TÒA PHÚC THẨM **TOÀ 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: 160/2025/DS-PT
Ngày: 12-12-2025
V/v: " Tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: ông **Phạm Tồn**

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Tấn Long** và ông **Trần Đức Kiên**

Thư ký phiên tòa: bà **Phạm Thị Thu Ba**, thẩm tra viên Toà 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 toà: bà **Phạm Thị Nguyệt Minh -** Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 77/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2025 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".* Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 25/6/2025 của Toà 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 28B/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị M1, sinh năm 1947 (đã chết ngày 06/5/2025).

+ Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Bà Trần Thị D, sinh năm 1948; địa chỉ: Thôn H, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên (nay là thôn H, xã T, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt

+ Người đại diện theo uỷ quyền của bà D: Bà Biện Thị T, sinh năm 1980; Địa chỉ: Thôn D, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên (nay là thôn D, xã T, tỉnh Đắk Lắk). Có mặt

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hương Q, sinh năm 1977; địa chỉ: Số C M, phường E, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là số C M, phường T, tỉnh Đắk Lắk). Có mặt

- Bị đơn:

1. Vợ chồng ông Trần Trung V, sinh năm 1976 và bà Lê Thị V1, sinh năm 1983; Vắng mặt

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1944; Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên (nay là thôn H, xã T, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn T, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên (nay là thôn T, xã T, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh P (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ). Vắng mặt

2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ). Vắng mặt

3. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Phú Yên; *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:* Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

4. Ủy ban nhân dân xã A, huyện T; *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:* Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

Theo đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn bà*** Trần Thị M1 ***(đã chết) - Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà*** M1 ***trình bày:***

Theo Nghị định 64/CP, hộ bà Trần Thị M1 được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 750596 ngày 10/4/1998 gồm 2 thửa đất: Số 2025, tờ bản đồ số 06 (bản đồ 299), diện tích 400m^2, đất 2 lúa và số 287, tờ bản đồ số 08 (bản đồ 299), diện tích **150m^2**, đất thổ cư tại thôn H, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên. Trên thửa đất thổ cư, bà M1 đã cất ngôi nhà tạm sinh sống từ năm 1998, đến năm 2006 bà M1 được nhà nước hỗ trợ tiền theo diện chính sách xây ngôi nhà cấp 4, sử dụng ổn định từ năm 2006 đến nay.

Trong thời gian sử dụng, bà M1 đã cất giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cẩn thận nhưng không biết vì lý do gì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đã bị mất, bà đã cố gắng tìm kiếm nhưng không thấy. Đầu năm 2023, bà có đến UBND xã A để làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 150m^2 đất thổ cư theo quy định thì được biết hiện diện tích đất này đã được cấp giấy từ năm 2019 cho vợ chồng ông Trần Trung V (*ông* V *là người ở liền kề, cháu gọi bà* M1 *và* T2 *bằng cô ruột*).

Qua tìm hiểu, bà M1 được biết việc này xảy ra sau khi ông Trần N (*là anh ruột bà* M1 *và tôi - đã chết*), bà Nguyễn Thị T1 là vợ ông N được nhận thừa kế nhà đất và đã được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tờ bản đồ số 08 diện tích từ **390m^2** sang tên bà T1 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 052891 ngày 27/11/2019 thành diện tích **651,4m^2**, tăng **261,4m^2** so với diện tích cũ vì đã lấn chiếm đất ở của bà M1. Sau đó bà T1 đã làm thủ tục tặng, cho quyền sử dụng đất cho con trai là Trần Trung V (vợ là Lê Thị V1) và được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 095506 ngày 31/12/2019 sử dụng cho đến nay. Bà M1 có yêu cầu vợ chồng V, V1 tách thửa trả lại cho bà nhưng họ không thực hiện. Vì vậy, nguyên đơn (nay là người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng) khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

1. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 052891 ngày 27/11/2019 do UBND huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị T1.

2. Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (số chứng thực 555/2019, UBND xã A ký ngày 09/12/2019) giữa bà T1 và vợ chồng ông Trần Trung V, Lê Thị V1.

3. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 095506 do Sở T cấp ngày 31/12/2019 cho vợ chồng ông Trần Trung V, bà Lê Thị V1.

4. Công nhận cho người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn được sử dụng 150m^2 đất ở nông thôn tại thôn H, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên, gắn liền giới cận: Phía Đông giáp đất ông Trần T3, phía Tây giáp đường chính trong xóm, phía Nam giáp nhà ở ông Nguyễn T4, phía Bắc giáp đất và nhà ông Trần Trung V.

Ngoài ra, người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn không yêu cầu gì khác.

**** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và bị đơn trình bày:***

Chúng tôi không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, vì bản thân vợ chồng bị đơn ông V, bà V1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 095506 do Sở T cấp ngày 31/12/2019 là hợp pháp. Nguồn gốc thửa đất này của ông Trần N (*là cha ông* V), sau khi ông N chết, bà T1 được nhận thừa kế nhà đất và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà T1 tặng cho lại vợ chồng ông V, bà V1 là đúng quy định pháp luật.

***** UBND huyện T***:*** Không có ý kiến trình bày.

**** Sở Nông nghiệp và Môi trường có văn bản trình:*** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 095506, số vào sổ GCN: CS 03324 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 31/12/2019 đối với thửa đất số 1681, tờ bản đồ số 12 (đo đạc năm 2012), tại thôn H, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên cho ông Trần Trung

V, bà Lê Thị V1 là đúng quy định của pháp luật. Việc bà M1 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở.

***** UBND xã A**,** huyện T ***trình bày ý kiến:***

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 095506, số vào sổ cấp GCN: CS 03324 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 31/12/2019 đối với thửa đất số 1681, tờ bản đồ số 12 (đo đạc năm 2012), tại thôn H, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên cho ông Trần Trung V, bà Lê Thị V1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 052891, số vào sổ cấp GCN: CH 03289 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 27/11/2019 đối với thửa đất số 1681, tờ bản đồ số 12 (đo đạc năm 2012), tại thôn H, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên cho bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1944 là không hợp pháp, lý do đã cấp chồng lên diện tích đất của bà Trần Thị M1, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 750596.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 750596 ngày 10/4/1998 của UBND huyện T, đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 8, thôn H, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên cấp cho bà Trần Thị M1, sinh năm 1947 là hợp pháp.

Tại phiên toà sơ thẩm người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn thay đổi và bổ sung yêu cầu khởi kiện:

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 052891 ngày 27/11/2019 do UBND huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị T1.

2. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (số chứng thực 555/2019, UBND xã A ký ngày 09/12/2019) giữa bà T1 và vợ chồng ông Trần Trung V, Lê Thị V1.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 095506 do Sở T cấp ngày 31/12/2019 cho vợ chồng ông Trần Trung V, bà Lê Thị V1.

4. Công nhận cho người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn được sử dụng 150m^2 đất ở nông thôn tại thôn H, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên, gắn liền giới cận: Phía Đông giáp đất ông Trần T3, phía Tây giáp đường chính trong xóm, phía Nam giáp nhà ở ông Nguyễn T4, phía Bắc giáp đất và nhà ông Trần Trung V.

5. Người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn chấp nhận thanh toán lại giá trị tài sản của bị đơn đang tồn tại trên đất của nguyên đơn (nếu có).

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 25/6/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk) đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 152 của Luật đất đai; Điều 117, 123 Bộ luật dân sự; Điều 34, 37, 147, 157, 165 của Bộ Luật tố tụng Dân sự và Điều 32 Luật tố tụng Hành chính.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị D;

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 052891 ngày 27/11/2019 do UBND huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị T1.

2. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (số chứng thực 555/2019, UBND xã A ký ngày 09/12/2019) giữa bà Nguyễn Thị T1 và vợ chồng ông Trần Trung V, bà Lê Thị V1.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 095506 do Sở T cấp ngày 31/12/2019 cho vợ chồng ông Trần Trung V, bà Lê Thị V1.

4. Người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn được quyền sử dụng 150m^2 đất ở nông thôn tại thôn H, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên, gắn liền giới cận: Phía Đông giáp đất ông Trần T3, phía Tây giáp đường chính trong xóm, phía Nam giáp nhà ở ông Nguyễn T4, phía Bắc giáp đất và nhà ở của vợ chồng ông Trần Trung V, bà Lê Thị V1, qua các điểm: G, H, I, K, C, D, E, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 1 *(Theo bản vẽ mặt bằng hiện trạng nhà và đất tranh chấp ngày 08/01/2025 do* Công ty TNHH K *thực hiện)*.

5. Giao 01 giếng khoan, 01 nền giếng và 01 giếng đào, 13 cây chuối đang tồn tại trên đất tranh chấp cho người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Dư . Bà D có nghĩa vụ thanh toán lại cho bị đơn vợ chồng ông Trần Trung V, bà Lê Thị V1 tổng số tiền 6.185.000đ về khoản: Thanh toán giá trị tài sản.

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

Sau khi xử sơ thẩm bà Nguyễn thị T1 Kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm. Tại phiên tòa lần 2 bà T1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ theo qui định HĐXX xét xử vắng mặt bà T1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Đà Nẵng phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2025/DS-ST ngày 25/6/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định tại các

Điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà T1 theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 052891 và việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng ông Trần Trung V, bà Lê Thị V1 là đúng quy định pháp luật; đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 750596 ngày 10/4/1998 do UBND huyện T cấp cho hộ bà Trần Thị M1, thửa đất số 287, tờ bản đồ số 08 có diện tích 150m² đất thổ cư tại thôn H đã được Nhà nước công nhận và sử dụng ổn định từ năm 1998 đến nay. Tại hồ sơ địa chính và xác nhận của UBND xã A, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 052891 ngày 27/11/2019 cho bà Nguyễn Thị T1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 095506 ngày 31/12/2019 cho vợ chồng ông Trần Trung V, bà Lê Thị V1 đã cấp chồng lên diện tích đất ở 150m² của bà M1.

[4] UBND xã A và tài liệu đo đạc năm 2012 đều xác định rằng phần diện tích tăng thêm 261,4m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T1 là do bao gồm cả phần đất của bà M1 được cấp từ năm 1998. Do đó cơ sở cấp Giấy chứng nhận số CS 052891 và việc chứng thực Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà T1 và ông V, bà V1 đều không đúng trình tự, thủ tục và xâm phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của bà M1.

[5] Tại giai đoạn sơ thẩm, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đã chấp nhận thanh toán giá trị tài sản trên đất; việc xem xét, thẩm định và định giá tài sản đã được thực hiện đúng quy định; các tài sản được xác định là tồn tại trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn. Việc buộc người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền 6.185.000 đồng là phù hợp.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng bản chất tranh chấp, thu thập và đánh giá đầy đủ chứng cứ, áp dụng đúng pháp luật (Điều 152 Luật Đất đai 2013; Điều 117, 123 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 34, 37 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính), từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho QSDĐ nêu trên là có căn cứ.

[7] Bà T1 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới nào, để làm thay đổi nội dung vụ án. Ý kiến của đại diện Viện công tố kiểm sát xét xử tại Đà Nẵng đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử thấy rằng: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1 không có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 25/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk).

3 Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm do tuổi cao theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực thi hành.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- Viện công tố và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Phạm Tồn