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: **48**/2026/DS-PT
Ngày: 30/3/2026
V/v:" Tranh chấp quyền sử dụng đất, 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: Bà Võ Thị Ngọc Dung

Các thẩm phán: Ông Trần Quốc Cường

Ông Trần Đức Kiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thoa – Thẩm tra viên 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: Ông Lê Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 139/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2025 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 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 448A/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Văn H - sinh năm 1944; Trú tại: KP L, xã Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Đặng Thị Thu L, địa chỉ: F B, phường C, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Huỳnh Phan Thiên P; địa chỉ: F B, phường C, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Mai Thị Phương L1, sinh năm 1966 và ông Vũ Công T1, sinh năm 1962; Trú tại: KP L, xã Đ, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. UBND xã Đ, tỉnh Đắk Lắk.

2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh khu vực Đ.

3. Bà Nguyễn Thị L2 - sinh năm 1950; Trú tại: KP L, xã Đ, tỉnh Đắk Lắk.

4. Bà Võ Thị Phương H1 - sinh năm 1969; Trú tại: 133/60/8 B, KP. 4, P. B, TP ..

5. Bà Võ Thị Phương T2 - sinh năm 1971; Trú tại: Thôn L, xã Đ, tỉnh Đắk Lắk.

6. Bà Võ Thị Q - sinh năm 1974; Trú tại: KP L, xã Đ, tỉnh Đắk Lắk.

7. Bà Võ Thị Phương C - sinh năm 1977; Trú tại: 1 đường B, phường B, TP Hồ Chí Minh.

8. Ông Võ Thành N - sinh năm 1980; Trú tại: 133/60/8 B,KP. 4, P. B, TP ..

9. Ông Võ Đức N1 - sinh năm 1983; Trú tại: KP L, xã Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Bà L2, H1, T2, Q, C, ông N, N1 đều uỷ quyền cho bà Hồ Ngọc Hiền T3 và ông Hoàng Đại P1.

10. Ông Mai Đình H2 - sinh năm 1967; Địa chỉ: thôn P, xã X, tỉnh Đắk Lắk.

11. Ông Lê Văn T4 - sinh năm 1973; Địa chỉ: KP L, xã Đ, tỉnh Đắk Lắk.

12. Ông Lê Văn P2 - sinh năm 1974; Địa chỉ: KP L, xã Đ, tỉnh Đắk Lắk.

13. Ông Lê Huy H3 – sinh năm 1980; Địa chỉ: KP L, xã Đ, tỉnh Đắk Lắk.

14. Bà Trần Thị Thanh V - sinh năm 1978; Địa chỉ: Thôn L, xã X, tỉnh Đắk Lắk.

Ông H2, ông T4, ông P2 có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt.

Do có kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Võ Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt:

**** Phía nguyên đơn trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất gia đình ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất đã chuyển nhượng cho mẹ bà L1 là của cha mẹ ông H để lại cho ông H thừa hưởng, được sự thống nhất của gia đình cha mẹ anh chị

em ông H. Ngày 05/2/1999, vì hoàn cảnh gia đình khó khăn, ông H và các anh chị em ruột của ông H đã trích một phần diện tích đất mà cha mẹ để lại với chiều ngang 5m, chiều dài 7m (tổng diện tích 35 m^2) và chuyển nhượng cho bà Lê Thị Q1 (sinh năm 1940) với giá 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*). Giấy chuyển nhượng viết tay có UBND thị trấn L ký xác nhận đóng dấu, giấy chính bên phía gia đình ông H không giữ. Bên ông H chỉ giữ bản phô tô đã cung cấp chứng cứ cho Toà án.

Từ năm 1999 - 2000, sau khi nhận chuyển nhượng, bà L1 là con bà Q1 trong quá trình xây dựng nhà và sửa nhà, gia đình L1 đã cố tình xây tường lấn sang một phần đất của ông H với tổng diện tích 141,30m^2.

Ngày 19/10/2001, hộ gia đình ông H được Ủy ban nhân dân Huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 61, tờ bản đố số 16, diện tích 350,1 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ 01437 QSDĐ/H739/QĐ-UB. Tại thời điểm cấp sổ, hộ gia đình ông H có bảy thành viên gồm vợ chồng ông và 05 người con gồm: H1, T2, T5, C, N, N1.

Diện tích đất ông H chuyển nhượng cho bà Q1, sau đó thì thấy vợ chồng bà L1 (con bà Q1) là người trực tiếp sử dụng đến nay nhưng ông H không rõ bà Q1 cho hay mua giúp bà L1. Trong suốt quá trình từ lúc bà Q1 còn sống cho đến khi phần đất được bà L1 quản lý sử dụng, ông H đã rất nhiều lần gặp mặt nói chuyện để yêu cầu gia đình họ trả lại phần đất đã lấn chiếm nhưng gia đình bà Q1, bà L1 đều không có thiện chí hợp tác. Thời điểm đó gia đình ông H cũng khá khó khăn về tài chính, con cái cũng còn nhỏ nên không có điều kiện khởi kiện đến cùng vụ án này ra tòa án hoặc thuê dịch vụ pháp lý để giúp đỡ gia đình khởi kiện sớm.

Ngày 23/3/2022, ông H gửi Đơn khiếu nại lên Ủy ban nhân dân Huyện Đ và Ủy ban nhân dân Thị trấn L để yêu cầu giải quyết. Ngày 09/5/2022, tại buổi hòa giải tại Ủy ban nhân dân Thị trấn L, hai bên đều không thống nhất phương án giải quyết vấn đề nên buổi hòa giải không thành.

Nhận thấy việc gia đình bà L1 xây dựng nhà lấn sang một phần đất của hộ gia đình ông H đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông H. Chính vì vậy, gia đình ông H mới khởi kiện ra Tòa án và yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông H. Về việc xem xét, thẩm định tại chỗ mà Toà án đã tiến hành thực hiện vào ngày 16/12/2023 do cơ quan chuyên môn là Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện việc đo vẽ nguyên đơn đồng ý. Riêng về Hội đồng định giá lập theo quyết định số 01/2024/QĐ-ĐG ngày 04/01/2024 và đã tiến hành định giá vào ngày 11/3/2024 nguyên đơn nhận thấy bảng giá mà Hội đồng định giá đưa ra về giá trị đất hiện nay so với thị trường quá thấp nên nguyên đơn

đã có đơn yêu cầu định giá lại do Công ty cổ phần T8 thực hiện việc thẩm định giá. Về chứng thư thẩm định giá mà Công ty này đưa ra nguyên đơn thấy phù hợp.

Nay, yêu cầu bà Mai Thị Phương L1 trả lại cho ông H phần đất bị lấn chiếm có diện tích là 141,3 m^2 thuộc một phần của thửa đất số 61, tờ bản đố số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ 01437 QSDĐ/H739/QĐ-UB ngày 19/10/2001 do Ủy ban nhân dân Huyện Đ, tỉnh Phú Yên cấp cho ông H. Đối với các công trình xây dựng, trồng trọt và các tài sản khác gắn liền với diện tích đất lấn chiếm, nguyên đơn yêu cầu bà Mai Thị Phương L1 tháo dỡ, di dời và trả lại nguyên hiện trạng ban đầu đất trống cho ông H. Tuy nhiên, nếu diện tích đất của bà L1 không đủ điều kiện để tách thửa thì hai bên có thể thoả thuận với nhau phù hợp để tạo điều kiện cho bà L1 tách thửa và và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L1.

**** Bị đơn bà Mai Thị Phương L1 trình bày:***

Tháng 4 năm 1998 âm lịch (không nhớ ngày cụ thể), vợ chồng bà có nhờ mẹ là cụ Lê Thị Q1 (chết) đứng ra nhận chuyển nhượng một lô đất ở trong thửa đất của vợ chồng ông H đang sử dụng với giá tại thời điểm đó là 9,5 cây vàng 9999. Bà Q1 chỉ nhận chuyển nhượng thay vợ chồng bà, vàng là của vợ chồng bà. Do vậy các anh em ruột của bà không có yêu cầu trong lô đất này.

Quá trình chuyển nhượng, hai bên có viết giấy tay nhưng bà Q1 cất giấy tờ, sau này giấy để thất lạc đâu không tìm ra, còn giấy phô tô đang có trong hồ sơ bà không biết có phải là giấy đó hay không, không có chữ ký của mẹ bà là người mua. Lô đất có vị trí giới cận như sau:

Đông giáp hàng tre nhà bà T5; Tây giáp đường liên tỉnh lộ 6 (đường T bây giờ); Nam giáp nhà ông Võ Văn H; Bắc giáp nhà bà T6 (cô C1 hiện nay).

Sau khi giao đủ vàng và viết giấy tờ xong, năm 1999 bà L1 bắt đầu tiến hành xây dựng nhà ở, khi bà nhận đất để xây dựng nhà chỉ là đất trống không có ngôi nhà nào 35m^2 trên lô đất đó. Khi bà L1 xây nhà, ông H là người trực tiếp đứng ra chỉ ranh giới, cắm cọc cho thợ xây.

Lô đất bà L1 mua của ông H không bằng phẳng như bây giờ, chia làm hai phần. Phần trước thì ngang bằng mặt đường; còn phần sau thì thấp hơn so với mặt đường gần 2m. Sau khi được ông H chỉ ranh giới thì bà tiến hành xây dựng tường rào để san lấp mặt bằng phía sau bị thấp thì xảy ra tranh chấp với bà C1 nhà liền kề, được khu phố hoà giải hai bên thì bà tiếp tục san lấp mặt bằng hoàn thiện.

Trước khi ông H xây dựng nhà của ông H, hai bên có thoả thuận với nhau

sẽ để lại 0,25m làm lối đi chung giữa hai nhà, ông H xây nhà trước bà. Khi bà xuống móng xây nhà thì bà T6, mẹ cô C1 không cho xây tiếp vì bà cho rằng đụng phải miếng đan cửa sổ nhà bà nên ông H và nhóm thợ xây gọi bà qua hỏi ý kiến là bỏ phần móng đang xây để dời qua xây sát tường nhà ông H, không chừa lại 0,25m như đã thoả thuận làm lối đi chung, đoạn từ đường liên tỉnh lộ 6 đến nửa lô đất (hiện tại ông H vẫn còn khung cửa mở ra lối đi chung). Sau khi dời xây sát nhà ông H thì bà và ông H có thống nhất, bà đổ đất cho ông H san lấp mặt bằng ở phía sau nhà bà sâu so với mặt đường gần 2m.

Quá trình bà xây dựng nhà ở, các công trình phụ kéo dài 8 tháng nhưng giữa hai bên không có xảy ra tranh chấp. Gia đình bà L1 đã nhiều lần sửa nhà nhưng ông H cũng không có ý kiến tranh chấp.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông H, mẹ bà L1 lúc còn sống nhiều lần gặp ông H để yêu cầu tách thửa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông H cố tình không chịu làm, lúc thì ông nói sổ đỏ còn ở UBND thị trấn, lúc thì ông nói không có tiền lấy sổ về.

Cho đến nay bà đã sử dụng nhà, đất này đã hơn 20 năm, ổn định và sửa chữa rất nhiều lần nhưng gia đình ông H không khiếu nại, cho đến năm 2022 ông H khởi kiện đòi lại đất cho rằng bà lấn chiếm đất của ông. Ông cho rằng ông chỉ bán cho mẹ bà có 35m^2 chứ không phải cả lô đất như hiện nay là không phù hợp theo thực tế và pháp luật. Bởi vì: Khi bà nhận đất để xây nhà, không có ngôi nhà nào trên đất, nếu như theo giấy tờ ông H cung cấp thì chu vi đất như hiện nay đang sử dụng là hoàn toàn phù hợp, không thể bán 35m^2 mà gia đình bà bỏ 10 cây vàng lúc đó để mua. Mặc khác nếu ông H chỉ bán 35m^2 thì tại sao khi xây dựng ông H ra chỉ ranh giới để bà xây móng, tường rào và nhà ở như hiện nay ông không có ý kiến.

Năm 1998 âm lịch mẹ bà đã thay bà nhận chuyển nhượng thửa đất hiện nay bà đang ở nhưng đến năm 2001 ông H đi kê khai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại không nói bà cùng kê khai để trừ ra phần đất bà đang ở, lúc này bà đã xây nhà ở ổn định. Ông H cố tình kê khai luôn diện tích đất đã bán cho bà là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Do vậy, bà không thống nhất trả lại diện tích đất như ông H khởi kiện. Bà L1 có yêu cầu phản tố: Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ 01437 QSDĐ/H739/QĐ-UB ngày 19/10/2001 do Ủy ban nhân dân Huyện Đ, tỉnh Phú Yên cấp cho ông H; Công nhận toàn bộ diện tích bà L1 đang sử dụng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Lê Văn T4, Lê Văn P2 đều có ý kiến: Thống nhất như lời trình bày của chị L1, vàng mà bà Q1 đưa cho ông H để nhận chuyển nhượng đất là của vợ chồng bà L1 đưa bà Q1 mua hộ, đây là tài sản riêng của vợ chồng bà L1 do vậy các con của bà Q1 không có, khẳng định khi chị L1 tiến hành xây dựng nhà ở, chị L1 xây dựng tường rào phía sau đến trước, chính ông H là người đứng ra chỉ ranh giới để bên chị L1 xây dựng.

+ UBND huyện Đ, tỉnh Phú Yên uỷ quyền cho ông Nguyễn Công H4 – Phó phòng tài nguyên môi trường huyện Đ trình bày ý kiến tại Biên bản hòa giải ngày 21/5/2024 (BL 306): Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thừa nhận việc cập nhật thường xuyên thực trạng quyền sử dụng đất của hộ dân tại địa bàn thị trấn L chưa kịp thời nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H5 có cả diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà L1. Về việc trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H có đúng trình tự, thủ tục hay không thì theo Chi nhánh văn phòng Đ có trả lời Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Văn H hiện không được lưu giữ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện với lý do: Toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thị trấn L đã bàn giao về Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P theo biên bản bàn giao ngày 22/5/2002. Nên không có cơ sở cung cấp thông tin theo yêu cầu được. Do vậy UBND huyện Đ chưa trả lời được việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H5 đúng hay không đúng. Về quan điểm giải quyết vụ án: Đây là vụ án dân sự "Tranh chấp quyền sử dụng đất" nên đề nghị Toà án căn cứ Luật dân sự và các văn bản liên quan để giải quyết vụ án. UBND huyện sẽ tiếp cận hồ sơ để xác mình hồ sơ cấp giấy CNQSD đất của ông H6. UBND huyện Đ đề nghị Toà án căn cứ pháp luật để giải quyết.

+ Tại Văn bản số 176/UBND-ĐC ngày 24/4/2023 (BL 153) UBND thị trấn L có ý kiến như sau: Theo trình bày của ông Võ Văn H vào ngày 05/02/1999 ông có chuyển nhượng cho bà Lê Thị Q1 - sinh năm 1940 (bà Q1 là mẹ bà Mai Thị Phương L1) ngôi nhà gắn liền trên diện tích đất là 5mx7m = 35 m². Khi chuyển nhượng đất hai bên có viết giấy chuyển nhượng có xác nhận của UBND thị trấn L vào ngày 12/02/1999. Tuy nhiên bản chính của giấy chuyển nhượng không có lưu giữ, chỉ giữ bản phô tô. Diện tích ông H5 chuyển nhượng cho bà Q1 thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 16 được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Văn H vào ngày 19/10/2001. Do trong quá trình chuyển vị trí trụ sở làm việc của UBND thị trấn nên việc lưu trữ các giấy tờ vào năm 1999 không còn nên không thể cung cấp giấy chuyển nhượng đất giữa ông H và bả Quy cho Tòa án được.

Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 16, diện tích 350,1 m², mục đích sử dụng: đất ở. Địa chỉ thửa đất khu phố L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Phú Yên đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Văn H6 vào ngày 19/10/2001. Giấy chứng nhận QSDĐ có số sêri G740755, số vào sổ cấp GCN: 01436/QSDD/H739/QĐ-UB có cả diện tích đất nhà ở của bà Mai Thị Phương L1 đã sử dụng như hiện nay. Thời điểm bà L1 và ông H xây dựng nhà ở không có làm thủ tục xin cấp phép xây dựng nhà ở.

Diện tích hiện nay bà L1 đã xây dựng nhà ở và sử dụng lâu nay không được quy chủ tên trong sổ địa chính, sổ mục kẻ và bản đồ địa chính. Toàn bộ diện tích đất bà L1 đang sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Võ Văn H.

Sau khi có đơn yêu cầu rà soát, cung cấp thông tin về hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn gửi Sở T; Trung tâm lưu trữ lịch sử tỉnh Phú Yên. Kết quả trả lời của hai đơn vị này hiện nay không lưu giữ, hồ sơ, tài liệu về nhà đất của ông Võ Văn H như thông tin trong đơn yêu cầu của bên nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại diện tích đất 147,9m^2 thuộc một phần của thửa đất số 61, tờ bản đố số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ 01437 QSDĐ/H739/QĐ-UB ngày 19/10/2001 do Ủy ban nhân dân Huyện Đ, tỉnh Phú Yên cấp cho nguyên đơn (nay là thửa số 165 tờ bản đồ số 15).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Mai Thị Phương L1:

2.1. Công nhận diện tích đất 176,3m^2 tại thửa số 165; tờ bản đồ số 15 (đo chỉnh lý năm 2011), có các vị trí tọa độ được xác định: 6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17-18-6, theo "Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 22-2023" do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thực hiện ngày 16/02/2023 (BL số 70) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Mai Thị Phương L1.

2.2. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ 01437 QSDĐ/H739/QĐ-UB ngày 19/10/2001 do Ủy ban nhân dân Huyện Đ, tỉnh Phú Yên cấp cho nguyên đơn.

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

*Sau khi xét xử sơ thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Võ Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của bị đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mới đảm bảo quyền lợi của gia đình ông.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ý kiến đại diện uỷ quyền và người bảo vệ của người kháng cáo: đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi: có giấy mua bán năm 1999 thể hiện diện tích mua bán, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, các nhận định của bản án sơ thẩm để bác yêu cầu không có căn cứ.

- Ý kiến đại diện uỷ quyền của bị đơn: giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Quan điểm của Kiểm sát viên: về thực hiện tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm đảm bảo quy định; về nội dung: đề nghị HĐXX bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: phiên tòa phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

[2.1] Về tính hợp pháp của giao dịch dân sự năm 1999

Nguyên đơn cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện là ảnh hưởng đến quyền lợi gia đình ông. Tuy nhiên, xét diễn biến vụ án:

Thực tế giao dịch: Năm 1999, các bên đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc dù tại thời điểm đó việc chuyển nhượng chỉ bằng giấy viết tay, chưa công chứng, chứng thực và chưa đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), nhưng bên nguyên đơn đã nhận tiền (với số tiền 9,5 cây vàng tương đương với 20 triệu đồng) và bên bị đơn bà Mai Thị Phương L1 đã nhận đất, xây dựng nhà ở ổn định từ đó đến nay, như sự thừa nhận của người bảo vệ của nguyên đơn tại phiên toà "hai bên sinh sống tại khuôn viên đất từ đó đến bây giờ".

Theo quy định tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, trường hợp giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất xác lập trước ngày 01/7/2004 mà bên nhận chuyển nhượng đã

xây nhà kiên cố, bên chuyển nhượng không phản đối thì giao dịch đó được công nhận. Do đó, việc Tòa sơ thẩm xác định giao dịch này không vô hiệu là có căn cứ pháp luật.

[2.2] Về diện tích tranh chấp và tính pháp lý của GCNQSDĐ đã cấp cho nguyên đơn:

Việc nguyên đơn được cấp GCNQSDĐ vào năm 2001 (số vào sổ 01437 QSDĐ) bao trùm lên cả phần diện tích đã chuyển nhượng cho bị đơn là do sai sót trong quá trình kê khai, đo đạc của cơ quan chức năng thể hiện việc thiếu kiểm tra thực địa.

Hiện trạng sử dụng: Thực tế bị đơn đã sử dụng diện tích 176,3m^2 (thửa 165) ổn định, có ranh giới rõ ràng với nguyên đơn từ năm 1999. Nguyên đơn mặc nhiên thừa nhận việc bị đơn sử dụng đất trong suốt hơn 20 năm mà không có tranh chấp cho đến năm 2022.

Vì phần diện tích này đã được chuyển nhượng hợp pháp trên thực tế, việc cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn bao gồm cả phần đất của bị đơn là không đúng đối tượng và thực trạng sử dụng đất. Do đó, Tòa sơ thẩm tuyên hủy một phần GCNQSDĐ của nguyên đơn và công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là có căn cứ.

[3] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy các lý do kháng cáo của nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ mới chứng minh làm thay đổi bản chất của vụ án nên không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Án phí phúc thẩm: ông Võ Văn H là người cao tuổi nên được miễn án phí.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Toà án;

Tuyên:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn H, giữ nguyên Bản án dân sự số 50/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Võ Văn H được miễn.

3. Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VCT&XXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, P.HCTP.

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

Võ Thị Ngọc Dung