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: **45**/2025/DS-PT
Ngày: 18/8/2025
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử 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 Đức Kiên**

Các Thẩm phán: ông **Đặng Kim Nhân**

ông **Phạm Tồn**

- ***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 **Trần Viết Tuấn**, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 227/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 305a/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: vợ chồng ông Mai Hữu C**,** sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị Mỹ H**,** sinh năm 1968.

Địa chỉ: thôn P, xã X, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là thôn P, xã X, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Huỳnh Thị H1, sinh năm 1993; địa chỉ: thôn P, xã X, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là thôn P, xã X, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

- Bị đơn: vợ chồng bà Mai Thị Minh N**,** sinh năm 1977 và ông Trần Bình T1**,** sinh năm 1973.

Địa chỉ: thôn P, xã X, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là thôn P, xã X, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Ngô Minh T2, sinh năm 1975; địa chỉ: B N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân xã X**,** huyện Đ, tỉnh Phú Yên (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã X, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt người đại diện.

2. Ủy ban nhân dân huyện Đ**, tỉnh Phú Yên** (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã X, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt người đại diện.

3. Vợ chồng anh Mai Huy Đ**,**sinh năm 1983 và chị Huỳnh Thị H1**,** sinh năm 1993; địa chỉ: thôn P, xã X, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là thôn P, xã X, tỉnh Đắk Lắk); bà H1 có mặt.

4. Vợ chồng ông Huỳnh Văn Đ1**,** sinh năm 1972 và bà Lê Thị T3**,** sinh năm 1986; địa chỉ: Kp L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là Kp Long T4, xã Đ, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

** Người kháng cáo:* bị đơn bà Mai Thị Minh N và ông Trần Bình T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Mai Hữu C ***trình bày:*** năm 1985 vợ chồng ông C có khai hoang một thửa đất khoảng 800 m^2 nằm ở khu vực núi N, xã X 3. Đến khi Hợp tác xã quy hoạch khu dân cư mới đổi trả cho vợ chồng ông một thửa đất đất khác khoảng 400 m^2 nằm ở C, xã X 3. Sau đó vợ chồng ông có khai hoang thêm bờ rào khoảng hơn 200m^2. Vợ chồng nguyên đơn sử dụng đất trồng hoa màu. Năm 2009 cho vợ chồng ông Mai Huy Đ và bà Huỳnh Thị H1 canh tác trên mảnh đất này. Trong khi đó, bà Mai Thị Minh N từ trước đến nay chưa bao giờ canh tác trên diện tích đất này. Nhưng không hiểu tại sao bà Mai Thị Minh N lại đi khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất của vợ chồng ông, với diện tích 611,5m^2, thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ số 9, xã X, huyện Đ, tỉnh Phú Yên.

Theo tìm hiểu thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này bà N đã làm và và được cấp năm 2012. Lúc đó địa chính xã là bà Lê Thị L và bà Tạ Thị B (bà B là mẹ ông C, bà N) vẫn còn sống, thì vợ chồng bà N không lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để công khai tranh chấp đất, mà phải đợi mười năm sau (2012-2022). Lúc này bà L đã về hưu và bà Tạ Thị B vừa mới mất vào tháng 7, thì tháng 8/2022 bà N mới công khai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Mai Thị Minh N đòi lại đất của vợ chồng ông.

Nay ông yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 375620 do UBND huyện Đ cấp ngày 16/11/2012 (thửa số 206, tờ bản đồ 09, địa chỉ: thôn P, xã X, huyện Đ, tỉnh Phú Yên) cho bà N và công nhận diện tích đất này là của vợ chồng ông.

- Bị đơn bà Mai Thị Minh N ***trình bày:*** bà là chủ sử dụng đất, có quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 611,5m² tọa lạc tại thôn P, xã X, huyện Đ, tỉnh Phú Yên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 375620 do UBND huyện Đ cấp ngày 16/11/2012 (thửa số 206, tờ bản đồ 09, địa chỉ: thôn P, xã X, huyện Đ, tỉnh Phú Yên). Nghĩ tình anh em trong nhà nên bà có cho ông Chí M canh tác trên thửa đất của mình để trồng sắn mì, các cây trồng khác.

Sau này, vợ chồng bà có nhu cầu sử dụng đất nên yêu cầu ông C trả lại thì ông C không chịu trả đất. Hiện nay, bà N phát hiện ông Mai Hữu C trong quá trình mượn đất canh tác đã tự ý chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn Đ1 một phần diện tích là 23,5m² trong tổng diện tích 611,5m² thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng bà mà không có sự đồng ý của bà.

Nay bà N có yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập: buộc vợ chồng ông Mai Hữu C phải trả lại phần diện tích 611,5m² tọa lạc tại thôn P, xã X, huyện Đ, tỉnh Phú Yên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 375620 do UBND huyện Đ cấp ngày 16/11/2012 (thửa số 206, tờ bản đồ 09, địa chỉ: thôn P, xã X, huyện Đ, tỉnh Phú Yên)

cho vợ chồng bà theo quy định pháp luật; buộc ông Huỳnh Văn Đ1 phải trả lại phần đất 23,5m² thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà do ông Đ1 đang đổ bê tông xây dựng tường rào kiên cố nuôi nhà yến vì trái pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H1 ***trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp với bà Mai Thị Minh Nghĩa L1 do Hợp tác xã hoán đổi với thửa đất khoảng 800m² tại núi N, thời điểm hoán đổi là khoảng năm 1987, hiện không còn giấy tờ gì về việc hoán đổi. Khi hoán đổi diện tích chỉ khoảng 400m², quá trình sử dụng vợ chồng ông C, bà H khai hoang, mở rộng thêm diện tích được khoảng 600m².

Việc hoán đổi có người những người làm chứng tôi sẽ cung cấp cho Tòa sau. Nhưng vợ chồng ông C, H quản lý, sử dụng từ năm 1987 cho đến năm 2010 thì cho vợ chồng tôi (Đ, H1) trồng có đến nay.

Vợ chồng bà N, ông T1 trước giờ không sử dụng, canh tác trên đất. Nhưng vợ chồng bà N lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật.

Do đó, nguyên đơn vợ chồng ông C, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng bà N, ông T1; công nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông C, bà H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Huỳnh Văn Đ1***, bà*** Lê Thị T3 ***trình bày:*** khi ông Đ1 xây dựng nhà yến liền kề thì tường rào bị nghiêng, nên ông Đ1 mới nhận chuyển nhượng 01 mét ngang đất của vợ chồng ông C, bà H để xây dựng tường rào, theo ông Đ1 được biết thì thửa đất này của vợ chồng ông C, bà H nên ông mới thoả thuận mua với giá 13.000.000 đồng, hai bên thoả thuận miệng chứ không lập giấy tờ.

Nay có tranh chấp, ông Đ1 đề nghị Toà xét xử theo quy định pháp luật. Nếu Toà xử đất của vợ chồng ông C, bà H thì ông Đ1 tiếp tục sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng, còn nếu Toà xử đất của vợ chồng ông T1, bà N thì ông Đ1 tự nguyện tháo dỡ tường rào, móng, di dời đất đã nâng để trả lại đất cho vợ chồng ông T1, bà N. Đề nghị Toà xét xử vắng mặt.

- UBND xã X ***3 có ý kiến:*** thửa đất số 206, tờ bản đồ số 9, diện tích 611,5m² nguyên trước đây, năm 1997 đã được Nhà nước cân đối giao theo Nghị định 64/NĐ-CP cho hộ bà Tạ Thị B và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 661101. Vào thời điểm năm 1997 hộ bà Tạ Thị B gồm 02 khẩu (bà Tạ Thị B và bà Mai Thị Minh N). Đến năm 2013 thực hiện dự án đo đạc bản đồ địa chính mới đồng thời cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn xã, bà Tạ Thị B tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất nói trên cho vợ chồng con gái ruột là bà Mai Thị Minh N và ông Trần Bình T1 đồng thời cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị Minh N và ông Trần Bình T1 có số phát hành BM 375620 cấp ngày 16/11/2012.

- Tại văn bản số 2170/UBND-TNMT ngày 06/10/2023, Ủy ban nhân dân huyện Đ ***có ý kiến như sau:*** trên cơ sở Công văn số 2509/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 26/9/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ theo Công văn số 1014/TNMT ngày 25/9/2023 và Công văn số 167/UBND ngày 27/9/2023 của UBND xã X 3 về việc cung cấp tài liệu chứng cứ. UBND huyện Đ kiến nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk) quyết định: căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165,

Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 122; 123 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 3 Bản Quy định *"về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình các nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp"*, ban hành kèm theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ; Điều 132 Luật đất đai năm 2024; Điều 12, 13 và Điều 27 Nghị quyết số 326/NQ-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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Mai Hữu C và bà Nguyễn Thị Mỹ H.

[1.1] Công nhận diện tích đất 611,5m² (đo đạc thực tế là 560,2m²), thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ số 9 tại thôn P, xã X, huyện Đ, tỉnh Phú Yên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Mai Hữu C, bà Nguyễn Thị Mỹ H.

[1.2] Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Thị B và vợ chồng bà Mai Thị Minh N, ông Trần Bình T1 ngày 11/10/2012 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[1.3] Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BM 375620 cấp ngày 16/11/2012 do UBND huyện Đ cấp cho bà Mai Thị Minh N, ông Trần Bình T1.

[2] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của bị đơn về việc:

[2.1] Buộc vợ chồng ông Mai Hữu C phải trả lại phần diện tích 537,1m² tọa lạc tại thôn P, xã X, huyện Đ, Phú Yên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 375620 do UBND huyện Đ cấp ngày 16/11/2012 (thửa số 206, tờ bản đồ 09, địa chỉ: thôn P, xã X, huyện Đ, Phú Yên) cho vợ chồng bà Mai Thị Minh N, ông Trần Bình T1.

[2.2] Buộc vợ chồng ông Huỳnh Văn Đ1 phải trả lại phần đất 23,5 m² tọa lạc tại thôn P, xã X, huyện Đ, Phú Yên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 375620 do UBND huyện Đ cấp ngày 16/11/2012 (thửa số 206, tờ bản đồ 09, địa chỉ: thôn P, xã X, huyện Đ, Phú Yên) cho vợ chồng bà Mai Thị Minh N, ông Trần Bình T1.

[3] Vợ chồng ông Mai Hữu C, bà Nguyễn Thị Mỹ H được quyền liên hệ với các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích thực tế 560,6m² thuộc thửa số 206, tờ bản đồ 09, địa chỉ: thôn P, xã X, huyện Đ, Phú Yên.

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

Ngày 12/5/2025, bị đơn ông Trần Bình T1 và bà Mai Thị Minh N kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông, bà.

Tại phiên toà, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên các nội dung kháng cáo; các đương sự không hoà giải, không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị đơn.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 12/5/2025, bị đơn ông Trần Bình T1 và bà Mai Thị Minh N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo của bị đơn là trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn:

Bị đơn ông Trần Bình T1 và bà Mai Thị Minh N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xem xét toàn diện các vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án như sau:

[2.1]. Về tố tụng: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận thửa đất số 206, tờ bản đồ số 9, diện tích 611,5m² thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 375620 ngày 16/11/2012 do UBND huyện Đ cấp cho bà Mai Thị Minh N và ông Trần Bình T1 đối với thửa số 206, tờ bản đồ 09, tại thôn P, xã X, huyện Đ, tỉnh Phú Yên; bị đơn có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải trả lại thửa đất nói trên cho bị đơn và yêu cầu độc lập buộc người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Đ1 phải trả lại diện tích đất 23,5m^2 cùng trong thửa đất cho bị đơn. Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật *Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* và thụ lý vụ án là xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, đúng thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26, các Điều 34, 37, 38, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Xét nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất số 206, tờ bản đồ số 9, diện tích 611,5m² tại thôn P, xã X, huyện Đ, tỉnh Phú Yên:

Theo bản đồ đo đạc năm 2013 do UBND xã X 3 cung cấp, diện tích đất tranh chấp là 611,6m^2 (đo đạc thực tế là 560,2m^2), thuộc thửa số 206, tờ bản đồ số 09 tại thôn P, xã X, huyện Đ, tỉnh Phú Yên. Trong diện tích này có 23,5m^2, vợ chồng ông C, bà H đã chuyển nhượng lại cho ông Đ1, bà T3 vào năm 2021 với giá 13.000.000đ, việc chuyển nhượng chỉ có thoả thuận miệng, không lập giấy tờ.

Biên bản xác minh của Toà án cấp sơ thẩm tại UBND xã X 3 ngày 02/04/2025 (BL 168) thể hiện nguồn gốc thửa đất số 206, tờ bản đồ số 9, diện tích 611,5m², được Nhà nước cân đối giao theo Nghị định 64/NĐ-CP cho hộ bà Tạ Thị B vào năm 1997. Ngày 21/4/1998, hộ bà B được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 661101, số vào sổ 0694/QSDĐ, đất có diện tích 500m^2 nhưng không thể hiện tờ bản đồ và số thửa. Tại Công văn trả lời số 1470/CN.VPĐKDĐ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cho biết: *Hiện tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng này không được lưu giữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. Nên không có cơ sở để cung cấp cho Tòa án Nhân dân tỉnh Phú Yên.*

Tại *Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất* của bà Tạ Thị B (BL số 87) do UBND xã X 3 cung cấp thể hiện bà B đăng ký diện tích đất 500m^2 đất nông nghiệp. Tuy nhiên, diện tích đất đăng ký không có tọa độ, vị trí giáp ranh thửa đất, không có số tờ bản đồ và số thửa đất và Đơn không có chữ ký hay điểm chỉ của bà B. Trong khi đó, ông Mai Hữu C có *Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất* không ghi ngày, tháng, năm (BL 86), trong đó ông C kê khai có diện tích 02 lúa thuộc thửa 71, có diện tích 600m^2 tại xứ *Đồng giữa.* UBND xã X 3 xác định thửa 71 tờ bản đồ số 4 đã được thay đổi số hiệu theo bản đồ lập

năm 2012 là thửa đất 206 tờ bản đồ số 9. Nhưng thửa đất 206 tờ bản đồ số 9 không phải là loại đất 2 lúa mà là đất trồng cây hàng năm khác có diện tích 611,5m^2.

Như vậy, thực chất bà B không kê khai diện tích đất này, các tài liệu, chứng cứ do UBND xã X cung cấp không phải là hồ sơ cấp đất theo Nghị định 64/CP của Chính phủ, hồ sơ không có biên bản giao đất tại thực địa. Trong quá trình giải quyết vụ án, UBND xã X và UBND huyện Đ không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện việc cơ quan nhà nước cấp diện tích đất tranh chấp trong vụ án cho cho hộ bà Tạ Thị B.

Tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa người tặng cho bà Tạ Thị B, người được tặng cho là vợ chồng bà Mai Thị Minh N (bà Nghĩa là cán bộ địa chính xã X), ông Trần Bình T1 được UBND xã X 3 chứng thực ngày 11/10/2012 có nội dung bà B tặng cho vợ chồng bà N, ông T1 500m^2 theo Giấy chứng nhân quyền sử dụng đất G 661101 vào số 0694/QSDĐ ngày 21/4/1998, không có số thửa đất và số tờ bản đồ. Ranh giới thửa đất được xác định: Đông và Bắc giáp đất ông Hồ Văn C1; Tây giáp đất ông Trần Ngọc T5 và đất ông Phùng Văn T6; Nam giáp đất ông Trần Ngọc T5. Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên xác nhận đây đúng là ranh giới của thửa đất đang có tranh chấp. Tuy nhiên, UBND xã X, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh quá trình kiểm tra, ký chứng thực đã có đo đạc kiểm tra hiện trạng thửa đất và xác định ranh giới thửa đất tặng cho như trong hợp đồng. Hơn nữa, Hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho bà N năm 2012 không trên cơ sở của Hợp đồng tặng cho QSD đất và đất tặng cho cũng không phải loại đất 2 lúa như được cấp trong giấy chứng nhận cho bà B.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng: *"Năm 1985, vợ chồng ông C khai hoang một thửa đất khoảng 800m² tại khu vực núi N. Khi Hợp tác xã (HTX) quy hoạch khu dân cư, vợ chồng ông được đổi sang thửa đất 400m² tại chân Miễu Chúa và tiếp tục khai phá thêm 200m² để trồng hoa màu".* Tuy không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh được việc hoán đổi này nhưng trên thực tế vợ chồng ông C là người đã có công khai hoang và canh tác trên đất này từ năm 1985 đến nay. Lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với lời khai của những người làm chứng gồm: bà Hồ Thị H2, ông Hồ Văn C1, bà Nguyễn Thị B1, ông Trần Ngọc M1, bà Hồ Thị Thanh N1.

Như vậy, có căn cứ xác định diện tích đất 611,5m² (đo đạc thực tế là 560,2m^2) có nguồn gốc là đất hoang, do vợ chồng ông Mai Hữu C và bà Nguyễn Thị Mỹ H khai hoang, sử dụng ổn định, canh tác trồng hoa màu từ năm 1985. Việc khai hoang, quản lý và sử dụng đất của vợ chồng ông C là liên tục, công khai, không bị ai tranh chấp, không bị Nhà nước thu hồi để cấp cho người khác nên đủ cơ sở xác định đất này thuộc quyền sử dụng của vợ chồng nguyên đơn; nguyên đơn khởi kiện yêu cầu huỷ GCN đã cấp cho bị đơn là có cơ sở. Toà án cấp sơ thẩm chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận diện tích đất 611,5m² thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ số 9 tại thôn P, xã X, huyện Đ, tỉnh Phú Yên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Mai Hữu C, bà Nguyễn Thị Mỹ H và tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Thị B và vợ chồng bà Mai Thị Minh N, ông Trần Bình T1 ngày 11/10/2012 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BM 375620 cấp ngày 16/11/2012 do UBND huyện Đ cấp cho bà Mai Thị Minh N, ông Trần Bình T1 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2.2]. Xét yêu cầu của bị đơn:

Bà Mai Thị Minh N và ông Trần Bình T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2012 nhưng không chứng minh được quá trình khai hoang, sử dụng đất

trước đó của bà Tạ Thị B. Bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh được việc cho nguyên đơn mượn đất, trong khi nguyên đơn không thừa nhận có việc mượn đất. Đồng thời như nhận định tại mục **[2.2.1]** nêu trên của bản án, có căn cứ để xác định đất đang tranh chấp là do vợ chồng ông C, bà H khai hoang, sử dụng liên tục từ năm 1985 đến nay, Toà án cấp sơ thẩm chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận diện tích đất 611,5m² thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ số 9 tại thôn P, xã X, huyện Đ, tỉnh Phú Yên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Mai Hữu C, bà Nguyễn Thị Mỹ H là đúng pháp luật nên yêu cầu của bị đơn buộc ông Mai Hữu C phải trả lại phần diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế là 537,1m² (560,6m² - 23,5m²) và vợ chồng ông Đ1 bà T3 trả lại 23,5m² cho bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3]. Như vậy, nội dung kháng cáo của bị đơn đã được Hội đồng xét xử nhận định, phân tích toàn diện tại các mục [2.2.1], [2.2.2] nêu trên của bản án, thấy rằng: quyết định của Bản án sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 14/4/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk) là đúng quy định của pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Mai Thị Minh N và ông Trần Bình T1 phải chịu theo quy định.

[5]. 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.

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 bị đơn bà Mai Thị Minh N và ông Trần Bình T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 14/4/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Toà 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.

Bị đơn bà Mai Thị Minh N và ông Trần Bình T1 phải chịu 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 tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0008976 ngày 26/5/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ). Bà N, ông T1 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 dân sự sơ thẩm, chậm thi hành được thi hành theo Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 14/4/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk).

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

Nơi nhận:
- TANDTC – Vụ giám đốc kiểm tra II;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THA dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);

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

- Lưu: HSVA, lưu trữ.

Trần Đức Kiên