

**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: 110/2025/DS - PT

Ngày: 12 - 9 - 2025

*V/v: “Đòi lại 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 Nguyễn Tấn Long

Các Thẩm phán: ông Lê Văn Thường
bà Trần Thị Kim Liên

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thuý Kiều, Thẩm tra viên Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

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

Ngày 12 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 13/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2025 về việc “Đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 243B/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1948; địa chỉ: thôn H, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay là thôn H, xã X, tỉnh Đắk Lắk).

1.2. Bà Nguyễn Thị Thiên K, sinh năm 1971; địa chỉ: Số A H, Khu phố A, phường X, TP L, tỉnh Đồng Nai (nay là Số A H, phường L, tỉnh Đồng Nai);

1.3. Ông Nguyễn Long Chi H, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là Ấp H, xã L, tỉnh Đồng Nai);

1.4. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là Ấp C, xã T, tỉnh Đồng Nai);

Các ông bà M1, H, T đều ủy quyền cho bà Nguyễn Thị M2, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn E, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay là Thôn E, xã X, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đồng nguyên đơn: Luật sư Lưu Ngọc C, thuộc V1 – Đoàn luật sư tỉnh P; Địa chỉ: H N, phường G, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là H N, phường T, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn N (cha ông Nguyễn Hùng T1); trú tại: thôn H, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay là thôn H, xã X, tỉnh Đắk Lắk); (Chết)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N gồm có:

1. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1942; địa chỉ: 2 H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là 2 H, phường N, tỉnh Khánh Hòa) - (vợ ông Nguyễn N).

2. Ông Nguyễn Hùng T1, sinh năm 1967 (chết) có vợ là bà Huỳnh Thị T3, sinh năm 1971 và 02 con là Nguyễn Quang H1, sinh năm 1994, bà Nguyễn Huỳnh Thúy H2, sinh năm 1999.

3. Ông Nguyễn Quốc Y, sinh năm 1969 (con ông Nguyễn N);

4. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1971 (con ông Nguyễn N);

5. Bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1973 (con ông Nguyễn N);

6. Ông Nguyễn Quốc A, sinh năm 1976 (con ông Nguyễn N);

Cùng địa chỉ: 2 H, phường L, Tp N, tỉnh Khánh Hòa (nay là 2 H, phường N, tỉnh Khánh Hòa).

2.2. Bà Huỳnh Thị T3 (vợ ông Nguyễn Hùng T1); Trú tại: Khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là Khu phố A, phường P, tỉnh Đắk Lắk); ủy quyền cho ông Ngô Minh T5, sinh năm 1975; địa chỉ: B N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

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

3. 1. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1946; Trú tại: Số A H, Khu phố A, phường X, TP ., tỉnh Đồng Nai (nay là Số A H, Khu phố A, phường L, tỉnh Đồng Nai);

3.2. Bà Nguyễn Thị Chi H3, sinh năm 1976 (con ông Nguyễn Văn T6);

3.3. Ông Nguyễn Long Chi T7, sinh năm 1978 (con ông T6);

3.4. Bà Nguyễn Thị Chi V, sinh năm 1980 (con ông T6);

3.5. Bà Nguyễn Thị Chi H4, sinh năm 1982 (con ông Nguyễn Văn T6);

3.6. Ông Nguyễn Long Chi T8, sinh năm 1984 (con ông T6).

Cùng trú tại: Ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là Ấp H, xã L, tỉnh Đồng Nai)

3.7. Bà Nguyễn Thị Kim H5, sinh năm 1965 (con ông Nguyễn Văn K1); Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là Ấp Đức T9, xã L, tỉnh Đồng Nai);

3.8. Ông Nguyễn Thành L2, sinh năm 1968 (con ông Nguyễn Văn K1); Địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Tổ dân phố G, xã P, thành phố H);

3.9. Bà Nguyễn Thị H6, sinh năm 1970; Địa chỉ: 5, khu dân cư D, Ấp C, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là 54/4, khu dân cư D, Ấp C, xã Đ, tỉnh Đồng Nai);

3.10. Ông Nguyễn Tùng L3, sinh năm 1973 (con ông Nguyễn Văn K1); Địa chỉ: Tổ T, phường C, TP ., tỉnh Khánh Hòa (nay là Tổ T, phường C, tỉnh Khánh Hòa);

3.11. Ông Nguyễn Tùng L4, sinh năm 1976 (con ông Nguyễn Văn K1); địa chỉ: Số nhà C, ấp C, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là Số nhà C, xã T, tỉnh Đồng Nai);

3.12. Bà Nguyễn Thị Kim H7, sinh năm 1980 (con ông Nguyễn Văn K1); địa chỉ: I Quốc lộ A, KP. Bình Dương, phường L, TP ., tỉnh Đồng Nai (nay là 99 Quốc lộ A, KP. Bình Dương, phường L, tỉnh Đồng Nai);

3.13. Ông Nguyễn Quang H1, sinh năm 1994 (con ông Nguyễn Hùng T1); địa chỉ: Khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là Khu phố A, phường P, tỉnh Đắk Lắk); uỷ quyền cho ông Ngô Minh T5, sinh năm 1975; địa chỉ: B N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3.14. Bà Nguyễn Huỳnh Thúy H2, sinh năm 1999 (con ông Nguyễn Hùng T1); địa chỉ: Số nhà B đường K, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là Số nhà B đường K, khu phố A, phường P, tỉnh Đắk Lắk); uỷ quyền cho ông Ngô Minh T5, sinh năm 1975; địa chỉ: B N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3.15. Ủy ban nhân dân xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã X, tỉnh Đắk Lắk).

3.16. Ủy ban nhân dân thị xã S, tỉnh Phú Yên (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã X, tỉnh Đắk Lắk).

4. Người kháng cáo: bà Huỳnh Thị T3, ông Nguyễn Quang H1, bà Nguyễn Huỳnh Thúy H2; cùng uỷ quyền cho ông Ngô Minh T5, sinh năm 1975; địa chỉ: B N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo bản án sơ thẩm, nội dung tóm tắt theo trình bày của đương sự:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày:*

Cha mẹ, ông bà chúng tôi là ông **Nguyễn Văn L5**, sinh năm 1903 (chết năm 1985), bà **Phan Thị B**, sinh năm 1905 (chết 1970) được thừa kế của ông nội, cô nội chúng tôi là ông **Nguyễn Lư M3** diện tích đất khoảng 3.000m² tọa lạc tại **thôn H, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên** (nay là thửa đất số 491, diện tích 2.885m², tờ bản đồ số 5-ĐCII), có giới cận: Đông giáp đất ông **Nguyễn H8**, Tây giáp đường bờ kè đầm Cù Mông; Bắc giáp đất ông **Nguyễn N**, Nam giáp đất ông **Nguyễn Văn M4**. Cha mẹ, ông bà chúng tôi đã xây dựng trên đất này một ngôi nhà cấp 4 để ở và trồng dừa, các cây hàng năm khác. Lúc sinh thời cha mẹ, ông bà chúng tôi sinh được 04 người con: Các ông bà **Nguyễn Văn T6** (chết năm 2009), **Nguyễn Văn K1** (chết năm 2008), **Nguyễn Thị L6** (chết năm 2022), **Nguyễn Thị M1**. Sau khi lớn lên các anh chị xây dựng gia đình và đi nơi khác sinh sống, còn lại em út **Nguyễn Thị M1** sống chung cùng cha mẹ, ông bà chúng tôi trong ngôi nhà này.

Năm 1976, cha, ông chúng tôi đi vào tỉnh Đồng Nai sống cùng các con lớn và giao lại toàn bộ nhà đất cho **Nguyễn Thị M1** sử dụng. Năm 1985 cha, ông chúng tôi chết không để lại di chúc, bà **Nguyễn Thị M1** và các con của bà **M1** tiếp tục sử dụng nhà đất. Đến năm 1997, bà **M1** đi vào tỉnh Đồng Nai để nuôi dưỡng cha (ông **Nguyễn Văn L5**) lúc ốm đau già yếu. Trong thời gian bà **Nguyễn Thị M1** còn ở ngôi nhà này và cả thời gian đi vắng, bà **M1** có cho các ông: **Phạm Đình Lê D** là giáo viên **trường T12** ở nhờ từ tháng 9/1996 đến hết tháng 10/1996; ông **Nguyễn Văn H9** ở nhờ từ tháng 11/1996 đến hết năm 1997 và ông **Nguyễn Văn C1** ở nhờ từ đầu năm 1998 đến hết năm 2006.

Năm 2006, bà **M1** từ tỉnh Đồng Nai trở về thì ngôi nhà bị hư hỏng nặng, do vậy bà **M1** không cho ai ở nhờ mà chuẩn bị sửa sang để ở thì ông **Nguyễn N** (cha của ông **Nguyễn Hùng T1**) đứng ra ngăn cản và đe dọa đánh đập bà **M1** và không cho bà **M1** sửa chữa, xây dựng mới và đuổi bà **M1** đi nơi khác ở.

Năm 1993, bà **M1** đã kê khai và làm các thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng do cha, mẹ để lại cho bà là người đại diện cho những người thừa kế theo quy định của pháp luật. Nhưng do bận công việc và thường xuyên đi vào Đồng Nai, cho nên bà **M1** không nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay thất lạc ở đâu không rõ. Trong quá trình đang nhờ cơ quan nhà nước có thẩm quyền tìm giúp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện toàn bộ diện tích đất thuộc quyền sử dụng của cha, ông

chúng tôi (ông Nguyễn Văn L5) đã được nhà nước cấp cho ông Nguyễn N theo Giấy chứng nhận QSDĐ có số BY 798305 do UBND thị xã S cấp cho ông N ngày 22/9/2015; Được chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Hùng T1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ có số CD 0278466 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã S cấp cho ông T1 ngày 05/02/2016; xuất phát từ việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn N, sau đó đến năm 2015 ông Nguyễn N lại tặng cho con trai ông là Nguyễn Hùng T1 đối với toàn bộ diện tích đất (thửa đất số 491, tờ bản đồ số 5-ĐCII, có diện tích 2.885m²). Trên đất còn nền móng nhà của ông L7, một số cây dừa do ông L5, ông L7 trồng. Nay chúng tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bị đơn hoàn trả toàn bộ diện tích 2.885 m², thuộc thửa đất số 491, tờ bản đồ số 5-ĐCII tọa lạc tại thôn H, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên, có giới cận: Đông giáp đất ông Nguyễn H8; Tây giáp đường bờ kè đầm Cù Mông; Bắc giáp đất ông Nguyễn N; Nam giáp đất ông Nguyễn Văn M4 cho chúng tôi là những người được hưởng quyền thừa kế theo pháp luật đối với di sản của cha, ông chúng tôi (ông Nguyễn Văn L5).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số CD 0278466 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã S cấp cho ông Nguyễn Hùng T1 ngày 05/02/2016.

** Bị đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Hùng T1: bà Huỳnh Thị T3, ông Nguyễn Quang H1, bà Nguyễn Huỳnh Thúy H2 (vợ và các con ông Nguyễn Hùng T1) thống nhất cùng trình bày:*

Thửa đất số 491, tờ bản đồ số 5-ĐCII, có diện tích 2.885m², được Ủy ban nhân dân thị xã S cấp cho ông Nguyễn N ngày 22/9/2015. Ngày 05/02/2016, ông Nguyễn N trao tặng cho ông Nguyễn Hùng T1 sử dụng. Việc thừa kế được thực hiện theo đúng quy định pháp luật, có các giấy tờ chứng minh: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 0278466 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã S cấp cho ông T1 ngày 05/02/2016; thửa đất số 491, tờ bản đồ số 5-ĐCII, có diện tích 2.885m². Gia đình chúng tôi đã sử dụng đất ổn định, liên tục mấy chục năm nay từ ông nội tôi là ông N đến nay. Đất hiện đang được sử dụng cho mục đích trồng cây lâu năm, đúng như trong Giấy chứng nhận. Trong quá trình sử dụng, gia đình tôi không có bất kỳ hành vi xâm phạm đất của người khác. Nay nguyên đơn khởi kiện cho rằng thửa đất này thuộc quyền sử của họ. Tuy nhiên, tôi khẳng định đây là đất của gia đình tôi với các chứng cứ pháp lý rõ ràng. Gia đình Tôi đã được cấp Sổ đỏ hợp pháp và liên tục quản lý, sử dụng đất, nên tôi không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Tất cả đều vắng mặt nên không có lời trình bày.

* Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P đã cung cấp thông tin về thửa 491 và hồ sơ đăng ký đất đai lần đầu, các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn N; hồ sơ chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hùng T1 và sau cùng là ông Nguyễn Quang H10.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

Căn cứ các Điều 34, 147, 157, 165, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính;

Áp dụng các Điều 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 106, 166, 168, 188 Luật đất đai năm 2013; các Điều 26, 27, 31, 37, 45, 152 Luật đất đai năm 2024; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; các Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do bà Nguyễn Thị M1 làm đại diện. Buộc bị đơn bà Huỳnh Thị T3 và ông Nguyễn Quang H1, bà Nguyễn Huỳnh Thúy H2 (vợ và các con ông Nguyễn Hùng T1) hoàn trả toàn bộ diện tích 2.885 m², đo đạc thực tế ngày 19/7/2024, có diện tích 2.452,3m² thuộc thửa đất số 491, tờ bản đồ số 5-ĐCII tọa lạc tại thôn H, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên, có giới cận: Đông giáp đất ông Nguyễn H8; Tây giáp đường bờ kè đầm Cù Mông; Bắc giáp đất ông Nguyễn N; Nam giáp đất ông Nguyễn Văn M4 cho nguyên đơn, do bà Nguyễn Thị M1 làm đại diện nhận quản lý sử dụng. Bà M1 có quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp theo quy định của pháp luật đất đai. (Kèm Bản trích đo hiện trạng thửa đất theo yêu cầu ngày 19/7/2024, theo hệ tọa độ V-2000, tờ bản đồ chỉnh lý số: 5 (503578-6), xã X, các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

2. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị T3 với ông Nguyễn Quang H1 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Điều 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015 (Do giao dịch dân sự vi phạm điều cấm của luật. Buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận); Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 798905 ngày 22/9/2015, cấp cho ông Nguyễn N, bà Lê Thị Thanh T10 đất 491, tờ bản đồ số 5-ĐCII; Hủy bỏ các

chính lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 027846 ngày 05/02/2016 sang tên bà **T3**, ông **H1** và Giấy chứng nhận CD 027846 ngày 05/02/2016 cấp cho ông **Nguyễn Hùng T1**.

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

[3] Kháng cáo:

Ngày 30/5/2025, bà **Huỳnh Thị T3**, ông **Nguyễn Quang H1**, bà **Nguyễn Huỳnh Thúy H2** có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm:

Người đại diện của bà **Huỳnh Thị T3**, ông **Nguyễn Quang H1**, bà **Nguyễn Huỳnh Thúy H2** giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Trình bày tranh luận cho rằng bên nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ gì về quyền sử dụng đất, không đăng ký kê khai; thửa đất là đất trồng cây chứ không phải là đất vườn ở lâu đời, móng nhà còn trên đất chỉ chiếm một diện tích rất nhỏ là dấu tích của căn nhà tạm mà bên ông **N** (bên bị đơn) cho bà **MI** (nguyên đơn) ở tạm vào năm 2007 theo *Giấy cam kết xin được ở tạm*, vì gia đình bà đang định cư ở tỉnh Đồng Nai. Tại phiên toà phúc thẩm này bị đơn cung cấp Giấy mượn đất ở tạm bản gốc và Vi bằng xác định lời khai của ông **Phan Trương L8** người chứng kiến. Bên bị đơn là người quản lý sử dụng đất ổn định từ trước đến nay, có thửa đất 285 đất liền kề. Vào thời điểm nhà nước thu hồi đất làm Bờ kè (thu hồi của ông **N**) thì ông **N** đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn đòi lại đất thì trước hết nguyên đơn phải chứng minh có đủ tài liệu chứng cứ chứng minh có quyền sử dụng đất hay không; Bản án sơ thẩm chỉ tập trung bác bỏ chứng cứ là quyền sử dụng đất hợp pháp của bị đơn, rồi xem như là đất của nguyên đơn là không hợp lý.

Đại diện **BI** cho rằng vào năm 1996 có rất nhiều người xác nhận đã xin ở nhờ nhà của bà **MI**, có người ở đến năm 2006. Việc bà **MI** ghi Giấy xin ở tạm trên đất của ông **N** vào năm 2007 là do lúc đó đã tranh chấp khi bà **NI** từ Đồng Nai về lại thì ông **N** ngăn cản không cho vào nhà cũ; bà **MI** phải ghi giấy mượn đất và ông **N** đã cho bà **MI** mượn một diện tích đất nhỏ ở cách đó khoảng 200m, đất này cũng không phải của ông **N** mà là đất của người khác bỏ hoang, hiện không còn ngôi nhà này.

- *Ý kiến của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng:*

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và các bên đương sự đều được đảm bảo, phù hợp với các quy định của pháp

luật. Đây là phiên toà lần thứ ba, người kháng cáo có mặt nên đề nghị tiến hành xét xử.

Xét kháng cáo thì thấy **Bên nguyên Đ** trình bày có kê khai đăng ký vào năm 1993 nhưng chưa được thu thập tài liệu chứng minh, nguyên đơn khởi kiện ông **N** nhưng lại buộc người khác trả lại đất; về nội dung thì bên nguyên đơn cũng chưa có tài liệu chứng cứ để xác định rõ là có căn cứ sử dụng đất tranh chấp, trong khi bị đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cần phải huỷ bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại và làm rõ nguồn gốc đất tranh chấp; đề nghị huỷ Bản án dân sự sơ thẩm, trả hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo đơn khiếu nại tranh chấp đất đai ngày 12-4-2023 gửi đến **UBND xã X** và Đơn khởi kiện ngày 24-7-2023 của bên Nguyên đơn gửi đến Toà án thì xác định tranh chấp đòi ông **N**, ông **T1** trả lại thửa đất 285 tờ bản đồ số 5-ĐCH, diện tích là 2937m².

Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ, thẩm định đo vẽ diện tích đất tranh chấp rõ ràng; đo vẽ thửa 285 và thửa 491, xác định lại thửa đất tranh chấp là thửa đất 491 tờ bản đồ số 5-ĐCII, diện tích 2.885m² tại **thôn H, xã X**; xác định diện tích đất đương sự tranh chấp hiện có theo hiện trạng là 2.452,3m² tại thửa 491.

Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Đòi lại quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là đúng với bản chất tranh chấp trong vụ án.

[2] Theo chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện diện tích đất đương sự đang tranh chấp có vị trí, giới cận: Đông giáp đất ông **Nguyễn H8**, Tây giáp đường bờ kè đầm Cù Mông, Bắc giáp đất ông **Nguyễn Hùng T1**, Nam giáp đất ông **Nguyễn Văn M4**, thuộc thửa đất 491 tờ bản đồ số 5-ĐCII tại **thôn H, xã X**, theo bản trích đo hiện trạng thửa đất và Biên bản định giá ngày 19/7/2024, do **công ty TNHH T13** đo đạc thì diện tích đất đương sự tranh chấp là 2.452,3m² (chênh lệch giảm 432,7m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông **N** thửa đất có diện tích 2.885m²). Trên đất có móng đá cũ, trụ bê tông và rào lưới B40. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cũng như tài liệu khác tại hồ sơ vụ

án thể hiện móng đá cũ còn tồn tại trên đất đang tranh chấp là nền móng nhà của bà M4 xây dựng trước đây, nhà đã sập chỉ còn lại nền móng.

[3] Xem xét về nguồn gốc và quá trình quản lý sử dụng đất:

Đối với các tài liệu liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND huyện S cấp, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 798905 ngày 22/9/2015, cấp cho ông Nguyễn N, bà Lê Thị Thanh T10 đất 491, tờ bản đồ số 5-ĐCII có diện tích 2.885m², loại đất trồng cây lâu năm, nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Nguyên thửa 491 trước đây là thửa đất số 01, tờ 3-299/TTg, ông Nguyễn N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/5/2000 có diện tích 2255.0m². Theo siêu tra hồ sơ thể hiện thửa đất 01 là được tách ra từ thửa 285 cũng của ông N (thửa 285 được xác định là đất ONT +CLN). Vào năm 2015 khi bị nhà nước thu hồi một phần đối với thửa đất 01 để xây dựng bờ kè đèo C thì ông N kê khai chỉnh lý biến động lại diện tích và đã được xác định lại thửa mới theo tờ bản đồ mới là thửa 491 tờ bản đồ số 5-ĐCII, diện tích 2.885m² (diện tích tăng lên được xác định là hợp lý vì là đất trồng cây lâu năm ở vùng đồi và đã có ranh giới cố định với đất liền kề) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 798305.

Bản án sơ thẩm nhận định không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện thửa đất 491 tách ra từ thửa 285; tuy nhiên các thông tin đều thể hiện thửa 491 tờ bản đồ số 5-ĐCII (là bản đồ mới) có diện tích 2.885m²; trước đây là thửa đất số 01, tờ số 3-299/TTg; đây là thông tin từ Cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai tại địa phương, thông tin này thể hiện trên nhiều tài liệu đã được lập từ năm 2015 trong hồ sơ quản lý đất đai, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S cung cấp (b/ 234, 235, 236). Không có thông tin nào khác để phủ nhận, thay thế thông tin này, nên không có cơ sở để bác bỏ.

Ngày 05/11/2015, gia đình ông N gồm: ông N, bà T2 và các con Nguyễn Hùng T1, Nguyễn Quốc Y, Nguyễn Thị T4, Nguyễn Ngọc L, Nguyễn Quốc A, hợp gia đình thống nhất giao quyền sử dụng đất vườn thuộc thửa 491 và đất tại thửa 285 liền kề. Cùng ngày 05/11/2015, ông N, bà T2 lập hợp đồng tặng cho con là Nguyễn Hùng T1, toàn bộ thửa đất 491 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên; hợp đồng có chứng thực tại UBND xã X cùng ngày và được chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Hùng T1, được UBND thị xã S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 027846 ngày 05/02/2016, do được tặng cho. Ông T1 chết ngày 30/12/2022.

Ngày 23/5/2023, ông N, bà T2 lập văn bản từ chối nhận thừa kế của ông T1, được Văn phòng C2, thành phố N công chứng. Tiếp đến ngày 21/6/2023,

ông N, bà T2, bà T3 (vợ ông T1), ông H1, bà H2 (các con ông T1) lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản của ông T1, thống nhất giao cho bà T3 quản lý, sử dụng định đoạt toàn bộ di sản trong đó có thửa đất 491 nêu trên. Ngày 09/8/2023, bà T3 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 027846 ngày 05/02/2016, lý do được thừa kế. Ngày 27/3/2024, bà T3 lập hợp đồng tặng cho con là Nguyễn Quang H1 toàn bộ thửa đất 491 nêu trên. Ngày 11/4/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CD 027846 ngày 05/02/2016, lý do ông H1 được tặng cho.

[4] Xem xét căn cứ sử dụng đất của Nguyên đơn:

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, nguyên đơn trình bày có đăng ký kê khai và xin cấp quyền sử dụng đất, nhưng chưa được cấp, hiện nay các chứng cứ này chính quyền địa phương lưu giữ, nguyên đơn không có. Đồng thời nguyên đơn cung cấp những người làm chứng chứng minh đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà M4, gồm các ông Phạm Đình Lê D, Nguyễn Văn C1, Nguyễn Văn H9 xác nhận là những người đã lần lượt ở nhờ tại nhà của bà M4 trên thửa đất hiện đang tranh chấp từ năm 1996 đến năm 2006.

Tuy nhiên, hồ sơ quản lý đất đai không thể hiện bên gia đình nguyên đơn có kê khai đăng ký qua các thời kỳ thực hiện các chính sách về đất đai tại địa phương, lời khai này không có cơ sở; bên nguyên đơn cũng không có tài liệu chứng cứ gì để chứng minh có căn cứ sử dụng đất. Thửa đất tranh chấp là loại đất CLN (cây lâu năm), không phải là đất thổ cư hay đất vườn ở, nên không có cơ sở để cho rằng đất này được sử dụng để ở qua nhiều thế hệ. Xem xét việc sử dụng đất trên thực tế thì bên nguyên đơn chỉ có ông Nguyễn Văn C1 khai mượn nhà đất bà M4 từ năm 1996 đến năm 2006; còn những người khác chỉ xác định bà M4 có sử dụng đất. Tuy nhiên lời khai này không phù hợp bởi vào năm 2007 bà M4 là người đã ghi giấy xin bị đơn cho tạm cất nhà để ở, khi nào chuyển đi nơi khác thì giao lại cho bị đơn. Như vậy, móng nhà trên thửa đất là hiện vật còn lại sau khi bà M4 được cho tạm cất nhà để ở một thời gian, sau khi bà M4 chuyển đi nơi khác thì đã giao trả lại đất như đã cam kết. Bản án sơ thẩm cho rằng nguyên đơn còn tài sản trên đất để cho rằng nguyên đơn có quyền sử dụng đất là không phù hợp.

Khi ban đầu khởi kiện, nguyên đơn cũng không biết thửa đất đòi lại là thửa đất nào, nên ghi là thửa 285 diện tích 2937m² đây là đất ONT +CLN, chỉ đến khi đi thẩm định thì nguyên đơn mới xác định lại thửa 491, loại đất CLN.

Nguyên đơn không đăng ký kê khai, không có tài liệu gì thể hiện có nguồn gốc quá trình sử dụng đất ở trên thửa đất nào, diện tích bao nhiêu, cũng

không phải là người đang sử dụng đất trên thực tế, nên không có căn cứ sử dụng đất, không có quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[5] Xem xét căn cứ sử dụng đất của Bị đơn:

Thửa đất tranh chấp 491 có nguồn gốc và hồ sơ địa chính rõ ràng do Chính quyền địa phương và Cơ quan quản lý đất đai lập và lưu trữ. Thể hiện Bị đơn là người kê khai đăng ký lần đầu và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2000; hiện bị đơn là người quản lý đất liên tục đến nay.

Tại phiên toà phúc thẩm, bên bị đơn cung cấp tài liệu mới là bản gốc “*Giấy cam đoan xin chỗ ở*” lập ngày 20/7/2007 của bà Nguyễn Thị M1, có xác nhận làm chứng của ông Phan T11 và ông Lê Văn Q; đồng thời cung cấp Vi Bằng (của Văn phòng T14) “*ghi nhận lời trình bày của ông Phan T11 về việc bà Nguyễn Thị M1 có xin ở nhờ đất của ông Nguyễn N theo Giấy cam đoan xin chỗ ở lập ngày 20/7/2007*”. Tình tiết này thể hiện bị đơn trước đây đã thừa nhận quyền sử dụng đất là của bị đơn.

Ý kiến của người đại diện bên nguyên đơn cho rằng vào năm 2007 ông N cho bà M1 ở tạm trên đất của người khác cách đó 200m, không phải trên móng nền nhà hiện nay; ý kiến này là không hợp lý bởi xung quanh đều là các thửa đất có Chủ sử dụng đất khác, bà M1 không thể làm nhà ở trên đất của người khác, và nếu làm nhà ở trên đất người khác thì không cần phải ghi giấy mượn đất của ông N. Lời khai của bên nguyên đơn cho rằng vào năm 2007 do nhà xuống cấp nên không cho người khác ở nhờ nữa cũng không hợp lý, bởi trong trường hợp bà M1 có nhà trên đất, đã cho người khác sử dụng ở nhờ liên tục từ năm 1996 đến năm 2006, thì vào năm 2007 bà M1 đương nhiên được tiếp quản nhà đất của mình, không cần phải ghi giấy mượn đất ở.

Theo Giấy xin chỗ ở thì bà M1 cam đoan xin tạm cất nhà ở một thời gian, khi nào chuyển đi thì giao lại cho ông N, ông N có quyền tháo dỡ. Như vậy, khi bà M1 đã chuyển đi thì phần móng nhà này không còn giá trị đối với bà M1, đã thuộc quyền định đoạt của ông N, bên gia đình ông N có quyền tháo dỡ.

[6] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy có đủ cơ sở xác định thửa đất 491 là thuộc quyền sử dụng của bên gia đình bị đơn. Nguyên đơn không có căn cứ sử dụng đất nên không có quyền đòi lại. Bị đơn đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất; do đó các yêu cầu khởi kiện về tuyên bố hợp đồng tặng cho, chuyển quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ bỏ các Giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đều không được chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm.

Do kháng cáo được chấp nhận nên bà **Huỳnh Thị T3**, ông **Nguyễn Quang H1**, bà **Nguyễn Huỳnh Thúy H2** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; chấp nhận kháng cáo của bà **Huỳnh Thị T3**, ông **Nguyễn Quang H1**, bà **Nguyễn Huỳnh Thúy H2**, sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 20-5-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk).

2. Áp dụng Điều 17, Điều 26, khoản 1 Điều 99, Điều 166, Điều 168, Điều 188 và Điều 203 của Luật Đất đai 2013; Điều 17, Điều 26, Điều 27, Điều 37 của Luật Đất đai năm 2024; xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do bà **Nguyễn Thị M1** làm đại diện (**Nguyễn Thị Thiên K**, **Nguyễn Long Chi H11**, **Nguyễn Thanh T**) về việc Buộc bị đơn bà **Huỳnh Thị T3** và ông **Nguyễn Quang H1**, bà **Nguyễn Huỳnh Thúy H2** (vợ và các con ông **Nguyễn Hùng T1**) hoàn trả toàn bộ diện tích 2.885 m², đo đạc thực tế ngày 19/7/2024 có diện tích 2.452,3m² thuộc thửa đất số 491, tờ bản đồ số 5-ĐCII tọa lạc tại **thôn H, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên**.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà **Huỳnh Thị T3** với ông **Nguyễn Quang H1** ngày 27/3/2024 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 798905 ngày 22/9/2015 cấp cho ông **Nguyễn N**, bà **Lê Thị Thanh T10** đất 491 tờ bản đồ số 5-ĐCII, Hủy bỏ các chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 027846 ngày 05/02/2016 sang tên bà **T3**, ông **H1** và Giấy chứng nhận CD 027846 ngày 05/02/2016 cấp cho ông **Nguyễn Hùng T1**.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 10.972.000 đồng bên nguyên đơn phải chịu. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 25.000.000 đồng tại giai đoạn sơ thẩm, nên đồng nguyên đơn được nhận lại số tiền sau khi khấu trừ còn thừa là 14.028.000 đồng.

4. Về án phí sơ thẩm nguyên đơn bà *Nguyễn Thị M1*, bà *Nguyễn Thị Thiên K*, ông *Nguyễn Long Chi H11*, ông *Nguyễn Thanh T* phải chịu mỗi người là 300.000 đồng; nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí sơ thẩm số 0003626, số 0003627, số 0003628, số 0003629 cùng ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sông Cầu.

Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu; bà *Huỳnh Thị T3*, ông *Nguyễn Quang H1*, bà *Nguyễn Huỳnh Thúy H2* mỗi người được nhận lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006987, 0006988, 0006986 cùng ngày 04-6-2025 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Phú Yên (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk).

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Vụ II-TAND tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk (2 bản, để chuyển cho KV)
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Nguyễn Tấn Long