

**TOÀ 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: **13/2026/DS-PT**

Ngày: 09/3/2026

*V/v: “tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu huỷ GCN QSD 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 **Lê Văn Thường**.

Các thẩm phán: Ông **Đặng Kim Nhân** và bà **Trần Thị Kim Liên**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lương Quang Toàn** - Thư ký Toà 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 **Đinh Văn Chánh** - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2025 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 28 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: 287A/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hứa Thị B, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn E, xã E, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Trương Văn T, sinh năm 1978. Cùng địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn E, xã E, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B: Luật sư Phạm Ngọc H. Địa chỉ: Số A đường V, phường T, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Hồ Thanh T1, sinh năm 1956. Địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn E, xã E, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Đặng Văn B1, sinh năm 1970. Địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn E, xã E, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B1: Luật sư Hoàng Văn L. Địa chỉ: TDP H, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã P, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Ông Trương Văn T. Địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn E, xã E, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

4. Ông Hồ Duy L1, sinh năm 1990; Địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn E, xã E, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

5. Ông Hồ Duy T2, sinh năm 1994, bà Hứa Thị T3, sinh năm 1960 (vợ của bị đơn ông T1); Địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn E, xã E, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

6. Bà Trần Thị T4, sinh năm 1972, (là vợ của bị đơn ông B1); Anh Đặng Văn V, sinh năm 1997; anh Đặng Văn D, sinh năm 1999; anh Đặng Văn H1, sinh năm 2002, anh Đặng Văn A, sinh năm 2007 và anh Đặng Văn B2, sinh năm 2007. Cùng địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn E, xã E, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn bà Hứa Thị B đồng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên ông Trương Văn T trình bày:**

Tôi và T là mẹ con, ông B1 là hàng xóm, ông T1 là chú rể tôi. Hộ gia đình tôi chỉ có một mình tôi. Chồng tôi đã chết, các con tôi là Trương Văn T và Trương Văn T5 đều đã tách hộ khẩu, không có tên trong hộ khẩu của tôi. Cháu T đã tách khẩu nhưng vẫn ở chung với tôi và trực tiếp cùng tôi quản lý canh tác thửa đất

tranh chấp. Năm 2000, gia đình tôi có khai hoang mảnh đất làm nông nghiệp trồng điều, đến năm 2018 thì điều chết hết. Đất có diện tích đất 9.301,3m², đất toạ lạc tại thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đường đi; Phía Nam giáp Suối nhỏ; Phía Đông giáp đất của tôi và giáp rừng; Phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị G.

Đến năm 2016, gia đình tôi đi kê khai và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên thì không làm thủ tục ký giáp ranh, có làm thủ tục niêm yết tại địa phương là không có ai tranh chấp. Đến ngày 09/02/2017 UBND huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00539.

Vào ngày 28/12/2022 (Âm lịch), ông Hồ Thanh T1 có lần chiếm đất nhà tôi tổng diện tích đất 3.793,3m² đất, có tứ cận: Phía Bắc giáp đường đi; Phía Nam giáp S; Phía Đông giáp đất của tôi mà ông B1 đang sử dụng; Phía Tây giáp đất bà G, trong đó đất tranh chấp đã được cấp GCNQSD là 2.871 m², có vị trí: Phía Bắc giáp đường đi; Phía Nam giáp đất của nhà tôi mà ông T1 đang sử dụng; Phía Đông giáp đất của nhà tôi mà ông B1 đang sử dụng; Phía Tây giáp đất bà G; Diện tích đất nằm ngoài GCNQSD đất của gia đình tôi nhưng ông T1 lần chiếm đang sử dụng là 922,3 m², có tứ cận: Phía Bắc giáp đất nhà tôi ông T1 đang sử dụng; Phía Nam giáp S; Phía Đông giáp đất của nhà tôi mà ông B1 đang sử dụng; Phía Tây giáp đất bà G.

Vào tháng 3 năm 2020 (Âm lịch), ông Đặng Văn B1 lần chiếm đất nhà tôi với tổng diện tích là 6.802,4m²; Có tứ cận: Phía Bắc giáp đường đi; Phía Nam giáp S; Phía Đông giáp rừng; Phía Tây giáp đất của tôi nhưng ông T1 đang sử dụng, trong đó đất tranh chấp đã được cấp GCNQSD là 5.754,1 m², có tứ cận: Phía Bắc giáp đường; Phía Nam đất nhà tôi ông B1 đang sử dụng; Phía Đông giáp rừng; phía Tây giáp đất nhà tôi ông T1 đang sử dụng. Đất nằm ngoài GCNQSD đất lần là 1048,4 m², có tứ cận: Phía Bắc giáp nhà tôi ông B1 đang sử dụng; Phía Nam giáp suối; Phía Đông rừng; Phía Tây giáp đất nhà tôi ông T1 đang sử dụng. Sau khi biết ông T1 và ông B1 chiếm đất của gia đình tôi để canh tác, gia đình tôi đã yêu cầu U, UBND xã đã quyết định thành lập tổ hoà giải nhưng 02 lần, hai ông T1 và ông B1, đều không đến UBND xã để hoà giải, UBND xã E có lập biên bản hoà giải không thành. Do đó, gia đình tôi làm đơn khởi kiện đến Tòa án. Bà B yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Hồ Thanh T1 và ông Đặng Văn B1, phải trả lại phần đất đã lần chiếm của gia đình tôi. Ông B1 và ông T1 đã lần chiếm cả phần đất tôi đã được cấp GCNQSD đất và phần đất tôi chưa được cấp GCNQSD đất. Vì vậy, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B1 và ông T1 trả lại diện tích đất đã lần chiếm của gia đình tôi đối với phần diện tích đất đã được cấp GCNQSD đất, cụ thể yêu cầu ông B1 trả lại diện tích đất đã lần chiếm của gia đình tôi là 5.754,1 m² có tứ cận như trên. Yêu cầu ông T1 trả lại cho gia đình tôi 2.871 m²

diện tích đất lần chiếm có tứ cận như nêu trên. Đối với diện tích đất ông B1 và ông T1 lần chiếm nằm ngoài GCNQSD đất tôi được cấp, gia đình tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, gia đình tôi sẽ giải quyết sau. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông B1 yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00539 đối với diện tích đất ông B1 đang sử dụng là 5.754,1 m² thì tôi không đồng ý. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T1 yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00539 đối với diện tích đất ông B1 đang sử dụng là 2871m², tôi không đồng ý, vì diện tích đất nói trên ông B1 và ông T1 chiếm đất của nhà tôi, đã được Nhà nước cấp GCNQSD đất.

**** Theo đơn khởi kiện phản tố và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Hồ Thanh T1 trình bày:***

Tôi và bà T3 là vợ chồng, bà B là chị của vợ tôi, tôi là bố đẻ của Hồ Duy L1, Hồ Duy T2. Nguồn gốc thửa đất tranh chấp nêu trên do gia đình tôi khai hoang từ năm 1994 với diện tích khoảng 900m², đất có tứ cận: Phía bắc giáp đường đi, phía nam giáp suối cạn, phía đông giáp đất ông B1 và phía tây giáp đường đi, khi khai hoang có ông B1 và nhiều người dân khác biết. Năm 1996, mẹ con bà B và T lên Đắc Lắc làm ăn, tôi có cho cháu T mượn diện tích đất tranh chấp hiện nay. Khi tôi cho mượn gồm diện tích đất đang tranh chấp theo kết quả đo đạc thẩm định là 2871 m² và một phần diện tích đất nhà bà B đã chuyển nhượng cho bà G khoảng 4000m². Khi cho mượn đất hai bên không lập văn bản, tôi có nói cho mượn sử dụng để canh tác sản xuất, không được mua bán tặng cho, nhưng mẹ con bà B không làm mà lại bán một phần đất cho bà G mà tôi không hề biết gì. Sau khi biết sự việc, tôi mới đòi lại phần đất còn lại là phần đất mà hiện nay gia đình tôi đang quản lý, sử dụng. Diện tích đất này do vợ chồng tôi khai phá, khi khai phá đất các con tôi còn nhỏ, không có công sức khai phá đất cùng tôi. Hiện nay tôi đã già, do đó các con tôi là Hồ Duy L1, Hồ Duy T2 là người trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng đất. Gia đình tôi sử dụng diện tích đất này từ khi tôi khai hoang đến nay, không tranh chấp với ai, quá trình khai hoang sử dụng tôi đã đăng ký và đóng thuế hàng năm và những người làm xung quanh đều biết thửa đất này là do gia đình tôi khai hoang. Song, không hiểu sao bà B lại được cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất gia đình tôi khai hoang và sử dụng nhưng, sau khi bà B kiện, Tòa án triệu tập tôi lên làm việc tôi mới biết bà B tranh chấp đất tôi đang sử dụng. Theo tôi được biết, khi làm thủ tục cấp GCNQSD đất phải có ký giáp ranh của các chủ sở hữu liền kề nhưng tôi hỏi ông B1 là người liền kề đất tôi ông B1 không ký xác nhận cho bà B. Do đó, tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy một phần GCNQSD số BQ 605607, do UBND huyện E cấp ngày 9/2/2017 cho bà Hứa Thị B, đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ: 64 đối với diện tích đất gia đình tôi đang quản lý, sử dụng là 2.871 m², có tứ cận: Phía Bắc giáp đường; Phía Nam đất của tôi đang sử dụng; Phía Đông đất ông B1 đang sử dụng; Phía Tây giáp đất bà G đang sử dụng.

Trên đất có tía bắp ngoài ra không có tài sản gì khác, do đó tôi không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà B buộc tôi phải trả lại diện tích đất bà B cho rằng gia đình ông đã chiếm đất của bà thì đất này do vợ chồng tôi khai phá và sử dụng từ rất lâu, không ai tranh chấp, bà B được cấp GCNQSD đất là hết sức vô lý. Do đó, tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B.

**** Theo đơn khởi kiện phản tố và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Đặng Văn B1 trình bày:***

Tôi và bà T4 là vợ chồng, tôi với bà B là hàng xóm. Nguồn gốc thửa đất mà bà B cho rằng tôi lấn chiếm của bà B là do gia đình tôi khai hoang từ năm 1994, khi khai hoang có ông T1 và nhiều người dân khác biết. Gia đình tôi sử dụng diện tích đất này từ khi tôi khai hoang đến nay, không tranh chấp với ai. Song, không hiểu sao bà B lại được cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất gia đình tôi khai hoang và sử dụng. Quá trình sử dụng tôi đã kê khai xin cấp GCNQSD đất, nhưng không hiểu sao Nhà nước không cấp GCNQSD đất cho tôi, mà lại cấp cho bà B. Sau khi bà B kiện tôi đòi đất, Tòa án triệu tập tôi lên làm việc tôi mới biết bà B tranh chấp đất tôi đang sử dụng. Do đó, tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần GCNQSD đất số BQ: 605607, do UBND huyện E cấp ngày 9/2/2017 cho bà Hứa Thị B, tại thửa đất số 147, tờ bản đồ: 64, đối với diện tích đất gia đình tôi đang quản lý, sử dụng là 5.754,1 m², có tứ cận: Phía bắc giáp đường; Phía nam đất của tôi đang sử dụng; Phía đông đất nhà tôi đang sử dụng; Phía tây giáp đất nhà tôi ông T1 đang sử dụng. Trên đất tôi có dựng một chòi gỗ tạm, có một số cây mọc tự nhiên và có tía bắp trên đất. Các tài sản này tôi không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà B buộc ông bà phải trả lại diện tích đất bà B cho rằng gia đình ông đã chiếm đất của bà B là hết sức vô lý. Đất này thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của gia đình tôi. Do đó, tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B. Diện tích đất này do vợ chồng tôi khai phá, khi khai phá đất các con tôi còn nhỏ, có đứa còn chưa ra đời, hiện nay vợ chồng tôi là người trực tiếp canh tác, quản lý đất không liên quan gì đến quyền lợi, nghĩa vụ của các con tôi đối với diện tích đất tranh chấp. Vì vậy, tôi đề nghị Tòa án không triệu tập các con tôi đến Tòa án làm việc gồm các cháu Đặng Văn A, Đặng Văn B2, Đặng Văn V1, Đặng Văn H1, ông Đặng Văn D, Đặng Văn T6.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T4 trình bày:*** Bà T4 là vợ của ông Đặng Văn B1 nên bà thống nhất với ý kiến trình bày của ông B1 không bổ sung gì.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Duy L1 trình bày:*** Tôi là con của bà T3 và ông T1, bà B là bác tôi. Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp bà B là do gia đình tôi khai hoang, khi bố mẹ tôi khai hoang diện tích đất tranh chấp

thì tôi còn nhỏ, không có công sức gì. Tôi có biết phần đất này trước kia bố mẹ tôi cho anh T mượn sản xuất canh tác. Sau này, anh T không làm nữa bố mẹ tôi lấy lại làm. Khi trưởng thành thì tôi cùng bố mẹ quản lý, sử dụng, canh tác đất. Vì vậy, tôi cũng có công sức quản lý, tôn tạo giá trị đất. Sau khi bà B kiện bố tôi đòi đất, thì tôi mới biết bà B đã được cấp GCNQSD đất đối với phần diện tích đất gia đình tôi đang sử dụng. Theo tôi được biết, bà B phải chứng minh được mảnh đất đó từ đâu mà có, đã được những chủ sở hữu mảnh đất liền kề xác nhận chưa mà bà B lại làm được bìa đỏ trong khi đất này là do gia đình tôi cho anh T mượn. Tôi yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bố tôi là ông T1 đối với yêu cầu khởi kiện buộc Tòa án hủy một phần GCNQSD đất số BQ: 605607, do UBND huyện E cấp ngày 9/2/2017 cho bà Hứa Thị B, tại thửa đất số 147, tờ bản đồ: 64, đối với diện tích đất gia đình tôi đang quản lý, sử dụng là 2.871 m². Còn đối với yêu cầu khởi kiện của bà B buộc bố tôi là ông T1 phải trả lại diện tích đất bà B cho rằng gia đình ông đã chiếm đất của bà B thì tôi không đồng ý.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh** Đặng Văn A **và** Đặng Văn D **trình bày:**

Gia đình tôi có 01 thửa đất số 147T, thuộc tờ bản đồ số 64, tọa lạc tại thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Lô đất này được cha mẹ tôi khai hoang từ năm 1994 và được nhiều người biết, gia đình tôi đã canh tác và trồng hoa màu nhiều năm qua, không tranh chấp với ai. Không hiểu vì sao bà B lại được cấp GCNQSD đất đối với thửa đất trên nên bố tôi là ông B1 đã làm đơn khởi kiện bà B yêu cầu hủy 1 phần GCNQSD đất nêu trên. Hiện nay chúng tôi còn nhỏ, không có công sức gì đóng góp đối với thửa đất đang tranh chấp vì vậy tôi không có ý kiến và từ chối tham gia tố tụng đề nghị Tòa án không triệu tập chúng tôi lên làm việc.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy Ban nhân dân huyện E trình bày:** Về thẩm quyền: UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 605607, cấp ngày 09/02/2017 cho hộ bà Hứa Thị B, đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 64, diện tích 9301,3m² đất tại thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk đúng theo thẩm quyền quy định tại Điều 105 của Luật Đất đai năm 2013. Về trình tự, thủ tục: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên được cấp theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 88/2009/QĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, 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 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm: Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Hứa Thị B, ngày 12/4/2013. Tờ khai tiền sử dụng đất của bà Hứa Thị B. Phiếu chuyển thông tin địa chính số 2226/PCTTĐC-CNVPĐKĐĐ ngày 29/9/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E. Thông báo số

43/TB-CCT ngày 05/10/2016 của Chi cục Thuế huyện E, thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất đối với bà Hứa Thị B. Giấy nộp tiền vào ngân sách ngày 10/11/2016 của bà Hứa Thị B. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 605607, do UBND huyện E cấp ngày 09/02/2017 cho hộ bà Hứa Thị B, đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 64, diện tích 9.301,3 m² đất tại thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. *(Có phô tô hồ sơ kèm theo)*. Vậy, UBND huyện E có ý kiến như trên đề Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy Ban nhân dân xã E trình bày:**

Trong quá trình giải quyết vụ án Ủy Ban nhân dân xã E là Hội đồng hòa giải, về việc tranh chấp đất giữa các đương sự trong vụ án, về diện tích đất tranh chấp, tại thửa đất số 147, tờ bản đồ 64 diện tích 9.301,3 m² đất tại thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, cấp cho hộ bà Hứa Thị B về phía Ủy Ban nhân dân xã E, đã tiến hành xác minh, thu thập hồ sơ để tiến hành hòa giải, tuy nhiên bị đơn ông Đặng Văn B1 và ông Hồ Thanh T1, vắng mặt không tham gia nên Ủy Ban nhân dân xã E không có căn cứ để hòa giải, làm rõ yêu cầu của các đương sự.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hứa Thị T3, anh Đặng Văn B2, anh Đặng Văn V1, anh Đặng Văn H1 và anh Đặng Văn T6:** Được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến làm việc, do đó Tòa án không tiến hành lấy lời khai của những người trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147 và Điều 157 và Điều 158 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 221, Điều 579, Điều 580 Bộ luật dân sự năm 2005; Luật Đất đai năm năm 2003, Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 88/2009/QĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, 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. Luật đất đai năm 2024. 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.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hứa Thị B:

Buộc bị đơn ông Đặng Văn B1, bà Trần Thị T4, phải trả lại 5754,1 m² diện tích đất lấn chiếm, tại thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, cho nguyên đơn bà Hứa Thị B, có tứ cận; Phía Đông giáp rừng (137m); Phía Tây giáp phần đất bà B

được cấp (115,8m); Phía Nam giáp đất tranh chấp giữa bà B, ông B1 (56m); Phía Bắc giáp đường đi (137m). (Theo kết quả đo đạc của Công Ty Cổ phần Đ ngày 30/1/2024; B1 số 42).

Buộc bị đơn ông Hồ Thanh T1, bà Hứa Thị T3 phải trả lại 2.871m² diện tích đất lấn chiếm, tại thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận; Phía Đông giáp bà B được cấp (115,8m); Phía Tây giáp phần đất bà G, (115,3m); Phía Nam giáp diện tích đất tranh chấp giữa bà B, ông T1, (31m); Phía Bắc giáp đường đi có chiều rộng (11m). (Theo kết quả đo đạc của Công Ty Cổ phần Đ ngày 30/1/2024; B1 số 42).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ Thanh T1, bà Hứa Thị T3 và bị đơn ông Đặng Văn B1, bà Trần Thị T4, về yêu cầu: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 605607, do UBND huyện E cấp ngày 09/02/2017 cho hộ bà Hứa Thị B, đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 64, diện tích 9.301,3 m² đất, tại thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 07/6/2025, các bị đơn ông Đặng Văn B1 và ông Hồ Thanh T1 đều có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hứa Thị B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các bị đơn ông Đặng Văn B1 và Hồ Thanh T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hứa Thị B.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của các nguyên đơn ông Đặng Văn B1 và ông Hồ Thanh T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; lời trình bày của những người tham gia tố tụng, kết quả tranh tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng và thẩm quyền giải quyết:

[1.1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Hồ Thanh T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch UBND xã E, tỉnh Đắk Lắk vắng mặt và đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như ông, bà Hồ Duy L1, Hồ Duy T2, Hứa Thị T3, Trần Thị T4, Đặng Văn

V, Đặng Văn D, Đặng Văn H1, Đặng Văn A và Đặng Văn B2 vắng mặt, nhưng đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định của pháp luật.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hứa Thị B buộc bị đơn ông Đặng Văn B1 và bà Trần Thị T4 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm cho gia đình bà B là 5.754,1 m². Buộc bị đơn ông Hồ Thanh T1 và bà Hứa Thị T3 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm cho gia đình bà B là 2.871 m². Các bị đơn gồm: Ông Hồ Thanh T1, bà Hứa Thị T3 và bị đơn ông Đặng Văn B1, bà Trần Thị T4, yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 605607, do UBND huyện E cấp ngày 09/02/2017 cho hộ bà Hứa Thị B, đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 64, diện tích 9.301,3 m² đất, tại thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Đây là quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” như Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xác định thuộc thẩm quyền và được thụ lý, giải quyết là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34 và Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Hồ Thanh T1 và ông Đặng Văn B1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

[2.1.1] Nguyên đơn bà Hứa Thị B và ông Trương Văn T, cho rằng nguồn gốc diện tích 9.301,3 m² đất, tại thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, được Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 605607 ngày 09/02/2017 cho hộ bà Hứa Thị B, đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 64, là do gia đình nguyên đơn bà B khai hoang vào năm 2000 để làm nông nghiệp trồng cây điều nhưng đến năm 2018 thì cây điều chết, gia đình chuyển sang trồng cây theo mùa vụ.

[2.1.2] Bị đơn ông Đặng Văn B1 và bà Trần Thị T7 cho rằng nguồn gốc diện tích 5754,1 m² đất mà nguyên đơn bà B cho rằng gia đình ông B1, bà T7 lấn chiếm của bà B là do gia đình ông B1, bà T7 khai hoang từ năm 1994, khi khai hoang có ông T1 và nhiều người dân khác biết. Gia đình ông B1, bà T7 sử dụng diện tích đất này từ khi khai hoang đến nay, không tranh chấp với ai.

[2.1.3] Bị đơn ông Hồ Thanh T1, bà Hứa Thị T3, cho rằng nguồn gốc diện tích 2871 m² đất tranh chấp nêu trên do gia đình ông T1, bà T3 khai hoang từ năm 1994. Năm 1996, mẹ con bà B và cháu T lên Đắk Lắk làm ăn, ông T1, bà T3 có cho ông T mượn diện tích đất đang tranh chấp hiện nay để trồng cây theo mùa vụ.

[2.1.4] Xét lời trình bày của các đương sự, nhận thấy: Về nguồn gốc diện tích đất mà các đương sự tranh chấp là đất khai hoang để trồng cây theo mùa vụ. Nguyên đơn bà Hứa Thị B và ông Trương Văn T là người trực tiếp sử dụng, canh tác trên toàn bộ diện tích đất tranh chấp cho đến năm 2018 thì xảy ra tranh chấp. Nguyên đơn bà Hứa Thị B là người đã nộp tiền thuế sử dụng đất được thể hiện (bỉ số 107, 108 và 143) cho đến năm 2017 thì nguyên đơn bà B được Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 605607 ngày 09/02/2017 cho hộ bà Hứa Thị B, đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 64, với diện tích 9.301,3 m² đất, tại thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy lời trình bày về nguồn gốc sử dụng đất của nguyên đơn bà Hứa Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T là có căn cứ. Mặt khác, toàn bộ diện tích khai hoang của nguyên đơn bà Hứa Thị B, được Nhà Nước công nhận quyền sở hữu hợp pháp. Đối với bị đơn ông Hồ Thanh T1, bà Hứa Thị T3 và bị đơn ông Đặng Văn B1, bà Trần Thị T4, cho rằng diện tích đất tranh chấp do các đồng bị đơn khai hoang vào năm 1994, được người làm chứng xác nhận nhưng không có chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hứa Thị B, Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình khởi kiện vụ án, bà Hứa Thị B yêu cầu buộc bị đơn ông Đặng Văn B1, bà Trần Thị T4, phải trả lại diện tích đất lấn chiếm, cho gia đình bà B là 5.754,1 m²; yêu cầu buộc bị đơn ông Hồ Thanh T1, bà Hứa Thị T3 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm cho gia đình bà B là 2.871 m²; ông Hồ Thanh T1, bà Hứa Thị T3 và bị đơn ông Đặng Văn B1, bà Trần Thị T4 có yêu cầu phản tố, về việc: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 605607, do UBND huyện E cấp ngày 09/02/2017 cho hộ bà Hứa Thị B, đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 64, diện tích 9.301,3 m² đất, tại thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

[2.2.1] Xét quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thấy rằng: Ngày 09/02/2017, Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 605607 cho hộ bà Hứa Thị B.

Về thẩm quyền: Năm 2016 Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có chủ trương thông báo đến các hộ dân tại thôn E, xã E, huyện E biết những hộ dân nào có nhu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đăng ký kê khai làm thủ tục (BL số 143, có 35 hộ thuộc thôn E, xã E, đăng ký kê khai). Căn cứ vào chủ trương trên của Nhà Nước, Ủy ban nhân dân huyện E, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 605607, ngày 09/02/2017 cho hộ bà Hứa Thị B, đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 64, diện tích 9301,3 m² đất, tại thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk là đúng theo thẩm quyền, quy định tại Điều 105 của Luật Đất đai năm 2013.

Về trình tự, thủ tục: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Hứa Thị B được cấp theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm

2013; Nghị định số 88/2009/QĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, 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.

Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm: Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Hứa Thị B, ngày 12/4/2013. Tờ khai tiền sử dụng đất của bà Hứa Thị B. Phiếu chuyển thông tin địa chính số 2226/PCTTĐC-CNVPĐKĐĐ ngày 29/9/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E. Thông báo số 43/TB-CCT ngày 05/10/2016 của Chi cục Thuế huyện E, thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất đối với bà Hứa Thị B là đúng quy định về trình tự thủ tục. Mặt khác trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2016 không có khiếu nại, tố cáo. Bị đơn ông Hồ Thanh T1, bà Hứa Thị T3 và bị đơn ông Đặng Văn B1, bà Trần Thị T4, cho rằng diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của các đồng bị đơn do khai hoang đất là có là không có căn cứ.

[2.2.2] Xét yêu cầu phản tố của các bị đơn thấy rằng: Như nhận định tại mục [2.2.1], việc bị đơn ông Hồ Thanh T1, bà Hứa Thị T3 và bị đơn ông Đặng Văn B1, bà Trần Thị T4 yêu cầu: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 605607, do UBND huyện E cấp ngày 09/02/2017 cho hộ bà Hứa Thị B, đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 64, diện tích 9.301,3 m² đất, tại thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.3] Về xem xét, thẩm định tại chỗ: Quá trình giải quyết ở cấp phúc thẩm, ông Đặng Văn B1 có đơn yêu cầu Toà án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ. Toà án cấp phúc thẩm đã uỷ thác cho Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thực hiện theo quy định. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/11/2025 cho thấy không khác so với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ trước đây của cấp sơ thẩm.

[2.4] Từ các nội dung đã được phân tích nhân, định ở các mục [2.1], [2.2] và [2.3], Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng: Toàn bộ diện tích 9.301,3 m² đất, tại thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk mà Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 605607, ngày 09/02/2017 cho hộ bà Hứa Thị B, là thuộc quyền sở hữu, định đoạt của hộ bà Hứa Thị B. Quyền sở hữu, định đoạt trên được quy định tại khoản 2 Điều 221 Bộ luật dân sự năm 2015. Do vậy, viện Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hứa Thị B: **(1)** Buộc bị đơn ông Đặng Văn B1, bà Trần Thị T4, phải trả lại 5754,1 m² diện tích đất lấn chiếm, tại thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, cho nguyên đơn bà Hứa Thị B, có tứ cận; Phía Đông giáp rừng (137m); Phía Tây giáp phần đất bà B được cấp (115,8m); Phía Nam giáp đất tranh chấp giữa bà B, ông B1, (56m); Phía Bắc giáp đường đi (137m); **(2)** Buộc bị đơn ông Hồ Thanh T1, bà Hứa Thị T3 phải trả lại 2.871m² diện tích đất lấn chiếm, tại thôn E, xã E,

huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận; Phía Đông giáp bà B được cấp (115,8m); Phía Tây giáp phần đất bà G, (115,3m); Phía Nam giáp diện tích đất tranh chấp giữa bà B, ông T1, (31m); Phía Bắc giáp đường đi có chiều rộng (11m) và (3) Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ Thanh T1, bà Hứa Thị T3 và bị đơn ông Đặng Văn B1, bà Trần Thị T4, về yêu cầu: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 605607, do UBND huyện E cấp ngày 09/02/2017 cho hộ bà Hứa Thị B, đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 64, diện tích 9.301,3 m² đất, tại thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ, đúng pháp luật. Kháng cáo của ông Hồ Thanh T1 và ông Đặng Văn B1 là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, ông Đặng Văn B1 có đơn yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản. Toà án đã thực hiện xong và chi phí hết 8.110.000đ. Do ông B1 kháng cáo nhưng không được chấp nhận nên phải chịu chi phí này.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Hồ Thanh T1 và ông Đặng Văn B1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông Hồ Thanh T1 và ông Đặng Văn B1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Đặng Văn B1 phải chịu 8.110.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản ở giai đoạn phúc thẩm. Số tiền này ông B1 đã nộp và chi phí xong.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 28 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 Hồ Thanh T1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000198 ngày 02/7/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Đặng Văn B1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000197 ngày 02/7/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- Viện CT&KSXXPT 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**

Lê Văn Thường