diện tích đất sang nhượng là 04 hàng cà phê phía trước và sau lô đất, chiều dài kéo đến hết thửa đất. Các bên không đo đạc cụ thể mà chỉ ranh giới theo hàng rào bà T đã dựng sẵn. Bà T giao đất cho ông H4 quản lý, sử dụng từ năm 1995. Ngày 28/6/2002 ông C2, bà O được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 033104 đối với thửa 5085c, tờ bản đồ số 17, diện tích 300m².

[2.2]. Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất có hồ âm của gia đình nguyên đơn đã sử dụng trước khi bán đất, với diện tích đo đạc thực tế là 20,7m², Hội đồng xét xử thấy:

Theo Trích đo hiện trạng thửa đất của Công ty Đ và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ cùng ngày 13/7/2023 (BL 61, 55-56), thể hiện: diện tích đất thực tế ông C2, bà O đang quản lý, sử dụng là 382,5m², diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 50,8m². Ranh giới sử dụng đất giữa đất bà T với đất ông C2, bà O là hàng rào tường xây gạch ống, đã tô trát, cao 1,8m, dài 16,2m do bà T xây năm 1995 và hàng rào xây gạch ống chưa tô trát cao 70cm lưới B40, trụ sắt do bà T xây năm 2019. Tài sản trên đất tranh chấp gồm 01 cây mắc mật do ông C2 trồng năm 1995 (sau khi mua đất), 01 hầm rút bà T xây năm 1995.

Quá trình giải quyết vụ án, bà T cho rằng sau khi bán đất, do bận học tập và không sử dụng phần đất phía sau nên ông C2, bà O đã lấn chiếm đất của gia đình bà. Tuy nhiên, căn cứ vào các lời khai của nguyên đơn và bị đơn thì bà T xây dựng nhà vào năm 1996, tường rào ranh giới giữa hai bên được bà T xây dựng từ năm 1995. Ông C2, bà O xây dựng nhà sau bà T, vào năm 2005. Sau khi chuyển nhượng đất, các bên sử dụng ranh giới ổn định, xây dựng các công trình kiến trúc trên đất từ năm 1995 cho đến nay, đồng thời các bên đương sự còn thừa nhận trên phần diện tích đất tranh chấp hiện ông C2, bà O sử dụng có 01 hầm rút 08m² do bà T xây năm 1995 và 01 cây mắc mật ông C2 trồng vào năm 1995.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp bà T đã chuyển nhượng cho cha bà O là ông Nguyễn Xuân H4 từ năm 1995, trong đó có cả diện tích đất xây hầm rút hiện các bên đang tranh chấp. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông H4 quản lý, sử dụng, sau đó ông C2, bà O tiếp tục quản lý, sử dụng, xây nhà, trồng cây trên đất và ở ổn định từ đó cho đến nay, bà T biết nhưng không có ý kiến gì. Mặt khác, tường rào ranh giới ngăn cách giữa hai gia đình được bà T xây dựng từ năm 1995, đến nay hàng rào này vẫn còn nguyên không bị xê dịch. Việc bà T cho rằng ông C2, bà O lấn chiếm của gia đình bà 20,7m² đất là không có cơ sở. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ.

[3]. Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T mà cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 17/7/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đối với phần bà T kháng cáo như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà.

[4]. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà **Nguyễn Thị T** phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị T**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 17/7/2025 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.

Bà **Nguyễn Thị T** 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 0000098 ngày 08/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. Bà **T** 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 17/2025/DS-ST ngày 17/7/2025 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 Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm 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**

Trần Đức Kiên