TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: **124**/2025/DS-PT
Ngày 09 - 4 - 2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định cá biệt"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà **Võ Thị Ngọc Dung**

Các Thẩm phán: Ông **Lê Văn Thường**

Bà **Trần Thị Kim Liên**

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà **Hoàng Thị Tú Oanh** - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Trần Viết Tuấn** - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 244/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định cá biệt"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 776/2025/QĐPT-HC ngày 21 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Thị N, sinh năm 1929; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Cao V, sinh năm 1968; Có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ C, khối phố A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

- Bị đơn: Bà Đặng Thị Y, sinh năm 1937; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Tấn T, sinh năm 1970; Có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ C, khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q;

Địa chỉ: Số A L, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn C, Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Đỗ Tấn T, sinh năm 1970; Có mặt.

3. Ông Trần Cao V, sinh năm 1968; Có mặt.

4. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1970;

5. Bà Đỗ Thị Hoàng V1, sinh năm 1998;

Cùng địa chỉ: Tổ C, khối phố A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Bà M và bà V1 đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Bà Trần Thị N1, sinh năm 1948;

7. Bà Trần Thị C1, sinh năm 1950;

Cùng địa chỉ: khối phố Đ, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Bà N1 và bà C1 đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

8. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1955; địa chỉ: khối phố P, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

9. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1957; địa chỉ: Khối phố E, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

10. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1963; địa chỉ: thôn B, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

11. Bà Trần Thị C2, sinh năm 1966;

12. Ông Trần Cao T3, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Bà C2 và ông T3 đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

13. Bà Trần Thị L, sinh năm 1963; địa chỉ: khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

14. Bà Đỗ Thị Hoàng N2, sinh năm 2003;

15. Bà Đỗ Thị Hoàng N3, sinh năm 2005;

Cùng địa chỉ: khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Bà N2 và bà N3 đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Ông Đỗ Tấn T là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đặng Thị Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn trình bày: diện tích đất tranh chấp 206,1m^2, thuộc một phần thửa đất số 367, tờ bản đồ số 24, tại khối phố A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam có

nguồn gốc của cha mẹ chồng bà Ngô Thị N khai hoang, sử dụng, để lại cho vợ chồng bà N sử dụng từ năm 1988 *(làm nhà ở)*, sau đó chuyển nhà ở đi nơi khác và giao lại cho các con sử dụng, trong đó ông Trần Cao V trồng keo từ năm 1996 đến năm 2020, chặt keo, làm nhà trên đất từ năm 2020 đến nay. Khi phía nguyên đơn chặt cây làm nhà thì gia đình bị đơn cản trở và cho rằng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị N đối với diện tích đất tranh chấp 206,1m^2, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q *(Giấy chứng nhận)* đã cấp cho bị đơn liên quan đến diện tích đất tranh chấp. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết về tài sản trên đất.

Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho rằng: đất tranh chấp thuộc vườn nhà ở của bà Đặng Thị Y sử dụng ổn định từ năm 1975; thời gian sau đó có cho vợ chồng bà N làm nhà ở 01 năm, sau khi bà N đi ở nơi khác thì bà Y tiếp tục sử dụng đất, trồng tre trên đất, đến khoảng năm 2013 thì gia đình ông V trồng keo trên đất, do không biết đất thuộc bìa đỏ được cấp nên gia đình bị đơn không ngăn cản, đến khi biết đất thuộc bìa đỏ đã được cấp thì gia đình bị đơn cản trở và báo cáo cơ quan có thẩm quyền. Hiện nay gia đình bà Y được cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất 367, tờ bản đồ số 24, diện tích 1003,4m^2 hợp pháp, nộp thuế nhà nước đủ, trên đất có chuối của bà Y trồng. Phía bị đơn khẳng định chuối là cây ngắn ngày, không tranh chấp về tài sản với nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến như sau:

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Ngô Thị Y1 đối với thửa đất số 367, tờ bản đồ số 24, diện tích 1003,4m^2 là đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định, không chấp nhận yêu cầu hủy quyết định cá biệt của nguyên đơn.

- Các ông, bà Trần Cao V, Trần Cao T3, Trần Thị N1, Trần Thị C1, Trần Thị T1, Trần Thị T2, Trần Thị Đ, Trần Thị C2, Trần Thị L đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Các ông bà Đỗ Tấn T, Huỳnh Thị M, Đỗ Thị Hoàng V1, Đỗ Thị Hoàng N2, Đỗ Thị Hoàng N3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý với quan điểm của bị đơn.

- *Các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:* bản sao Giấy chứng nhận và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất tranh chấp; biên bản hòa giải tranh chấp đất đai; bản sao sổ hộ khẩu; kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; quan điểm trình bày của các đương sự; biên bản công khai chứng cứ và hòa giải; thủ tục tố tụng tại Tòa án và các tài liệu liên quan khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngô Thị N, công nhận quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị N đối với 206,1m^2 đất, thuộc một phần thửa đất số 367, tờ

bản đồ số 24, tại khối phố A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam *(vị trí diện tích đất tranh chấp được thể hiện trên bản vẽ kèm theo bản án).*

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q chỉnh lý biến động giảm diện tích *(trừ đi phần diện tích đất 206,1m^2 đã công nhận cho bà* Ngô Thị N*)* thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 24, tại phường A, thành phố T theo quyết định của bản án trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp năm 2012.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo.

Ngày 19/8/2024, ông Đỗ Tấn T là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đặng Thị Y kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu không chấp nhận yêu cầu đòi đất của nguyên đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người kháng cáo: giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Nguyên đơn: đất này có nguồn gốc ông bà để lại, cha mẹ làm nhà ở cho con, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đảm bảo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, sửa Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thủ tục tố tụng: Phiên tòa phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Nội dung:

[2.1] Về giấy tờ pháp lý của thửa đất tranh chấp có diện tích 206,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 367, tờ bản đồ số 24, có diện tích 1003,6m^2 tại khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Phía nguyên đơn qua các thời không kê khai, đăng ký diện tích đất tranh chấp, không có các giấy tờ quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, Điều 100 Luật đất đai năm 2013 như đại diện nguyên đơn thừa nhận tại phiên tòa; tại các biên bản xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm thì phía bị đơn là người

kê khai, đăng ký thửa đất trên theo Nghị định 64 với diện tích 443m^2, theo Nghị định 60/CP với diện tích 1003,6m^2 trong đó có 200m^2 đất ở; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 và cấp đổi vào năm 2012 và năm 2016 với diện tích 1003,6m^2 như ý kiến xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q theo đúng trình tự quy định của pháp luật Luật Đất đai.

[2.2] Về hiện trạng quản lý sử dụng: tại biên bản lấy ý kiến khu dân cư lập ngày 13 tháng 8 năm 2024 (biên bản photo), bà Bùi Thị T4 là hộ liền kề có ý kiến: *"ông Trần N1 và bà Ngô thị N có làm nhà ở trên diện tích đất tranh chấp cho con dâu sinh con ở một năm hơn rồi bỏ hoang",* có hai ý kiến khác thể hiện phía bị đơn có làm nhà ở trước năm 1993 một thời gian rồi bỏ đi, bà Y quản lý sử dụng. Bà Bùi Thị T4 là hộ liền kề cũng là người ký tứ cận tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ của Bị đơn.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ trên diện tích đất tranh chấp ngày 30/11/2023 do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành, thể hiện: xác định nhà tạm, mái tôn, khung sắt, nền đất diện tích 48,6m^2 và 1 cây gòn nguyên đơn khai là của nguyên đơn; nhà tạm, mái lợp tôn, nền xi măng diện tích 33,17m^2 và toàn bộ tài sản và nhiều cây ăn quả, cây thân gỗ, có cây có đường kính như cây Xoan, là của bị đơn hiện đang quản lý sử dụng.

Theo lời khai của các đương sự và tại phiên tòa phúc thẩm, ông V đại diện cho nguyên đơn thừa nhận: Cha mẹ ông làm nhà ở một năm rồi cho con ở thời gian ngắn rồi không ở, ông có trồng cây keo một thời gian, năm 2020 ông có làm nhà tạm mái tôn khung sắt thì xảy ra tranh chấp.

[2.3] Xét, căn cứ các tài liệu chứng cứ và lời khai nêu tại [2.1], [2.2], xác định diện tích đất tranh chấp, nguyên đơn không có các giấy tờ quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, Điều 100 Luật đất đai năm 2013, Điều 137 Luật Đất đai năm 2024; chỉ làm nhà ở trước năm 1990 một thời gian ngắn khoản một năm rồi bỏ đi, không sử dụng ổn định liên tục, không có giấy tờ, tài liệu thể hiện Ủy ban nhân dân phường A xác nhận sử dụng ổn định trước năm 2004, riêng nhà tạm mái tôn, khung sắt, nền đất mới làm năm 2020 sau khi bị đơn được cấp Giấy chứng nhận gần 10 năm. Do đó, diện tích đất tranh chấp này không đủ điều kiện để xem xét, công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, Điều 138 Luật Đất đai năm 2024 như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định.

[3] Từ các phân tích tại các mục trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải tháo dỡ tài sản là nhà tạm, mái tôn, khung sắt, tài sản trên đất, sửa Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

[4] Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

[5] Án phí dân sự và chi phí tố tụng khác:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: miễn cho nguyên đơn bà Ngô Thị N vì lý do tuổi già.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn bà Đặng Thị Y được chấp nhận nên không phải chịu.

[5.3] Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản: Tòa án cấp sơ thẩm chi phí là 19.000.000 đồng, nguyên đơn bà Ngô Thị N phải chịu, nguyên đơn đã nộp xong.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng Dân sự; chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Tấn T đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đặng Thị Y; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

2. Áp dụng Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Điều 100, Điều 101 Luật Đất đai năm 2013; Điều 137 Luật Đất đai năm 2024; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngô Thị N về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị N đối với 206,1m^2 đất, thuộc một phần thửa đất số 367, tờ bản đồ số 24, tại khối phố A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn liên quan đến diện tích đất tranh chấp.

2.2. Buộc nguyên đơn bà Ngô Thị N tháo dỡ nhà tạm, mái tôn, khung sắt, nền đất và tài sản khác (nếu có) trên thửa đất số 367, tờ bản đồ số 24, tại khối phố A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vào ngày 30/12/2016, số vào sổ cấp GCN: CS06205.

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 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.

2.3. Án phí dân sự và chi phí tố tụng khác:

Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn bà Ngô Thị N được miễn.

Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn bà Đặng Thị Y được chấp nhận nên không phải chịu.

Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản: Tòa án cấp sơ thẩm chi phí là 19.000.000 đồng, nguyên đơn bà Ngô Thị N phải chịu, nguyên đơn đã nộp xong.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Đã ký

Võ Thị Ngọc Dung