

**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: 196/2025/DS-PT

Ngày: 20/5/2025

*V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận
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 Trương Công Thi

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Vân Hương

Ông Nguyễn Tiến Dũng

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Thành Long, 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 tòa:*
Ông **Đỗ Xuân Ân** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 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 316/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1207/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** ông Nguyễn Huy M; Địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị M1; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

- **Bị đơn:** ông Nguyễn Minh H; Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Đình C; địa chỉ: Số C đường N, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: (đều vắng mặt)**

1. Bà Trịnh Thị Chinh H1; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Minh H.

2. Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Ngọc D- Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện E.

3. Bà Đặng Thị Đ; địa chỉ: khu phố T, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn là ông Nguyễn Huy M trình bày:**

Ngày 12/10/1993, ông M nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lưu Vĩnh B (ông B đã chết năm 2021), bà Đặng Thị Đ 100m² đất (chiều dài 25m, chiều rộng 04m) cùng với căn nhà gỗ trên đất, tại tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 60). Sau khi nhận chuyển nhượng nhà và đất, ông M cho vợ chồng ông B, bà Đ ở nhờ căn nhà trên đất. Năm 2000, ông B, bà Đ làm ăn thua lỗ và nợ tiền của nhiều người nên đã bỏ trốn khỏi địa phương. Tháng 5 năm 2001, ông M làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn E, huyện E giao cho ông M quản lý nhà và đất nêu trên và được Ủy ban nhân dân thị trấn E, huyện E giao cho ông quản lý. Năm 2018, ông được biết Ủy ban nhân dân huyện E đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 054436 cho vợ chồng ông Nguyễn Minh H, bà Trịnh Thị Chinh H1 vào ngày 07/10/2015, đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 60, diện tích 154,3m² tại tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc ông Nguyễn Minh H phải trả lại cho ông 100m² đất tại tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 054436, do Ủy ban nhân dân huyện E cấp cho ông Nguyễn Minh H, bà Trịnh Thị Chinh H1 vào ngày 07/10/2015 đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 60.

Quá trình giải quyết vụ án, ông M thay đổi một phần yêu cầu, buộc ông H trả lại phần diện tích đất 173,5m² đất (trong đó diện tích nằm trong quy hoạch giao thông là 62,4m² và 111,1m² nằm ngoài quy hoạch giao thông). Ông M giữ nguyên yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H, bà H1 đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 60.

*** Bị đơn là ông Nguyễn Minh H trình bày:**

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 60, diện tích 154,3m² và căn nhà trên đất, tại **tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**, có nguồn gốc ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **Lưu Vĩnh B**, bà **Đặng Thị Đ** vào ngày 20/3/2000, với giá chuyển nhượng nhà và đất 40.000.000 đồng; Sau khi nhận chuyển nhượng nhà và đất, vợ chồng ông sử dụng ổn định và không có tranh chấp. Năm 2013, vợ chồng ông đăng ký quyền sử dụng đất và được **Ủy ban nhân dân huyện E** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/10/2015, đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 60. Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Huy M**.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị Đ trình bày:**

Bà **Đ** là vợ ông **Lưu Vĩnh B**, quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 60 và căn nhà trên đất, tại **tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk** có nguồn gốc là của vợ chồng bà. Từ trước đến nay, vợ chồng bà chưa bao giờ chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Huy M** thửa đất số 42 và căn nhà trên đất. Chữ viết và chữ ký trên giấy sang nhượng nhà, đất ngày 10/12/1993 không phải là chữ viết, chữ ký của ông **Lưu Vĩnh B**. Năm 2000, ông **B** chuyển nhượng thửa đất số 42 cho ông **Nguyễn Minh H** là đúng thực tế nhưng bà không ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Vì tại thời điểm này, bà sinh sống tại tỉnh Phú Yên toàn bộ tài sản của vợ chồng bà tại **huyện E, tỉnh Đắk Lắk**, bà giao cho ông **B** được quyền quản lý và định đoạt.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện E, người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ngày 20/7/2013, ông **Nguyễn Minh H** và bà **Trịnh Thị Chinh H1** nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 60, tại **tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**. **Ủy ban nhân dân huyện E** căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 20/3/2000, giữa vợ chồng ông **Lưu Vĩnh B**, bà **Đặng Thị Đ** và ông **Nguyễn Minh H** đối với thửa đất nêu trên, được **Ủy ban nhân dân thị trấn E** xác nhận ngày 05/5/2014. Căn cứ biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 26/7/2013 thì ông **H** và bà **H1** là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 42. Ngày 07/10/2015, **Ủy ban nhân dân huyện E** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **H**, bà **H1** đối với đất số 42, tờ bản đồ số 60 là đúng với quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Chinh H2 trình bày:**

Bà là vợ ông **Nguyễn Minh H**, bà đồng ý với lời trình bày của ông **H**.

Từ những nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

[1] Về Điều luật áp dụng:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 160, Điều 163, Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính;
- Căn cứ khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[2] Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Huy M.**

- Buộc ông **Nguyễn Minh H** và bà **Nguyễn Thị Chinh H3** có nghĩa vụ phải trả lại cho ông **M** diện tích 173,5m² (trong đó diện tích nằm trong quy hoạch giao thông là 62,4m² và 111,1m² nằm ngoài quy hoạch giao thông) thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 60 tại **tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E**; Đất có tứ cận: + Phía đông giáp thửa đất của ông **H**, có cạnh dài 9,01m + 14,70m; + Phía tây giáp thửa đất của ông **Nguyễn Quang L**, có cạnh dài 9,03m + 15,97m; + Phía nam giáp đường liên thôn, có cạnh dài 2,99m + 4,00 m; + Phía bắc giáp một phần đất của thửa đất số 42, tờ bản đồ số 60, có cạnh dài 07m.

Diện tích, kích thước, hình thể của phần đất ông **H**, bà **H3** phải trả cụ thể theo bản đồ, số liệu mà **Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1** đo vẽ theo trích đo hiện trạng thửa đất ngày 20/8/2024 kèm theo Bản án này.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 054436, do Ủy ban nhân dân huyện E cấp cho ông **Nguyễn Minh H**, bà **Trịnh Thị Chinh H1** vào ngày 07/10/2015, đối với thửa đất số 42 tờ bản đồ số 60, thửa đất tọa lạc tại **tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**.

Ông **Nguyễn Huy M** được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai xác lập quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ông **Nguyễn Minh H** và bà **Trịnh Thị Chinh H1** có nghĩa vụ phải trả theo nội dung quyết định của Bản án này theo quy định của pháp luật.

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.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/10/2024 ông **Nguyễn Minh H** là bị đơn, có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, lý do kháng cáo ông **H** cho rằng Bản án sơ thẩm đã áp dụng không đúng pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của ông **M**, yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận cầu khởi kiện của ông **M**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông **Nguyễn Đình C**, đại diện theo uỷ quyền của ông **Nguyễn Minh H** cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, có sự nhầm lẫn về thửa đất, thửa đất ông **M** nhận chuyển nhượng ở một vị trí

khác nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ, yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng khác đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông **Nguyễn Minh H**, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, xem xét kháng cáo của của **Nguyễn Minh H**, Hội đồng xét xử phúc thẩm, xét thấy:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết theo quy định tại khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2]. Kháng cáo của ông **H** là hợp lệ, trong thời hạn pháp luật quy định. Do vậy, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo trình tự, thủ tục phúc thẩm đối với vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Xem xét kháng cáo về vi phạm tố tụng, Hội đồng xét xử, xét thấy:

[2.1.1]. Trong suốt quá trình khởi kiện, nguyên đơn, ông **Nguyễn Huy M** khởi kiện yêu cầu đòi lại thửa đất có diện tích 100m², kích thước 4m x 25m theo “*Giấy sang nhượng nhà đất*” lập ngày 10/12/1993 giữa ông **M** với ông **Lưu Vĩnh B**. Vụ án đã qua nhiều giai đoạn xét xử, tuy nhiên, cho đến tại phiên tòa sơ thẩm ngày 25/9/2024, ông **M** yêu cầu ông **H** phải trả lại diện tích 173,5m², trong đó, có phần diện tích 75m² (kích thước 3m x 25m), ông **M** trình bày, do ông **B** mua thêm của ông **M2**, ông **M2** cũng thừa nhận nội dung mua bán trên. Tuy nhiên, qua kiểm tra tài liệu trong vụ án thì không có thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp giữa ông **M2** với ông **B**, đối với diện tích 75m² (kích thước 3m x 25m) theo đúng quy định của pháp luật, trong lúc, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/7/2020 (Bút lục từ 62 đến 64), ông **M** trình bày diện tích 75m² (kích thước 3m x 25m), mà ông **M** tranh chấp nằm trong thửa đất số 439, 439b đã cấp GCNQSDĐ số B149154 cho bà **Trần Thị M3**. Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù tại Bản án phúc thẩm số 157/2024/DS-PT ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã yêu cầu làm rõ về vị trí,

diện tích đất mua thêm của ông M2, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ về diện tích đất 75m² nêu trên và đưa không đưa bà Trần Thị M3 vào tham gia tố tụng là bỏ sót người tham gia tố tụng, đồng thời, việc ông M yêu cầu ông H trả diện tích 173,5m², trong đó, có 75m², không nằm trong thửa đất đã khởi kiện ban đầu, chưa được thực hiện các thủ tục tố tụng (*thụ lý, nộp án phí, thông báo, lấy lời khai, hòa giải...*) đối với yêu cầu phát sinh, theo quy định là giải quyết vượt phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu của ông M, vi phạm khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.1.2]. Tại hồ sơ vụ án UBND thị trấn E đã chứng thực “Đơn sang nhượng nhà đất” đề ngày 10/12/1993 giữa ông B với ông M; khi vợ chồng ông B bỏ đi khỏi địa phương, UBND thị trấn E tham gia quản lý căn nhà của ông B, bà Đ và đã lập “Biên bản tạm thời giao nhà đất” của ông B, bà Đ cho ông M trông coi, chờ ông B về giải quyết, sau đó, đến năm 2015, UBND thị trấn E lại ký hồ sơ, thủ tục cho vợ chồng ông Nguyễn Minh H, bà Trịnh Thị Chinh H1 để được cấp GCNQSDĐ ngay trên chính thửa đất tranh chấp mà ông M nhận chuyển nhượng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND thị trấn E vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có nghĩa vụ liên quan, để làm rõ những mâu thuẫn nêu trên là thiếu sót.

[2.1.3]. Tại Công văn số 22/CV-UB ngày 08/3/2021 của UBND thị trấn E xác định đất của ông M, còn căn nhà giao cho B1 tự quản khối 12, thị trấn E quản lý, trông coi, chờ ông B về giải quyết (Bút lục số 88), Ban tự quản khối 12 cũng đã yêu cầu chi trả tiền trông giữ, quản lý căn nhà của ông B, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ban tự quản khối 12, UBND thị trấn E vào tham gia tố tụng trong vụ án là ảnh hưởng quyền lợi của Ban tự quản khối 12.

[3]. Xem xét kháng cáo về nội dung, Hội đồng xét xử, xét thấy:

Quá trình đo đạc thửa đất, có nhiều số liệu diện tích đất khác nhau, ban đầu ông Nguyễn Huy M yêu cầu trả lại thửa đất diện tích 100m², chiều ngang 4m chiều dài 25m, nhưng không xác định được vị trí cụ thể, theo kết quả đo đạc thửa đất ngày 21/02/2020 thửa đất có diện tích 153,3m² (Bl 62- 64), theo Sơ đồ lồng ghép so với GCNQSDĐ năm 1992, thửa đất tranh chấp bị chồng lấn sang thửa đất số 439, diện tích 90,6m², (Bl 70); theo Trích đo địa chính ngày 03/4/2020 của Công ty TNHH đo đạc - Tư vấn Nông lâm tỉnh Đ1, thửa đất tranh chấp có diện tích 219,3 m² (Bl 75); theo Đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 15/7/2003 của ông M thửa đất có diện tích 214m² (Bl 90), Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ về những mâu thuẫn nêu trên, nhưng đã Buộc ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thị Chinh H3 có nghĩa vụ phải trả lại cho ông M diện tích 173,5m² là mâu thuẫn, hơn nữa, phần diện tích 45,8m², phía sau thửa đất số 42 là của ai, không có lối đi. Mặt khác, theo các sơ đồ đều không thể hiện hiện trạng nhà cửa trên đất. Xét thấy, việc thu thập, đánh giá tài liệu nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa cụ thể, có quá nhiều mâu thuẫn mà cấp phúc thẩm không có căn cứ để xác định được ranh giới, vị trí, hiện trạng thửa đất tranh chấp để xem xét.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên. Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo

của ông **Nguyễn Minh H**, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ lại cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[4]. Về chi phí tố tụng, án phí sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[5]. Về án phí phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo, ông **Nguyễn Minh H** không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1/. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; chấp nhận kháng cáo của ông **Nguyễn Minh H**, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ lại cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2/. Về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3/. Về án phí phúc thẩm: Áp dụng khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Ông **Nguyễn Minh H** không phải chịu.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Trương Công Thi