

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: **414/2025/DS-PT**
Ngày: 30 - 12 - 2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Hùng

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thái Lan, ông Lê Ngọc Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 337/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2025/DS-ST ngày 26/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Đắk Lắk) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 412/2025/QĐ-PT ngày 17/11/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 375/QĐ-PT ngày 03/12/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Minh T, sinh năm 1957; Địa chỉ: Tổ dân phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) – *Vắng mặt*.

Người đại diện theo uỷ quyền:

1. Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1970; Địa chỉ: 1 G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) – *Có mặt*.

2. Ông Bùi Đức S, sinh năm 1978. Địa chỉ liên hệ: A H, phường B, tỉnh Đắk Lắk – *Có mặt*.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Duy H1, sinh năm 1958 và bà Lê Thị O, sinh năm 1964; Địa chỉ: A N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) – *Vắng mặt*.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số A P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) – *Có mặt*.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Phạm Văn N, thuộc Văn phòng L1, Đoàn Luật sư tỉnh Đ; Địa chỉ: Số A P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) – *Có đơn xin vắng mặt.*

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Quang P; Địa chỉ: A Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) – *Vắng mặt.*

2. UBND thành phố B; Địa chỉ: A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch UBND phường B, tỉnh Đắk Lắk – *Vắng mặt.*

*** Người kháng cáo:** Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H trình bày:**

Căn cứ vào nhu cầu của gia đình và giấy xác nhận đất ở và đất vườn ngày 12/02/1993, ngày 15/02/1993 Hợp tác xã S1, phường T (nay là phường T), thị xã B (nay là thành phố B) cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Minh T và ông Bùi Đức L 01 lô đất thổ cư với diện tích 1.000m², trong đó có căn nhà diện tích 40m².

Ngày 26/6/1998, UBND phường T và UBND thành phố B xác nhận đơn đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ 27, diện tích 1.079,8m², địa chỉ: phường T, mục đích sử dụng đất: đất thổ cư, nguồn gốc: Hợp tác xã cấp.

Ngày 31/3/2004, UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số X 931662 cho hộ bà Nguyễn Thị Minh T đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ 27, diện tích 674,0m², mục đích sử dụng: trồng cây cà phê. Số diện tích còn lại 405,8m² là đất có nhà và các công trình phụ khác.

Ngày 10/6/2006, ông Bùi Đức L và bà Nguyễn Thị Minh T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay cho ông Nguyễn Duy H1 và bà Lê Thị O đối với thửa 71, tờ bản đồ 27, diện tích 674,0m² với số tiền là 415.000.000 đồng.

Đối với diện tích còn lại 405,8m² thì ngày 10/3/2009, hộ bà T, ông L được UBND thành phố B cấp GCNQSD đất số AO 774735 thửa đất số 155, tờ bản đồ số 27, diện tích 202,5m² đất ở đô thị; diện tích 183,3m² là đất lộ giới. Ngày 11/01/2010 bà T tách thành 02 thửa đất: GCNQSD đất số BA 398209 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Minh T và ông Bùi Đức L (chết) thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ 27, diện tích 76,8m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; GCNQSD đất số BA 398210 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Minh T và ông Bùi Đức L (chết), địa chỉ: Tổ dân phố F, phường T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk, thuộc thửa đất số 155, tờ bản đồ 27, diện tích 145,6m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị.

Ngày 07/02/2007, ông Bùi Đức L chết. Từ đây vợ chồng bà O lợi dụng sơ hở của gia đình dùng các giấy tờ giao dịch của thửa đất số 71, tờ bản đồ 27, diện tích 674,0m² để lừa dối sang nhượng thành công và sang tên cho hai vợ chồng bà O trên

GCNQSD đất số BE 036397, cấp ngày 16/02/2011 thuộc thửa đất số 155, tờ bản đồ 27, diện tích 145,6m². Đối với thửa đất này gia đình không giao dịch và không mua bán.

Hiện thửa đất số 71, tờ bản đồ 27, diện tích 674,0m² qua đo đạc thực tế có diện tích là 387,5m² và GCNQSD đất trên vợ chồng bà Lê Thị O vẫn đang giữ, chưa hoàn tất thủ tục sang tên. Vì vậy, diện tích đất 145,6m² tại địa chỉ: A G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk mang tên ông Nguyễn Duy H1 và bà Lê Thị O theo GCNQSD đất số BE 036397, thuộc thửa đất số 155, tờ bản đồ 27 cấp ngày 16/02/2011 nguồn gốc ở đâu ra. Ông L, bà T chỉ giao dịch mua bán 01 lần duy nhất đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ 27, diện tích 674,0m² cho vợ chồng bà O.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung sau:

- Yêu cầu ông Nguyễn Duy H1 và bà Lê Thị O trao trả diện tích đất 145,6m² tại địa chỉ: A G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Hủy GCNQSD đất mang tên ông Nguyễn Duy H1 và bà Lê Thị O số BE 036397, thửa 155, tờ bản đồ 27, cấp ngày 16/02/2011 vì việc giao dịch là không có thật (vợ chồng ông H1 và bà O lừa dối và đánh tráo các giấy tờ để thực hiện hành vi chiếm đoạt thành công thửa đất trên).

**** Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Duy H1 và bà Lê Thị O trình bày:***

Ông Nguyễn Duy H1 và bà Lê Thị O đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 155, tờ bản đồ số 27, diện tích 145,6m² tại A G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSD đất số BE 036397 do UBND thành phố B cấp ngày 16/02/2011 theo đúng quy định pháp luật, là chủ sử dụng đất hợp pháp, được Nhà nước công nhận. Trên thực tế ông H1, bà O đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T và ông L từ năm 2004. Ông H1 và bà O đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã quản lý, sử dụng đất và không có bất cứ tranh chấp gì với ai từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2004. Do đó, ông H1 và bà O không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang P, UBND thành phố B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không tham gia tố tụng nên không ghi nhận được ý kiến.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2025/DS-ST ngày 26/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Đắk Lắk) đã quyết định:***

Áp dụng các điều 105, 106, 107, 127, 135, 136 Luật Đất đai năm 2003; Các điều 255, 256, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh T. Về việc buộc ông Nguyễn Duy H1 và bà Lê Thị O trao trả diện tích đất 145,6m² và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 036397 do UBND thành phố B

cấp ngày 16/02/2011 cho ông Nguyễn Duy H1 và bà Lê Thị O thuộc thửa đất số 155, tờ bản đồ số 27 tại địa chỉ: A G, phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

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

* Ngày 30/6/2025, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bổ sung nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm huỷ án sơ thẩm. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm tại phiên tòa:**

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2025/DS-ST ngày 26/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Đắk Lắk).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn nộp trong hạn luật định và thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

Bà T thừa nhận, vào năm 2006 bà T và ông L có chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1, bà O thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27, diện tích 674m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk bằng giấy tờ viết tay, hiện nay có diện tích thực tế là 387,5m², ông H1 và bà O đã quản lý, sử dụng ổn định thửa đất trên từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 293/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Đắk Lắk) đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Nay bà T cho rằng chỉ chuyển nhượng đất cho ông H1, bà O 01 lần vào năm 2006 đối với thửa đất số 71 nêu trên, còn các thủ tục chuyển nhượng đất giữa bà T với ông H1, bà O năm 2010 đối với thửa đất số 155 là do bị vợ chồng ông H1, bà O

lừa dối. Tuy nhiên, phía nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh, không được bị đơn thừa nhận. Bị đơn trình bày, việc chuyển nhượng đất thực tế là từ năm 2004, diện tích chuyển nhượng là 900m² bao gồm đất thổ cư và đất nông nghiệp với giá 415.000.000 đồng, các bên chỉ viết giấy tờ tay với nhau, đến năm 2006 lập lại hợp đồng nhưng chưa chứng thực nên đến năm 2010 khi thửa đất trên đã tách thành thửa 71 và 155 thì các bên thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 155, số tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng này thực chất đã được thanh toán từ năm 2004.

Theo hồ sơ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L1 cung cấp thể hiện: Thửa đất số 155 nằm trong tổng diện tích 1000m² có nguồn gốc do Hợp tác xã S1 cấp cho ông L, bà T từ năm 1993, đến năm 1998 bà T kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thửa 71, tờ bản đồ 27, diện tích 1079,8m² nhưng mới được cấp đổi với diện tích 674m² tại GCNQSD đất số X 931662 ngày 31/3/2004; ngày 10/3/2009, hộ bà T, ông L được cấp GCNQSD đất số AO 0774735 đối với thửa đất số 155, tờ bản đồ 27, diện tích 202,5m²; sau đó bà T tách thửa 155 thành 02 thửa là thửa 155 diện tích 145,6m² theo GCNQSD đất số BA 398210 và thửa 164 diện tích 76,8m² theo GCNQSD đất số BA 398209. Tại Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 30/10/2010 bà T và các con là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông L đã thống nhất phân di sản thừa kế của ông L theo GCNQSD đất số BA 398210 được phân chia cho bà T. Trên cơ sở đó, ngày 30/10/2010, bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1, bà O đối với thửa đất số 155, hợp đồng được chứng thực theo quy định. Ngày 16/02/2011, ông H1, bà O được cấp đổi GCNQSD đất số BE 036397.

Xét thấy, bà T có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đủ khả năng nhận thức được trách nhiệm của mình khi ký vào các văn bản liên quan đến đất đai, hơn nữa, trên thực tế ông H1, bà O đã nhận quản lý, sử dụng ổn định cả thửa đất số 71 và thửa đất số 155 từ thời điểm chuyển nhượng năm 2004 đến nay, phía bà T đã biết nhưng không có ý kiến phản đối gì. Vì vậy, có đủ cơ sở khẳng định việc bà T chuyển nhượng thửa đất số 155 cho ông H1, bà O là có thật, trình tự thủ tục chuyển nhượng được thực hiện theo đúng quy định pháp luật nên Toà án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đề nghị huỷ án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như: đưa thiếu người tham gia tố tụng là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Bùi Đức L và những người có liên quan đến việc mua đất chung với ông H1, bà O; một số nội dung chưa được làm rõ như hai bên thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất nào, giấy thỏa thuận mua bán chung là mua lô đất nào, diện tích bao nhiêu,... Hội đồng xét xử thấy rằng yêu cầu trên là không có cơ sở xem xét, bởi lẽ bà T chỉ khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại thửa đất số 155, tờ bản đồ số 27, không yêu cầu xem xét giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã triệu tập đầy đủ người tham gia tố tụng, các nội dung liên quan đến thửa đất số 71 đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật, còn nội dung mua chung đất với người khác không liên quan đến thửa đất số 155.

Xét tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi bản chất của vụ án, do đó Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn.

[2.2] Đối với nội dung Toà án cấp sơ thẩm tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 036397 do UBND thành phố B cấp ngày 16/02/2011 cho ông Nguyễn Duy H1 và bà Lê Thị O thuộc thửa đất số 155, tờ bản đồ số 27 là vượt quá thẩm quyền theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 30 Luật Tố tụng hành chính. Trong trường hợp này, cấp sơ thẩm chỉ nên nhận định không xem xét yêu cầu huỷ GCNQSD đất của bà T chứ không đưa vào phần quyết định của Bản án. Do đó, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu 4.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp.

[4] Về án phí: Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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 người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2025/DS-ST ngày 26/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Đắk Lắk).

Áp dụng các điều 105, 106, 107, 127, 135, 136 Luật Đất đai năm 2003; các điều 255, 256, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh T về việc buộc ông Nguyễn Duy H1 và bà Lê Thị O trả lại diện tích đất 145,6m² thuộc thửa đất số 155, tờ bản đồ số 27 tại địa chỉ: A G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 036397 do UBND thành phố B cấp ngày 16/02/2011 cho ông Nguyễn Duy H1 và bà Lê Thị O.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh T phải chịu 4.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã nộp theo phiếu thu số 626, quyền số 45 ngày 26/12/2024.

3. Về án phí: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh T được miễn toàn bộ án phí

dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm.

[2] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1;
- Phòng THADS khu vực 1;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Nguyễn Việt Hùng