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

Bản án số: **84**/2025/DS-PT
Ngày: 25/8/2025
*V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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 **Trần Đức Kiên**

*Các thẩm phán:* ông **Lê Văn Thường**

bà **Võ Thị Ngọc Dung**

***- Thư ký phiên tòa:*** bà **Trịnh Thị Hằng**, Thẩm tra viên chính 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 **Nguyễn Thế Vinh**, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở, Toà 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 14/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 7 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 06/2025/DS-ST ngày 15 tháng 5 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 331a/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn***: ông Lê Văn M, sinh năm 1989

Địa chỉ: A N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1992; địa chỉ: A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là A L, phường B, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

***- Bị đơn:*** bà Lê Thị Thu T, sinh năm 1973

Địa chỉ: A N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

***- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

+ Cụ Lê N, sinh năm 1940 và cụ Huỳnh Thị Kim Ấ, sinh năm 1948; địa chỉ: số A N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ); địa chỉ: số D P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là số D P, phường B, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt người đại diện.

+ Ông Lê Đình P, sinh năm 1966; địa chỉ: tổ C, khối G, tổ dân phố G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là tổ C, khối G, tổ dân phố G, phường T, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

* *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Lê Văn M.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện đề ngày 05/5/2025, đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 30/8/2024 và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông*** Lê Văn M ***và người đại diện theo ủy quyền ông*** Nguyễn Đức D ***cùng trình bày:***

Anh Lê Văn M là con ông Lê Đình P và là cháu nội của cụ Lê N, cụ Huỳnh Thị Kim Ẩ. Năm 2013, anh M lập gia đình nhưng không có đất để xây nhà ở riêng nên anh M được cụ N, cụ Ẩ tặng cho diện tích khoảng 115m$^2$ đất (chiều ngang là 5m, chiều dài 23m) thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 17 để làm nhà ở, có vị trí nằm liền kề với căn nhà cụ N, cụ Ẩ đang sinh sống. Sau khi được tặng cho đất, Anh xây dựng nhà cấp 4 sinh sống ổn định từ đó cho đến nay. Đến năm 2015, cụ N, cụ Ẩ được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 987533 ngày 06/8/2015 thửa đất số 12, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.844,8m$^2$.

Năm 2016, cụ N, cụ Ẩ tách thửa đất nêu trên thành 05 thửa đất gồm: thửa 204, diện tích 675,7m$^2$; thửa 203, diện tích 159,7m$^2$; thửa 12 diện tích 361,8 m$^2$; thửa 202, diện tích 274 m$^2$ và thửa 201, diện tích 373,6 m$^2$; đồng thời tặng cho các con; trong đó có nhà, đất của anh M thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 17 do cô ruột là bà Lê Thị Thu T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh M nhiều lần yêu cầu bà T, cụ N tách thửa nêu trên để trả lại đất cho anh M nhưng bà T, cụ N không thực hiện. Nay anh M yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất cho Anh đối với diện tích đất 129,9m$^2$ (chưa trừ lộ giới) theo kết quả đo đạc tại Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 09/11/2023 của Công ty TNHH Đ thuộc một phần thửa đất số 12, tờ bản đồ số 17; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 722933 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/4/2016 đứng tên bà Lê Thị Thu T.

***Bị đơn bà*** Lê Thị Thu T ***có đơn phản tố trình bày****:* bà T thống nhất với lời trình bày của anh M về nguồn gốc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.844,8m$^2$ do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 987533 ngày 06/8/2015 cho cha mẹ Bà là cụ Lê N, cụ Huỳnh Thị Kim Ẩ. Trước khi cụ N, cụ Ẩ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ngày 21/7/2006, cụ N, cụ Ẩ có chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Nhã T1 và bà Đinh Thị Tuyết A một phần diện tích đất thuộc thửa đất nêu trên có chiều ngang 10m x dài 20m; đến năm 2013, bà T1, bà A chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho Bà.

Năm 2016, cụ N, cụ Ẩ tách thửa, đồng thời tặng cho các con, trong đó có Bà nên Bà thoả thuận với cụ N, cụ Ẩ tặng cho Bà phần đất giáp ranh với diện tích đất Bà đã nhận chuyển nhượng của bà T1, bà A. Quá trình ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã bị nhầm lẫn giữa thửa đất số 201 và thửa đất số 12 nên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất số CB 722933, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 17, diện tích 361,8m² đứng tên Bà, còn thửa đất số 201, tờ bản đồ số 17, diện tích 373,6m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 722935 ngày 08/4/2016 đứng tên cụ N, cụ Ấ nhưng thực tế Bà đang quản lý, sử dụng thửa đất số 201, cụ N, cụ Ấ quản lý, sử dụng thửa số 12, trong đó có nhà, đất theo diện tích đo đạc thực tế 129,9m$^2$ đất anh M đang tranh chấp. Khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bà T không biết có sự nhầm lẫn giữa hai thửa đất, đến khi có nhu cầu vay vốn Ngân hàng Bà mới phát hiện việc nhầm lẫn thông tin trên. Bà nhiều lần yêu cầu cụ N, cụ Ấ làm thủ tục xin đổi lại tên người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nhưng cụ N, cụ Ấ không hợp tác nên Bà đã khởi kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ. Ngày 27/02/2023, Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định đình chỉ giải vụ án.

Nay, anh M khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với Bà và yêu cầu Bà tách thửa phần diện tích đất 115m² thuộc một phần thửa đất số 12, tờ bản đồ số 17, diện tích 361,8m² sang tên cho anh M, Bà không thực hiện được vì thửa đất do cụ N, cụ Ấ đang quản lý, sử dụng. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên hiện đang tranh chấp và để giải quyết triệt để vụ án trên, Bà có yêu cầu phản tố buộc cụ N và cụ Ấ phải làm thủ tục sang tên cho Bà trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 201, tờ bản đồ số, 17 diện tích 373,6m² đất. Bà T có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 12, tờ bản đồ số 17, diện tích 361,8m$^2$ đất cho cụ N, cụ Ấ.

***Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/01/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ*** Lê N ***và cụ*** Huỳnh Thị Kim Ấ ***trình bày:***

Diện tích 1.844,8m$^2$ đất, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 17 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 987533 ngày 06/8/2015 có nguồn gốc của cụ N, cụ Ấ. Năm 2013, cụ N, cụ Ấ có tặng cho con trai là ông Lê Đình P bằng lời nói khoảng 100m$^2$ đất. Sau này ông Phong T2 cho con trai là anh Lê Văn M. Năm 2016, cụ N và cụ Ấ tách thửa đất trên thành 05 thửa gồm thửa số 204, 203, 202, 201, 12, cùng tờ bản đồ số 17, cụ thể thửa 204 tặng cho ông Lê Đình N1; thửa 203 tặng cho bà Lê Thị Thu T3; thửa 12 tặng cho bà Lê Thị Thu T, thửa 202 tặng cho bà Lê Thị Thanh T4; thửa 201 đứng tên cụ N, cụ Ấ. Nay anh M khởi kiện, cụ N, cụ Ấ không có ý kiến và cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Đối với phần đất của cụ N, cụ Ấ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất nhầm sang tên bà Lê Thị Thu T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất của bà Lê Thị Thu T sang tên cụ N, cụ Ấ, hai Cụ yêu cầu bà T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất cho hai Cụ vì thực tế sau khi tách thửa sang tên cho các con, bà T đã cầm cả hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông*** Lê Đình P ***trình bày:*** ông P là con trai của cụ Lê N và cụ Huỳnh Thị Kim Ấ, ngoài ông P ra thì còn 05 anh em khác.

Khoảng năm 2005-2006 Ông được cụ N, cụ Ấ tặng cho bằng lời nói diện tích đất ngang 5m, dài 25m, phía bắc giáp nhà cấp 4 của cụ N hiện đang ở, phía nam giáp phần đất trống còn lại của cụ N, phía tây giáp đường đi rộng 5m, phía đông giáp đất ruộng. Ngày 15/6/2013, Ông lập giấy viết tay tặng lại cho con trai là anh Lê Văn M xây nhà và sinh sống từ đó cho đến nay. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh M về việc công nhận quyền sử dụng đất cho anh M đối với diện tích đất 129,9m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 12, tờ bản đồ số 17 và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 722933 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/4/2016 đứng tên bà Lê Thị Thu T.

***Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*** Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ***(nay là*** Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ***), ông*** Nguyễn Văn M1 ***trình bày:*** ngày 06/8/2015, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 987533 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.844,8 m²; trong đó đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 1.544,8m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho hộ cụ Lê N, cụ Huỳnh Thị Kim Ấ. Sau đó, cụ N và cụ Ấ thực hiện tách thành 05 thửa đất gồm các thửa 204, 203, 12, 202, 201; đồng thời tặng cho quyền sử dụng đất cho các con, cụ thể như sau:

- Thửa đất số 204, tờ bản đồ số 17, diện tích 675,7m² theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho cụ N và cụ Ấ và bên nhận tặng cho ông Lê Đình N1 được Văn phòng C chứng nhận số 0373 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 11/01/2016. Ngày 08/4/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 722893 đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 17, diện tích 675,7m²; trong đó đất ở 60m², đất trồng cây lâu năm 615,7m².

- Thửa đất số 203, tờ bản đồ số 17, diện tích 159,7m², mục đích sử dụng theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho cụ N và cụ Ấ và bên nhận tặng cho bà Lê Thị Thu T3 được Văn phòng C chứng nhận số 0374, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 11/01/2016. Ngày 08/4/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 722894 đối với thửa đất số 203, tờ bản đồ số 17, diện tích 159,7m²; trong đó đất ở 40m², đất trồng cây lâu năm 119,7m².

- Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 17, diện tích 361,8m² theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho cụ N và cụ Ấ và bên nhận tặng cho bà Lê Thị Thu T được Văn phòng C chứng nhận số 0375 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2016. Ngày 08/4/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 722933 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 17, diện tích 361,8 m²; trong đó đất ở 40m², đất trồng cây lâu năm 321,8 m².

- Thửa đất số 202, tờ bản đồ số 17, diện tích 274,0m² theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho cụ N và cụ Ấ và bên nhận tặng cho bà Lê Thị Thanh T4 được Văn phòng C chứng nhận số 0376 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 11/01/2016. Ngày 08/4/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

CB 722938 đối với thửa đất số 202, tờ bản đồ số 17, diện tích 274,0m²; trong đó đất ở 80m², đất trồng cây lâu năm 194m².

- Thửa đất số 201, tờ bản đồ số 17, diện tích 373,6m². Ngày 08/4/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 722935 cho cụ N, cụ Â.

Căn cứ Khoản 1, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 2, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 722933 cấp ngày 08/4/2016 cho bà Lê Thị Thu T là đúng trình tự, thủ tục quy định. Đề nghị Tòa án căn cứ hồ sơ vụ việc để xem xét, không chấp nhận yêu cầu của anh Lê Văn M.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:*** căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 467 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 115, 117 của Bộ luật dân sự 2015; các Điều 166, 167, 170 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết 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:*** không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn M, về việc:

- Yêu cầu Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn M đối với diện tích đất 129,9m² (chưa trừ lộ giới) theo kết quả đo đạc tại Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 09/11/2023 của Công ty TNHH Đ thuộc một phần thửa đất số: 12, tờ bản đồ số: 17, tọa lạc tại: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 722933 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/4/2016 mang tên bà Lê Thị Thu T.

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

Ngày 22/5/2025, ông Lê Văn M kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Toà phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Kiểm sát viên tham gia phiên toà 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 06/2025/DS-ST ngày 15 tháng 5 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 22/5/2025, nguyên đơn ông Lê Văn M kháng cáo bản án sơ thẩm, Đơn kháng cáo của đương sự là trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

**[2].** Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xem xét các nội dung liên quan đến việc giải quyết vụ án, cụ thể:

**[2.1].** Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Phần diện tích đất ông M yêu cầu công nhận có nguồn gốc của cụ Lê N và cụ Huỳnh Thị Kim Ẩ trước đây đã tặng cho ông Lê Đình P. Theo ông P xác định việc tặng cho là vào năm 2005-2006 (BL 194), cụ N và cụ Ẩ xác định việc tặng cho ông P vào năm 2013 (BL 110). Sau đó vào năm 2013, ông P tiến hành tặng cho con là ông Lê Văn M, sau đó ông M xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất và ở cho đến nay. Việc tặng cho đất giữa cụ N, cụ Ẩ và ông P chỉ bằng lời nói và được các bên thừa nhận. Việc ông Phong T2 cho ông M đất có xác lập giấy tặng cho viết tay vào ngày 15/6/2013 (BL 192) nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương và cũng chưa làm thủ tục tách thửa theo quy định. Cụ N và cụ Ẩ cũng xác nhận việc ông Phong T2 cho đất đối với ông M.

Tại thời điểm cụ N, cụ Ẩ tặng cho ông Lê Đình P và thời điểm ông Phong tặng cho đất đối với ông Lê Văn M thì toàn bộ phần diện tích đất của cụ N, cụ Ẩ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 06/8/2015, cụ Lê N và cụ Huỳnh Thị Kim Ẩ được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 987533 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.844,8m², mục đích sử dụng: Đất ở 300m², Đất trồng cây lâu năm 1.544,8m², tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, trong đó có phần diện tích đất tặng cho ông Lê Văn M hiện đang sử dụng.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ N, cụ Ẩ tách thửa đất nêu trên thành 05 thửa đất, gồm thửa đất số 204, 203, 12, 202, 201; đồng thời thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất cho các con, cụ thể: thửa đất số 204, tờ bản đồ số 17, diện tích 675,7m$^2$ tặng cho ông Lê Đình N1; thửa đất số 203, tờ bản đồ số 17, diện tích 159,7m$^2$ tặng cho bà Lê Thị Thu T3; thửa đất số 12, tờ bản đồ số 17, diện tích 361,8m$^2$ tặng cho bà Lê Thị Thu T; thửa đất số 202, tờ bản đồ số 17, diện tích 274,0m$^2$ tặng cho bà Lê Thị Thanh T4; thửa đất số 201, tờ bản đồ số 17, diện tích 373,6m$^2$ đứng tên cụ N, cụ Ẩ (bút lục 223-245).

**[2.2].** Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, thấy:

Như nhận định ở trên, nguồn gốc diện tích đất tranh chấp nguyên trước đây là của cụ N, cụ Ẩ. Trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ N và cụ Ẩ có tặng cho ông Lê Đình P bằng lời nói diện tích khoảng 100m$^2$ đất, đến năm 2013, ông Phong T2 cho con trai là anh M xây nhà để ở. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ N, cụ Ẩ đã tách thửa đất thành 05 thửa (204, 203, 12, 202, 201) và lần lượt lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho các con, trong đó tặng cho bà Lê Thị Thu T thửa đất số 12 còn thửa số 201 do cụ N, cụ Ẩ quản lý, sử dụng. Trên cơ sở Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) thực hiện việc cấp GCNQSDĐ cho

bà Lê Thị Thu T đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 17, diện tích 361,8m$^2$ là phù hợp, đúng quy định pháp luật.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/6/2024 (bút lục 129-131), thể hiện: thửa đất số 201, tờ bản đồ số 17, diện tích 373,6m$^2$ đất (diện tích thực tế 341,2m$^2$ đất) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 722935 cho cụ N, cụ Ẩn hiện do bà T đang quản lý, sử dụng; còn thửa đất số 12, tờ bản đồ số 17, diện tích 361,8m$^2$ (diện tích đất thực tế 419m$^2$) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 722933 cho bà T hiện do cụ N, cụ Ẩ đang quản lý, sử dụng; trên đất có hai căn nhà cấp 4, 01 căn do cụ N và cụ Ẩ quản lý, sử dụng, 01 căn do vợ chồng anh Lê Văn M và chị Trương Thị Minh H quản lý, sử dụng có diện tích 129,9m$^2$ đất. Theo Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 09/11/2023 của Công ty TNHH Đ (bút lục 77), xác định: thửa đất số 201 và thửa đất số 12 hoàn toàn tách bạch, ngăn cách giữa hai thửa đất là thửa đất số 202 (đã tặng cho bà Lê Thị Thanh T4).

Từ đó có căn cứ khẳng định, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà T và cụ N, cụ Ẩ là có sự nhầm lẫn do lỗi của cụ N, cụ Ẩ và bà T trong quá trình xác lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, không phải lỗi phát sinh từ cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, trên thực tế, phần diện tích 129,9m$^2$ đất mà ông Lê Văn M yêu cầu công nhận hoàn toàn không phát sinh tranh chấp với bà Lê Thị Thu T cũng như diện tích đất mà cụ N, cụ Ẩ, bà T hiện đang sử dụng không phát sinh tranh chấp với nhau. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho anh M đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 129,9m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 12, tờ bản đồ số 17 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 722933 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/4/2016 đứng tên bà Lê Thị Thu T là có căn cứ. Cụ N, cụ Ẩ và bà T cần liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đính chính lại sai sót về thông tin theo quy định pháp luật đất đai.

**[3].** Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy kháng cáo của ông Lê Văn M là không có căn cứ chấp nhận nên giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 15/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

**[5].** Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Văn M phải chịu.

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 ông Lê Văn M; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 15/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**2.** Về án phí dân sự phúc thẩm: căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Lê Văn M phải nộp 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000168 ngày 03/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ). Ông M đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

**3.** Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; án phí sơ thẩm; thi hành án, chậm thi hành án được thi hành theo Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 15/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

***Nơi nhận:***
- TANDTC;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THA dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

**Trần Đức Kiên**