

**TOÀ 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: **158/2025/DS- PT**

Ngày: 28/11/2025

V/v: ***“Tranh chấp về QSD đất”***

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ 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: Ông **Đinh Phước Hoà**.

Các thẩm phán: Ông **Đặng Kim Nhân** và bà **Trần Thị Kim Liên**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lương Quang Toàn** - Thư ký 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 tòa: Bà **Phạm Thị Nguyệt Minh** - Kiểm sát viên.

Ngày 28 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 70/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2025 về việc *“Tranh chấp về quyền sử dụng đất”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/HC-ST ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 64A/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Cụ **Nguyễn Trung N**, sinh năm 1943 và cụ **Huỳnh Thị H**, sinh năm 1952; cư trú tại: **xóm I, thôn Đ, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (nay là xóm I, thôn Đ, xã B, tỉnh Quảng Ngãi)**. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1979; cư trú tại: **xóm I, thôn Đ, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (nay là xóm I, thôn Đ, xã B, tỉnh Quảng Ngãi)**. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Đoàn Việt T - Công ty L5, Đoàn luật sư T14**. Địa chỉ: **số C, đường số F, Khu dân cư V, khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh**. Có mặt.

- Bị đơn: Cụ **Hồ Thị M1**, sinh năm 1946; cư trú tại: **đội H, thôn L, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (nay là đội 8, thôn L, xã B, tỉnh Quảng Ngãi)**.

Người đại diện theo uỷ quyền của cụ Hồ Thị M1: Bà Phan Thị Thu T1, sinh năm 1985 và bà Nguyễn Thị Như H1, sinh năm 2001; địa chỉ: Số B đường N, phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Số B N, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi). Bà H1 có mặt, bà T1 vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch UBND xã B, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ông Hồ Văn T2, sinh năm 1954. Vắng mặt.

3. Ông Hồ Văn Đ, sinh năm 1967. Vắng mặt.

Cùng cư trú tại: đội H, thôn L, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (nay là đội 8, thôn L, xã B, tỉnh Quảng Ngãi).

4. Bà Hồ Thị T3, sinh năm 1963; cư trú tại: thôn P, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (nay là thôn P, xã V, tỉnh Quảng Ngãi). Vắng mặt.

5. Ông Hồ Kim S, sinh năm 1962; cư trú tại: thôn E, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Kon Tum (nay là thôn E, xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Hồ Kim S: Ông Phan Anh K, sinh năm 1963; cư trú tại: đường N, phường L, thành phố K, tỉnh Kon Tum (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi). Có mặt.

6. Ông Hồ Kim L, sinh năm 1966. Vắng mặt.

7. Bà Hồ Thị T4, sinh năm 1973. Vắng mặt.

8. Ông Hồ Đại L1, sinh năm 1970. Vắng mặt.

Cùng cư trú tại: thôn E, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Kon Tum (nay là thôn E, xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi).

9. Bà Hồ Thị Đ1, sinh năm 1975; cư trú tại tổ dân phố A, thị trấn M, huyện K, tỉnh Kon Tum (nay là tổ dân phố A, xã M, tỉnh Quảng Ngãi).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Hồ Thị Đ1: Anh Võ Quốc Cứu T5, sinh năm 1998; cư trú tại tổ D, phường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai (nay là tổ D, phường A, tỉnh Gia Lai). Vắng mặt.

10. Bà Hồ Thị P1, sinh năm 1967; cư trú tại: số D đường N, phường L, thành phố K, tỉnh Kon Tum (nay là 40 đường N phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi). Vắng mặt.

11. Bà Hồ Thị N1, sinh năm 1969; cư trú tại: số C đường H, phường D, thành phố K, tỉnh Kon Tum (nay là C đường H phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi). Vắng mặt.

12. Ông **Hồ Đại N2**, sinh năm 1974. Vắng mặt.

13. Bà **Hồ Thị O**, sinh năm 1968. Vắng mặt.

Cùng cư trú tại: **thôn L, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi** (nay là **thôn L, xã B, tỉnh Quảng Ngãi**).

14. Bà **Hồ Thị L2** (tên gọi khác là **Hồ Thị T6**), sinh năm 1956; cư trú tại: **đội H, thôn L, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi** (nay là **đội 8, thôn L, xã B, tỉnh Quảng Ngãi**). Vắng mặt.

15. Bà **Hồ Thị C**, sinh năm 1968; cư trú tại: **đường N, phường L, thành phố K, tỉnh Kon Tum** (nay là **đường N, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi**). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/6/2023, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 16/8/2023, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, nguyên đơn là cụ Nguyễn Trung N và cụ Huỳnh Thị H do người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị P trình bày:***

Thửa đất số 3018, tờ bản đồ số 2, diện tích 874m² (diện tích đo đạc thực tế 832,5m²), tại **xã B, huyện B** (viết tắt là thửa 3018) có nguồn gốc là của cụ **Nguyễn Trung N** và cụ **Huỳnh Thị H** nhận chuyển nhượng của cụ **Huỳnh L3** và cụ **Phạm Thị T7** vào năm 1976 (cụ **Huỳnh L3** trước khi chết có viết giấy xác nhận cho các cụ). Theo Trích lục **Đ2** Nam Trung kỳ Chánh phủ cấp cho cụ **Võ T8** thì thửa 3018 thuộc một phần mảnh đất có số hiệu 1572, số biên sách điền chủ 82g, diện tích 7 sào 5 thước tương đương với diện tích khoảng 3.665m². Sau đó cụ **T8** chuyển nhượng thửa vườn này cho cụ **Phạm T9** và cụ **L3**, cụ **T7**; phần diện tích đất nhận chuyển nhượng cụ **L3**, cụ **T7** không sử dụng nên chuyển nhượng lại cho cụ **N**, cụ **H**. Các bên có lập giấy tờ mua bán và đều ký ghi rõ họ tên, được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) **xã B** chứng thực nhưng do cơn bão số 9 năm 2009 các giấy tờ mua bán đất bị thất lạc nên vào năm 2009 cụ **Huỳnh Lưu C1** viết lại giấy tay có tiêu đề “*Giấy bán đất*”; giấy bán đất cụ **L3** viết năm 2009 không được công chứng, chứng thực nên vào ngày 06/12/2009 cụ **N** có nhờ người đánh máy lại “*Giấy xác nhận chuyển nhượng đất ở*” và đưa cho cụ **L3**, cụ **T7** ký.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì cụ **N**, cụ **H** sử dụng thửa 3018 để trồng lang, mì và trồng một số loại cây ăn quả. Cụ **N**, cụ **H** chưa thực hiện việc đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với thửa 3018.

Năm 1979, cụ **N** và cụ **H** cho mẹ cụ **Hồ Thị M1** là cô **Huỳnh Thị T10** mượn một phần diện tích đất (khoảng 20m²) thuộc một phần thửa 3018 để làm nhà ở tạm; phần diện tích đất còn lại cụ **N**, cụ **H** vẫn canh tác, sử dụng cho đến nay; khi cho cô **Trà** mượn đất để làm nhà ở chỉ nói bằng miệng, không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh.

Cụ **Hồ Thị M1** là con gái của cố **Huỳnh Thị T10** về ở chung với cố Trà tại căn nhà cấp IV trên thửa 3018 để chăm sóc cho cố Trà lúc ốm đau, bệnh tật; thời điểm cụ thể cụ **M1** sống chung với cố Trà là khi nào thì nguyên đơn không nhớ. Khoảng năm 2000, cố **T10** chết, cụ **M1** tiếp tục ở trên căn nhà cấp IV gắn liền với thửa 3018, ở được khoảng 01 năm thì cụ **M1** không ở nữa mà lên tỉnh Gia Lai sinh sống cùng con cháu nên cụ **N**, cụ **H** lấy lại đất và quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích thửa 3018.

Năm 2022, cụ **N**, cụ **H** đi đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) đối với thửa 3018 thì được biết cụ **Hồ Thị M1** đã được **UBND huyện B** cấp GCNQSDĐ đối với thửa 3018, tờ bản đồ số 2, diện tích 874m² đất (T) tại **xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi**. Căn cứ vào đơn đăng ký để được cấp GCNQSDĐ thì cụ **M1** không có đăng ký mà do cán bộ **UBND xã B** tự kê khai và ký, không phải chữ ký, chữ viết của cụ **Hồ Thị M1**. Cụ **N**, cụ **H** đã nhiều lần làm đơn gửi **UBND xã** để yêu cầu giải quyết tranh chấp nhưng cụ **Hồ Thị M1** không đến, do đó các lần hoà giải đều không thành.

Hiện nay, trên thửa 3018 có căn nhà cấp IV do cố **Huỳnh Thị T10** xây dựng năm 1979 đã xuống cấp và một số công trình phụ do cụ **M1** tự xây dựng thêm; 02 cây mít do vợ chồng nguyên đơn trồng từ năm 1976; 02 cây keo do vợ chồng cụ trồng được khoảng 05 năm; bờ tường gạch trụ bê tông do vợ chồng cụ xây dựng năm 2013, kéo lưới B40 vào năm 2022.

Nay, cụ **Nguyễn Trung N** và cụ **Huỳnh Thị H** yêu cầu Toà án giải quyết: Hủy GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: 02751 QSDĐ/548/QĐUB (H), số phát hành P 926145 đối với thửa 3018 do **UBND huyện B** cấp GCNQSDĐ cho hộ cụ **Hồ Thị M1** vào ngày 10/12/2000; buộc cụ **Hồ Thị Mai D**, dọn ngôi nhà cấp IV đã xuống cấp, không còn giá trị sử dụng, diện tích khoảng 20m² và công trình phụ trên thửa 3018 để trả lại toàn bộ diện tích thửa 3018 cho cụ **Nguyễn Trung N**, cụ **Huỳnh Thị H**.

Trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận thì nguyên đơn sẽ tự nguyện thanh toán lại giá trị các tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 3018 do cụ **M1** xây dựng gồm căn nhà cấp IV (nhà gạch) có diện tích 53,8m²; nhà tạm 10,2m²; nhà vệ sinh 3,6m²; sân phơi bê tông có diện tích 22,7m² và 01 giếng nước cho cụ **Hồ Thị M1** xây dựng theo giá tại chứng thư thẩm định giá ngày 12/4/2025 của **Công ty cổ phần Đ5**. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Toà án chấp nhận thì nguyên đơn đề nghị cụ **M1** phải thanh toán lại giá trị các tài sản gắn liền với thửa 3018 do nguyên đơn xây dựng gồm hàng rào tường gạch nằm ở phía Đông có chiều dài 46,28m, chiều cao 1,5m; tường rào kéo lưới B40 nằm về phía Tây của thửa đất có chiều dài 35,52m, chiều cao 1,55m; 02 trụ cổng có kích thước (40cm x 40cm x 200cm), 02 cánh cổng sắt có kích thước (1,51m x 2,12m) nguyên đơn xây dựng năm 2022 và các cây trồng trên đất gồm

15 cây cau mới trồng, 02 cây mít có đường kính trên 30cm; 02 cây keo có đường kính 25cm cho nguyên đơn theo giá tại chứng thư thẩm định giá ngày 12/4/2025 của Công ty cổ phần Đ5.

** Tại Văn bản trình bày ý kiến đề ngày 22/9/2023 các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, bị đơn là cụ Hồ Thị M1 do người đại diện theo uỷ quyền là chị Nguyễn Thị Như H1 và chị Phan Thị Thu T1 trình bày:*

Nguồn gốc thửa 3018 là của cha mẹ cụ Hồ Thị M1 là cố Hồ Đ3 và cố Huỳnh Thị T10 tạo lập, quản lý, sử dụng từ năm 1977. Năm 1978, gia đình cụ M1 gồm cha, mẹ và cụ xây dựng nhà ở trên một phần diện tích thửa 3018. Năm 1995, căn nhà xuống cấp nên cụ M1 có sửa sang lại nhà để ở và trồng một số cây trên đất (hiện nay còn 02 cây mít). Năm 1999, cha, mẹ cụ M1 chết nên để lại nhà cửa và thửa 3018 cho cụ M1 quản lý, sử dụng.

Cụ M1 và cha mẹ cụ là người quản lý, sử dụng liên tục thửa 3018 từ năm 1977 cho đến nay; thỉnh thoảng cụ M1 có đi thăm cháu tại tỉnh Gia Lai và ở tại nhà cháu một thời gian thì cụ về sống tại căn nhà cấp IV trên thửa 3018 chứ không có việc cụ M1 bỏ đi không sinh sống tại thửa 3018 từ năm 2000 đến năm 2023 cụ mới về sinh sống tại thửa đất trên như phía nguyên đơn trình bày. Trong thời gian cụ M1 đi thăm cháu không có mặt tại nhà thì phía nguyên đơn tiến hành xây dựng một số công trình trên đất và trồng cây cau trên thửa 3018 không được sự đồng ý của cụ M1.

Ngày 25/11/1999, cụ Hồ Thị M1 làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất; tuy nhiên, do ít học, chữ viết không rõ ràng nên cụ M1 có nhờ người viết giúp hồ sơ để được cấp GCNQSDĐ. Ngày 10/12/2000, cụ Hồ Thị M1 được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: 02751 QSDĐ/548/QĐUB (H), số phát hành P 926145 đối với thửa 3018. Do thời gian được cấp GCNQSDĐ đã lâu nên cụ M1 nhờ ai viết giúp cụ không nhớ nhưng chữ ký trong đơn xin cấp GCNQSDĐ đề ngày 25/11/1999 chính là chữ ký của cụ M1.

Nguyên đơn có đơn yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của cụ M1 trong đơn xin đăng ký quyền đất đề ngày 25/11/1999 nhưng cụ M1 không còn lưu giữ mẫu chữ ký, chữ viết nào của cụ trong giai đoạn từ 1998 - 2003 nên không thể cung cấp mẫu chữ ký, chữ viết cho Toà án để làm mẫu so sánh khi trưng cầu giám định.

Do đó, cụ Hồ Thị M1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Cụ M1 thống nhất với giá trị tài sản tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá số 075/2025/29/TVĐN.QNg ngày 12/4/2025 của Công ty cổ phần Đ5 (viết tắt là Chứng thư thẩm định giá số 075/2025/29/TVĐN.QNg). Trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận thì đề nghị nguyên đơn

thanh toán lại giá trị các tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 3018 do cụ **M1** xây dựng gồm căn nhà cấp IV (nhà gạch) có diện tích 53,8m²; nhà tạm 10,2m²; nhà vệ sinh 3,6m²; sân phơi bê tông có diện tích 22,7m²; 02 cây mít có đường kính 30cm và 01 giếng nước cho cụ **Hồ Thị M1** theo giá của chứng thư thẩm định giá số 075/2025/29/TVĐN.QNg. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Toà án chấp nhận thì đối với các tài sản gắn liền với thửa 3018 do vợ chồng cụ **N**, cụ **H** xây dựng gồm hàng rào tường gạch nằm ở phía Đông có chiều dài 46,28m, chiều cao 1,5m; tường rào kéo lưới B40 nằm về phía Tây của thửa đất có chiều dài 35,52m, chiều cao 1,55m; 02 trụ cổng có kích thước (40cm x 40cm x 200cm); 02 cánh cổng sắt có kích thước (1,51m x 2,12m) do cụ **N**, cụ **H** xây dựng năm 2022 và 15 cây cau mới trồng, đề nghị phía nguyên đơn tự tháo dỡ và nhổ bỏ các cây trồng trên đất.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện B trình bày:** Về nguồn gốc thửa 3018 là của ông, bà để lại cho cha mẹ cụ **Hồ Thị M1** (cha là cố **Hồ Đ4**, mẹ là cố **Huỳnh Thị T10**). Hiện trạng thửa đất có nhà của cụ **Hồ Thị M1** đang ở và đất vườn do cụ **Huỳnh Thị H** canh tác. Hồ sơ cấp GCNQSDĐ cụ thể có biên bản họp xét cấp giấy ngày 01/12/1999, trang sổ địa chính, Đơn đăng ký cấp giấy lần đầu, **T4** sổ mục kê đất đai đều kê khai cấp giấy cho hộ cụ **Hồ Thị M1**. Việc cấp GCNQSDĐ lần đầu đối với thửa 3018 là đảm bảo trình tự, thủ tục. Thửa 3018 không đưa vào Hợp tác xã nông nghiệp, không cân đối giao đất theo Nghị định 64/CP cho hộ gia đình, cá nhân nào. Tại sổ mục kê ruộng đất lập năm 1985, thể hiện chủ sử dụng đất là “**Hồ Thị M1 + Thành**”, qua làm việc với các vị cao niên và Trưởng thôn **L** cung cấp thông tin không biết “**T9**” là ai và không biết có quan hệ như thế nào với gia đình cụ **M1**.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 126, khoản 3 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 2, khoản 3 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 và khoản 3 Điều 210 của Luật Đất đai mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất; khi có nhu cầu xác nhận lại thời hạn sử dụng đất khi GCNQSDĐ hết thời hạn sử dụng đất, thì thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại khoản 3 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Hồ Văn T2, Hồ Văn Đ, Hồ Thị T3, Hồ Kim S, Hồ Kim L, Hồ Thị T4, Hồ Đại L1, Hồ Thị Đ1, Hồ Thị P1, Hồ Thị N1, Hồ Đại N2 và bà Hồ Thị O trình bày:** Cha, mẹ các ông, bà Hồ Kim S, Hồ Kim L, Hồ Thị T4, Hồ Thị Đ1, Hồ Thị P1, Hồ Thị N1 là cụ **Hồ T11** (chết năm 2005) và cụ **Phạm Thị T12** (chết năm 2024); cha, mẹ các ông, bà

Hồ Đại L1, Hồ Đại N2, Hồ Thị O là cụ Hồ S1 (chết năm 2000) và cụ Võ Thị H2 (chết năm 2019); cha, mẹ của các ông, bà Hồ Văn T2, Hồ Văn Đ, Hồ Thị T3 là cụ Hồ T13 (chết năm 1966) và cụ Phạm Thị D1 (chết năm 1993).

Ông bà nội của các ông, bà là cố Hồ Đ4 và cố Huỳnh Thị T10. Cố Đây, cố Trà sinh được 04 người con là các cụ: Hồ Truru, Hồ T13, Hồ S1 và Hồ Thị M1. Hiện nay các cụ T11, T13, S1 đã chết, các ông, bà là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Hồ T11, cụ Hồ T13, cụ Hồ Sru .

Nguyên thừa 3018 có nguồn gốc do cố Đ4 và cố T10 để lại cho con gái là Hồ Thị M1 trực tiếp quản lý, sử dụng. Trước đây vào khoảng năm 1977 cụ M1 sống cùng cố Đây và cố Trà trên thửa 3018, sau khi cố Đây, cố Trà chết thì cụ M1 tiếp tục quản lý sử dụng thửa 3018. Vào năm 2000, khi Nhà nước có chủ trương cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân đang sinh sống tại địa bàn xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Cụ M1 đã đăng ký kê khai và được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 3018, tờ bản đồ số tờ bản đồ số 2, diện tích 874m² xã B. Cụ M1 là người ở cùng với ông, bà nội (cố Đ4, cố Trà) từ nhỏ trên thửa 3018, đã phụng dưỡng, chăm sóc ông, bà nội cho đến khi qua đời. Do vậy, nay các ông, bà không có tranh chấp về việc UBND huyện B cấp GCNQSDĐ đối với thửa 3018 cho cụ Hồ Thị M1. Các ông, bà đều ở xa, đi lại khó khăn, không thể tham dự các phiên tòa nên đề nghị Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt các ông, bà.

*** Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị L2 (Hồ Thị T6) và bà Hồ Thị C trình bày:** Thửa 3018 có nguồn gốc do cố Đ4 và cố T10 để lại cho con gái là cụ Hồ Thị M1 trực tiếp quản lý, sử dụng. Khoảng năm 1977, cụ M1 sống cùng cố Đây và cố Trà trên thửa 3018, sau khi cố Đây, cố Trà chết thì cụ M1 tiếp tục quản lý sử dụng thửa 3018. Năm 1999, Nhà nước có chủ trương cấp GCNQSDĐ cho các hộ đang sinh sống tại địa bàn xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi cụ M1 đã đăng ký kê khai và được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 3018, tờ bản đồ số tờ bản đồ số 2, diện tích 874m² xã B.

Cụ M1 là người ở cùng với ông, bà nội (cố Đ4, cố Trà) từ nhỏ trên thửa 3018, đã phụng dưỡng, chăm sóc ông, bà nội cho đến khi qua đời hiện nay tiếp tục sử dụng đất ổn định. Do vậy, chúng tôi không có tranh chấp về việc UBND huyện B cấp GCNQSDĐ đối với thửa 3018 cho cụ Hồ Thị M1. Hiện nay bà T6 bị bệnh nặng, bà C ở xa, nên đi lại khó khăn, không thể tham dự các phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các bà, các bà không có thắc mắc hay khiếu nại gì về sau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/HC-ST ngày 26 tháng 6 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

" Căn cứ khoản 2, 9 Điều 26, Điều 34, 37, 92, 147, 157, khoản 1 Điều 227, 228, 235, 241, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 158, 163, 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 2 Luật đất đai năm 1993; khoản 5 Điều 26, Điều 95, 99, 100, 166, 170, 179 Luật Đất đai năm 2013; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là cụ **Nguyễn Trung N** và cụ **Huỳnh Thị H**, về việc:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành số P 926145, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 02751 QSDĐ/548/QĐUB (H) do Ủy ban nhân dân huyện **B** cấp cho hộ cụ **Hồ Thị M1** vào ngày 10/12/2000 đối với thửa đất số 3018, tờ bản đồ số 2, diện tích 874m², xã **B**, huyện **B**, tỉnh **Quảng Ngãi**.

- Buộc cụ **Hồ Thị Mai D**, dọn ngôi nhà cấp IV đã xuống cấp, không còn giá trị sử dụng, diện tích khoảng 20m² và công trình phụ trên thửa đất số 3018, tờ bản đồ số 2, diện tích 874m² (diện tích theo đo đạc thực tế 832,5m² đất) để trả lại toàn bộ diện tích thửa đất số 3018, tờ bản đồ số 2, xã **B**, huyện **B**, tỉnh **Quảng Ngãi** cho cụ **Nguyễn Trung N** và cụ **Huỳnh Thị H**.

2. Buộc cụ **Nguyễn Trung N** và cụ **Huỳnh Thị H** phải có trách nhiệm đập phá, dỡ bỏ các loại tài sản, nhổ bỏ các loại cây trồng gồm: Hàng rào tường gạch nằm ở phía Đông có chiều dài 46,28m, chiều cao 1,5m; tường rào kéo lưới B40 nằm về phía Tây có chiều dài 35,52m, chiều cao 1,55m; 02 trụ cổng có kích thước (40cm x 40cm x 200cm); 02 cánh cổng sắt có kích thước (1,51m x 2,12m) và 15 cây cau trên thửa đất số 3018, tờ bản đồ số 2, diện tích 874m² (diện tích theo đo đạc thực tế 832,5m² đất), xã **B**, huyện **B**, tỉnh **Quảng Ngãi**.

(có sơ đồ kèm theo và là một bộ phận không tách rời của bản án)"

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

Ngày 10/7/2025, nguyên đơn cụ **Nguyễn Trung N** và cụ **Huỳnh Thị H** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì vi phạm nguyên tắc xét xử, nhận định không đúng với hồ sơ vụ án, sai căn cứ pháp luật.

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, về trình tự, thủ tục giải quyết thì Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ **Nguyễn Trung N**, cụ **Huỳnh Thị H** là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của cụ **N**, cụ **H** và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Tuy nhiên đây là phiên tòa được mở lần 2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đã có ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án, việc vắng mặt của những đương sự nêu trên không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những đương sự trên.

[2] Về nguồn gốc thửa đất số 3018 đang tranh chấp:

Nguyên đơn cho rằng thửa đất đang tranh chấp đã nhận chuyển nhượng của cụ **Huỳnh L3** và cụ **Phạm Thị T7** vào năm 1976. Theo Trích lục **Đ2** nam Trung kỳ Chánh phủ cấp cho cụ **Võ T8** thì thửa 3018 thuộc một phần thửa đất có số hiệu 1572, số biên sách điền chủ 82g, diện tích 7 sào 5 thước (tương đương với diện tích khoảng 3.665m²). Năm 1979, nguyên đơn có cho mẹ của bị đơn là cố **Huỳnh Thị T10** mượn một phần diện tích đất để làm nhà ở khoảng 20m², phần diện tích đất còn lại nguyên đơn vẫn sử dụng trồng khoai lang, khoai mì. Nhưng cụ **N** thừa nhận việc cho mượn đất chỉ nói bằng miệng và không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh phía nguyên đơn quản lý, sử dụng liên tục thửa đất đang tranh chấp từ năm 1976 đến nay. Cụ **N** cũng thừa nhận không đăng ký kê khai từ trước đến nay qua các thời kỳ, nguyên đơn cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì về việc quản lý, sử dụng đất của phía bị đơn từ năm 1977 đến năm 2021.

Bị đơn cho rằng thửa đất số 3018 do cha mẹ bị đơn tạo lập, quản lý, sử dụng từ năm 1977, sau khi cha, mẹ bị đơn chết thì bị đơn tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến nay và không thừa nhận lời trình bày của phía nguyên đơn.

[3] Theo Công văn số 767/UBND ngày 18/3/2024 của Ủy ban nhân dân huyện B, Công văn số 82/UBND ngày 18/3/2024 của Ủy ban nhân dân xã B, Công văn số 794/CNHBS ngày 13/3/2024 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Q - Chi nhánh huyện B; Công văn số 1858/CCT-NVQLT ngày 12/12/2024 của Chi cục thuế huyện B và Biên bản làm việc ngày 30/5/2025, thì đã xác định nguồn gốc thửa đất: Trước năm 1975, có **Hồ Đ3** (tên gọi khác là **Đ4**) và cố **Huỳnh Thị T10**

sinh sống tại nhà thờ của ông, bà **cô H cùng xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi**, nhưng do nhà này ở vị trí vùng đất trũng vào mùa mưa lũ thì thường xuyên bị ngập lụt, nên đến năm 1977 **cố Đ3** và **cố T10** chuyển đến làm nhà và sinh sống tại thửa 3018. Sau khi **cố Đ3** và **cố T10** chết thì cụ **Hồ Thị M1** tiếp tục quản lý, sử dụng và đóng thuế đất từ đó cho đến nay.

Qua đối chiếu hệ thống bản đồ qua các thời kỳ thể hiện: Theo bản đồ 299/TTg (năm 1986) thửa đất số 3018 thuộc một phần thửa 1032, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.540m², loại đất T; theo bản đồ 299/TTg chỉnh lý thuộc thửa đất 3018, tờ bản đồ số 02, diện tích 874m², loại đất T; theo bản đồ đo đạc năm 2002 thuộc thửa đất 1084, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.835m², loại đất T (đo bao thửa đất của bà **Nguyễn Thị L4**).

Cụ **Hồ Thị M1** và cụ **Phạm T9** đứng tên kê khai trong sổ đăng ký ruộng đất (Sổ 5b) và Sổ mục kê được **UBND huyện B** phê duyệt ngày 18/5/1987. Tại Sổ mục kê và **S2 5b** thể hiện “**M1+T9**” là người đăng ký, kê khai là do cụ **M1** và cụ **T9** cùng sử dụng thửa 1032 nên cùng đứng tên đăng ký kê khai; phần diện tích cụ **T9** và cụ **M1** mỗi người sử dụng bao nhiêu thì địa phương không rõ. Qua làm việc với các vị cao niên và Trưởng thôn **L, xã B, huyện B** thì không biết cụ **T9** là ai và không biết có quan hệ như thế nào với gia đình cụ **M1**.

[4] Theo tài liệu trong hồ sơ thì có đủ cơ sở xác định gia đình cụ **M1** đã sử dụng thửa đất đang tranh chấp từ năm 1979 cho đến năm 2021-2022, thời gian gia đình cụ **M1** sử dụng liên tục, ổn định, công khai đất là 42 năm.

Theo Điều 236 Bộ luật dân sự 2015 quy định về xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật như sau: “*Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn 10 năm đối với động sản, 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác*”.

Đối chiếu quy định trên, thì ngay cả trong trường hợp thửa đất đang tranh chấp là của nguyên đơn cụ **Nguyễn Trung N**, cụ **Huỳnh Thị H** nhưng cụ **N**, cụ **H** không có tài liệu, chứng cứ thể hiện việc cho cụ **Huỳnh Thị Trà M2**, trong khi đó thời gian gia đình cụ **Hồ Thị M1** sử dụng đất ổn định, liên tục, công khai là 42 năm nên thửa đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình cụ **M1**.

[5] Với nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ **Nguyễn Trung N**, cụ **Huỳnh Thị H** là đúng quy định pháp luật.

[6] Cụ **Nguyễn Trung N** và cụ **Huỳnh Thị H** không canh tác, sử dụng thửa 3018, mà thửa đất này do cha mẹ của cụ **M1** và cụ **M1** quản lý, sử dụng cho đến nay. Tuy nhiên, năm 2021-2022 do cụ **M1** đi thăm cháu của cụ ở Gia Lai, không có mặt tại địa phương nên cụ **N**, cụ **H** có đến thửa 3018 xây dựng tường rào, công

ngõ và trồng một số cây cau trên thửa đất này, khi cụ M1 về lại địa phương thì thấy cổng ngõ đã bị cụ N, cụ H khóa không vào nhà được nên cụ M1 có làm đơn yêu cầu UBND xã B giải quyết; tuy nhiên, UBND xã B không lập biên bản giải quyết tranh chấp mà chỉ hướng dẫn cụ M1 về tự phá khóa cổng để vào nhà.

Tại Quyết định số 522/QĐ-UBND ngày 21/3/2025 của UBND huyện B về việc trợ cấp xã hội hàng tháng, thì cụ Hồ Thị M1 là đối tượng người cao tuổi thuộc diện hộ nghèo, sống độc thân không có người có nghĩa vụ và quyền phụng dưỡng, được trợ cấp hàng tháng với hệ số 1,5 lần mức chuẩn theo quy định hiện hành. Nguyên đơn tự ý đến thửa đất 3018 xây dựng, trồng cau không được sự đồng ý của phía bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc phía nguyên đơn phải đập phá, dỡ bỏ các loại tài sản và nhổ bỏ các loại cây trồng trên là phù hợp.

[7] Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn cụ Nguyễn Trung N và cụ Huỳnh Thị H.

[8] Về án phí phúc thẩm: Cụ Nguyễn Trung N, cụ Huỳnh Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm vì thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận kháng cáo của cụ Nguyễn Trung N, Huỳnh Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 26/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Cụ Nguyễn Trung N, Huỳnh Thị H không phải án phí dân sự phúc thẩm.

3. Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Đinh Phước Hoà