

**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 59/2025/DS-PT

Ngày 19/8/2025

Về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy văn bản chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

**- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* ông Đặng Kim Nhân

*Các Thẩm phán:* ông Phạm Tồn, ông Trần Đức Kiên

**- Thư ký phiên tòa:** ông Trương Quang Hưng

**- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** ông Trần Việt Tuấn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 19 tháng 8 năm 2025, phiên tòa công khai mở tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 04/2025/TLPT-DS ngày 11/7/2025 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy văn bản chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu*” do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 07/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Huế bị kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 314A/2025/QĐ-PT ngày 05/8/2025 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, giữa:

*Nguyên đơn:* ông **Trần M**, sinh năm 1971; địa chỉ: **thôn H, xã D, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thôn H, phường P, thành phố H)**, có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư **Nguyễn Hoài N - Công ty L1, đoàn Luật sư thành phố H**; địa chỉ: **0 H, phường V, quận T, thành phố H (nay là phường T, thành phố H)**, có mặt.

*Bị đơn:* bà **Mai Thị Hằng N1**, sinh năm 1990; địa chỉ: **Thôn K, xã D, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Thôn K, phường P, thành phố H)**, có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* ông **Mai Xuân C**, sinh năm 1963 bà **Phan Thị H**, sinh năm 1964; cùng địa chỉ: **Ngõ B kiệt E D, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Ngõ B kiệt E D, phường T, thành phố H)**, có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư **Võ Thị Tuệ M1 - Công ty L2, đoàn Luật sư thành phố H**; địa chỉ: **B đường L, phường X,**

thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là số B đường L, phường V, thành phố H), có mặt.

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

1. bà Tôn Nữ Thùy L, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn H, xã D, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Thôn H, phường P, thành phố H), vắng mặt;

2. ông Mai Xuân C, sinh năm 1963 và bà Phan Thị H, sinh năm 1964; cùng địa chỉ: Ngõ B kiệt E D, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế ((nay là Ngõ B kiệt E D, phường T, thành phố H), đều có mặt.

3. bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn K, xã D, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Thôn K, phường P, thành phố H), có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. ông Mai Xuân H1, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn K, xã D, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Thôn K, phường P, thành phố H), có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. bà Nguyễn Thị Kim M2, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn K, xã D, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Thôn K, phường P, thành phố H), có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. cháu Mai Nguyễn Thụy N2, sinh năm 2008; địa chỉ: Thôn K, xã D, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Thôn K, phường P, thành phố H), có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (kế thừa là UBND phường H, thành phố H; địa chỉ: số G đường N, phường H, thành phố H), vắng mặt.

8. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H; địa chỉ: số A đường N, phường T, thành phố H). Đại diện theo ủy quyền là ông Trần Đình Bình H2 (Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

9. Ủy ban nhân dân xã D, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (kế thừa là Ủy ban nhân dân phường P, thành phố H), vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

\* Tại Đơn khởi kiện đề ngày 03/12/2019, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 13/01/2020 và ngày 07/8/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần M trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, diện tích 35.864,6 m<sup>2</sup>, tại tiểu khu A (gọi là Khe Doạ) trước đây là đất hoang hóa, thảm thực vật chủ yếu là cây giang và lau sậy mọc hoang dại, năm 2011, ông M thuê 04 người vào khai hoang để trồng cây keo lai trên diện tích đất nêu trên. Do việc khai hoang vào thời điểm mùa mưa nên không thể đốt thực bì để trồng cây rừng, đến tháng 09/2012 ông thuê người phát lại và đốt thực bì để trồng cây keo lai trên diện tích đất trên

(khoảng 03 ha), ông là người trực tiếp chăm sóc, quản lý toàn bộ cây rừng từ đó cho đến nay. Ngày 30/8/2019, bà Phan Thị H và ông Mai Xuân C (cha, mẹ của bà Mai Thị Hằng N1) cho người phát quang và khai thác cây rừng trên diện tích đất mà ông đã khai hoang trồng rừng, nên đã phát sinh tranh chấp và ông đã gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã D. Ủy ban nhân dân xã D đã hoà giải, nhưng kết quả không thành. Tại buổi hoà giải ông Mai Xuân C và bà Phan Thị H xuất trình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Mai Thị Hằng N1 do Sở T cấp ngày 18/7/2019 và Hợp đồng uỷ quyền (bà N1 uỷ quyền cho vợ chồng ông C, bà H) quản lý, sử dụng và định đoạt toàn bộ tài sản nói trên. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị Hằng N1 là trái pháp luật (trên đất có tài sản là cây rừng do ông trồng), gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Nay ông khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Buộc bà Mai Thị Hằng N1 phải trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 35.864,6m<sup>2</sup> cho ông và ông sẽ thanh toán lại bằng giá trị cho bà Mai Thị Hằng N1 những tài sản trên đất là cây keo lai mà bà Mai Thị Hằng N1 đã trồng trên đất của ông được 06 năm, theo biên bản giá trị tài sản của Hội đồng định giá tài sản ngày 23/7/2024 đã định giá và theo trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H lập ngày 29/7/2024 xác định: Phần A: Diện tích 383,5m<sup>2</sup> + Phần B: Diện tích 1.903m<sup>2</sup> = 2.286,5m<sup>2</sup> x 3.539,2đồng/m<sup>2</sup> = 8.092.308 đồng, làm tròn số 8.092.000 đồng, tại thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã D, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H);

- Hủy Quyết định cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 907565 do Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H) cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T1 ngày 26/12/2013 tại thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, diện tích 35.864,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã D, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H);

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/5/2019 tại UBND xã D giữa hộ bà Nguyễn Thị T1 với bà Mai Thị Hằng N1 đối với thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, diện tích 35.864,6 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã D, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H);

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 260554 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H) cấp cho bà Mai Thị H3 Ni ngày 18/7/2019 tại thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã D, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H) với lý do việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng đối tượng, tài sản này trước đây ông M khai hoang, nhưng lại cấp giấy chứng nhận cho hộ bà T1, không đúng trình tự, thủ tục vì ông M không ký giáp ranh. Toàn bộ cây cối trước đây do ông M trồng nhưng lại cấp giấy cho hộ bà T1. Bà T1 là người không trực tiếp quản lý sử dụng đất này nhưng Ủy ban nhân dân thị xã H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 là không đúng đối tượng, sau đó hộ bà Nguyễn Thị T1 chuyển nhượng toàn

bộ thửa đất trên cho bà **Mai Thị Hằng N1**. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lập bản vẽ hiện trạng lần 1 là 7.042.000 đồng, chi phí định giá tài sản và lập bản vẽ hiện trạng lần 2 là 7.163.000 đồng, tổng cộng 14.205.000 đồng, ông **M** đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\* Tại phiên toà người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn tranh luận:*

- Thứ nhất: Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất thì diện tích đất tranh chấp cũng như tài sản cây trồng trên đất là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn: Năm 2011, ông **Trần M** thuê người phát khai hoang và đến năm 2012 thì tiến hành trồng rừng trên diện tích đất hơn 03 ha. Việc khai hoang trồng rừng mặc dù không có xin phép chính quyền địa phương, nhưng trên thực tế nguyên đơn đã tiến hành trồng rừng và sử dụng đất từ thời điểm đó cho đến nay thể hiện: Xác nhận của những người làm chứng đã trực tiếp phát khai hoang để trồng rừng cho ông **Trần M** như ông **Trương Hữu T2**, ông **Trương Hữu T3** và ông **Hồ N3** (thể hiện tại các bút lục 90-98). Xác nhận của những người trồng rừng cho ông **Trần M** năm 2012 như ông **Nguyễn Quang H4**, ông **Nguyễn Quang H5** và bà **Trương Thị C1** (thể hiện tại các bút lục 102-109) và một chứng cứ xác thực nhất đó là biên bản kiểm tra rừng ngày 21/12/2012 của **UBND xã D** với nội dung thể hiện nhóm trồng rừng của ông **Trần M** gồm 10 người đã trồng được 02 ngày với diện tích trồng khoảng 3,5 ha và đã trồng được 03 ha. Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định diện tích đất rừng đang có tranh chấp cũng như toàn bộ cây rừng trên đất là do ông **Trần M** khai hoang và trồng rừng từ năm 2011 cho đến nay. Việc bị đơn cho rằng đất tranh chấp là của hộ bà **T1** sử dụng từ năm 2001 cho đến nay là hoàn toàn không có cơ sở. Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc bị đơn trả lại diện tích đất và cây mà bị đơn đang chiếm dụng là hoàn toàn có căn cứ.

- Thứ hai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2013 cho hộ bà **Nguyễn Thị T1** là chưa đảm bảo quy định của pháp luật: Theo trình bày của bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và hồ sơ cấp giấy chứng nhận thì nguồn gốc đất là do bà **Nguyễn Thị T4** khai hoang sử dụng ổn định từ năm 2001 và sử dụng ổn định liên tục cho đến khi cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, bà **T4** không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh đất do bà **T4** khai hoang năm 2001. Bản đồ 2007 không đúng tên hộ gia đình bà **T4** mà đúng tên người khác kê khai đăng ký. Năm 2012 khi ông **M** khai hoang thì bà **T4** không có ý kiến và không tranh chấp, trong khi đó thời điểm có đơn tranh chấp của ông **Mai Xuân C**. Thời điểm cấp giấy chứng nhận cho hộ bà **T4** năm 2013 thì trên đất đang có cây trồng của ông **Trần M** thể hiện tại biên bản kiểm tra rừng của **UBND xã D** ngày 21/12/2012, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà **T4** **UBND thị xã H** cũng không niêm yết công khai thông báo về việc cấp giấy chứng nhận cho hộ bà **T4**. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà **Nguyễn Thị T1** vào năm 2013 là trái quy định của pháp luật vì cấp không đúng đối tượng, trên đất đang có cây trồng của người

khác. Do đó, căn cứ vào quy định của luật đất đai thì giấy chứng nhận này cần được huỷ bỏ vì rõ ràng trái pháp luật.

- Thứ ba: Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ bà **Nguyễn Thị T1** cho bà **Mai Thị Hằng N1** vào năm 2019: Việc **UBND thị xã H** cấp giấy chứng nhận cho hộ bà **T1** là trái quy định pháp luật và cần bị huỷ bỏ. Việc **UBND xã D** chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc cử người giám sát việc giám hộ của cháu **M3 Nguyễn Thụy N2** là người chưa thành niên không đúng. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng nên cần huỷ bỏ giấy chứng nhận do **Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T** (nay là **Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H**) đã cấp cho bà **Mai Thị Hằng N1**.

Căn cứ để thực hiện việc chuyển nhượng đã bị huỷ bỏ nên hợp đồng chuyển nhượng cũng đương nhiên bị huỷ bỏ do đối tượng và căn cứ pháp lý để ký kết hợp đồng là giấy chứng nhận đã không còn. Mặt khác, việc chuyển nhượng khi đất đang tồn tại tài sản của ông **Trần M**, nhưng chưa có ý kiến của chủ sở hữu tài sản là chưa đảm bảo quy định của pháp luật.

Từ các căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

\* *Bị đơn bà **Mai Thị Hằng N1** trình bày:* không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì:

- Thứ nhất: Về nguồn gốc đất từ trước đến nay, thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại **xã D, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế** do hộ bà **Nguyễn Thị T1** khai hoang, kê khai đăng ký sử dụng. Thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại **xã D, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế** là do hộ gia đình bà **Nguyễn Thị T1** khai hoang từ năm 2001 và đưa vào sử dụng với mục đích trồng rừng diện tích là 35.864,6m<sup>2</sup>. Năm 2008, gia đình bà **T1** đã kê khai thửa đất với chính quyền địa phương. Năm 2013, hộ bà **Nguyễn Thị T1** thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà **Nguyễn Thị T1**, ông **Trần M** không hề có ý kiến đối với diện tích, hình thể thửa đất, đồng thời, ông **Trần M** đồng ý ký tiếp giáp đối với thửa đất tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 26/10/2013. Có thể thấy rằng, tại thời điểm trên, ông **M** đã biết được việc hộ bà **Nguyễn Thị T1** đang làm hồ sơ xin cấp giấy với thửa đất, nhưng ông **M** không phản đối. Quá trình giải Như vậy, việc ông **Trần M** cho rằng đất ông khai hoang từ năm 2011 là không có cơ sở và không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình. Nên ý kiến về việc thửa đất do ông **M** khai hoang là không có căn cứ chấp nhận. Do có mối quan hệ họ hàng, hộ gia đình bà **T1** đồng ý cho bà **H** và ông **C** canh tác trên thửa đất nhưng thống nhất hộ bà **T1** là người đăng ký kê khai và không tranh chấp về việc hộ bà **T1** làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Cuối năm 2011 đến năm 2012, bà **H**, ông **C** thuê ông **T5**, ông **Q** người Quảng Bình phát cỏ đốt rừng để trồng cây ở **K**, người trồng cây gồm có các ông bà: **Trương Thị T6, Mai Thị Xuân H6, Trương Thị T7, Hồ Thị**

H7, Phan Thị H, Nguyễn Thị T8. Năm 2016, ông C, bà H thuê người phát cỏ rừng ở K tại thửa đất gồm có các ông bà: Nguyễn Văn P, Nguyễn Văn B, Lê Chí C2, Nguyễn Văn S. Năm 2017, ông M cho xe vào mức phá cây cối tại thửa đất do ông C, bà H đang quản lý để mở đường vào thửa đất của ông sát cạnh, đã bị Ủy ban xã D lập biên bản và đền bù cho ông C, bà H là 10.000.000 đồng. Do đó, việc ông Trần Minh xác Đ thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã D, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế có nguồn gốc do ông khai hoang và sử dụng từ năm 2011 là không có cơ sở và không đúng sự thật.

- Thứ hai: Về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với hộ gia đình bà T1. Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng về quyền sử dụng đất, bị đơn đã thỏa thuận và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hộ bà Nguyễn Thị T1. Thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về thửa đất trên. Thửa đất có đầy đủ giấy tờ pháp lý. Do đó, ngày 30/05/2019 hộ bà Nguyễn Thị T1 và bà Mai Thị Hằng N1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã D, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H). Ngày 11/07/2019, bị đơn nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Thành phần hồ sơ, trình tự thủ tục là đúng quy định pháp luật. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 260554 ngày 18/07/2019 cho bị đơn là có cơ sở pháp lý và đúng quy định của pháp luật.

- Thứ ba: Toàn bộ cây trồng trên thửa đất là của gia đình bị đơn trồng. Theo biên bản làm việc ngày 23/10/2019 về việc đi thực địa để đo đạc lại vị trí các người làm chứng của bà H dẫn đạt vị trí đã trồng rừng tại thửa đất 603, thực hiện biên bản làm việc ngày 17/10/2019. Qua dẫn đạt, bà Trương Thị T6 và bà Mai Thị Xuân H6 (hai người làm chứng) cùng cán bộ địa chính đã đo đạc cụ thể tại 2 khu vực trồng rừng:

Vị trí 1: Phía bên tay phải đường băng qua thửa 603, tại vị trí M1 (1802472; 563972) đi xuống tiếp giáp rừng ông M (thửa 501; tờ bản đồ số 2) trở lên. Từ điểm M1 đến điểm M2 (1802482; 56953) đi qua khu vực hướng Tây trở lên với diện tích 1,2 ha (có bản đồ kèm theo).

Vị trí 2: Phía bên tay trái đường băng qua thửa đất 603, từ điểm M1 (1802426; 562943) giáp cây tràm lan đi giữa sóng núi và trở về phía Khe Cát, diện tích 0,89ha.

Tại 02 vị trí này, bà T6 và bà H6 khẳng định là đã trồng cây cho bà H. Tất cả tài sản là cây rừng (cây keo) trên là tài sản hợp pháp của bị đơn. Các cây đã được bà T1, bà H, ông C trồng tại thửa đất trên. Do đó, bị đơn được toàn quyền khai thác, sử dụng. Ngoài ra, tại thời điểm hòa giải tại UBND xã yêu cầu người làm chứng của hai bên đi hiện trường nhưng chỉ có người làm hứng phía bà H đi hiện trường, còn người làm chứng của ông M không đi hiện trường (Biên bản hòa giải lần 3 ngày 28/11/2019 của UBND xã D). Vào năm 2012, khi cho người

trồng cây rừng được 03 ngày, thì một nhóm người đi vào thửa đất của bị đơn để trồng rừng. Khi được hỏi tại sao trồng thì họ trả lời là trồng thuê, khi có mặt Ủy ban thì họ không xuất trình được giấy tờ, Ủy ban nhân dân xã lập biên bản và những người này đã gài cây bỏ dưới khe rồi đi về, cha mẹ bà N1 tiếp tục trồng hết lô rừng đó. Từ những cơ sở trên, bà T1 cho rằng nguồn gốc thửa đất do bà T1 khai hoang, đã được cấp Giấy chứng nhận vào năm 2013, việc nhận chuyển nhượng và quản lý, sử dụng tại thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã D, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H) được thực hiện theo đúng quy định, hợp pháp. Toàn bộ tài sản trên đất gồm cây keo là tài sản của gia đình bà T1, ông Trần M hoàn toàn không có công sức cũng như tài sản gì trên thửa đất này; do đó, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông M.

*\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận:*

1. Về thời hiệu khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng chuyển nhượng được lập từ ngày 30/5/2019, ông M đã biết việc chuyển nhượng từ năm 2019 thể hiện trong đơn khởi kiện và biên bản hoà giải. Tuy nhiên, mãi đến năm 2023 mới bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng, như vậy, yêu cầu này đã hết thời hiệu khởi kiện 3 năm theo Điều 429 của Bộ luật dân sự năm 2015, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm e khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền đất của nguyên đơn.

2. Về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Hợp đồng được lập đúng quy định, có chứng thực của UBND xã D, bà N1 đủ điều kiện nhận chuyển nhượng, đã thanh toán đầy đủ. Việc cấp giấy chứng nhận cho bà N1 đúng trình tự, thủ tục pháp luật. Hợp đồng và Giấy chứng nhận có giá trị pháp lý, không có căn cứ để hủy.

3. Về nguồn gốc và quyền sử dụng đất: Thửa đất do hộ bà Nguyễn Thị T1 khai hoang từ năm 2001, kê khai năm 2008, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013. Ông Trần M đã ký xác nhận ranh giới năm 2013, không có ý kiến phản đối, ông M không có chứng cứ để chứng minh mình khai hoang hoặc có quyền sử dụng đất, không có căn cứ để xác định đất thuộc quyền của ông M.

4. Về tài sản trên đất: Toàn bộ cây trồng do bà Mai Thị Hằng N1 hoặc người được bà N1 ủy quyền trồng từ năm 2012, có người làm chứng xác nhận và biên bản xác nhận quá trình trồng cây. Ông Trần M không chứng minh được việc trồng cây tại đúng vị trí tranh chấp, nên tài sản trên đất thuộc sở hữu hợp pháp của bà Mai Thị Hằng N1; do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ pháp lý và thực tế, nên đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần M.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày:*

Thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, diện tích 35.864,6 m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã D, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế do hộ gia đình bà khai hoang từ năm 2001 và đưa vào sử dụng với mục đích trồng rừng. Năm 2008, gia đình bà đã kê khai thửa đất

với chính quyền địa phương. Năm 2013, hộ gia đình bà tiến hành thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Khi tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận, gia đình bà đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm cấp giấy, ông **Trần M** là hộ có ranh giới liền kề đã đồng ý ký tên không tranh chấp tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 26/10/2013. Sau đó, hộ gia đình bà **T1** được Ủy ban nhân dân thị xã **H** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 907565 ngày 26/12/2013. Quá trình sử dụng, bà **T1** có đồng ý cho bà **Phan Thị H** và ông **Mai Xuân C** cùng canh tác trên thửa đất, nhưng các bên thỏa thuận là bà **T1** vẫn là người kê khai quản lý sử dụng và không tranh chấp khi bà **T1** làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông **Trần M** cho rằng thửa đất trên do ông **M** thuê người khai hoang, trồng rừng là không đúng sự thật, bà **T1** không đồng ý. Ngày 30/05/2019, hộ gia đình bà **T1** gồm (bà **T1**, **Mai Xuân H1**, **Nguyễn Thị Kim M2**, **Mai Nguyễn Thụy N2**) đồng ý chuyển nhượng thửa đất trên cho bà **Mai Thị Hằng N1** với giá 72.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết tại ủy ban nhân dân xã **D**, thị xã **H**, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố **H**).

\* Ủy ban nhân dân thị xã **H**, tỉnh Thừa Thiên Huế trình bày:

Qua sao lục hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của hộ bà **Nguyễn Thị T1** do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã cung cấp ngày 29/4/2022, UBND thị xã nhận thấy: Ngày 26/12/2013, UBND thị xã **H** đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lâm nghiệp cho hộ bà **Nguyễn Thị T1** đối với thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, diện tích 35,864,6m<sup>2</sup> (nguồn gốc: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất): Ngày 18/7/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh **T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **Mai Thị Hằng N1** đối với thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, diện tích 35.864,6m<sup>2</sup> (nguồn gốc sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà **Nguyễn Thị T1**). Tại thời điểm lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho hộ bà **Nguyễn Thị T1** vào năm 2013, ông **Trần M** không có ý kiến gì đối với diện tích, hình thể thửa đất và không có khiếu nại, tranh chấp gì đối các hộ sử dụng đất giáp ranh, đồng thời ông **Trần M** đồng ý ký tiếp giáp theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất và đã được UBND xã **D** ký xác nhận. Do đó, việc UBND thị xã **H** cấp giấy chứng nhận cho hộ bà **Nguyễn Thị T1** là đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định. Đồng thời, thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, diện tích 35.864,6m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lâm nghiệp cho hộ bà **Nguyễn Thị T1** vào năm 2013, hộ bà **Nguyễn Thị T1** đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **Mai Thị Hằng N1** và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh **T** (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố **H**) cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/7/2019 cho bà **Mai Thị Hằng N1**, trước thời điểm ông **Trần M** có đơn tranh chấp quyền sử dụng đất gửi Tòa án ngày 25/12/2019. Căn cứ Điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 5 Điều 87 Nghị định

43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định: Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai, do đó việc ông **Trần M** kiến nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà **Nguyễn Thị T1** đối với thửa đất nêu trên là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

\* *Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H trình bày:* **Sở T** (nay là **Sở N**) nhận được Thông báo số 325/TB-TLVA ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 08/2024/TLST-DS “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo đơn khởi kiện của ông **Trần M**, địa chỉ: **Thôn H, xã D, thị xã H**, trong đó có nội dung yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là Giấy nhận) do **Sở T** cấp ngày 18/7/2019 cho bà **Mai Thị Hằng N1** tại thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại **xã D, thị xã H**. Sau khi kiểm tra hồ sơ, tài liệu lưu trữ việc cấp Giấy chứng nhận cho bà **Mai Thị Hằng N1**, **Sở T** (nay là **Sở N**) có ý kiến đối với nội dung đơn khởi kiện của ông **Trần M** yêu cầu hủy Giấy chứng nhận do **Sở T** (nay là **Sở N**) cấp ngày 18/7/2019 như sau: Thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, diện tích 35.864,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại **xã D, thị xã H** có nguồn gốc của hộ bà **Nguyễn Thị T1**, được **UBND thị xã H** cấp Giấy chứng nhận ngày 26/12/2013 cho hộ bà **T1** với mục đích sử dụng là đất rừng sản xuất. Năm 2019, hộ bà **Nguyễn Thị T1** gồm: Bà **Nguyễn Thị T1**, ông **Mai Xuân H1**, bà **Nguyễn Thị Kim M2** và bà **Mai Nguyễn Thụy N2** lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất 603, tờ bản đồ số 02 nêu trên cho bà **Mai Thị Hằng N1**. Hợp đồng được **UBND xã D** chứng thực ngày 30/5/2019. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 31/5/2019 bà **Mai Thị Hằng N4** lập hồ sơ xin cấp đổi Giấy chứng nhận gồm: Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận theo mẫu; Bản gốc Giấy chứng nhận cấp ngày 26/12/2013; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thành phần hồ sơ đảm bảo quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014, được sửa đổi bởi khoản 2 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của **Bộ T11** và khoản 1 Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 9/5/2014 của **Bộ T11**. Sau khi hoàn tất nghĩa vụ tài chính, nộp lệ phí trước bạ và thuế thu nhập cá nhân, hồ sơ thuộc trường hợp được cấp đổi Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 76 và Điều 79 Nghị định số 3/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của **C2** phù, Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã H** đã kiểm tra và có ý kiến hồ sơ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận vào ngày 18/6/2019, đồng thời chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai để tham mưu **Sở T** cấp đổi Giấy chứng nhận. Theo quy định tại Điều 105 Luật Đất đai 2013 và Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP

ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc cấp đổi Giấy chứng nhận nêu trên thuộc thẩm quyền của **Sở T** nên ngày 18/7/2019 **Sở T** đã cấp Giấy chứng nhận số CL 260554 cho bà **Mai Thị Hằng N1** tại thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, diện tích 35.864,6m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất rừng sản xuất, tọa lạc tại **xã D, thị xã H**. Từ những nội dung trên, việc **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** (nay là **Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H**) cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/7/2019 cho bà **Mai Thị Hằng N1** là đảm bảo về thành phần hồ sơ, trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

\* **UBND xã D trình bày:** Theo hồ sơ địa chính năm 2007, thửa đất này do bà **Mai Thị H3** Ni kê khai đăng ký, cùng thời điểm này, ông **Trần M** cũng kê khai đăng ký thửa đất liền kề thửa đất bà **N1** là thửa 501. Đến năm 2013, hộ bà **Nguyễn Thị T1** được **UBND xã** lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà **Nguyễn Thị T1** (Bà **T1** là bác ruột của bà **Mai Thị Hằng N1**), tại thời điểm xác nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc do hộ bà **T1** đã khai hoang, sử dụng thửa đất này từ năm 2001 đến thời điểm xin cấp giấy chứng nhận năm 2013. Đến ngày 26/12/2013, **UBND thị xã H** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 907565, tại thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, diện tích 35.864,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại **xã D, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế** cho hộ bà **Nguyễn Thị T1**. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 30/5/2019, tại **UBND xã D**, hộ bà **Nguyễn Thị T1** đã tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà **Mai Thị Hằng N1** tại thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, diện tích 35.864,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại **xã D** và được **UBND xã D, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế** chứng thực hợp đồng. Ngày 18/7/2019, bà **Mai Thị Hằng N1** được **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T** cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 260554 đối với thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, diện tích 35.864,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại **xã D, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế** (nay là thành phố H). Ngày 30/5/2019, **UBND xã D** đã chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà **Nguyễn Thị T1** với bà **Mai Thị Hằng N1**. Tại thời điểm này, giữa ông **Trần M** và bà **Mai Thị Hằng N1** chưa phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất, **UBND xã D** tiến hành đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Nay ông **Trần M** khởi kiện yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà **Nguyễn Thị T1** với bà **Mai Thị Hằng N1** tại **UBND xã D** là không có cơ sở, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 07/5/2025, Tòa án nhân dân thành phố Huế quyết định:**

*Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, các điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản*

1 Điều 228, khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Áp dụng khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014, được sửa đổi bởi khoản 2 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T11 và khoản 1 Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T11; Điều 37, khoản 1 Điều 76 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; các Điều 164, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 100, 105, 117, 166, khoản 1 Điều điểm b khoản 1 Điều 169, 170, khoản 1 Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 26 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. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần M về việc:
  - Buộc bà Mai Thị Hằng N1 phải trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 35.864,6m cho ông Trần M và ông Trần M sẽ thanh toán lại bằng giá trị cho bà Mai Thị Hằng N1 những tài sản trên đất là cây keo lai mà bà Mai Thị Hằng N1 đã trồng trên đất của ông, theo biên bản giá trị tài sản của Hội đồng định giá tài sản ngày 23/7/2024 đã định giá và theo trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H lập ngày 29/7/2024 xác định: Phần A + Phần B có diện tích 2.286,5m<sup>2</sup> với số tiền 8.092.000 đồng, tại thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã D, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H)
  - Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 907565, do Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H) cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T1 vào ngày 26/12/2013 tại thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, diện tích 35.864,6 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất rừng sản xuất, tọa lạc tại xã D, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H);
  - Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 30/5/2019 tại Ủy ban xã H, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H) giữa hộ bà Nguyễn Thị T1 với bà Mai Thị Hằng N1 đối với thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, diện tích 35.864,6 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã D, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H);
  - Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 260554 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở N) cấp cho bà Mai Thị H3 Ni vào ngày 18/7/2019 tại thửa đất thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, diện tích 35.864,6 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất rừng sản xuất, tọa lạc tại xã D, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H).

2. Về lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lập bản vẽ hiện trạng 2 lần: Buộc ông Trần M phải chịu 14.205.000 đồng (mười bốn triệu hai trăm lẻ năm nghìn đồng). Ông Trần M đã nộp đủ lệ phí, nay không phải nộp.

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Buộc ông **Trần M** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) mà ông **Trần M** đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 005474 ngày 25/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H). Ông **Trần M** đã nộp đủ án phí này.

- Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc ông **Trần M** phải chịu 4.759.000 đồng (bốn triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

\* Ngày 19/5/2025, ông **M** kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **M**.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông **Trần Minh G** nguyên kháng cáo.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông **Trần M**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ông **Trần Minh** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: - Buộc bà **Mai Thị Hằng N1** trả lại ông **M** quyền sử dụng thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, diện tích 35.864,6m<sup>2</sup>, ông **Trần M** đồng ý thanh toán giá trị cây trồng trên đất cho bà **N1** (Theo kết quả định giá tài sản ngày 23/7/2024 và Trích đo địa chính thửa đất số 603 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H lập ngày 29/7/2024 xác định: Phần A diện tích 383,5m<sup>2</sup> + Phần B diện tích 1.903m<sup>2</sup> = 2.286,5m<sup>2</sup> x 3.539,2 đồng/m<sup>2</sup> = 8.092.308 đồng, làm tròn số 8.092.000 đồng); -Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H) cấp cho hộ bà **Nguyễn Thị T1**; - Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/5/2019 tại Ủy ban xã H, thị xã H giữa hộ bà **Nguyễn Thị T1** với bà **Mai Thị Hằng N1** và hủy Giấy nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H) cấp cho bà **Mai Thị Hằng N1**.

[2] Xét, về nguồn gốc thửa đất tranh chấp, ông **M** cho rằng do ông **M** khai hoang năm 2011 khi đó nơi này là đất hoang, cây lá giang và lau sậy mọc, tuy

nhiên, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã D xác nhận nguồn gốc thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, diện tích 35.864,6m<sup>2</sup> do hộ bà Nguyễn Thị T1 khai hoang và sử dụng từ năm 2001, năm 2008 bà T1 kê khai với chính quyền địa phương; do đó, việc ông M cho rằng ông M khai hoang thửa đất năm 2011 là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét, yêu cầu của ông M yêu cầu bà N1 trả lại quyền sử dụng thửa đất số 603, ông M đồng ý thanh toán lại cho bà N1 giá trị cây trồng trên đất, xét thấy: ông M trình bày ông M có trồng cây trên đất, được một số nhân chứng như ông Trương Hữu T2, ông Trương Hữu T3, ông Hồ N3, ông Lê Văn T9, ông Nguyễn Quang H4, ông Nguyễn Quang H5 và bà Trương Thị C1 xác nhận ông M có trồng cây keo lại tại tiểu khu A (khu vực K) trên đất; tuy nhiên, theo biên bản kiểm tra rừng do Ủy ban nhân dân xã D ngày 21/12/2012 ghi nhận diện tích khu vực trồng rừng khoảng 3,5 ha đã trồng khoảng 3,0ha, mới trồng khoảng 02 ngày, không thể hiện việc ông M đã trồng 03ha rừng; mặt khác, tại giấy xác nhận của bà Hồ Thị H7 người trồng rừng cho bà Phan Thị H xác nhận năm 2012, một nhóm người đi vào thửa đất của bà N1 để trồng rừng, khi có mặt của UBND xã D thì họ không xuất trình được giấy tờ, UBND xã lập biên bản và những người này gánh cây bỏ dưới khe rồi đi về, sau đó cha, mẹ bà N1 tiếp tục trồng hết lô rừng. Năm 2017, ông Trần M cho xe múc phá cây cối tại thửa đất trên để mở đường đã bị UBND xã D lập biên bản và ông M đền bù cho ông C, bà H 10.000.000 đồng. Từ các căn cứ trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét cấp sơ thẩm không chấp nhận nội dung khởi kiện này của ông M là có cơ sở, đúng pháp luật.

[4] Năm 2013 hộ bà Nguyễn Thị T1 xin cấp Giấy chứng nhận và được Ủy ban nhân dân thị xã H, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ 907565 ngày 26/12/2013 đối với thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, diện tích 35.864,6m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng riêng 35.864,6m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất rừng sản xuất, thời hạn sử dụng 50 năm kể từ ngày ký, nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất, thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà T1, ông M không tranh chấp, khiếu nại và ông M còn ký biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất, được Ủy ban nhân dân xã D xác nhận ngày 26/10/2013. Tại biên bản lấy lời khai của ông Trần M ngày 11/5/2023 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông M không thừa nhận chữ ký tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất do ông M ký. Xét, đây là vụ án tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, chứ không phải là vụ án tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất; mặt khác ông M không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ nên việc Ủy ban nhân dân thị xã H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ 907565 ngày 26/12/2013 cho hộ bà Nguyễn Thị T1 đối với thửa đất số 603 là có căn cứ đảm bảo trình tự, thủ tục

theo quy định của pháp luật; do đó, việc ông **M** yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là không có căn cứ để được chấp nhận.

[5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà **Nguyễn Thị T1** gồm bà **Nguyễn Thị T1**, ông **Mai Xuân H1**, bà **Nguyễn Thị Kim M2** và cháu **Mai Nguyễn Thụy N2** với bà **Mai Thị Hằng N1** được UBND xã **D** chứng thực ngày 30/5/2019 đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật; bà **N1** đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 260554 ngày 18/7/2019 nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **M** yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà **N1** được cấp ngày 18/7/2019 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm được giữ nguyên. Ông **Trần M** kháng cáo không được chấp nhận, phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 07/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Huế.

Ông **Trần M** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000106 ngày 02/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Huế (nay là Thi hành án dân sự **thành phố H**).

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

#### **Nơi nhận:**

- Vụ giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân thành phố Huế (để biết);
- Thi hành án dân sự thành phố Huế (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

**Đặng Kim Nhân**