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 51/2026/DS-PT
Ngày 31/3/2026
Về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu 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: ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: ông Lê Văn Thường, ông Nguyễn Tấn Long

- Thư ký phiên tòa: ông Trương Quang Hưng

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Phạm Thị Nguyệt Minh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 31 tháng 3 năm 2026, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 32/TBTL-TA ngày 25/02/2024 "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" do bản án dân sự sơ thẩm số 93/2023/DS-ST ngày 20/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là TAND thành phố Đà Nẵng) bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 650/2026/QĐ-PT ngày 19/3/2026 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, giữa:

Nguyên đơn: bà Ngô Thị Thu B, sinh năm 1964; địa chỉ: nhà số B Quốc lộ A, Tổ E, Khu phố C, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Thu B là ông Lê Văn N, sinh năm 1961; địa chỉ: MPN B Khu phố C, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

Bị đơn: cụ Huỳnh M1 (chết năm 2021) và vợ là cụ Lê Thị Thu H3 (chết năm 2020); Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Huỳnh M1 và cụ Lê Thị Thu H3 gồm:

1. ông Huỳnh Thanh S, sinh năm 1970, vắng mặt;
2. bà Huỳnh Thu T, sinh năm 1969, có mặt;
3. ông Huỳnh Thanh D, sinh năm 1974, vắng mặt;
4. ông Huỳnh Thanh B1, sinh năm 1976, có mặt;

Cùng địa chỉ: khối phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Nam (nay là xã T, thành phố Đà Nẵng).

5. ông Huỳnh Thanh H, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp B, xã X, huyện X, tỉnh

Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai), vắng.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông S, bà T, ông D, ông B1 và ông H là ông Bùi Anh N1, sinh năm 1976; địa chỉ: khu phố M, thị trấn N, huyện D, tỉnh Quảng Nam (nay là xã N, thành phố Đà Nẵng), ông N1 có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. bà Huỳnh Thu T, sinh năm 1969, có mặt;

2. ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1961, có mặt;

Cùng địa chỉ: Tổ B, khối phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, ông T1 là ông Bùi Anh N1, sinh năm 1976; địa chỉ: khu phố M, thị trấn N, huyện D, tỉnh Quảng Nam (nay là xã N, thành phố Đà Nẵng), có mặt.

3. bà Ngô Thị C, sinh năm 1959, có mặt;

4. ông Phạm Phi H1, sinh năm 1968, có mặt;

Cùng địa chỉ: Số B Quốc lộ A, Tổ E, Khu phố C, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. bà Lê Thị Thu D1, sinh năm 1963; địa chỉ: khối phố T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Nam (nay là xã T, thành phố Đà Nẵng), bà D1 có mặt.

6. bà Lê Thị Bích L, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ A, khối phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Nam (nay là xã T, thành phố Đà Nẵng), vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam; Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch UBND xã T, thành phố Đà Nẵng do ông Võ Vi N2 – Chuyên viên Phòng Kinh tế của UBND xã T đại diện theo uỷ quyền, có mặt.

Người làm chứng: có mặt bà Huỳnh Thị Cẩm L1, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ B, khối phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Nam (nay là xã T, thành phố Đà Nẵng).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Đơn khởi kiện ngày 01/11/2018 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Ngô Thị Thu B trình bày:

Cha bà Ngô Thị Thu B là cụ Ngô Minh V (chết năm 1964 không khai tử) và mẹ là cụ Phạm Thị Xuân T2 (chết năm 1992) có 03 người con là Ngô Thị C, Ngô Thị Thu B, Phạm Phi H1. Sau giải phóng, gia đình bà T8 Ba cư trú trên khu vườn diện tích khoảng 02 mẫu vị trí từ ngã ba P đến Hồ Ô tại thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Năm 1976, Nhà nước trưng thu đất của mẹ bà T8 Ba để làm Cửa hàng thực phẩm (cũ) nay là Chi cục T9 - Công ty cấp 3 huyện T và một phần đất để mở đường Nguyễn Đình T3 nên di dời gia đình bà T8 Ba về làng quy hoạch (làng quy hoạch 76 nay là đường 10 tháng 3 khối phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Nam). Theo hồ sơ 299/TTg, làng quy hoạch có 05 hộ với tổng diện tích đất sử dụng 4.676m^2 gồm ông Huỳnh Phước T4, bà Nguyễn Thị B2, ông Đoàn V1, bà Phạm Thị Xuân T2 và ông Phạm D2; trong đó, hộ mẹ bà T8 Ba là cụ T2 được cấp khoảng 1.400m^2 đất, theo sơ đồ là thửa số 17 (ngang 20m x dài 70m) có vị trí: Đông giáp đường sân bay dã chiến trước năm 1975 (nay là đường A), Tây giáp bờ sông T,

Nam giáp lô đất ông Phạm D2, Bắc giáp lô đất ông Đoàn Viết . Sau khi nhận đất tái định cư, mẹ bà T8 Ba xây một căn nhà gạch để gia đình ở lâu dài trên thửa đất số 17, có diện tích 24m^2 (6m x 4m), có vị trí: Đông giáp đường sân bay dã chiến, Tây, Nam, Bắc giáp phần đất trống của thửa 17.

Ngày 30/01/1984, cụ T2 chuyển nhượng cho ông Đặng Ngọc H2 280m^2 đất (7m x 40m) với tứ cận Đông giáp sân bay dã chiến, Tây giáp đất trống, Nam giáp đất ông Phạm D2, Bắc giáp nhà cụ T2, có giấy tờ chuyển nhượng kèm theo. Năm 1989, bà Ngô Thị C bán cho bà Lê Thị Thu D1 24m^2 đất (6m x 4m) trên đất có ngôi nhà gạch đã xây từ trước với tứ cận Đông giáp đường A, Tây giáp đất trống, Nam giáp đất ông Đặng Ngọc H2, Bắc giáp đất trống của cụ T2; sau khi chuyển nhượng cho ông H2 280m^2 và chuyển nhượng cho bà D1 24m^2 đất có nhà thì diện tích đất còn lại của cụ T2 là 1.096m^2 và từ đó đến nay chị em bà T8 Ba giao cho ông H1 quản lý, không chuyển nhượng cho bất kỳ ai. Lợi dụng việc ông H1 đi làm ăn xa vắng mặt tại địa phương nên vợ chồng ông Huỳnh Minh B3 Lê Thị Thu H3 lấn chiếm 143,5m^2 đất và kê khai nguồn gốc là đất khai hoang đồn Mỹ năm 1978 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00444 ngày 31/12/2004 đối với thửa số 77, tờ bản đồ số 17, diện tích 143,5m^2. Năm 2006, ông H1 khiếu nại việc ông M1, bà H3 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sai, nhưng không được giải quyết, tiếp đó ông M1, bà H3 lại tiếp tục lấn chiếm 241,2m^2 đất và cho con gái là Huỳnh Thu T và chị T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số LH00029 ngày 14/02/2015 diện tích 241,2m^2, thửa đất số 81, tờ bản đồ số 17.

Nay, bà Thu B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc hộ gia đình ông Huỳnh M1, bà Lê Thị Thu H3 tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc trả lại 143,5m^2 cho 3 con của cụ T2, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00444 mà UBND huyện T cấp cho hộ ông Huỳnh Minh bà Lê Thị Thu H3 ngày 31/12/2004 đối với diện tích đất 143,5m^2, thửa đất số 77, tờ bản đồ số 17.

- Buộc hộ bà Huỳnh Thu T ông Nguyễn Văn T1 tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc trả lại diện tích đất chiếm đoạt của bà T2 là 241,2m^2 cho những người thừa kế của cụ T2 là bà Ngô Thị C, Ngô Thị Thu B và ông Phạm Phi H1 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số LH00029 mà UBND huyện T cấp cho bà T ông T1 ngày 14/02/2015 đối với diện tích đất 241,2m^2, thửa đất số 81, tờ bản đồ số 17.

***** Phía bị đơn vợ chồng ông Huỳnh M1, bà Lê Thị Thu H3 (sau khi ông M1, bà H3 chết thì các con) đều thống nhất trình bày: Năm 1982, vợ chồng ông Huỳnh M1, bà Lê Thị Thu H3 về sống chung với vợ chồng cậu ruột là ông Lê Hồng P và bà Lê Thị Bích L, nhà của ông P bà L gồm nhà trên và nhà dưới. Sau khi con chết, ông P bà L chuyển nhượng nhà trên cho bà Nguyễn Thị H4, còn nhà dưới 138m^2 (3m x 46m) để lại cho ông M1, bà H3 sử dụng. Năm 1989, bà Lê Thị Thu D1 (em ruột bà Lê Thị Thu H3) nhận chuyển nhượng căn nhà gạch trên diện tích đất 391m^2 (8,5m x 46m) của cụ T2 do hai con cụ T2 là bà Ngô Thị C và ông Phạm Phi H1 viết Giấy bán nhà, kèm theo Giấy ủy quyền của cụ T2 cho phép bà C, ông H1 được quyền chuyển nhượng. Sau đó, bà D1 chuyển nhượng nhà trên diện tích đất 150m^2 (6m x 25m) cho ông Huỳnh Phước H5 (hiện nhà đất này hai con ông H5 là bà Huỳnh Thị Cẩm L1 và ông Nguyễn Hồng S1 quản lý, sử dụng); còn lại 241m^2 đất

bà D1 cho ông M1, bà H3 sử dụng.

Năm 1989, ông M1 và bà H3 được UBND thị trấn T cấp Giấy phép xây dựng nhà ở tư nhân nên ông M1 bà H3 xây dựng nhà và sử dụng liên tục nhà đất từ năm 1989 đến nay không có tranh chấp. Ngày 31/12/2004 ông Huỳnh M1, bà Lê Thị Thu H3 được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB213109 đối với thửa 77, tờ bản đồ số 17 diện tích 143,5m^2; riêng diện tích đất phía sau 241,2m^2 ông M1, bà H3 cho vợ chồng con gái là Huỳnh Thu T có chồng Nguyễn Văn T1 sử dụng và đến ngày 12/02/2015 chị T và anh T1 được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX391058 đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 17, diện tích 241,2m^2.

Ông H5, bà C sau khi chuyển nhượng nhà đất cho bà D1 thì bà C vào Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống, ông H5 không còn nhà ở nên làm căn nhà tranh tre trên phần đất phía sau đã chuyển nhượng cho bà D1 để ở tạm; sau đó ông H5 bỏ đi và bán ngôi nhà tranh tre cho bà Lưu Thị Bích T5 tháo dỡ về làm nhà dưới. Như vậy, toàn bộ diện tích đất đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông M1, bà H3 và vợ chồng con gái ông M1 bà H3 là chị T, anh T1; gia đình ông M1 đã sử dụng nhà đất liên tục từ năm 1989 đến nay không tranh chấp. Gia đình ông M1 có kê khai, nộp thuế cho nhà nước và đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp theo quy định của pháp luật. Vì vậy, nay bà T8 Ba khởi kiện nhưng không cung cấp được giấy tờ chứng minh hộ gia đình cụ T2 được nhà nước cấp diện tích đất là bao nhiêu, từ năm 1989 đến nay gia đình cụ T2 không sử dụng thửa đất nói trên, không kê khai đăng ký, không nộp thuế cho nhà nước, nên ông M1, bà H3 đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thu B, cũng như yêu cầu của bà C và ông H5.

Đối với lời khai các nhân chứng được bà Ngô Thị Thu B cung cấp trong hồ sơ vụ án là không khách quan, đề nghị Tòa án triệu tập tất cả các nhân chứng có lời khai do bà B cung cấp trong hồ sơ để làm rõ.

***** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện UBND huyện T trình bày: UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Minh D3 trên cơ sở ông M1 sử dụng đất ổn định từ năm 1989 đến nay, được UBND thị trấn T xác nhận và ông M1 kê khai đăng ký theo hồ sơ 60/CP và tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, không có ai tranh chấp về việc sử dụng đất của ông Huỳnh M1, ông M1 nộp thuế đất nông nghiệp và thuế nhà đất đúng quy định nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thu T, ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Thu D1, bà Lê Thị Bích L thống nhất với trình bày và đề nghị của bị đơn.

***** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị C, ông Phạm Phi H1 thống nhất với trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 93/2023/DS-ST ngày 20/12/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:

Căn cứ vào các điều 26, 34, 35, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điều 166, khoản 1 Điều 167, Điều 203 của Luật Đất đai; điều 11, Điều 164 của Bộ luật dân

sự; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Ngô Thị Thu B về việc buộc hộ ông Huỳnh M1, bà Lê Thị Thu H3 tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc trả lại thửa đất số 77, diện tích 143,5m^2 và bà Huỳnh Thu T, ông Nguyễn Văn T1 tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc trả lại thửa đất số 81, diện tích 241,2m^2 đất cho những người thừa kế của bà Phạm Thị Xuân T2.

Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Huỳnh M1 và bà Lê Thị Thu H3 ngày 31/12/2004 đối với thửa đất số 77, diện tích 143,5m^2 và không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Huỳnh Thu T và ông Nguyễn Văn T1 ngày 14/02/2015 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Hủy Quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời số 04/2019/QĐ-KCTT ngày 30/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam. Bà Ngô Thị Thu B được nhận lại số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) đã nộp khi yêu cầu áp dụng khẩn cấp tạm thời.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ngô Thị Thu Ba P1 chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) bà B đã nộp theo phiếu thu số 0000266 ngày 21/02/2019 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Quảng Nam.

Bà Ngô Thị Thu Ba P1 chịu chi phí xem xét, thẩm định, đo vẽ và định giá tài sản là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) và đã nộp đủ.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Bà Ngô Thị Thu B, ông Phạm Phi H1, bà Ngô Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Thu B, cũng như yêu cầu của bà C, ông H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Ngô Thị Thu B, ông Phạm Phi H1 và bà Ngô Thị C giữ nguyên kháng cáo.
- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm phát biểu:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị Thu B, ông Phạm Phi H1, bà Ngô Thị C, giữ nguyên bản án sơ thẩm

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Nguyên đơn bà Ngô Thị Thu Ba khởi kiện cho rằng năm 1976 cha mẹ bà Thu B và 3 con đến ở tại Làng Q (nay là đường 10 tháng 3 khối phố B, thị trấn T,

huyện T, tỉnh Quảng Nam), theo hồ sơ 299/TTg thì L2 quy hoạch với tổng diện tích đất 4.676m^2 gồm 5 hộ dân là Huỳnh Phước T4, Nguyễn Thị B2, Đoàn V1, Phạm Thị Xuân T2 và ông Phạm D2; hộ gia đình cụ T2 (cha mẹ bà Thu B) được cấp khoảng 1.400m^2 đất, thửa số 17 (ngang 20m x dài 70m) với tứ cận Đông giáp đường sân bay dã chiến trước năm 1975 (nay là đường A), Tây giáp bờ sông T, Nam giáp lô đất ông Phạm D2, Bắc giáp lô đất ông Đoàn Viết . Ngày 30/01/1984, cụ T2 chuyển nhượng cho ông Đặng Ngọc H2 280m^2 đất (7m x 40m) với tứ cận Đông giáp sân bay dã chiến, Tây giáp đất trống, Nam giáp đất ông Phạm D2, Bắc giáp nhà cụ T2, có giấy tờ chuyển nhượng kèm theo. Năm 1989, bà Ngô Thị C (chị ruột bà Ngô Thị Thu B) chỉ bán cho bà Lê Thị Thu D1 căn nhà xây gạch diện tích 24m^2 (6m x 4m), không bán diện tích đất 1.096m^2; sau đó, bà C vào M sinh sống, còn ông Phạm Phi H1 ở nhà tranh trên đất, do ông H1 thường xuyên đi làm phụ hồ ở xa nên đất bị vợ chồng ông Huỳnh M1, bà Lê Thị Thu H3 lấn chiếm sử dụng và cho vợ chồng con gái nên yêu cầu Tòa án giải quyết hủy 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông M1 và vợ chồng con gái ông M1 được cấp và trả lại 2 thửa đất cho 3 con của vợ chồng cụ T2 (bà Ngô Thị Thu B, ông Phạm Phi H1 và bà Ngô Thị C).

[2] Bị đơn là vợ chồng ông Huỳnh M1, bà Lê Thị Thu H3 thì cho rằng năm 1982, vợ chồng ông M1 bà H3 về sống chung với vợ chồng cậu ruột là ông Lê Hồng P, bà Lê Thị Bích L tại nhà của vợ chồng ông P, bà L gồm nhà trên và nhà dưới, sát cạnh nhà đất của vợ chồng cụ Phạm Thị Xuân T2 (cha mẹ bà Ngô Thị Thu B). Sau khi con chết, ông P, bà L chuyển nhượng nhà trên cho bà Nguyễn Thị H4, còn nhà dưới diện tích 138m^2 (3m x 46m) để lại cho ông M1, bà H3 sử dụng. Ngày 01/7/1989, bà Lê Thị Thu D1 (em ruột bà Lê Thị Thu H3) nhận chuyển nhượng ngôi nhà gạch 24m^2 trên diện tích đất 391m^2 (8,5m x 46m) của cụ Phạm Thị Xuân T2 do hai con cụ T2 là bà Ngô Thị C và ông Phạm Phi H1 được sự ủy quyền của cụ T2 bán tại **Giấy bán nhà** ngày 01/7/1989 ghi"Tôi là Ngô Thị Thu C và em tôi là Phạm Phi H1…Nguyên hai chị em chúng tôi có một ngôi nhà do cha mẹ để lại, nay được sự uỷ quyền của mẹ tôi là Phạm Thị Xuân T2 và sự thống nhất của hai chị em chúng tôi. Nay chị em chúng tôi thuận tình bán ngôi nhà nói trên cho bà Lê Thị Kim D4…Giữa hai bên mua bà bán ngôi nhà nói trên như sau: Nhà có qui cách chiều dài 6m, chiều rộng 4m, sườn nhà bằng gỗ, mái lợp tol, tường xây gạch thẻ, ngôi nhà trên nằm trong phạm vi đất nhóm II thôn T, thị trấn T. Diện tích đất được quyền sử dụng cho người được mua nhà là: chiều rộng của đất theo mặt tiền nhà là 8,5m; chiều dài của khu đất theo mặt hậu của ngôi nhà là 46m, Đông giáp đường điện cao thế hoặc sân bay giã chiến cũ, Tây giáp…, Nam giáp nhà ông Đặng Ngọc H2, B4 giáp nhà ông Phạm D5…", Đại diện bên bán ký và ghi tên Ngô Thị Thu C, Phạm Phi H1; ngày 04/7/1989, ông Lê Văn K đại diện ban cán sự thôn T xác nhận:"Theo đơn xin bán nhà của cô Ngô Thị Thu C và em là Phạm Phi H1 đã nhất trí bán nhà này cho cô Lê Thị Thu D1 là người địa phương. Ban cán sự xét thấy không trở ngại theo như đơn trình bày của cô C và có giấy uỷ quyền của bà Phan Thị Xuân T6 là người mẹ. Vậy ban cán sự chuyển lên cấp trên chứng thực"; ngày 05/7/1989 bà Đặng Thị T7 - Phó chủ tịch UBND thị trấn T xác nhận:" Xét

đơn xin bán nhà của chủ hộ nêu trong đơn là chị C và anh H1 là 2 chị em được quyền sở hữu của mẹ là Phan Thị Xuân T6 là thực tế. Chị C có hộ khẩu tại thị trấn T nên căn cứ theo ý kiến của ban cán sự thôn, thống nhất cho đôi bên được chuyển nhượng cho chị Lê Thị Thu D1 đã có hộ khẩu tại khóm B, thị trấn T" (bút lục 187). Sau đó, bà D1 chuyển nhượng 150m^2 đất (6m x 25m) cho ông Huỳnh Phước H5 (hiện nhà đất này hai con ông H5 là bà Huỳnh Thị Cẩm L1 và ông Nguyễn Hồng S1 quản lý, sử dụng); phần đất còn lại 241,2 m^2 bà D1 cho ông M1, bà H3 và ông M1, bà H3 nhập vào phần đất của ông P, bà L để lại trước đây sử dụng. Ngày 23/8/1989, UBND thị trấn T cấp Giấy phép xây dựng nhà ở tư nhân số 189/QĐ-UB cho phép vợ chồng ông M1 được xây dựng nhà diện tích 125m^2 (bút lục 176-179) và ông M1, bà H6 đã xây dựng nhà ở từ đó đến nay không có tranh chấp. Ngày 31/12/2004 vợ chồng ông M1 được UBND thị trấn T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 77, tờ bản đồ số 17 diện tích 143,5m^2, diện tích đất phía sau 241,2m^2 vợ chồng ông M1 cho vợ chồng con gái là Huỳnh Thu T và ngày 12/02/2015 vợ chồng chị T đã được UBND thị trấn T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 81, tờ bản đồ số 17, diện tích 241,2m^2. Vì các lý do trên, ông M1 bà H3 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu đòi đất của nguyên đơn. Ngoài ra, bị đơn còn xuất trình: - **Giấy ủy quyền** ngày 24/6/1989 của cụ Phạm Thị Xuân T2 nội dung:"Tôi Phạm Thị Xuân T2 uỷ quyền cho con Ngô Thị C và Phạm Phi H1 trọn quyền bán cái nhà tôi đang ở, chia nhau làm 2 cái nhà nhỏ cho hai người ở cùng với nhau. Nếu thằng Phạm Phi H1 còn uống rượu đập phá, gây gổ đánh lộn với con C là chị nó thì H1 phải được đi học cải tạo.." bút lục 219); - **Giấy cam đoan** ghi ngày 06-7-89 nội dung "Tôi tên là Ngô Thị C 32 tuổi, hiện ở khóm I thôn T, thị trấn T, huyện T có bán cho cô Lê Thị Thu D1 một căn nhà đã được chính quyền địa phương xác nhận cho tôi được bán, vậy tôi làm giấy này làm cam đoan để sau này không đòi hỏi Nhà nước cấp đất", ký và ghi tên "Ngô Thị C" (bút lục 396); - **Giấy nhận vàng** không đề ngày, tháng, năm nội dung: "Tôi tên là Ngô Thị C 32 tuổi, hiện ở khóm I thôn T, thị trấn T, huyện T. Nay tôi làm giấy này làm bằng chứng đã nhận trước của cô Lê Thị Thu D1 số vàng 3 chỉ về khoản tiền bán nhà. Số vàng còn lại khoảng 12 ngày sau tôi nhận đủ và giao nhà lại cho chị D1. Vậy, tôi làm giấy này làm bằng chứng kể từ ngày 7 tháng 7 đến ngày 19-7, ký và ghi tên "Ngô Thị C", cuối có xác nhận của Ban cán sự thôn "Giấy nhận vàng người mua đã đưa 3 chỉ vàng vào lúc 5 giờ chiều vậy Ban cán sự xác nhận 2 bên đã thoả thuận sau 12 ngày giao xong người mua đến ở" (bút lục 395); - **Giấy tạm ứng** ghi ngày 09-7-89 nội dung: "Tôi tên là Ngô Thị C 32 tuổi, hiện ở khóm I thôn T, thị trấn T, huyện T. Nguyên tôi có bán cho cô Lê Thị Thu D1 một căn nhà và đã nhận của cô D1 ba chỉ vàng vì hoàn cảnh gặp khó khăn tôi mượn thêm 1 chỉ vàng nữa tổng cộng là 4 chỉ và hẹn đúng ngày như lá đơn trước tôi sẽ giao nhà lại cho cô đúng với thời gian đã quy định" ký và ghi tên "Ngô Thị C", cuối giấy ghi "Giấy bán nhà của cô C đã chứng mua bán xong nay cô C mượn trước 1 chỉ nữa là 4 chỉ, có sự xác nhận của Ban cán sự thôn", ký và ghi tên "Huỳnh Phước T4" (bút lục 393); - Giấy không có tiêu đề ghi ngày 15-7-89 nội dung:"Tôi tên là Ngô Thị C 32 tuổi, hiện ở khóm I thôn T, thị trấn T, huyện T. Nguyên tôi có bán cho cô Lê Thị

Thu D1 căn nhà là 6 chỉ và đã nhận 4 chỉ vàng nay tôi lấy thêm 1 chỉ nữa là 5 chỉ, còn lại 1 chỉ khi ra khỏi nhà chị D1 đưa luôn ngày 19 tôi sẽ dọn ra chị dọn vào căn nhà này thuộc về chị", ký và ghi tên "Ngô Thị C" (bút lục 392); - Giấy không có tiêu đề ghi ngày 21-7-89 nội dung:"Tôi tên là Ngô Thị C 32 tuổi, hiện ở khóm I thôn T, thị trấn T, huyện T. Nay tôi viết giấy này giao căn nhà này lại cho cô D1 trọn quyền sử dụng. Tôi đã nhận đủ số vàng 6 chỉ. Vậy Tôi viết giấy này làm bằng chứng, ký và ghi tên "Ngô Thị C" (bút lục 393).

[3] Tại quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm, bà Ngô Thị C và ông Phạm Phi H1 cho rằng **Giấy bán nhà** ghi ngày 01/7/1989 mà bị đơn xuất trình là giả, bà C trình bày bà C chỉ bán cho bà D1 căn nhà gạch diện tích 24m^2, không bán đất nên đề nghị trưng cầu giám định **Giấy bán nhà** (bút lục 196, 298). Tại Công văn số 35/CV-TA ngày 22/5/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã yêu cầu phía nguyên đơn nếu yêu cầu trưng cầu giám định thì phải có Đơn đề nghị trưng cầu giám định, nộp kèm tài liệu, chứng cứ và nộp tạm ứng chi phí giám định (bút lục 345), nhưng phía nguyên đơn sau đó không thực hiện các công việc như yêu cầu của Tòa án. Tại phiên tòa phúc thẩm mở ngày 21/5/2024 bà Ngô Thị C và ông Phạm Phi H1 không thừa nhận"chữ ký" dưới ghi tên "Ngô Thị Thu C, Phạm Phi H1" ở mục đại diện bên bán tại **Giấy bán nhà** ghi ngày 01.7.1989 là chữ ký và chữ viết của bà C và ông H1 nên đề nghị trưng cầu giám định. Tòa án cấp phúc thẩm ban hành Công văn số 2440/CV-TACCĐN ngày 29/5/2024, ủy thác cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam trưng cầu giám định theo yêu cầu của bà C, ông H1. Sau khi nhận được Công văn 2440/CV-TACCĐN ngày 29/5/2024, thì ngày 03/6/2024 bà Ngô Thị Thu B (đại diện cho 3 chị em là bà Thu B, bà Ngô Thị C, ông Phạm Phi H1) có Đơn đề nghị ngày 03/6/2024 thay đổi yêu cầu giám định đó là ngoài yêu cầu trưng cầu giám định"chữ ký" dưới ghi tên"Ngô Thị Thu C, Phạm Phi H1" ở mục đại diện bên bán tại **Giấy bán nhà** ngày 01.7.1989 có phải chữ ký, chữ viết của bà C, ông H1 hay không? còn yêu cầu trưng cầu giám định"chữ ký, chữ viết" tại 5 Giấy nhận vàng, Giấy cam đoan ghi năm 1989 có phải chữ ký, chữ viết của bà Ngô Thị C hay không? Tại Kết luận giám định số 100/KL-KTHS ngày 11/3/2026, Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Đà Nẵng kết luận: "- Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Ngô Thị Thu C và Phạm Phi H1 dưới mục "Đại diện bên bán" trên **Giấy bán nhà** ngày 01.7.1989 so với chữ ký của Ngô Thị C và chữ ký của Phạm Phi H1 có phải do cùng một người ký ra hay không; - Chữ ký, chữ viết mang tên Ngô Thị C dưới mục "Người cam đoan" trên Giấy cam đoan ngày 06-7-89 (tài liệu ký hiệu A2) và dưới mục "Người mượn" trên Giấy tạm ứng ngày 09-7-89 (tài liệu ký hiệu A3) và dưới mục "Người làm giấy" trên Giấy nhận vàng không đề ngày tháng năm (ký hiệu A4) so với chữ ký, chữ viết của Ngô Thị C trên các mẫu so sánh là do cùng một người ký ra, viết ra. Chữ viết phần nội dung từ dòng chữ thứ 01 đến 14 từ trên xuống trên tờ giấy không có tiêu đề ghi ngày 15-7-89 (ký hiệu A5) và dòng chữ thứ 01 đến 11 trên tờ giấy không có tiêu đề ghi ngày 21-7-89 (ký hiệu A6) so với chữ viết của Ngô Thị C trên các mẫu so sánh là do cùng một người viết ra."

[4] Với các tài liệu, chứng cứ trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy

nguyên đơn bà Ngô Thị Thu B, bà Ngô Thị C và ông Phạm Phi H1 cho rằng bà Ngô Thị C chỉ bán cho bà Lê Thị Thu D1 căn nhà xây gạch diện tích 24m^2 (6m x 4m), không bán kèm diện tích còn lại là không phù hợp vì:

[4.1] Thời điểm năm 1989, Luật Đất đai năm 1987 có hiệu lực thi hành không cho phép công dân chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ được chuyển nhượng nhà, tài sản trên đất; Điều 10 Nghị định số 30/HĐBT ngày 23/3/1989 của Hội đồng Bộ trưởng quy định:"khi người sử dụng đất chuyển nhượng, bán nhà ở, vật kiến trúc, cây lâu năm theo quy định tại khoản 2 Điều 49 của Luật Đất đai năm 1987 thì UBND huyện … thành phố thuộc tỉnh xét để quyết định việc giao đất cho người được nhận nhà ở, nếu việc sử dụng đất đó thực tế là hợp pháp và hợp lý"; do đó **Giấy bán nhà** ngày 01/7/1989 ghi bà C, ông H1 chuyển nhượng cho bà D1 "..Nhà có qui cách chiều dài 6m, chiều rộng 4m..ngôi nhà trên nằm trong phạm vi đất nhóm II thôn T, thị trấn T. Diện tích đất được quyền sử dụng cho người được mua nhà là: chiều rộng của đất theo mặt tiền nhà là 8,5m; chiều dài của khu đất theo mặt hậu của ngôi nhà là 46m, Đông giáp đường điện cao thế hoặc sân bay giã chiến cũ, Tây giáp…, Nam giáp nhà ông Đặng Ngọc H2, Bắcgiáp nhà ông Phạm D5…" là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4.2] Mặt khác, nếu bà C chỉ bán căn nhà gạch diện tích xây dựng 24m^2, không kèm theo khuôn viên đất thì số vàng 6 chỉ mà bà D1 phải trả bà C (căn cứ kết quả giám định về chữ ký, chữ viết của bà C tại các giấy nhận vàng xác định bà C đã nhận của bà D1 6 chỉ vàng) là không phù hợp với thực tế.

[4.3] Hơn nữa, xét tuy cơ quan giám định kết luận không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Ngô Thị Thu C và Phạm Phi H1 dưới mục "Đại diện bên bán" trên **Giấy bán nhà** ngày 01.7.1989 so với chữ ký của Ngô Thị C và chữ ký của Phạm Phi H1 có phải do cùng một người ký ra hay không, nhưng nội dung **Giấy bán nhà** thể hiện bà C và ông H1 bán cho bà D1 căn nhà nằm trong phạm vi khuôn viên đất 8,5m x 46m; Giấy bán nhà được ông Lê Văn K đại diện Ban cán sự thôn T ký xác nhận đồng ý vào ngày 04/7/1989 và bà Đặng Thị T7 (Phó chủ tịch UBND thị trấn T) ký xác nhận đồng ý vào ngày 05/7/1989.

[4.4] Mặt khác, nếu nguyên đơn chỉ bán nhà thì diện tích đất trống còn lại hiện tranh chấp gia đình bà Ngô Thị T8 Ba không quản lý sử dụng, không kê khai đăng ký qua các thời kỳ và nộp thuế cho Nhà nước từ năm 1989 đến nay; trong khi ngay sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất với bà C, ông H1 theo Giấy bán nhà ngày 01/7/1989 thì ông M1 xin phép nên ngày 23/8/1989 ông M1 được UBND thị trấn T cấp Giấy phép xây dựng nhà ở tư nhân số 189/QĐ-UB cho phép xây dựng nhà ở tư nhân diện tích 125m^2 trên khuôn viên đất và ông M1 đã xây dựng nhà ở kiên cố trên đất và quản lý sử dụng đất liên tục, kê khai theo Nghị định 60/CP nộp thuế cho Nhà nước, đến ngày 31/12/2004 vợ chồng ông M1 được UBND thị trấn T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 77, tờ bản đồ số 17 diện tích 143,5m^2, diện tích đất phía sau 241,2m^2 vợ chồng ông M1 cho vợ chồng con gái là Huỳnh Thu T và ngày 12/02/2015 vợ chồng chị T đã được UBND thị trấn T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 81, tờ bản đồ số 17, diện tích 241,2m^2; do đó, yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thu B, bà Ngô Thị C và ông Phạm Phi

H1 đòi gia đình ông Huỳnh M1 phải trả lại diện tích đất mà nếu cha mẹ bà T8 Ba được giao (mặc dù không có quyết định giao đất), nhưng không sử dụng từ năm 1989 đến nay là không được Nhà nước thừa nhận, không được Tòa án chấp nhận.

[4.5] Từ các tài liệu, chứng cứ trích dẫn và phân tích tại các mục trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu gia đình ông Huỳnh Minh tháo D6 toàn bộ vật kiến trúc trả lại thửa đất số 77, diện tích 143,5m^2 thửa đất số 81, diện tích 241,2m^2 cho các đồng nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Do không chấp nhận yêu cầu đòi đất của nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện T cấp cho hộ ông Huỳnh Minh B3 Lê Thị Thu H3 ngày 31/12/2004 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện T cấp cho bà Huỳnh Thu T, ông Nguyễn Văn T1 ngày 14/02/2015 là đúng pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí xem xét, thẩm định, đo vẽ và định giá tài sản, áp dụng khẩn cấp tạm thời, án phí được giữ nguyên. Về chi phí trưng cầu Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Đà Nẵng giám định tại giai đoạn tố tụng phúc thẩm hết 15.716.000 đồng phía nguyên đơn đã nộp đủ và chi xong. Nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 24/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là TAND thành phố Đà Nẵng).

Về án phí phúc thẩm:

Bà Ngô Thị Thu Ba P1 chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0000043 ngày 28/12/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ).

Ông Phạm Phi H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0000044 ngày 28/12/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ).

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

Nơi nhận:
- Vụ giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Thi hành án dân sự Tp Đà Nẵng (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

Đặng Kim Nhân