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: 139/2025/DS-PT
Ngày: 13/11/2025
"Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy quyết định hành chính cá biệt"

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: Bà **Võ Thị Ngọc Dung**

Các Thẩm phán: Ông **Lê Văn Thường**

Ông **Trần Quốc Cường**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Văn Phong** – Thẩm tra viên Tòa Phúc thẩm Toà 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: Ông **Quách Đức Dũng** - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Toà Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 21/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2025 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ quyết định hành chính cá biệt"*. Do có kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 121/2025/QĐ-PT ngày 21/10/2025, giữa:

- ***Nguyên đơn***: ông Phạm Minh N, sinh năm 1957 và bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ D, thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (nay là Tổ D, thôn T, phường B, thành phố Đà Nẵng), ông N vắng mặt, bà H có mặt

- ***Bị đơn***: ông Trịnh Khôi K, sinh năm 1962; địa chỉ: thôn K, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (nay là thôn K, phường B, thành phố Đà Nẵng), có mặt

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn S – Luật sư, Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Q; địa chỉ: Lô S, Nguyễn An N1, khối phố M, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (nay là Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư thành phố Đ; địa chỉ Lô S, N, khối phố M, phường T, thành phố Đà Nẵng), có mặt

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

1. Bà Phạm Thị Minh N2, sinh năm 1985; vắng mặt

2. Bà Phạm Minh N3, sinh năm 1987; vắng mặt

3. Bà Phạm Thị Minh T, sinh năm 1993; vắng mặt

4. Ông Phạm Minh Đ, sinh năm 1994; có mặt

Cùng địa chỉ: thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (nay là thôn T, phường B, thành phố Đà Nẵng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N2, bà N3, bà T, ông Đ: ông Phạm Minh N, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ D, thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (nay là Tổ D, thôn T, phường B, thành phố Đà Nẵng), vắng mặt

5. Bà Phan Thị P, sinh năm 1964; địa chỉ: thôn K, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (nay là thôn K, phường B, thành phố Đà Nẵng), có mặt

6. Ủy ban nhân dân thành phố T; *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng*: Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Đà Nẵng, có đơn xử vắng mặt

Người kháng cáo: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nội dung vụ án được tóm tắt theo Bản án sơ thẩm như sau:

Nguyên đơn ông Phạm Minh N ***trình bày***: Ngày 06/02/2004, vợ chồng ông được UBND thị xã T cấp Giấy CNQSD đất với diện tích đất 200m^2, lô đất số 05, tờ bản đồ số 13, Khu quy hoạch dân cư tại xã T, thành phố T. Vợ chồng ông có nhu cầu xây dựng nhà ở trên lô đất nói trên thì vợ chồng ông K không đồng ý, ông K nói đất của ông K sử dụng từ năm 1997, có giấy tờ. Sự việc được UBND xã T hòa giải nhưng không thành. Vì vậy, vợ chồng ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trịnh Khôi K trả lại đất cho vợ chồng ông để ông sử dụng làm nhà. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, hộ gia đình ông gồm 06 thành viên là: Phạm Minh N, Huỳnh Thị H, Phạm Thị Minh N2, Phạm Minh N3, Phạm Minh Đ và Phạm Thị Minh T1.

Trên diện tích đất tranh chấp, không có tài sản gì của vợ chồng ông, từ trước đến nay vợ chồng ông chưa sử dụng đất này, vì sau khi được cấp đất, cán bộ địa chính xã T có dẫn chồng ông đến chỉ đất, cắm mốc *(lúc này không có mặt vợ chồng ông K)* thì đất ông được cấp nằm trong vườn nhà ông K (ông K có rào dặm) nên khi có nhu

cầu sử dụng, vợ chồng ông có đến thương lượng cùng vợ chồng ông K nhưng không được vợ chồng ông K đồng ý.

Bà Huỳnh Thị H có cùng ý kiến trình bày với ông Phạm Minh N, không có ý kiến bổ sung.

- *Bị đơn ông Trịnh Khôi K trình bày*: ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của Hợp tác xã 3 và UBND xã T đã cấp cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông là con liệt sỹ, (cha và mẹ vợ và cha ông đều là liệt sỹ), gia đình quá khó khăn nên năm 1997, ông làm đơn xin đất làm nhà và được UBND xã T đồng ý, nên vợ chồng ông đến ở và sử dụng liên tục từ trước đến nay. Quá trình sử dụng không ai tranh chấp và vợ chồng ông có đăng ký kê khai và có tên trong Cơ sở dữ liệu trong Sổ mục kê của cơ quan có thẩm quyền. Hiện nay trên đất còn một số cây cối của gia đình trồng từ năm 1997, việc nguyên đơn cho rằng được Nhà nước cấp đất thì ông không hề hay biết. Vì không ai thông báo, thu hồi hoặc đến đo đạc nói vấn đề này cho đến khi ông được UBND xã mời hòa giải. Diện tích đất gia đình ông đang sử dụng, trên đất có các tài sản cây cối của vợ chồng ông trồng từ trước đến nay, nếu thu hồi hoặc cấp cho ai thì phải thông báo hỏi ý kiến của vợ chồng ông... nhưng việc này đều không có. Khi hòa giải vợ chồng ông N cũng không xác định được cụ thể diện tích đất tranh chấp ở vị trí nào trong vườn của ông. Nay ông yêu cầu Toà án hủy Quyết định thu hồi đất, giao đất số 2547/QĐ-UB ngày 07/10/2002; hủy Quyết định cấp Giấy CNQSD đất số 209/QĐ-UB ngày 06/02/2004 và huỷ Giấy CNQSD đất do UBND thị xã T cấp ngày 06/02/2004 cho ông Phạm Minh N, bà Huỳnh Thị H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: bà Phan Thị P thống nhất ý kiến trình bày của ông K, không có ý kiến bổ sung.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 05/6/2025, Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định*:**

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh N và bà Huỳnh Thị H về việc: buộc ông Trịnh Khôi K phải trả lại thửa đất Lô số 05, tờ bản đồ số 13, diện tích 200m^2 nằm trong thửa đất số 223, tờ bản đồ số 14, diện tích 11.800,5m^2 tại xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam cho ông Phạm Minh N và bà Huỳnh Thị H (*có sơ đồ bản vẽ và tọa độ kèm theo*).

Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Trịnh Khôi K về việc hủy Quyết định thu hồi đất, giao đất số 2547/QĐ-UB ngày 07/10/2002 của UBND thị xã T, tỉnh Quảng Nam;

Hủy Quyết định cấp Giấy CNQSD đất số 209/QĐ-UB ngày 06/02/2004 của UBND thị xã T cấp thửa đất Lô số 05, tờ bản đồ số 13, diện tích 200m^2 cho ông Phạm Minh N và bà Huỳnh Thị H;

Hủy Giấy CNQSD đất do UBND thị xã T cấp thửa đất Lô số 05, tờ bản đồ số 13, diện tích 200m^2 cho ông Phạm Minh N và bà Huỳnh Thị H ngày 06/02/2004.

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

Ngày13/6/2025, ông Phạm Minh Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Minh N và bà Huỳnh Thị H.

* *Tại phiên tòa phúc thẩm*:

Ý kiến người kháng cáo ông Đ: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, buộc bị đơn ông K và bà P trả lại cho cha mẹ ông diện tích đất đã được UBND thị xã T cấp Giấy CNQSD đất.

Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và bị đơn ông K: phần diện tích 200m^2 đất này năm trong diện tích 11.800,5 m^2 gia đình ông đã xin cấp làm nhà ở từ năm 1997 và quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay. Việc UBND thị xã T cấp đất cho gia đình ông N nhưng gia đình ông không biết, không có quyết định thu hồi và bồi thường, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về thủ tục: đảm bảo theo quy định tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị bác kháng cáo của ông Đ, việc cấp Giấy chứng nhận cho gia đình ông Nghĩa L không đúng quy định pháp luật đất đai nên Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bị đơn là có căn cứ. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra và kết quả tranh tụng tại phiên tòa và những quy định pháp luật. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] 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.

[1.2] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Diện tích đất tranh chấp là 200m^2 nằm trong thửa đất số 223, tờ bản đồ số 14, diện tích 11.800,5m^2 tại xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, được UBND thị

xã T (cũ) ban hành Quyết định thu hồi đất, giao đất số 2547/QĐ-UB ngày 07/10/2002 có nội dung: thu hồi diện tích 200m^2 địa điểm: Lô số 05, Khu phố I, xã T, thị xã T, hiện do xã T quản lý; giao cho ông Phạm Minh N và bà Huỳnh Thị H, mục đích xây dựng nhà ở. Ngày 06/02/2004, UBND thị xã T cấp Giấy CNQSD đất thửa đất số 57, tờ bản đồ số 13 (khu QHDC) xã T, thị xã T cho ông Phạm Minh N và bà Huỳnh Thị H theo Quyết định số 209/QĐ-UB.

[2.2] Về quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp 200m^2 do ông Trịnh Khôi K và bà Phan Thị P làm nhà ở từ năm 1997 theo đơn xin đất làm nhà (ngày 10/8/1997) có xác nhận của UBND xã T, ông K, bà P có kê khai đăng ký theo Cơ sở dữ liệu trong Sổ mục kê. Quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Minh N và bà Huỳnh Thị H cũng thừa nhận chưa sử dụng diện tích đất tranh chấp 200m^2, không có tài sản gì; qua xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất tranh chấp này không có lối đi ra đường công cộng.

[2.3] Theo đó, cho thấy việc UBND thị xã T ra Quyết định thu hồi đất, giao đất số 2547/QĐ-UB ngày 07/10/2002 và cấp Giấy CNQSD đất đối với diện tích 200m^2 đất cho ông Phạm Minh N và bà Huỳnh Thị H mà không thẩm tra hiện trạng quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất; thực tế vợ chồng ông K1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 1997 như nêu tại mục [2.2], không ra quyết định thu hồi đất đối với người đang trực tiếp quản lý, sử dụng, là không đúng quy định pháp luật đất đai quy định tại Điều 21 Luật Đất đai năm 1993, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của hộ ông K người trực tiếp sử dụng. Đồng thời, tại Quyết định thu hồi đất và Quyết định cấp Giấy CNQSD đất, thể hiện địa điểm 2 lô đất khác nhau: Quyết định thu hồi đất, giao đất số 2547, tại Điều 1: "Nay thu hồi diện tích 200m^2, loại đất: đất hoang, địa điểm: Lô S, khu S, xã T, thị xã T"; tại Quyết định cấp Giấy chứng nhận sử dụng đất số 209, tại Điều 1 thể hiện: địa điểm cấp giấy là lô số 57, tờ bản đồ số 13 (Khu QHDC) xã T, thị xã T.

[2.4] Tại phiên toà, bị đơn cung cấp tài liệu phù hợp với hồ sơ vụ án, kể từ khi nguyên đơn được cấp Giấy CNQSD đất tại thửa đất này đến năm 2021 thì chưa khiếu kiện tranh chấp tại Toà án đối với việc diện tích đất được cấp này. Và người kháng cáo cũng trình Quyết định 209/QĐ-UB ngày 06/02/2004 của UBND thị xã T, cho rằng theo Quyết định 209 này thì gia đình ông được cấp đất tại địa điểm là lô số 05 như Quyết định thu hồi, giao đất số 2547, tuy nhiên, sau khi xem xét Quyết định 209 thấy có xoá tẩy số 7 sau số 5 nên tài liệu này không có giá trị.

[2.5] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N, bà H về việc: buộc ông Trịnh Khôi K phải trả lại lại thửa đất Lô số 05, tờ bản đồ số 13, diện tích 200m^2 cho ông, bà; chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Trịnh Khôi K về việc hủy các Quyết định thu hồi đất, giao đất số 2547/QĐ-UB ngày 07/10/2002 của UBND thị xã T, Quyết định cấp Giấy CNQSD đất số 209/QĐ-

UB ngày 06/02/2004 của UBND thị xã T và Giấy CNQSD đất do UBND thị xã T cấp ngày 06/02/2004 cho ông Phạm Minh N, bà Huỳnh Thị H là có căn cứ, phù hợp.

[3] Từ các phân tích tại mục [2], tại phiên tòa phúc thẩm. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghia vụ liên quan ông Phạm Minh Đ, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

[5] Về án phí phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Phạm Minh Đ phải chịu theo quy định pháp luật.

[6] Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị, HĐXX phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự; 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:

1. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh Đ, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 05/6/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng).

2. Án phí phúc thẩm: ông Phạm Minh Đ phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000395 ngày 18/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam

3. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- Viện CT&KXXPT tại Đà Nẵng ;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- THADS thành phố Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP.

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

Võ Thị Ngọc Dung