

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 265/2026/DS-PT

Ngày 07/9/2026

V/v “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bé.

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Trung

Bà Trần Thị Thanh Mai

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Huỳnh Văn Hảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 111/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 6 năm 2026 về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2026/DSST ngày 28 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 231/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 334/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 8 năm 2026 và Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số: 555/TB-TA ngày 03 tháng 09 năm 2026 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Mạc Thị Đ, sinh năm: 1964. Địa chỉ: Thôn H, xã H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đặng Thị Kim T, sinh năm: 1997; Số CCCD: 04819700xxxx; Địa chỉ: Thôn P, xã B, thành phố Đà Nẵng và bà Nguyễn Thị Bích D, sinh năm: 1997; Địa chỉ: Tầng D - Tòa nhà R, C đường X, phường C, thành phố Đà Nẵng (Giấy ủy quyền ngày 25/11/2020). Bà T có mặt, bà D vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Lê Thanh L, sinh năm: 1984; Địa chỉ: Tầng D - Tòa nhà R, C đường X, phường C, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Mạc Như T1, sinh năm: 1958. Số CCCD: 04808700xxxx; Địa chỉ: Thôn H, xã H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Mạc Như Đ1, sinh năm: 1987; Số CCCD: 04808700xxxx. Địa chỉ: Thôn H, xã H, thành phố Đà Nẵng (Giấy ủy quyền lập ngày 15/5/2024). Có mặt.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Đặng Thị H, sinh năm: 1954; Địa chỉ: Tổ G, phường C, thành phố Đà Nẵng (tham gia tố tụng với bên nguyên đơn).

+ Bà Mạc Thị T2, sinh năm: 1958; Địa chỉ: Tổ A, phường C, thành phố Đà Nẵng (tham gia tố tụng với bên nguyên đơn).

+ Bà Mạc Thị H1, sinh năm: 1968; Địa chỉ: Tổ B, phường C, thành phố Đà Nẵng (tham gia tố tụng với bên nguyên đơn).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị H, bà Mạc Thị T3, bà Mạc Thị H1: Bà Đặng Thị Kim T, sinh năm: 1997; Số CCCD: 04819700xxxx và bà Nguyễn Thị Bích D, sinh năm: 1997 (Theo Giấy ủy quyền ngày 25/11/2020). Bà T có mặt, bà D vắng mặt.

+ Bà Trương Thị Yến N, sinh năm: 1996; Địa chỉ: Thôn H, xã H, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Bà Lữ Thị Bích N1, sinh năm: 1958; Địa chỉ: Tổ A, thôn H, xã H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Mạc Như D1, sinh năm 1963; Số CCCD: 04806300xxxx; Địa chỉ: Thôn H, xã H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Mạc Thị Đ là nguyên đơn và ông Mạc Như T1 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn bà Mạc Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Cha mẹ bà Đ là ông Mạc S (sinh năm: 1899, chết năm 1978) và bà Võ Thị X (sinh năm 1925, chết năm 2017), sinh được 03 người con chung gồm: Mạc Thị T2, Mạc Thị Đ và bà Mạc Thị H1. Ngoài ra, mẹ bà Đ còn có một người con riêng là bà Đặng Thị H. Ông bà ngoại bà Đ là ông Võ Văn N2 (sinh năm: 1885, chết 1952) và bà Đặng Thị T4 (sinh năm: 1900, chết 1980).

Nguyên trước đây, gia đình bà Đ gồm có bà Đ và mẹ là bà Võ Thị X có tạo lập được khối tài sản trong đó có thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.776 m² đất màu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H694182, số vào sổ 771 QSDĐ/476/QĐ – UB được UBND huyện H cấp ngày 08/7/1996 tọa lạc tại thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, đứng tên hộ gia đình bà Võ Thị X (tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì con bà Đ là Trương Thị Yến N vừa sinh được 04 tháng). Ngoài ra

tại quyết định số: 310/QĐ – UB ngày 19/07/2004 UBND huyện H quyết định cho phép hộ bà Võ Thị X chuyển đổi mục đích sử dụng đất diện tích 1.776m² thuộc tờ bản đồ số 7, thửa số 15 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H694182 sang mục đích sử dụng là đất màu, đồng thời được phép sử dụng 744m² thuộc thửa đất số 378, tờ bản đồ số 12, với mục đích sử dụng 400m² đất ở và 334m² đất vườn tại thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Năm 2000, ông Mạc Như T1 có hành vi lấn chiếm của gia đình bà Đ thừa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.776 m² đất màu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H694182, được UBND huyện H cấp ngày 08/7/1996 tại thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Gia đình bà Đ phản ánh thì ông T1 mới dừng lại. Năm 2017, mẹ bà Đ chết không để lại di chúc. Bà Đ và con gái là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất nói trên.

Đầu năm 2020, ông T1 lại tiếp tục tiến hành đổ đá, xây dựng nhà và vật kiến trúc trên đất tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7. Bà Đ đã nhiều lần ngăn cản và yêu cầu ông T1 tháo dỡ trả lại mảnh đất trên, nhưng ông T1 vẫn tiếp tục xây dựng nhà. Nay bà Đ yêu cầu buộc ông Mạc Như T1 tháo dỡ công trình xây dựng và trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm của gia đình bà Đ thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.776m² đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H694182. Chia tài sản chung hộ gia đình bà Võ Thị X gồm có bà Mạc Thị Đ và bà Võ Thị X. Bà Đ yêu cầu chia khối tài sản chung theo quy định pháp luật, là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.776m² đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H694182. Bà Đ yêu cầu được nhận ½ khối tài sản chung, tương ứng với số tiền 100.000.000 đồng. Chia phần di sản của bà Võ Thị X để lại ½ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.776m² đất màu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H694182 được UBND huyện H cấp ngày 08/07/1996 theo quy định pháp luật, tức yêu cầu nhận ¼ di sản tương ứng với số tiền: 25.000.000 đồng.

Ngày 22/11/2025, bà Mạc Thị Đ có đơn xin rút yêu cầu chia tài sản chung, không yêu cầu chia thừa kế. Chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Mạc Như T1 tháo dỡ công trình xây dựng và trả lại phần diện tích đất 1.776m² đã lấn chiếm cho gia đình bà Đ thừa đất số 15, tờ bản đồ số 7 được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H694182. Hiện nay thửa đất trên các đồng thừa kế ông Mạc S và bà Võ Thị X đã đồng ý tặng cho bà Mạc Thị Đ và đã đăng ký biến động ngày 08/12/2022 đứng tên bà Mạc Thị Đ.

Bà Mạc Thị Đ trình bày chưa bao giờ ký trong giấy viết tay nhận chuyển nhượng thửa đất tờ bản đồ số 7, thửa số 15 như lời trình bày của ông T1. Việc xây dựng nhà của ông T1 là lén lút, khi phát hiện ra sự việc có yêu cầu ông T1 tháo dỡ nhưng ông T1 không đồng ý.

Đối với việc xây dựng nhà tạm năm 1999 là do ông T1 dựng tạm để đồ đạc, cuộc, rửa nhằm canh tác trên đất chứ không phải để ở. Nhà ông T1 là nhà ở khác cách thửa đất

tranh chấp 1,5km đến 2km. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, không yêu cầu giám định giấy viết tay ngày 01/02/1999 giữa bà Võ Thị X và ông Mạc Như T1 mà bị đơn xuất trình.

- *Bị đơn ông Mạc Như T1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ngày 01/02/1999, ông T1 có viết tay nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị X đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.776 m² đất màu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H694182, được UBND huyện H cấp ngày 08/7/1996 tại thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, đứng tên hộ gia đình bà Võ Thị X với số tiền chín trăm sáu mươi ngàn đồng có chữ ký của bà Mạc Thị Đ tên gọi khác là Mạc Thị T2 (lúc bà Đ ký ghi Mạc Thị T2), có người làm chứng ông Mạc Như D1 và xác nhận của ông Huỳnh H2 là trưởng thôn Hội Phước lúc đó. Sau khi mua thì năm 1999, ông T1 xây nhà có chiều dài 4m, chiều ngang 4m và sống với vợ từ đó cho đến nay. Năm 2020, ông T1 sửa lại nhà thờ để thờ tự ông bà và hương khói cho đến nay. Việc ông T1 xây dựng nhà ở, bà X và các con đều biết từ đó đến nay không có ý kiến, hay khiếu nại. Năm 2005, hộ bà Võ Thị X chuyển đổi mục đích sử dụng đất diện tích 1.776m² thuộc tờ bản đồ số 7, thửa số 15 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H694182 sang mục đích sử dụng là đất màu, đồng thời được phép sử dụng 744m² thuộc thửa đất số 378, tờ bản đồ số 12 với mục đích sử dụng 400m² đất ở và 334m² đất vườn tại thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng nhưng lúc đó ông T1 không biết. Nay bà Mạc Thị Đ khởi kiện thì ông T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Mạc Thị Đ vì thửa đất trên ông T1 đã mua lại của bà Võ Thị X từ năm 1999 đến nay, do không am hiểu về pháp luật nên làm giấy viết tay. Giấy viết tay mua đất không có chữ ký bà X vì lúc đó bà X nói đau tay, nghĩ không có gì nên cũng không để bà Võ Thị X ký.

Ngày 29/01/2026, Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đà Nẵng đã thụ lý yêu cầu phản tố của ông Mạc Như T1 về yêu cầu Công nhận Giấy chứng nhận chuyển nhượng đất vườn viết tay ngày 01/02/1999 giữa bà Võ Thị X và ông Mạc Như T1 là hợp pháp đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.776m² đất màu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H694182, số vào sổ 771 QSDĐ/476/QĐ – UB được UBND huyện H cấp ngày 08/7/1996 tại thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, đứng tên hộ gia đình bà Võ Thị X. Bị đơn xác định không yêu cầu giám định giấy viết tay ngày 01/02/1999 giữa bà Võ Thị X và ông Mạc Như T1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ *Bà Đặng Thị H, bà Mạc Thị T2, bà Mạc Thị H1, bà Trương Thị Yến N trình bày:* Các ông bà đều thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

+ *Bà Lữ Thị Bích N1 trình bày:* Bà là vợ của ông Mạc Như T1 thống nhất yêu cầu phản tố của ông Mạc Như T1 và không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Mạc Thị Đ.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2026/DSST ngày 28 tháng 4

năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng đã xử và quyết định: Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 207, 212, 332 Bộ luật dân sự 2015; Điều 139 Bộ luật dân sự năm 1995 (tương ứng Điều 129; Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015); Điều 146 Bộ Luật Dân sự năm 1995 (tương ứng với Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015); Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp đòi lại tài sản*" của nguyên đơn bà Mạc Thị Đ đối với bị đơn ông Mạc Như T1.

Xử: Buộc vợ chồng ông Mạc Như T1 và bà Lữ Thị Bích N1 phải trả lại cho bà Mạc Thị Đ diện tích 1.776 m² đất màu tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là thôn H, xã H, thành phố Đà Nẵng) được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H694182, sổ vào sổ 771 QSDĐ/476/QĐ – UB ngày 08/07/1996 đứng tên hộ bà Võ Thị X. Ngày 08/12/2022 đã được đăng ký biến động nhận thừa kế và tặng cho thửa đất trên cho bà Mạc Thị Đ.

Buộc bà Mạc Thị Đ phải trả lại cho ông Mạc Như T1, bà Lữ Thị Bích N1 số tiền: 960.000 đồng và bồi thường cho ông Mạc Như T1 và bà Lữ Thị Bích N1 tổng số tiền 576.288.426 đồng. Bà Mạc Thị Đ được quyền sử dụng toàn bộ vật kiến trúc xây dựng trên đất và cây cối, hoa màu trên đất theo như kết quả định giá gồm: Một nhà cấp 4 (nhà thờ) có diện tích xây dựng: 56,70m² và 01 ngôi nhà thứ hai có diện tích xây dựng: 28.90m², mái tôn bên hông có diện tích: 28.60m², bếp củi phía sau có diện tích xây dựng: 27,74m², mái tôn phía sau có diện tích xây dựng: 48,18m², mái tôn phía trước nhà vệ sinh có diện tích xây dựng: 3,15m², chuồng heo có diện tích xây dựng: 39,05m², chuồng bò phía sau có diện tích xây dựng: 9,30m², sân xi măng phía trước nhà cấp 4 diện tích xây dựng: 45,89m², sân xi măng phía trước nhà thứ 2 có diện tích xây dựng: 30,89m², 01 giếng nước, hàng rào cổng ngõ có diện tích 243,96m và cây trồng trên đất gồm: Cây vú sữa: 03 cây, cây gió: 30 cây, cây xoài: 03 cây, cây bưởi: 30 cây, cây mít: 40 cây, bụi chuối, cây cau: 11 cây, cây mận: 02 cây, cây chôm chôm: 01 cây.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Mạc Thị Đ có đơn xin rút về yêu cầu chia tài sản chung và yêu cầu chia thừa kế. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối phần đã rút.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Mạc Như T1 về yêu cầu công nhận Giấy chứng nhận chuyển nhượng đất vườn viết tay ngày 01/02/1999 giữa bà Võ Thị X và ông Mạc Như T1.

4. Về chi phí tố tụng: Đối với số tiền: 3.000.000 đồng tiền xem xét, thẩm định tại chỗ; 7.432.313 đồng chi phí đo đạc theo hóa đơn số 00002008 ngày 09/10/2023; 18.000.000 đồng chi phí định giá theo phiếu thu ngày 25/03/2004. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn ông Mạc Như T1 phải chịu. Do nguyên đơn đã nộp chi nên buộc ông Mạc Như T1 phải trả lại cho bà Mạc Thị Đ tổng số tiền: 28.432.313 đồng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn ông Mạc Như T1 phải chịu 300.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nên ông T1 phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng ông T1 đã nộp tạm ứng tại biên lai thu số 0001045 ngày 29/01/2026. Ông T1 còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng.

Nguyên đơn bà Mạc Thị Đ là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả số tiền 300.000 đồng bà Đ đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu số 0000468 ngày 10/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/5/2026, ông Mạc Như T1 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng công nhận Giấy chuyển nhượng đất vườn viết tay ngày 01/02/1999 giữa bà Võ Thị X và ông Mạc Như T1 là hợp pháp. Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Mạc Như T1 đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.776m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện H, tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng cấp ngày 07/6/1996.

- Ngày 11/5/2026, bà Mạc Thị Đ kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng nguyên đơn không có nghĩa vụ bồi trả cho ông M như T1 và bà Lữ Thị Bích N1 bất cứ số tiền nào.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của ông Mạc Như T1 thì thấy: Xét giấy chuyển nhượng đất vườn viết tay ngày 01/02/1999 giữa bà Võ Thị X và ông Mạc Như T1: Tại giấy viết tay có tên “bà Võ Thị X, con là Mạc Thị T2 chuyển nhượng cho cháu Mạc Như T1 01 mảnh vườn tờ bản đồ số 7, số thửa 45, diện tích 1.776m² với số tiền 960.000 đồng (Chín trăm sáu

mười nghìn đồng). Với số diện tích nói trên, cháu T1 có quyền sử dụng, trong mảnh vườn có 01 cái nhà thờ bên ngoài giao luôn, cháu trách nhiệm tu bổ là hương khói cho ông bà''. Có chữ ký xác nhận của người mua đất là ông Mạc Như T1 và người chuyển nhượng là bà Mạc Thị T2, không có chữ ký của bà Võ Thị X. Đương sự làm chứng có chữ ký xác nhận của ông Mạc Như D1 và Ban N5 do ông Huỳnh H2 ký xác nhận. Theo lời khai của ông Mạc Như D1 là người làm chứng cho rằng ông không biết sự việc chuyển nhượng đất vườn giữa bà Mạc Thị T2 với ông Mạc Như T1. Đối với giấy chuyển nhượng đất vườn giữa bà Mạc Thị T2 với ông Mạc Như T1 lập ngày 01/02/1999, ông không có ký tên người làm chứng, chữ ký Mạc Như D1 không phải là chữ ký của ông. Nhưng ông xác nhận ông có chứng kiến việc bà nội của ông Mạc Như T1 giao đất (không nhớ loại đất) để ông T1 sản xuất, thu hoa lợi dùng vào việc thờ cúng gia tiên, ông không nhớ rõ năm. Còn ông Huỳnh H2 đã chết năm 2009 nên không lấy được lời khai của ông Huỳnh Huệ. Theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà Mạc Thị T2 thì bà T2 không ký vào giấy chuyển nhượng đất vườn này, cũng không yêu cầu giám định. Bà Mạc Thị Đ cho rằng bà không ký và cũng không biết việc mua bán. Theo lời trình bày của bà Lữ Thị Bích N1 là vợ của ông Mạc N3 Thân xác nhận lúc mua, bà là người trực tiếp đưa tiền cho bà Mạc Thị Đ (tên gọi khác T2) số tiền 960.000 đồng. Với số tiền này bà Mạc Thị Đ đã mua đất và làm nhà cách khoảng 2km. Tại phiên tòa có cơ sở xác định bà Mạc Thị Đ tên thường gọi ở nhà là T2 em; còn bà Mạc Thị T2 tên thường gọi ở nhà là T2 chị. Như vậy, người ký tên trong giấy chuyển nhượng đất vườn mà vợ chồng ông T1, bà N1 trình bày chính xác là bà Mạc Thị Đ. Xét giấy chuyển nhượng đất vườn ngày 01/02/1999 là giấy viết tay, không đảm bảo về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng, không có chữ ký của bà Võ Thị X và chỉ có duy nhất chữ ký của bà Mạc Thị Đ (T2 em); ông Mạc N3 Thân yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà Mạc Thị Đ, ông Mạc Như D1, ông Huỳnh Huệ. Tuy nhiên, tại Công văn số: 828 ngày 12/12/2023, Phòng K Công an thành phố Đ đề nghị cung cấp mẫu chữ ký trực tiếp, tự nhiên của bà Mạc Thị T2, ông Mạc Như D1, ông Huỳnh H2 tại các thời điểm trước, trong và sau thời điểm trên mẫu cần giám định nên ông Mạc Như T1 đã không cung cấp được và không tiếp tục yêu cầu giám định. Còn bà Mạc Thị T2, bà Mạc Thị Đ trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bà Mạc Thị T2, bà Mạc Thị Đ ủy quyền cho bà Đặng Thị Kim T và bà Nguyễn Thị Bích D tham gia tố tụng không yêu cầu giám định nên bà Đ phải chịu tính pháp lý về chữ viết, chữ ký của bà trong giấy chuyển nhượng đất vườn đề ngày 01/02/1999. Như vậy, việc cấp sơ thẩm xác định thực tế có việc chuyển nhượng đất vườn ký ngày 01/02/1999 là có căn cứ, nhưng cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng trên là không đúng, bởi lẽ: Vợ chồng ông Mạc Như T1 và bà Lữ Thị Bích N1 là người quản lý, sử dụng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.776m² từ năm 2000 cho đến nay được 26 năm. Mặc dù không có chữ ký đầy đủ của những người trong gia đình bà Võ Thị X nhưng sau khi bà Võ Thị X chết năm 2017, gia đình ông Mạc N3 Thân yêu cầu gia đình bà Mạc Thị

Đ làm thủ tục chuyển nhượng phần đất đã bán trước đây cho ông theo giấy chuyển nhượng đất vườn ngày 01/02/1999 nhưng bà Mạc Thị Đ không thực hiện nên vào năm 2019, ông Mạc Như T1 đã khiếu nại lên UBND xã H. Tại xã, bà Mạc Thị Đ xác nhận có bán lô đất mà ông T1 đang có nhà ở và sản xuất nhưng không bán hết thửa, có chừa lại một phần đang trồng keo nhưng ông T1 kiến nghị là mua hết thửa. Đến năm 2020, bà Mạc Thị Đ kiến nghị lên UBND xã H yêu cầu giải quyết tranh chấp thửa đất trên với ông Mạc Như T1. Căn cứ vào biên bản xác minh nguồn gốc và quá trình sử dụng đất thửa số 15, tờ bản đồ số 07 thì thấy nguồn gốc thửa đất trên là do cụ ông Mạc S khai hoang, sử dụng làm nhà thờ từ trước năm 1975. Ông Mạc Như T1 là con đẻ của ông Mạc Lư .1 Ông Mạc L1 là con đẻ của cụ Mạc S và cụ Nguyễn Thị P (vợ đầu tiên đã chết), còn bà Võ Thị X là vợ sau của ông Mạc S và là mẹ ruột của bà Mạc Thị Đ. Bà Mạc Thị Đ còn có tên thường ngày gọi là Mạc Thị T2. Từ sau trận lũ lịch sử năm 1999, bà Võ Thị X và bà Mạc Thị Đ (T2) không còn sinh sống tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 07 trên. Nhà thờ tộc Mạc Chi 2, phái N4 đã có từ thời cụ ông Mạc Sách T5 ông nội của ông Mạc Như T1 từ trước năm 1975 đến nay; ông Mạc Như T1 là người tu bổ, nâng cấp lại kiên cố và lo hương khói, thờ tự ông bà từ sau trận lũ lịch sử năm 1999 đến nay. Nhà cấp 4 do ông Mạc Như T1 xây dựng từ năm 2000 sau khi mua lại đất của bà Võ Thị X và bà Mạc thị Đ (T2). Hội đồng gia tộc – Tộc Mạc; Ban Thị S1 làng Hội vực; các hộ dân sinh sống lân cận đều thống nhất nội dung trên.

[2] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/6/2023, vợ chồng ông T1, bà N1 đã quản lý có tổng diện tích xây dựng 114,2m², trong đó: (nhà thờ) có diện tích xây dựng: 56,70m² và 01 ngôi nhà thứ hai có diện tích xây dựng: 28,90m²; mái tôn bên hông có diện tích: 28,60m² (bếp củi phía sau có diện tích xây dựng: 27,74m², mái tôn phía sau có diện tích xây dựng: 48,18m², mái tôn phía trước nhà vệ sinh có diện tích xây dựng: 3,15m², chuồng heo có diện tích xây dựng: 39,05m², chuồng bò phía sau có diện tích xây dựng: 9,30m², sân xi măng phía trước nhà cấp 4 diện tích xây dựng: 45,89m², sân xi măng phía trước nhà thứ 2 có diện tích xây dựng: 30,89m², 01 giếng nước, hàng rào công ngõ có diện tích 243,96m) và cây trồng trên đất gồm: Cây vú sữa: 03 cây, cây giố: 30 cây, cây xoài: 03 cây, cây bưởi: 30 cây, cây mít: 40 cây, bụi chuối, cây cau: 11 cây, cây mận: 02 cây, cây chôm chôm: 01 cây. Tất cả nhà cửa, công trình vật kiến trúc, cây cối trên do ông T1 và bà N1 xây dựng và trồng trọt. Tổng giá trị là 1.078.019.076 đồng (trong đó quyền sử dụng đất màu 1.776m² trị giá 716.758.080 đồng; giá trị công trình xây dựng: 241.661.002 đồng; cây trồng trên đất: 119.600.000 đồng).

[3] Như vậy, trên cơ sở thực tế và nguồn gốc đất, quá trình sử dụng của vợ chồng ông Mạc Như T1 và sự xác nhận có chuyển nhượng đất của bà Mạc Thị Đ tại UBND xã năm 2019 nên căn cứ vào Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công nhận nhà và thửa đất trên cho vợ chồng ông Mạc Như T1, bà Lữ Thị Bích N1 là đúng quy định của pháp luật.

[4] Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thấy: Ngày 08/7/1996, UBND huyện H, tỉnh Đà Nẵng – Quảng Nam (cũ) cấp cho hộ bà Võ Thị X được quyền sử dụng đất 10.257m² đất, trong đó có thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.776 m² đất thổ cư theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H694182, số vào sổ 771 QSDĐ/476/QĐ – UB. Đến ngày 28/10/2004, đã thu hồi diện tích 1.776m² tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện tích 1776 m² để chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất thổ cư sang đất màu theo Quyết định số: 310 ngày 19/07/2004 của UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng. Do đó, thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, địa chỉ tại thôn H, xã H, thành phố Đà Nẵng, có diện tích: 1.776m² đất màu. Kết quả đo đạc thực tế ngày 16/04/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ thì thấy hiện nay diện tích tăng thêm 1.895,7m² nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không liên quan đến nội dung tranh chấp nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không đề cập xử lý là có căn cứ.

[5] Do chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Mạc Như T1 nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu và kháng cáo của nguyên đơn bà Mạc Thị Đ.

[6] Từ những nhận định trên, HĐXX sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của ông Mạc Như T1.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 3.000.000 đồng; Chi phí đo đạc: 7.432.313 đồng; chi phí thẩm định giá tài sản: 18.000.000 đồng. Tổng cộng: 28.432.313 đồng. Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn bà Mạc Thị Đ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng trên. (Đã nộp và chi xong).

[8] Về án phí DSST: Bà Mạc Thị Đ phải chịu án phí DSST nhưng do là người cao tuổi và có đơn nên thuộc trường hợp được xét miễn toàn bộ án phí.

[9] Do chấp nhận kháng cáo nên ông Mạc Như T1 không phải chịu án phí DSPT.

[10] Do không chấp nhận kháng cáo nên bà Mạc Thị Đ phải chịu án phí DSPT nhưng thuộc trường hợp xét miễn án phí.

[11] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 129; 161, 165, 223 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số: 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Mạc Như T1 đối với bà Mạc Thị Đ.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Mạc Thị Đ đối với ông Mạc Như T1.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2026/DSST ngày 28 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng.

3.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc chia tài sản chung và yêu cầu chia thừa kế của bà Mạc Thị Đ.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mạc Thị Đ đối với ông Mạc Như T1.

3.3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Mạc Như T1 đối với bà Mạc Thị Đ.

3.4. Giấy chuyển nhượng đất vườn viết tay ngày 01/02/1999 giữa bà Võ Thị X và ông Mạc Như T1 là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

3.5. Công nhận cho ông Mạc Như T1 và bà Lữ Thị Bích N1 được quyền sở hữu, sử dụng đối với thửa đất màu số 15, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.766m² và toàn bộ công trình xây dựng trên đất có tổng diện tích xây dựng 114,2m², trong đó: (nhà thờ) có diện tích xây dựng: 56,70m² và 01 ngôi nhà thứ hai có diện tích xây dựng: 28,90m²; mái tôn bên hông có diện tích: 28,60m² (bếp củi phía sau có diện tích xây dựng: 27,74m², mái tôn phía sau có diện tích xây dựng: 48,18m², mái tôn phía trước nhà vệ sinh có diện tích xây dựng: 3,15m², chuồng heo có diện tích xây dựng: 39,05m², chuồng bò phía sau có diện tích xây dựng: 9,30m², sân xi măng phía trước nhà cấp 4 diện tích xây dựng: 45,89m², sân xi măng phía trước nhà thứ 2 có diện tích xây dựng: 30,89m², 01 giếng nước, hàng rào cổng ngõ có diện tích 243,96m) và cây trồng trên đất gồm: Cây vú sữa: 03 cây, cây gió: 30 cây, cây xoài: 03 cây, cây bưởi: 30 cây, cây mít: 40 cây, bụi chuối, cây cau: 11 cây, cây mận: 02 cây, cây chôm chôm: 01 cây. Tổng giá trị là 1.078.019.076 đồng (trong đó quyền sử dụng đất màu 1.776m² trị giá 716.758.080 đồng; giá trị công trình xây dựng: 241.661.002 đồng; cây trồng trên đất: 119.600.000 đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H694182, sổ vào sổ 771 QSDĐ/476/QĐ – UB được UBND huyện H cấp ngày 08/7/1996 tại thôn H, xã H, huyện H, nay là xã H, thành phố Đà Nẵng, đứng tên hộ gia đình bà Võ Thị X (chết). (Có sơ đồ cụ thể kèm theo).

3.6. Trường hợp các con của bà Võ Thị X gồm bà Mạc Thị T2, bà Mạc Thị Đ, bà Mạc Thị H1, bà Đặng Thị H không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên thì ông Mạc Như T1 và bà Lữ Thị Bích N1 vẫn được quyền tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động thửa đất sang tên mình theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bà Mạc Thị Đ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. (Đã nộp và chi xong).

5. Về án phí DSST: Bà Mạc Thị Đ được xét miễn toàn bộ án phí. Hoàn trả lại vào sổ

tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.125.000 đồng theo biên lai thu số 0000455 ngày 03/11/2020 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000468 ngày 10/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, nay là Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Hoàn trả lại cho ông Mạc Như T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001045 ngày 29/01/2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

6. Về án phí DSPT: Hoàn trả lại cho ông Mạc Như T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004962 ngày 13/5/2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- Tòa án nhân dân khu vực 4;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Thi hành án dân sự TP Đà Nẵng; Phòng THA dân sự khu vực 4;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Thị Bé