

Bản án số: 482/2026/DS-PT

Ngày: 30-9-2026

V/v: “Tranh chấp 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 Văn Hồng

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Minh, bà Nguyễn Thị Hải Âu.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Nguyễn Kim Anh
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 251/2026/TLPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2026 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự phúc thẩm số: 28/2026/DSST ngày 19 tháng 5 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 12 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 422/2026/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2026 và quyết định hoãn phiên tòa số: 462/QĐ-PT ngày 11 tháng 9 năm 2026, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn: Ông Huỳnh Tấn M - sinh năm: 1966, có mặt.

Bà Thái Thị Thanh T - sinh năm: 1968, có mặt.

Cùng trú tại: Khu phố P, phường P, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Văn P - Công ty L2 và cộng sự, có mặt.

Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk.

*Bị đơn: Bà Phan Thị L - sinh năm: 1953, vắng mặt.

Bà Trần Thị H (H1) - sinh năm: 1973, có mặt.

Cùng trú tại: Khu phố Đ, phường H, tỉnh Đắk Lắk.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân phường H, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.
- Bà Đặng Thị Hồng H2 - sinh năm: 1975 và ông Lê Thiêm

Cùng trú tại: Khu phố Đ, phường H, tỉnh Đắk Lắk, ông T1 bà H2 có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Trần Mộng K và bà Huỳnh Thị L1 - sinh năm: 1960.

Cùng trú tại: Khu phố Đ, phường H, tỉnh Đắk Lắk, ông K đã chết, bà L1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Trần Minh C1 - sinh năm: 1949 (đã chết)

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông C1:

- Bà Phan Thị L - sinh năm: 1953, vắng mặt
- Bà Trần Thị H - sinh năm: 1973, có mặt
- Bà Trần Thị M1 - sinh năm: 1976, vắng mặt
- Ông Trần Văn V - sinh năm: 1988, vắng mặt
- Ông Trần Văn C2 - sinh năm: 1995, vắng mặt

Cùng trú tại: Khu phố Đ, phường H, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Trần Thị N - sinh năm: 1990, vắng mặt

Trú tại: 8 đường số A, phường L, Tp ..

- Bà Trần Thị N1 - sinh năm: 1979, có mặt

Trú tại: Khu phố T, phường H, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phan Thị L, bà Trần Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/3/2024, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên toà nguyên đơn vợ chồng ông Huỳnh Tấn M, bà Thái Thị Thanh T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Năm 2002, mẹ của ông Huỳnh Tấn M là cụ Nguyễn Thị T2 có nhận chuyển nhượng thửa đất diện tích chiều dài 60m, chiều rộng 12m của ông Trần C1, bà Phan Thị L với số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng), tọa lạc tại khu phố Đ, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố Đ, phường H, tỉnh Đắk Lắk); vì mẹ ông M lúc đó già yếu nên nhờ ông M là người đứng ra giao dịch ký giấy tờ mua bán thay cho cụ T2. Cùng thời gian năm 2002, ông M có mua diện tích đất ngang 13m, dài 50m của ông Trần Mộng K, bà Huỳnh Thị L1 giáp phía Bắc của thửa đất bà L (có trồng cây dừa, bàn chải làm ranh giới 02 thửa đất). Khoảng năm

2004, UBND phường H mở đường đi qua phần đất của cụ Nguyễn Thị T2, thì chiếm gần hết diện tích đất của ông K, nhà nước thu hồi diện tích bao nhiêu thì ông bà không biết và không nhận được giấy tờ gì liên quan việc thu hồi này nên ông M bà T không biết diện tích còn lại bao nhiêu.

Sau đó ông C1, bà L đã gặp cụ T2 để hoán đổi đất (vì lúc này thửa đất của bà L quay mặt về con đường phía Tây; thửa đất của cụ T2 nằm vị trí hai mặt đường phía Bắc và phía Tây cho nên cụ T2 cũng đồng ý đổi để hai bên cùng có lợi, thì thửa đất của ông C1, bà L được nằm trên mặt đường phía bắc; thửa đất của cụ T2 thêm diện tích đất phía Nam của bà L. Việc thống nhất hoán đổi đất hai bên được hai bên lập một giấy chuyển nhượng đất, nhà ở với diện tích 480 m² (chiều rộng 20m, chiều dài 24m), không đo đạc lại diện tích mà chỉ ước chừng vào ngày 14/12/2004. Hai bên thoả thuận làm hàng rào ranh giới là cây dừa. Sau đó, vợ chồng ông C1, bà L phá hàng rào dừa đó để xây dựng nhà ở, trồng trụ bê tông, rào lưới B40.

Trong năm 2004, cụ T2 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đó, sau khi tiến hành đo đạc lại thì mới biết diện tích là 575m². Đến năm 2005, cụ T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 375m² (200m² đất ở, 175m² đất vườn) tại tờ bản đồ số 44D, thửa 55. Năm 2010, cụ T2 làm đơn xin xác nhận lại diện tích 200m² đất chưa ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2016, cụ T2 tặng lại cho ông M, bà T diện tích đất nói trên đã chỉnh lý biến động theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ đó, ông M, bà T quản lý, sử dụng diện tích đất trên cho đến nay.

Năm 2019, vợ chồng ông M có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1, bà H2 diện tích 10x27m. Khi ông bà làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Trần Thị H (con gái bà L) cản trở trồng cây, rào lưới B40. Nay, vợ chồng ông M, bà T yêu cầu bà L, bà H chấm dứt hành vi cản trở để ông M, bà T làm thủ tục đăng ký biến động diện tích 185,4m² theo Bản vẽ Công ty TNHH K1 (trước đây là 200m² đất quy hoạch giao thông) và công nhận diện tích đất này cho ông M, bà T. Vợ chồng ông M không phải là người nhổ cây và phá hàng rào lưới B40 như bà Trần Thị H trình bày nên không đồng ý bồi thường số tiền 15 triệu đồng.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bị đơn bà Phan Thị L và người đại diện theo ủy quyền của là bà Trần Thị N1 trình bày:

Phần diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc là vợ chồng bà (Phan Thị L, ông Trần C1) được Nhà nước cân đối cấp đất theo Nghị định 64 với diện tích 1.240m² (40m x 31m). Sau đó, nhà nước mở đường với chiều ngang 4m nên diện tích còn lại là 1.080m² (40m x 27m).

Năm 2002, vợ chồng ông C1, bà L chuyển nhượng cho ông Huỳnh Tấn M diện tích chiều rộng 12m, chiều dài hết lô đất với số tiền là 10.000.000 đồng, tọa lạc tại Thôn Đ, xã H (nay là khu phố Đ, phường H) thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, vợ chồng bà L thừa nhận đã nhận đủ tiền. Lúc đó, bà L không ký vào giấy chuyển

nhượng đất, vợ chồng bà L chuyển nhượng thửa đất đó ông M chứ không chuyển nhượng cho bà T2.

Cùng thời điểm đó, vợ chồng ông C1, bà L có chuyển nhượng diện tích (cạnh bên diện tích đã bán cho ông M) chiều ngang 10m, chiều dài hết thửa đất cho bà Trần Thị H (con gái của ông C1 bà L) có sự chứng kiến của các con trong gia đình với số tiền là 7.000.000 đồng, bà L có ký vào giấy chuyển nhượng của bà H. Nay bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông M, bà T.

Theo đơn tự khai, các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị H trình bày:

Năm 2002, cha mẹ bà (Trần Thị H) là ông Trần C1, bà Phan Thị L có chuyển nhượng diện tích chiều ngang 10m, chiều dài hết lô đất (diện tích cạnh bên phần đất mà cha mẹ bà đã chuyển nhượng cho ông M) với số tiền là 7.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, tất cả cha mẹ, và các anh chị em trong nhà có làm giấy ưng thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký tên. Sau đó, bà H đi làm ăn xa, không có điều kiện để đi kê khai đất. Năm 2022, bà H về rào lưới B40 để làm ranh giới và trồng cây trên đất gồm: 30 cây măng cầu cao khoảng 0,8m - 2m, 08 cây chuối cao khoảng 0,6m - 2m, 01 cây lộc vùng cao khoảng 3m, 05 cây lựu cao khoảng 1,5m - 2m.

Ngày 27/07/2022, vợ chồng bà Đặng Thị Hồng H2 cùng khoảng 10 thanh niên khác đến tháo dỡ hàng rào và nhổ toàn bộ cây trồng trên thửa đất của bà ném qua đất của người khác gây thiệt hại 15.000.000 đồng (bút lục 165). Quá trình giải quyết trước đó, bà H cho rằng vợ chồng ông M là thuê người xuống tháo dỡ hàng rào và nhổ cây là có sự nhầm lẫn.

Việc ông M, bà T tranh chấp đất với bà H vì ông M nói cha mẹ bà H bán toàn bộ diện tích đất chiều dài giáp ranh nhà ông Trần C1 đến đường bê tông hiện nay chạy vào nhà ông Đào Công H3 hoàn toàn không có căn cứ. Cha mẹ bà H chuyển nhượng một phần đất cho ông M có diện tích ngang 12m, chiều dài 27m có giới cận như sau: phía Đông giáp thửa đất xã thu hồi, phía Tây giáp đường rộng 2m, phía Bắc giáp đường rộng 2m, phía Nam giáp đất ông Đào Công H3.

Nay, bà H yêu cầu tòa công nhận diện tích tranh chấp nói trên là của bà H và yêu cầu vợ chồng bà H2 phải bồi thường số tiền là 25.000.000 đồng vì tháo dỡ lưới B40 và số cây trồng gồm: cây măng cầu, cây lộc vùng, cây chuối... nói trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần C1 (chết) do bà Trần Thị H đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần C1 trình bày: thống nhất theo lời trình bày của bà Phan Thị L và bà Trần Thị H nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L1 trình bày: ngày 02/11/2002, vợ chồng bà L1, ông Trần Mộng K chuyển nhượng một thửa đất cho ông Huỳnh Tấn M bằng hình thức giấy viết tay với diện tích ngang 13m, dài 50m, có tứ cận: Đông giáp nhà ông Trần C1, bà Phan Thị L; Bắc giáp: Sở tứ quý; Nam giáp đất Huỳnh V1; Tây giáp nhà ông Nguyễn Hiền . Từ đó đến nay, gia đình ông

Huỳnh Tấn M quản lý, sử dụng, sinh sống ổn định và lâu dài, những người sinh sống ở đây ai cũng biết đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông M. Nay, bà L1 biết tin ông M đang tranh chấp khu đất nêu trên với bà Trần Thị H, bà Phan Thị L; bà Trần Thị H cho rằng được ông Trần C1 cho sử dụng là không đúng sự thật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2026/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 31 Luật Đất đai Luật Đất đai năm 2024 (tương ứng các Điều 166, 170 của Luật Đất đai năm 2013 và các Điều 105, 107 Luật Đất đai năm 2003).

Căn cứ vào khoản 2, khoản 4 Điều 91, khoản 4 Điều 96, các Điều 147, 157, 165, 200, 201, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, các khoản 2, 9 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Tấn M, bà Thái Thị Thanh T về “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Phan Thị L, bà Trần Thị H, vì có căn cứ.

1. Công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 218, tờ bản đồ số 20 (đo đạc năm 2010), diện tích 565,6m², tọa lạc tại khu phố Đ, phường H, tỉnh Đắk Lắk, trong đó gồm: 375m² đã được cấp Giấy CNQSD đất số AB 117815 cấp ngày 21/4/2005 và 185,4m² chưa được công nhận quyền sử dụng đất, có tứ cận: phía Đông giáp nhà đất của gia đình bà Phan Thị L; phía Tây giáp đường bê tông; phía Bắc giáp đường bê tông; phía Nam giáp thửa đất số 88, tờ bản đồ 20 theo Bản vẽ Công ty TNHH K1 là thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh Tấn M, bà Thái Thị Thanh T (kèm theo Bản vẽ).

2. Ông Huỳnh Tấn M, bà Thái Thị Thanh T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được chỉnh lý, cấp đổi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Buộc bà Phan Thị L, bà Trần Thị H chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất tại thửa đất số 218, tờ bản đồ số 20 (đo đạc năm 2010), diện tích 565,6m², tọa lạc tại khu phố Đ, phường H, tỉnh Đắk Lắk vì đã được công nhận thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Huỳnh Tấn M, bà Thái Thị Thanh T.

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 01/6/2026 bị đơn bà Phan Thị L, bà Trần Thị H kháng cáo đối với toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 28/2026/DS-ST ngày 19/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đắk Lắk. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại nội dung vụ án, hủy GCNQSDĐ đất đã cấp cho bà T2 và tặng cho vợ chồng ông M; buộc vợ chồng ông M bà H2 và một số người nhổ cây phá rào phải bồi thường số tiền 15.000.000 đồng, xử lý hình sự đối với những người này. Công nhận diện tích chiều ngang 10m, chiều dài 31m cho bà Trần Thị H.

Ngày 09/6/2026 bà H bà L làm đơn kháng cáo bổ sung với nội dung đề nghị xử lý hình sự vợ chồng bà Đặng Thị Hồng H2 về tội hủy hoại tài sản và yêu cầu bồi thường số tiền 15.000.000 đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn 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 nguyên đơn là không có căn cứ. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm công nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích 565,6m² cho nguyên đơn là chưa chính xác vì trong đó đã có 375m² đã được nhà nước cấp GCNQSDĐ. Đối với phần diện tích ngoài GCNQSDĐ chứng cứ thu thập bổ sung tại cấp phúc thẩm đã đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà H, bà L sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2026/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - 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 bà Phan Thị L, bà Trần Thị H trong hạn luật định, bà H đã nộp tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm, bà L được miễn nộp tạm ứng án phí là hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai, bị đơn bà Phan Thị L kháng cáo bản án sơ thẩm vắng mặt không có lý do, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ. HĐXX căn cứ vào các điều 289; 296 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị L.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 21/4/2005, bà Nguyễn Thị T2 được UBND huyện T, tỉnh Phú Yên (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 117815 đối với thửa đất số 55 (1), tờ bản đồ số 44-D (nay là thửa đất số 128, tờ bản đồ số 20 đo đạc năm 2010), diện tích 375m², gồm 200m² đất ở và 175m² đất hàng năm khác. Ngoài ra, thửa đất còn một phần đất chưa được cấp GCNQSDĐ do quy hoạch đất giao thông. Sau đó, bà T2 tặng cho toàn bộ thửa đất cho ông Huỳnh Tấn M, bà Thái Thị Thanh T và được chỉnh lý sang tên ngày 20/6/2016.

Đối với vợ chồng ông Trần C1, bà Phan Thị L, ngày 19/9/2013 được UBND huyện Đ, tỉnh Phú Yên (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 071782 đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 20, diện tích 483,9m², gồm 250m² đất ở và 233,9m² đất hàng năm khác. Thửa đất số 75 liền kề thửa đất số 218, tờ bản đồ số 20.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/10/2025, diện tích đất các bên tranh chấp là 282,2m², có tứ cận: phía Đông giáp đất của vợ chồng ông Trần C1, bà Phan Thị L; phía Tây giáp phần đất còn lại của ông Huỳnh Tấn M, bà Thái Thị Thanh T; phía Nam giáp thửa đất số 88; phía Bắc giáp đường bê tông. Trong đó có 160,8m² thuộc diện tích đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 117815 ngày 21/4/2005 cho bà Nguyễn Thị T2, sau đó chỉnh lý sang tên cho ông M, bà T; phần diện tích còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay ranh giới ngăn cách hai thửa đất số 218 của vợ chồng ông M và thửa 75 của vợ chồng bà L là các trụ bê tông do gia đình bà L xây dựng, có rào lưới B40.

Như vậy, bà T2, vợ chồng bà L đều được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất do các bên quản lý, sử dụng. Quá trình bà T2 được cấp GCNQSDĐ sau đó làm thủ tục tặng cho nguyên đơn vợ chồng bà L cũng như bà H không có ý kiến, khiếu nại gì.

[2.2] Ông M, bà T cho rằng toàn bộ thửa đất 218 có nguồn gốc từ năm 2002 do bà Nguyễn Thị T2 nhận chuyển nhượng từ hai thửa đất của vợ chồng bà L và thửa đất vợ chồng ông K, bà L1; sau khi có chính sách thu hồi đất làm đường và hoán đổi đất với vợ chồng bà L thì còn lại khoảng 575m². Năm 2004, bà T2 kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất; trong đó có phần diện tích được Nhà nước công nhận và phần diện tích chưa được cấp Giấy chứng nhận do trước đây quy hoạch là đất giao thông. Sau đó, bà T2 tặng cho ông M, bà T và gia đình ông bà quản lý, sử dụng đất từ năm 2002.

Quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn cung cấp các giấy tờ chứng minh về việc sang nhượng, hoán đổi đất với ông K bà L1 và vợ chồng bà L. Bà L1 cũng xác nhận nội dung như nguyên đơn trình bày. Bị đơn không đồng ý với nội dung hoán đổi đất và cho rằng các giấy tờ do nguyên đơn cung cấp không phản ánh đúng sự việc nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh; đồng thời tại cấp phúc thẩm cũng không yêu cầu giám định chữ ký.

Tại biên bản xác minh, tài liệu do nguyên đơn cung cấp (BL 10, 11, 12) thể hiện bà T2 làm đơn kê khai, đăng ký cấp GCNQSDĐ với diện tích 575m², trong đó thổ cư 200m², đất quy hoạch 200m², đất vườn 175m². Sau đó Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T2 đối với 375m². Ngày 21/01/2012 bà T2 làm đơn xác định lại diện tích sử dụng đất, công nhận phần đất chưa được công nhận QSDĐ theo hiện trạng và được chính quyền địa phương xác nhận. Mặc dù bà T2 chỉ được cấp GCNQSDĐ đối với 375m², nhưng việc bà T2 đã kê khai, đăng ký diện tích 575m² từ năm 2004, được chính quyền địa phương xác nhận thể hiện phạm vi đất mà bà T2 quản lý tại thời điểm đăng ký là 575m². Do đó, lời khai của nguyên đơn về nguồn gốc phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án nên có căn cứ chấp nhận.

Bà H cho rằng toàn bộ diện tích đất tranh chấp cha mẹ bà đã chuyển nhượng cho bà theo Giấy ưng thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2002 nhưng do bà phải đi làm ăn xa chưa sử dụng, đến năm 2022 bà rào lưới và trồng cây thì xảy ra tranh chấp. Tại cấp phúc thẩm, bà H xác định Giấy ưng thuận được lập năm 2002 không còn lưu giữ; văn bản xuất trình cho Tòa án là bản được lập lại vào năm 2013 do bản trước bị mất. Vì vậy, không có căn cứ xác định bản văn bản hiện có được lập đúng vào ngày 15/12/2002 và toàn bộ nội dung thể hiện trong văn bản này đã tồn tại từ thời điểm năm 2002 như lời trình bày ban đầu của phía bà H.

Theo nội dung Giấy ưng thuận, phần đất chuyển nhượng cho bà H có tứ cận: phía Đông giáp đất xã thu hồi; phía Tây giáp đường rộng 2m; phía Bắc giáp đường rộng 2m; phía Nam giáp đất ông Đào Công H3. Trong khi đó, hồ sơ địa chính thể hiện thửa đất số 75 của vợ chồng ông C1, bà L phía đông tiếp giáp các thửa 71, 72, 73, 74, 56, 57; thửa đất số 218 có phía đông giáp thửa 75 của vợ chồng bà L. Các bên cũng thừa nhận đến năm 2004 Nhà nước và nhân dân mới cùng làm đường bê tông theo hiện trạng còn đường cạnh phía bắc và phía tây. Như vậy, thông tin về tứ cận trong Giấy ưng thuận không phù hợp với ranh giới, hiện trạng và hồ sơ địa chính được xác lập. Bị đơn không cung cấp được tài liệu nào chứng minh phần đất mà gia đình bà H chuyển nhượng cho bà có vị trí cụ thể trùng với diện tích đang tranh chấp nên không có căn cứ để xác định phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà H.

[2.3] Bị đơn cho rằng thửa đất số 75 đất có nguồn gốc do Nhà nước cân đối, giao theo Nghị định 64-CP; năm 2002 vợ chồng bà L chuyển nhượng đất cho ông M không có sự đồng ý của các thành viên trong gia đình là không đúng quy định của pháp luật.

Xét thấy, UBND phường H xác nhận đây là trường hợp Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, không phải trường hợp Nhà nước giao đất theo Nghị định 64-CP. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn cũng xác nhận nội dung trình bày trước đây về nguồn gốc thửa đất số 75 do Nhà nước giao theo Nghị định 64-CP là chưa chính xác nên không có căn cứ xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ việc Nhà nước giao đất cho gia đình bà L theo Nghị định 64-CP.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp 282,2m² tại thửa đất số 218, tờ bản đồ số 20 (đo đạc năm 2010) thuộc quyền quản lý, sử dụng của

ông Huỳnh Tấn M, bà Thái Thị Thanh T. Bản án dân sự sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nội dung kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho bà T, ông M đối với toàn bộ thửa đất số 218, bao gồm cả phần diện tích không có tranh chấp và phần đã được Nhà nước xác lập quyền sử dụng đất là không cần thiết. Đối với diện tích 121,4m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp sơ thẩm chưa xác minh tình trạng pháp lý, tại cấp phúc thẩm đã được khắc phục. Cấp sơ thẩm áp dụng Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015 về ranh giới và mốc giới ngăn cách các bất động sản là chưa phù hợp với bản chất quan hệ tranh chấp. Yêu cầu của nguyên đơn là xác định phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của mình và buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền đối với diện tích đất này nên cần áp dụng các quy định tại Điều 166 và Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết. Do đó, cấp phúc thẩm cần điều chỉnh cho phù hợp, cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Trần Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Bà Phan Thị L được miễn án phí.

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 vào các điều 289; 296 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị L.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2026/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đắk Lắk.

Căn cứ vào Điều 166, 169 Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 31 Luật Đất đai Luật Đất đai năm 2024 (tương ứng các Điều 166, 170 của Luật Đất đai năm 2013 và các Điều 105, 107 Luật Đất đai năm 2003).

Căn cứ vào khoản 2, khoản 4 Điều 91, khoản 4 Điều 96, các Điều 147, 157, 165, 200, 201, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, các khoản 2, 9 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Tấn M, bà Thái Thị Thanh T:

Xác định diện tích 282,2m² đất tranh chấp tại thửa đất số 218, tờ bản đồ số 20 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Huỳnh Tấn M, bà Thái Thị Thanh T. Đối với diện tích 121,4m² chưa được cấp Giấy chứng nhận ông M, bà T có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai nếu đủ điều kiện.

Buộc bà Phan Thị L và bà Trần Thị H chấm dứt hành vi cản trở ông Huỳnh Tấn M, bà Thái Thị Thanh T thực hiện quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích 282,2m² đất tranh chấp tại thửa đất số 218, tờ bản đồ số 20.

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

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị L được miễn án phí. Bà Trần Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006301 ngày 03/06/2026 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 12;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 12;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Văn Hồng