

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **243/2026/DS-PT**

Ngày: 22 - 4 - 2026

V/v “*Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toà:* Bà Lê Thị Thanh Huyền

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Ngọc Minh và bà Nguyễn Thị My My

*Thư ký phiên toà:* Bà Hoàng Thị Kim Duyên – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên toà:* Bà Trần Thị Xuân Linh Byã - Kiểm sát viên.

Vào ngày 05 tháng 3 năm 2026 và ngày 22 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 484/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2025 về việc “*Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 158/2025/DS-ST, ngày 26/9/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 1 – Đăk Lăk, bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2026/QĐ-PT, ngày 08/01/2026 giữa các đương sự;

1. Nguyên đơn: Bà **Châu Thị M**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: **Thôn F, xã D, tỉnh Đăk Lăk** (có mặt ngày 5/3/2026; vắng mặt ngày 22/4/2026).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Văn V**, sinh năm 1984

Địa chỉ: **Buôn R, xã E, tỉnh Đăk Lăk** (có mặt).

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1945.

Địa chỉ: **Số nhà A, thôn A, xã H, tỉnh Đăk Lăk** (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Anh **Nguyễn Tấn K**

Địa chỉ: **Số nhà A, thôn A, xã H, tỉnh Đăk Lăk** (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Trần S**, sinh năm 1968. Địa chỉ: **Thôn F, xã D, tỉnh Đăk Lăk**; (có mặt ngày 5/3/2026; vắng mặt ngày 22/4/2026).

- Anh Nguyễn Tấn K, chị Nguyễn Thị T1 (có mặt), chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Tấn T2 (vắng mặt ngày 5/3/2026; có mặt ngày 22/4/2026); anh Nguyễn Tấn L1 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà A, thôn A, xã H, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Nguyễn Thị C. Địa chỉ: Số nhà C T, phường B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt ngày 5/3/2026; có mặt ngày 22/4/2026)

- Bà Nguyễn Thị K1. Địa chỉ: Thôn A, xã H, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt ngày 5/3/2026; có mặt ngày 22/4/2026).

- Ông Nguyễn Tấn H1. Địa chỉ: Thôn A, xã H, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

4. Người làm chứng:

- Ông Trương Văn Y, sinh năm 1950. Địa chỉ: Thôn A, xã H, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1952. Địa chỉ: Thôn A, xã H, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Tấn H2, sinh năm 1951. Địa chỉ: số G V, phường T, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

5. Người kháng cáo:

Nguyên đơn bà Châu Thị M và bị đơn bà Nguyễn Thị T, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn anh Nguyễn Tấn K.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Châu Thị M trình bày:*

Bà Châu Thị M được bố mẹ tặng cho thửa đất số 244 (cũ 195), tờ bản đồ số 49 (cũ 2), diện tích 1.187,2m<sup>2</sup>, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Trên thửa đất nói trên, năm 1980 bố bà M có cho bố bà Nguyễn Thị T mượn 180m<sup>2</sup> đất, dựng 01 nhà gỗ, để đặt máy xay xát cho Hợp tác xã H3. Đến năm 1983, Hợp tác xã nghỉ kinh doanh và di dời máy móc đi nhưng không di dời nhà gỗ. Mặc dù trong thời gian qua bà M yêu cầu bà T di dời toàn bộ tài sản ra khỏi thửa đất nhưng bà T cố tình không di dời và cho rằng bố bà M đã bán phần diện tích đất cho bố bà T. Hiện nay cả bố bà M và bố bà T đều đã chết, nên giấy nhượng đất do bị đơn cung cấp đề ngày 02/4/1982, chữ viết tại giấy này và chữ ký mang tên Châu Đ không phải là của bố bà M, vì ông Châu Đ không đi học, không biết chữ nên không thể ký được giấy. Ngoài ra, tại tờ khai CMND mang tên Châu Đ1 ghi trình độ văn hoá của ông Đ1 là mù C1. Nguyên đơn bà M không yêu cầu, không cung cấp được bút tích của ông Châu Đ vì ông Châu Đ không đi học, không biết chữ nên không có bút tích trên thực tế, để thực hiện giám định.

Vì vậy, bà M khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên hủy giấy nhượng đất ngày 02/4/1982 giữa ông Châu Đ và bà Châu Thị C2.

Giải quyết hậu quả: Công nhận diện tích đất 180m<sup>2</sup>, chiều rộng 12m, chiều dài 15m, tại thôn A, xã H, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 754753 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cấp ngày 22/4/2023 là của bà Châu Thị M. Buộc bà Nguyễn Thị T tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp 180m<sup>2</sup> và trả lại cho bà M diện tích đất lấn chiếm 180m<sup>2</sup>. Ngoài ra, không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

***Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Giấy chuyển nhượng đất năm 1982 do bị đơn cung cấp không có giá trị pháp lý vì tại thời điểm đó pháp luật không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chủ thể chuyển nhượng không xác định rõ, tên trong giấy không thống nhất với thông tin nhân thân của ông Châu Đ1, đồng thời ông Đ1 không biết chữ nhưng trong giấy lại có chữ ký là không hợp lý. Hình thức giấy tờ không bảo đảm, không có điểm chỉ, không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, không có chứng cứ về việc giao nhận tiền và không xác định rõ thửa đất. Trong khi đó, bà Châu Thị M là người sử dụng đất ổn định, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Do đó, đề nghị không công nhận giấy chuyển nhượng năm 1982; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại đất và tháo dỡ tài sản trên đất.

***Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Tấn K trình bày:***

Về nguồn gốc: Vào ngày 02/04/1982, ông Châu Đ có chuyển nhượng cho bà Châu Thị C2, diện tích đất 180m<sup>2</sup>, với số tiền 1.500 đồng, việc giao tiền, nhận đất các bên đã thực hiện xong từ lâu, không ai tranh chấp gì việc này. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Châu Đ vào ngày 02/4/1982, bà Châu Thị C2 tiến hành xây dựng 01 nhà gỗ trên thửa đất phục vụ xây xát cho Hợp tác xã Đ3. Nhà máy xay xát lúa do các thành viên Tổ xay xát của Hợp tác xã Đ3 vận hành, hoạt động đến năm 1995 thì được sửa chữa, cải tạo lại, san kê móng đá, nền được láng xi măng xoa phẳng, đến nay nhà máy X lúa đã ngưng hoạt động, căn nhà vẫn được giữ nguyên hiện trạng và được làm kho chứa đồ đạc, vật dụng của gia đình bà T. Riêng đối với hàng rào ranh giới thửa đất khi ông Châu Đ bàn giao cho bà Châu Thị C2 đã bị gia đình bà Châu Thị M phá bỏ, lấn chiếm đất.

Việc bà Châu Thị C2 nhận chuyển nhượng đất của ông Châu Đ để xây dựng nhà máy xay xát cho HTX Đoàn kết, được những người trong Tổ xay xát của Hợp tác xã Đoàn kết, cùng làm việc tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất làm chứng.

Bà Châu Thị C2, chết năm 1996, chồng bà C2 là ông Nguyễn Tấn T4, chết năm 1978, bố mẹ ông, bà cũng đã chết trước ông, bà, còn các người con là Nguyễn Tấn T5, Nguyễn Thị K1, Nguyễn Tấn H1, Nguyễn Thị C. Ông Nguyễn Tấn T5, đã chết năm 2021, ông T5 có vợ Nguyễn Thị T; có 06 người con là Nguyễn Thị H,

Nguyễn Thị L, Nguyễn Tấn L1, Nguyễn Tấn T2, Nguyễn Thị T1 và Nguyễn Tấn K.

Quá trình đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Sau khi bà Châu Thị C2 chết, anh em trong gia đình đồng ý giao cho ông T5 quản lý, sử dụng, năm 2003 ông T5 đã làm thủ tục kê khai hồ sơ đăng ký đất cấp giấy chứng nhận QSD đất, theo Thông báo UBND xã H, thửa đất số 195A (02), có diện tích 180m<sup>2</sup> của ông Nguyễn Tấn T5, đủ điều kiện - được đồng ý cấp GCN quyền sử dụng đất. Nhưng sau đó không hiểu vì lý do gì mà UBND huyện C không cấp cho ông T5 mà năm 2003 UBND huyện C lại cấp cho bà M có diện tích chồng lấn lên toàn bộ diện tích thửa đất mà bà Châu Thị C2 đã nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, diện tích đất trên ông T5 vẫn là người quản lý, sử dụng nên năm 2005 ông T5 đã làm Đơn khởi kiện bà Châu Thị M tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, ngày 25/04/2005 Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Quyết định Số: 07/QĐCVA, Quyết định chuyển vụ án, đến UBND thành phố B để giải quyết theo thẩm quyền, nhưng sau đó không nhận được kết quả.

Việc tranh chấp: Sau khi được cấp giấy chứng nhận QSD đất, bà M đã yêu cầu, thương lượng gia đình bà T trả lại diện tích đất lấn chiếm, được chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành nên bà M khởi kiện, bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị M.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên ông Trần S trình bày:* Ông S là chồng bà Châu Thị M, ông S đồng ý với toàn bộ nội dung khởi kiện của bà M. Ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị K1, Nguyễn Tấn H1, Nguyễn Thị C trình bày:*

Bà Nguyễn Thị K1, ông Nguyễn Tấn H1, bà Nguyễn Thị C là con của ông Nguyễn Tấn T4 và bà Châu Thị C2, vào năm 1982 mẹ là bà Châu Thị C2 có nhận chuyển nhượng của ông Châu Đ 01 lô đất diện tích 180m<sup>2</sup>, việc thanh toán tiền, nhận đất đã thực hiện xong. Nay các bên tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng pháp luật.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tấn K, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Tấn L1, anh Nguyễn Tấn T2 và chị Nguyễn Thị T1 trình bày:*

Các anh chị là con ông Nguyễn Tấn T5 và bà Nguyễn Thị T, vào ngày 02/04/1982 bà nội là Châu Thị C2 có nhận chuyển nhượng của ông Châu Đ diện tích đất 180m<sup>2</sup>, việc thanh toán tiền, nhận đất đã thực hiện xong. Nay các bên tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng pháp luật.

*Người làm chứng ông Trương Văn Y trình bày:* Ông Châu Đ sang nhượng cho bà Châu Thị C2 01 lô đất theo giấy nhượng đất ngày 02/4/1982. Khi xác lập giấy sang nhượng có sự chứng kiến của 04 người trong tổ xây xát và xác nhận chữ ký là của ông Trương Văn Y.

**Người làm chứng ông Nguyễn Tân H2 trình bày:** Khoảng năm 1982 ông H2 cùng các ông Trương Văn Y, Nguyễn Văn Đ2, Nguyễn Tấn T5 cùng góp vốn mua sắm thiết bị, máy móc để xây dựng một cơ sở xay xát lúa gạo phục vụ nhân dân trong Hợp tác xã Đ3.

Vì không có mặt bằng để thuận tiện trong việc giao dịch, vận chuyển, xay xát nên bà Châu Thị C2 là mẹ ruột ông Nguyễn Tấn T5 đã đứng ra mua bán chuyển nhượng 01 lô đất khoảng 180m<sup>2</sup> của ông Châu Đ để tiến hành xây dựng cơ sở xay xát lúa gạo.

Sau khi tiến hành xây dựng cơ sở xay xát ông H2 không thường xuyên tham gia điều hành được nên đã để em trai ông H2 tham gia, việc bà C2 mua đất của ông Châu Đ là đúng sự thật.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 158/2025/DS-ST, ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk đã quyết định:**

- Căn cứ Điều 4, Điều 5, Điều 6, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 70, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 220, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 14, Điều 163, Điều 164 và Điều 166 của Bộ luật dân sự.

- Căn cứ Điều 166, Điều 168, Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai.

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Châu Thị M.

Về việc: Tuyên hủy giấy nhượng đất ngày 02/4/1982 giữa ông Châu Đ và bà Châu Thị C2.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T là người đang quản lý tài sản phải tháo dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất tranh chấp là: 01 căn nhà khung gỗ, vách gỗ, mái lợp ngói, không đóng trần, nền đất, diện tích 75,4m<sup>2</sup> và giao diện tích đất tranh chấp là 180m<sup>2</sup>, có tứ cận: Phía Đông giáp phần đất của bà Châu Thị M thửa 244, cạnh dài 12m; Phía Tây giáp đường nhựa, cạnh dài 12m; Phía Nam giáp phần đất của bà Châu Thị M thửa 244, cạnh dài 15m; Phía Bắc giáp đất của nhà bà Nguyễn Thị T thửa 543, cạnh dài 15m; Tọa lạc tại: xã H, tỉnh Đắk Lắk cho nguyên đơn bà Châu Thị M.

Buộc nguyên đơn bà Châu Thị M trả cho bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Tấn K, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Tấn L1, anh Nguyễn Tấn T2, chị Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị K1, ông Nguyễn Tấn H1, bà Nguyễn Thị C, trị giá diện tích đất tranh chấp 180m<sup>2</sup> thành tiền là 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng).

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.*

Nguyên đơn bà **Châu Thị M** được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là 180m<sup>2</sup>, có tứ cận: Phía Đông giáp phần đất của bà **Châu Thị M** thửa 244, cạnh dài 12m; Phía Tây giáp đường nhựa, cạnh dài 12m; Phía Nam giáp phần đất của bà **Châu Thị M** thửa 244, cạnh dài 15m; Phía Bắc giáp đất của nhà bà **Nguyễn Thị T** thửa 543, cạnh dài 15m và có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính nếu có theo quy định của pháp luật về đất đai.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Châu Thị M**.

Về việc: Công nhận diện tích đất 180m<sup>2</sup>, chiều rộng 12m mặt đường, chiều dài 15m, tọa lạc tại **thôn A, xã H, tỉnh Đắk Lắk** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DI 754753 do Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố B** cấp ngày 22/4/2023 là của bà **Châu Thị M**.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà **Châu Thị M** phải chịu 3.842.000 đồng tiền đo vẽ kỹ thuật thửa đất và 5.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản (đã nộp đủ, chi phí xong).

Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn bà **Châu Thị M** và bị đơn bà **Nguyễn Thị T**.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 09/10/2025, nguyên đơn bà **Châu Thị M** và ngày 10/10/2025 bị đơn bà **Nguyễn Thị T**, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn anh **Nguyễn Tấn K** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 158/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đơn kháng cáo, bị đơn bà **Nguyễn Thị T**, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn anh **Nguyễn Tấn K** giữ nguyên đơn kháng cáo.

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

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều

309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà **Châu Thị M**. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà **Nguyễn Thị T**, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn anh **Nguyễn Tấn K**. Sửa một phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2025/DS-ST, ngày 26/9/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Châu Thị M**.

### 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 phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà **Châu Thị M** và bị đơn bà **Nguyễn Thị T**, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn anh **Nguyễn Tấn K** trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức. Người kháng cáo được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên vụ án được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về tài sản tranh chấp:

Diện tích đất các bên đang tranh chấp là 180m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 244 (cũ 195), tờ bản đồ số 49 (cũ 02), tọa lạc tại **xã H, tỉnh Đắk Lắk**. Theo kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ hiện trạng kèm theo hồ sơ vụ án, phần đất này có kích thước ngang 12m, dài 15m, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp phần đất còn lại thuộc thửa đất của bà **Châu Thị M**;

Phía Tây giáp đường nhựa;

Phía Nam giáp phần đất của bà **M**;

Phía Bắc giáp thửa đất gia đình bà **Nguyễn Thị T** đang sử dụng.

Trên diện tích đất tranh chấp hiện có 01 căn nhà khung gỗ, vách gỗ, mái lợp ngói, được xây dựng từ nhiều năm trước, là công trình do gia đình bà **Châu Thị C2** (nay do bà **T** quản lý) tạo lập và sử dụng.

[2.2] Về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp.

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự và người làm chứng phù hợp, thống nhất về nguồn gốc và quá trình sử dụng diện tích đất 180m<sup>2</sup> đang tranh chấp. Cụ thể, phía bị đơn xuất trình Giấy nhượng đất ngày 02/4/1982 thể hiện ông **Châu Đ (C)** chuyển nhượng cho bà **Châu Thị C2** diện tích đất có kích thước ngang 12m, dài 15m, đúng với diện tích thực tế đang tranh chấp; văn bản có nội dung giao nhận tiền, giao đất và có chữ ký của người làm chứng tại thời điểm lập giấy. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà **C2** đã trực tiếp sử dụng diện tích đất này để xây dựng nhà gỗ, lắp đặt máy xay xát phục vụ hoạt động của tổ xay xát Hợp tác xã và được sử dụng liên tục qua nhiều thế hệ trong gia đình bà **C2**, sau

này do bà Nguyễn Thị T quản lý. Quá trình sử dụng này diễn ra công khai, ổn định, lâu dài, không bị cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm, không bị ngăn cản trên thực tế, thể hiện sự chiếm hữu ngay tình và liên tục.

Mặt khác, hồ sơ quản lý đất đai tại địa phương thể hiện năm 2003 ông Nguyễn Tấn T5 (con trai bà Nguyễn Thị T) đã kê khai đăng ký đối với diện tích đất này và được UBND xã xác nhận đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thể hiện chính quyền địa phương đã ghi nhận tại thời điểm đó đã ghi nhận thực tế quản lý, sử dụng đất ổn định của phía bị đơn, phù hợp quy hoạch và được chính quyền địa phương thừa nhận.

Trong khi đó, phía nguyên đơn cho rằng diện tích đất trên ông Châu Đ (C) cho bố bà Nguyễn Thị T “mượn” để đặt máy xay xát, tuy nhiên nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh thể hiện việc cho mượn, thời hạn mượn và cũng không được phía bị đơn thừa nhận, trong suốt thời gian dài cũng không yêu cầu trả lại đất.

Bị đơn có giấy tờ chuyển nhượng lập từ năm 1982; các bên đã bàn giao đất; có người làm chứng; có việc xây dựng công trình và sử dụng liên tục, công khai; có kê khai, xác nhận của chính quyền địa phương về tình trạng sử dụng đất của phía bị đơn; Do đó, có đủ cơ sở xác định diện tích đất 180m<sup>2</sup> đã được chuyển giao trên thực tế từ ông Châu Đ cho bà Châu Thị C2 từ năm 1982 và phía bị đơn là người tiếp tục quản lý, sử dụng hợp pháp trên thực tế. Việc nguyên đơn chỉ dựa vào Giấy chứng nhận được cấp sau này để phủ nhận toàn bộ quá trình sử dụng đất kéo dài hơn bốn mươi năm của phía bị đơn là không phù hợp.

[2.3] Về giá trị pháp lý của Giấy nhượng đất ngày 02/4/1982.

Nguyên đơn cho rằng tại thời điểm năm 1982 pháp luật chưa cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Giấy nhượng đất giữa ông Châu Đ và bà Châu Thị C2 không có giá trị pháp lý. Đồng thời cho rằng giấy này không phải do ông Châu Đàm L2 vì ông không biết chữ. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết “Châu Đàm” tại phần người bán; giám định tuổi mực, giấy viết, thời điểm hình thành tài liệu của giấy nhượng đất ngày 02/4/1982. Tuy nhiên, các cơ quan chuyên môn đều xác định không đủ cơ sở để thực hiện giám định.

Xét thấy, trước khi Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực, việc chuyển dịch quyền sử dụng đất trong thực tế vẫn diễn ra phổ biến dưới hình thức viết giấy tay và thực tế gia đình bị đơn vẫn sử dụng ổn định, lâu dài, không có tranh chấp, làm căn cứ xem xét công nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng. Xét, Giấy nhượng đất ngày 02/4/1982 có người làm chứng ký xác nhận; nội dung phù hợp với diện tích, vị trí thửa đất tranh chấp và phù hợp với hiện trạng sử dụng đất. Sau khi nhận đất, gia đình bị đơn đã xây dựng công trình và sử dụng đất công khai, liên tục trong thời gian dài mà không có sự phản đối từ phía ông Châu Đ hoặc những người có quyền lợi liên quan. Những tình tiết này phù hợp với các chứng cứ khác trong hồ sơ, thể hiện việc chuyển giao quyền sử dụng đất đã được thực hiện trên thực tế.

[2.4] Về giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà **Châu Thị M.**

Bà **M** cho rằng bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 và cấp đổi năm 2023 nên đương nhiên có quyền đối với toàn bộ thửa đất, bao gồm cả diện tích 180m<sup>2</sup> đang tranh chấp. Như đã phân tích nêu trên, tại thời điểm bà **M** được cấp GCN lần đầu năm 2003, diện tích 180m<sup>2</sup> đã do phía bị đơn quản lý, sử dụng thực tế từ năm 1982, có nhà, công trình hiện hữu trên đất; đồng thời phía bị đơn đã thực hiện kê khai và được UBND xã xác nhận đủ điều kiện cấp giấy đối với chính diện tích này. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **M** không phù hợp, không đúng thực trạng sử dụng đất tại thời điểm cấp giấy và không đúng đối tượng sử dụng đất.

[2.5] Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hủy giấy nhượng đất ngày 02/4/1982 giữa ông **Châu Đ** và bà **Châu Thị C2**. Buộc bị đơn bà **Nguyễn Thị T** là người đang quản lý tài sản phải tháo dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất tranh chấp để trả lại đất cho nguyên đơn, đồng thời buộc nguyên đơn bà **M** phải thanh toán cho bị đơn bà **T** và những người thừa kế của bà **C2**, ông **T5** giá trị quyền sử dụng đất là 1.600.000.000 đồng là giải quyết vụ án như không giải quyết, không đảm bảo quyền và lợi ích của các bên đương sự.

[2.6] Đối với nội dung kháng cáo của bị đơn đề nghị công nhận Giấy nhượng đất ngày 02/4/1982; yêu cầu thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 754753 đã cấp cho bà **Châu Thị M** và đề nghị cơ quan đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bị đơn theo diện tích ghi trong giấy nhượng đất, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Phạm vi xét xử của cấp sơ thẩm chỉ giới hạn trong yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là công nhận quyền sử dụng đất và buộc bị đơn trả lại đất. Theo quy định, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét trong phạm vi kháng cáo, kháng nghị đối với phần bản án sơ thẩm đã giải quyết. Việc bị đơn đưa ra yêu cầu công nhận giao dịch, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận và yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình tại giai đoạn phúc thẩm là yêu cầu vượt quá phạm vi xét xử của vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ xem xét.

[3] Từ các phân tích nêu trên, xét thấy không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà **Châu Thị M**. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về chi phí tố tụng. Nguyên đơn bà **Châu Thị M** phải chịu 3.842.000 đồng tiền đo vẽ kỹ thuật thửa đất và 5.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản (đã nộp đủ, chi phí xong). Trả lại cho bà **Châu Thị M** 15.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí giám định đã nộp.

[5] Về án phí: Nguyên đơn bà **Châu Thị M**, sinh năm 1964 và bị đơn bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1945 thuộc trường hợp được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà **Châu Thị M.**

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà **Nguyễn Thị T**, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn anh **Nguyễn Tấn K.**

Sửa một phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2025/DS-ST, ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk.

[2] Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Châu Thị M** đối với các nội dung sau:

- Không chấp nhận tuyên hủy giấy nhượng đất ngày 02/4/1982 giữa ông **Châu Đ (C)** và bà **Châu Thị C2.**

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc công nhận diện tích đất 180m<sup>2</sup>, chiều rộng 12m, chiều dài 15m, tại **thôn A, xã H, tỉnh Đắk Lắk**, theo giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 754753 do Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B** cấp ngày 22/4/2023 là của bà **Châu Thị M.**

- Không chấp nhận yêu cầu buộc **Nguyễn Thị T** tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp 180m<sup>2</sup> và trả lại cho bà **M** diện tích đất lấn chiếm 180m<sup>2</sup>.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà **Châu Thị M** phải chịu 3.842.000 đồng (*Ba triệu tám trăm bốn mươi hai nghìn đồng*) tiền đo vẽ kỹ thuật thửa đất và 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản (đã nộp đủ, chi phí xong).

Nguyên đơn bà **Châu Thị M** được nhận lại số tiền 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*) đã nộp tạm ứng chi phí giám định phiếu thu số 07, ngày 09/03/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Số tiền này được nhận lại tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

[4] Về án phí: Bà **Châu Thị M** và bà **Nguyễn Thị T** được miễn tiền án phí.

Trả lại cho nguyên đơn bà **Châu Thị M** 1.550.000 đồng (*Một triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí do ông **Trần S** nộp thay theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001280 ngày 16/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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

**Nơi nhận:**

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 1;
- Phòng THADS Khu vực 1;
- Công TTĐT Tòa án;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

## **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Thị Thanh Huyền**