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: 273/2025/DS-PT
Ngày 16/6/2025
V/v: " Tranh chấp quyền sử dụng đất "

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 tọa phiên tòa: ông **Phạm Ngọc Thái**
Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Cường**
ông **Võ Ngọc Thông**

***- Thư ký phiên tòa**:* ông **Đinh Tiến Hoàng**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

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

Ngày 16 tháng 6 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 **153**/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2025 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1579/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Võ Thị L, sinh năm 1965; địa chỉ: thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Ngọc Q, sinh năm 1960 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

2.2. Bà Đoàn Thị Kim L1, sinh năm 1959 (có mặt);

Cùng địa chỉ: thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q và bà L1: bà Lê Thị Mai H, sinh năm 1977; địa chỉ: Số C N, Tổ F, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 02 năm 2024).

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam; địa chỉ: khối phố M, thị trấn N, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Hoàng H1, Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D (văn bản ủy quyền ngày 26 tháng 02 năm 2024) (có mặt).

3.2. Bà Võ Thị C, sinh năm 1954 (có mặt);

3.3. Bà Võ Thị Tuyết M, sinh năm 1957 (có mặt);

3.4. Ông Mã Phước C1, sinh năm 1961 (có mặt);

3.5. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1985 (vắng mặt);

3.6. Bà Nguyễn Thị Ngọc M1, sinh năm 1998 (có mặt);

Cùng địa chỉ: thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

Theo đơn kháng cáo của bị đơn là Nguyễn Ngọc Q, Đoàn Thị Kim L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn trình bày: nguyên đơn bà Võ Thị L yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất 292m^2 của ông Võ T1 *(chết năm 2017)* cho những người ở hàng thừa kế thứ nhất là các bà Võ Thị C, Võ Thị M, Võ Thị L, yêu cầu bị đơn và những người trong hộ gia đình của bị đơn ông Nguyễn Ngọc Q chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của những người ở hàng thừa kế thứ nhất của ông Võ T1 *(*Võ Thị C, Võ Thị M, Võ Thị L) đối với 83,3m^2 *(trong 292m^2 đất tranh chấp)* mà hiện nay ông Mã Phước C1 và bà Võ Thị L đang sử dụng. Đất tranh chấp có nguồn gốc thuộc vườn ở của ông Võ T1, khoảng năm 1978 – 1979, chính quyền mở đường, tách vườn ở của ông Võ T1 làm 2 phần, phần vườn ở có nhà của ông Võ T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(Giấy chứng nhận),* phần còn lại ông T1 vẫn sử dụng trồng hoa màu, nghĩ vẫn là đất của vườn ông nên không kê khai. Do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho phía bị đơn đối với phần diện tích đất tranh chấp không đúng pháp luật nên phía nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận cấp cho bị đơn đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 2, tại thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng: các bị đơn sử dụng đất từ năm 1988 để làm nhà ở, đất do hợp tác xã N1 giao, không xác định được diện tích, có tứ cận: mặt tiền giáp đường đất, bên trái giáp nhà ông Ngô N, phía sau giáp nhà bà L, phía còn lại giáp đường đất. Năm 1997, các bị đơn xây nhà ở kiên cố trên nền nhà cũ, năm 2000 được cấp Giấy chứng nhận, diện tích là 786m^2. Riêng phần đất tranh chấp 83,3m^2 do vợ chồng ông C1, bà L

rào lại và sử dụng, bị đơn không biết đất thuộc quyền quản lý của bên nào nên không có ý kiến.

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

- Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam không thể hiện quan điểm.

- Các ông, bà Võ Thị C, Võ Thị Tuyết M, Mã Phước C1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Các ông bà Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Thị Ngọc M1 đồng ý với quan điểm của bị đơn, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án: biên bản hòa giải của cơ quan có thẩm quyền, hồ sơ quản lý đất đai liên quan đến các thửa đất tranh chấp; giấy chứng tử, giấy tờ về thân nhân của các đương sự; thủ tục tố tụng tại Tòa án và các tài liệu, chứng cứ khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

Căn cứ các điều 5, 26, 34, 37, 39, 92, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; các điều 160, 163, 165, 182, 184, 221, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015các điều 2, 21, 27 Luật Đất đai năm 1993, sửa đổi, bổ sung năm 1998; các điều 100, 101, 203 Luật Đất đai năm 2013; các điều 137, 138, 236 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 xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Võ Thị L; công nhận quyền sử dụng đất của những người thừa kế của ông Võ T1 *(các bà: Võ Thị L, Võ Thị C, Võ Thị Tuyết M)* đối với 292m^2 đất, thuộc một phần thửa đất số 19, tờ bản đồ số 02, tại thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam và buộc những người thuộc hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc Q *(các ông, bà: Nguyễn Ngọc Q, Đoàn Thị Kim L1, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Thị Ngọc M1)* chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của các bà Võ Thị L, Võ Thị C, Võ Thị Tuyết M đối với 83,3m^2 đất *(là một phần của 292m^2 đất tranh chấp)* thuộc một phần thửa đất số 19, tờ bản đồ số 02, tại thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam *(vị trí, kích thước các diện tích đất tranh chấp được thể hiện trên bản vẽ kèm theo bản án).*

2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Ngọc Q ngày 15 tháng 3 năm 2000 đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 02, diện tích 786m^2, tại xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

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.

Ngày 21/8/2024, bị đơn ông Nguyễn Ngọc Q và bà Đoàn Thị Kim L1 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Thị L.

Tại phiên tòa nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Bị đơn ông Nguyễn Ngọc Q và bà Đoàn Thị Kim L1 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử, hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Đối với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc Q và bà Đoàn Thị Kim L1. Do toàn bộ bản án sơ thẩm bị hủy nên nội dung này sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc Q và bà Đoàn Thị Kim L1 là hợp lệ, trong thời hạn pháp luật quy định nên được chấp nhận và tiến giải quyết vụ án theo trình tự thủ tục phúc thẩm. Đối với các đương sự là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên toà; tuy nhiên, các đương sự vắng mặt tại phiên toà đã có ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo trình bày của nguyên đơn trong quá trình tố tụng thì bà Võ Thị L xác định: trước đây, cụ Võ T1 (chết 2017) và cụ Ngô Thị T2 (chết năm 2011) là cha, mẹ của bà Võ Thị L; khi hai cụ còn chung sống có khai hoang được mảnh đất thuộc một phần thửa đất số 19, tờ bản đồ 02 tại thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Tháng 4/2021, gia đình bà L lập hàng rào để tiện trong việc quản lý, sử dụng thửa đất thì ông Nguyễn Ngọc Q ra ngăn cản, ông Q cho rằng thửa đất đã được UBND huyện D cấp GCNQSDĐ thửa đất số 19, tờ bản đồ 02, diện tích 786m^2 cho hộ ông Q vào ngày 15/3/2000. Do đó, bà L yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất 292m^2 cho những người ở hàng thừa kế thứ nhất của cụ Võ T1 *(gồm:* Võ Thị C*,* Võ Thị M*,* Võ Thị L*)*; yêu cầu bị đơn và những người trong hộ gia đình của bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với diện tích 83,3m^2 *(trong 292m^2 đất tranh chấp)* mà hiện nay ông Mã Phước C1 và bà Võ Thị

L đang sử dụng; yêu cầu hủy GCNQSDĐ cấp cho bị đơn đối với một phần thửa đất số 19, tờ bản đồ số 2 tại thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

Tuy nhiên, theo Biên bản xác minh ngày 25/7/2024 tại UBND xã D về nguồn gốc diện tích 292m^2 đất đang tranh chấp: *"Phần diện tích đất tranh chấp 292m^2 do ông Võ T1 sử dụng từ năm 1975. Năm 1978 hợp tác xã sử dụng một phần thửa đất số 19, tờ bản đồ số 02 để làm nhà trẻ và nhà sinh hoạt đội, tại thời điểm trên thì hộ ông Võ T1 vẫn trồng rau cạnh nhà trẻ này. Đến năm 1989, hộ ông Nguyễn Ngọc Q mới xin cấp đất để làm nhà ở, năm 2000 được UBND huyện D cấp Giấy CNQSDĐ tại thửa đất số 19, tờ bản đồ 02, diện tích 786m^2.*

Diện tích đất tranh chấp không liên quan đến vườn ở của ông Võ Tích . Ông Võ T1 không đăng ký, kê khai đối với diện tích đất tranh chấp này (ông Tích kê K tại sổ mục kê ruộng đất tại thửa đất số 88, tờ bản đồ 01, HTX N1)...

Hiện trạng sử dụng thửa đất số 19, tờ bản đồ số 02, diện tích 840,9m^2, diện tích đo đạc theo hiện trạng tăng 54,9m^2 so với diện tích trong GCNQSDĐ trong đó: Diện tích giảm 9,2m^2 do mở rộng đường giao thông; diện tích tăng 45,7m^2 là do sai sót đo đạc trước đây. Diện tích đất tranh chấp không nằm cùng một thửa trong vườn nhà ông Võ T1 (theo hồ sơ kê khai 299)."

Như vậy, phần diện tích đất đang tranh chấp không nằm trong GCNQSDĐ của cụ T1 và cụ T1 cũng không đăng ký, kê khai.

[2.2] Bà L cho rằng đất đang tranh chấp có nguồn gốc thuộc đất vườn của ông Võ Tích . Khoảng năm 1978 - 1979, chính quyền mở đường, tách đất vườn ở của ông Võ T1 làm 2 phần, phần đất có nhà ở của ông Võ T1 đã được cấp GCNQSDĐ, phần còn lại ông T1 vẫn sử dụng trồng hoa màu, nghĩ vẫn là đất của mình nên ông T1 không kê khai. Tuy nhiên, bà L không cung cấp được chứng cứ để chứng minh đất đang tranh chấp là của cụ T1.

Tại buổi đối thoại ngày 15/10/2021 bà L xác định diện tích đất đang tranh chấp 180m^2, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm bà L yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích 292m^2 cho những người thừa kế của ông T1, Tòa án sơ thẩm chưa làm rõ lý do tại sao diện tích đất lại tăng lên so với buổi làm việc tại Ủy ban nhân dân xã D. Ngoài ra, cũng chưa làm rõ bà L đang tranh chấp 292m^2, vậy bà L đã rào hết diện tích này để quản lý sử dụng hay bà chỉ rào 83,3m^2, còn diện tích đất còn lại bà có rào không? Ai là người quản lý, sử dụng diện tích đất này? Đối với diện tích 208,7m^2 (292m^2 - 83,3m^2) thì trên đất gồm những tài sản gì và cây ai trồng.

[2.3] Theo lời trình bày của bị đơn ông Q, bà L1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị Mai H: *"Khoảng năm 2008 bà Ngô Thị B có qua nhà gặp vợ chồng ông Q, bà L1 xin để xây nhà trên phần đất để không (là phần hiện nay đang tranh chấp) nhưng vợ chồng ông Q không đồng ý. Sau đó, UBND xã D*

có mời hai bên lên xã để hòa giải nhưng gia đình ông Q vẫn không đồng ý... Tại cuộc họp hòa giải, cán bộ địa chính xã có đề nghị gia đình tôi xem xét tạo điều kiện cho bà Ngô Thị B phần diện tích đất để không đó để bà B xây nhà để ở, nhưng gia đình ông Q vẫn không đồng ý". Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm chưa thu thập tài liệu để làm rõ vào năm 2008 UBND xã D có hòa giải cho vợ chồng ông Q với bà B hay không? Trên cơ sở đó để xác định vào thời điểm 2008 gia đình bà L có sử dụng diện tích đất này không.

Mặt khác, theo Công văn số 2590/UBND-TNMTthì thấy tại nội dung kết quả xác minh vụ việc có nêu: "Qua rà soát hồ sơ quản lý đất đai tại xã D... *Phần diện tích đất 180 m^2 đang tranh chấp nằm trong thửa đất 19, tờ bản đồ 02, diện tích 786 m^2 ...được UBND huyện cấp giấy CNQSD đất ngày 15/3/2000 cho hộ ông Nguyễn Ngọc Q. Hộ ông Nguyễn Ngọc Q có kê khai, đăng ký theo Nghị định 64 tại thửa số 19, tờ bản đồ số 02 loại đất ở + vườn*". Với nội dung như vậy thì thấy có căn cứ xác định diện tích 786 m^2 , được hộ ông Q đăng ký vào sổ địa chính năm 1999, được UBND huyện cấp giấy CNQSD đất năm 2000.

Đến ngày 31/8/2023, UBND huyện D lại tiếp tục có Công văn khác số 1944/UBND-TNMT nội dung công văn này lại xác định nguồn gốc đất là của ông Võ T3 khai hoang và sử dụng từ năm 1978 đến nay. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào nội dung Công văn số 1944/UBND-TNMT ban hành năm 2023 để làm căn cứ giải quyết mà không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền quản lý về đất đai cung cấp thêm tài liệu chứng cứ khác để chứng minh là thiếu khách quan chưa đủ căn cứ xác định.

[3] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy, Tòa án sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ mà tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị L; công nhận quyền sử dụng đất của những người thừa kế của ông Võ T1 đối với 292m^2 đất và buộc những người thuộc hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc Q chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của các bà Võ Thị L, Võ Thị C, Võ Thị Tuyết M đối với 83,3m^2 đất (là một phần của 292m^2 đất tranh chấp) thuộc một phần thửa đất số 19, tờ bản đồ số 02, tại thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam là chưa đủ căn cứ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Để vụ án được giải quyết khách quan, toàn diện đúng pháp luật cần phải thu thập chứng cứ và chứng minh đầy đủ các vấn đề nêu trên, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Đối với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc Q và bà Đoàn Thị Kim L1 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng không chấp

nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Thị L. Do toàn bộ bản án sơ thẩm bị hủy nên nội dung này sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[4] Về án phí: do bản án sơ thẩm bị hủy để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nên những người kháng cáo bị đơn ông Nguyễn Ngọc Q và bà Đoàn Thị Kim L1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*giữa nguyên đơn bà Võ Thị L với bị đơn ông Nguyễn Ngọc Q và bà Đoàn Thị Kim L1.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn ông Nguyễn Ngọc Q và bà Đoàn Thị Kim L1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- *TAND tối cao;*
- *VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;*
- *TAND tỉnh Quảng Nam;*
- *VKSND tỉnh Quảng Nam;*
- *Cục THADS tỉnh Quản Nam;*
- *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 Ngọc Thái