

**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: 243/2025/DS-PT

Ngày: 05-6-2025

V/v: “Đòi lại đất bị lấn chiếm 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: Bà Phan Thị Vân Hương.

Các Thẩm phán Ông Nguyễn Tiến Dũng;

Ông Đinh Phước Hoà.

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Xuân Lộc, Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Thanh, Kiểm sát viên.

Ngày 05 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 106/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2025 về việc: “Đòi lại đất bị lấn chiếm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1564/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông **Trần Văn M**, sinh năm 1977;

- Bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: **Thôn V, xã C, huyện T, tỉnh Quảng Bình**. Điều vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1956. Địa chỉ: **Thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Quảng Bình**. Có mặt tại phiên tòa.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Nam G**, Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Vũ Thành L**, Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện T (văn bản ủy quyền ngày 28/5/2025). Điều vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân xã C, huyện T.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Thị P**, Chủ tịch. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Nguyễn Quang H**, Phó Chủ tịch. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

* Người kháng cáo: bị đơn bà **Nguyễn Thị N**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, Bản tự khai, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa ông **Trần Văn M**, bà **Nguyễn Thị P** (viết tắt là nguyên đơn) trình bày: Năm 2008, vợ chồng nguyên đơn được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số AO 725701 ngày 18/12/2008, diện tích 76.614m² đất rừng sản xuất tại hai thửa đất số 414, tờ bản đồ số 31 thôn V, xã C, huyện T. Năm 2012 nguyên đơn kiểm tra diện tích đất của mình thì thấy vợ chồng bà **Nguyễn Thị N** (viết tắt là bị đơn) ở thôn T, xã C đã lấn chiếm khoảng 6.870m² đất để trồng keo, nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn trả lại đất nhưng bị đơn không trả. Để đảm bảo quyền lợi của gia đình mình, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm.

Tại Bản tự khai, đơn yêu cầu phản tố, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà **Nguyễn Thị N** trình bày: Diện tích đất hiện nay nguyên đơn tranh chấp với bị đơn có nguồn gốc của gia đình bị đơn khai hoang sử dụng từ năm 1990 không có tranh chấp. Năm 2008, bị đơn được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số AO 832360 ngày 18/12/2008, diện tích 7361m² đất rừng sản xuất tại thửa đất số 898, tờ bản đồ số 29 thôn T, xã C, huyện T; diện tích đất còn lại chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng gia đình bị đơn vẫn sử dụng ổn định, nay nguyên đơn khởi kiện bị đơn mới biết diện tích đất mình khai hoang, sử dụng trước năm 2008 đã cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn. Do đó bị đơn không chấp nhận việc khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu hủy GCNQSDĐ số AO 725701 ngày 18/12/2008 của UBND huyện T đã cấp cho nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện T trình bày: Ngày 13 tháng 5 năm 2008, vợ chồng nguyên đơn làm đơn xin giao đất lâm nghiệp và Đơn xin cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 898, Tờ bản đồ số 31 thôn V, xã C, huyện T (có xác nhận của UBND xã C); ngày 17/12/2008 UBND huyện T ban hành Quyết định số 2114B/QĐ – UBND về việc giao đất lâm nghiệp cho nguyên đơn. Ngày 18/12/2008 UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số AO 725701, diện tích 76.614m² đất rừng sản xuất tại hai thửa đất số 898, Tờ bản đồ số 31 xã C, huyện T cho

nguyên đơn. Việc cấp GCNQSDĐ số AO 725701 ngày 18/12/2008 cho nguyên đơn đúng theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, do đó UBND huyện T không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc hủy GCNQSDĐ số AO 725701 ngày 18/12/2008 đã cấp cho nguyên đơn.

- Ủy ban nhân dân xã C, huyện T không có ý kiến trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm.

- Những người làm chứng do bị đơn yêu cầu triệu tập gồm: Bà Phan Thị H1, ông Hoàng Văn T, ông Hoàng Văn T1, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn T3, ông Hoàng N1, ông Hoàng Văn H2, ông Hoàng Văn B, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị H3, ông Nguyễn Xuân Q, bà Nguyễn Thị V, bà Hoàng Thị C, ông Đinh Hữu S1, ông Nguyễn Đình Q1, ông Nguyễn Văn C1 đều thống nhất trình bày: Những người làm chứng sinh sống cùng thôn với bị đơn và cùng canh tác trên diện tích đất gần bị đơn canh tác và diện tích đất hiện nay nguyên đơn tranh chấp với bị đơn là diện tích đất bị đơn khai hoang sử dụng từ năm 1990 cho đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã Quyết định:

Căn cứ khoản 4 Điều 34, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 96, Điều 100 và Điều 135, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án; xử:

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị N trả lại diện tích đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 414, tờ bản đồ số 31 xã C, huyện T, tỉnh Quảng Bình.

2. Không chấp nhận đơn của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 725701 ngày 18/12/2008 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị P tại thửa đất số 414, tờ bản đồ số 31 xã C, huyện T, tỉnh Quảng Bình.

3. Buộc bà Nguyễn Thị N trả lại cho ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị P 4.831m² đất tại thửa đất số 414, tờ bản đồ số 31 xã C, huyện T. Diện tích đất bà N phải trả cho ông M, bà P tại các điểm 5, 15, 12, 13, 14 và 4 trên sơ đồ thẩm định; trong đó từ điểm 5 đến điểm 15 dài 43.41 mét; từ điểm 15 đến điểm 12 dài 102.60 mét; từ điểm 12 đến điểm 13 dài 45.35 mét; từ điểm 13 đến điểm 14 dài 85.81 mét; từ điểm 14 đến điểm 4 dài 4.38 mét; từ điểm 4 đến điểm 5 dài 25.21m Sơ đồ thửa đất như sau:

4. Ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị P được sở hữu toàn bộ cây keo do bà Nguyễn Thị N trồng trên 4.831m² đất tại thửa đất số 414, tờ bản đồ số 31 xã C,

huyện T, tỉnh Quảng Bình.

5. Ông **Trần Văn M**, bà **Nguyễn Thị P** phải trả cho bà **Nguyễn Thị N** 4.919.000 đồng đồng (giá trị cây keo bà **N** đã trồng trên 4.831m² đất tại thửa đất số 414, tờ bản đồ số 31 xã **C**, huyện **T**, tỉnh **Quảng Bình**).

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

Ngày 24/01/2025, bị đơn bà **Nguyễn Thị N** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà **Nguyễn Thị N** giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm về việc vợ chồng bà đã khai hoang, sử dụng đất từ năm 1990 nhưng bà không cung cấp được tài liệu, giấy tờ gì. Xác nhận chồng bà là ông **Hoàng Trọng H4** đã chết ngày 11/6/2015, vợ chồng có con chung là anh **Hoàng Tuấn V1** nhưng bà là người trồng và chăm sóc cây keo trên đất. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm, xem xét bảo đảm quyền lợi cho bà và gia đình.

UBND huyện T, UBND xã C có văn bản trình bày ý kiến đối với kháng cáo của bà **Nguyễn Thị N** và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Xét kháng cáo của bà **Nguyễn Thị N**:

Ngày 18 tháng 12 năm 2008, **UBND huyện T** cấp GCNQSDĐ số AO 725701, diện tích 76.614m² đất rừng sản xuất tại thửa đất số 414, tờ bản đồ số 31 **thôn V, xã C, huyện T** cho ông **Trần Văn M**, bà **Nguyễn Thị P** với nguồn gốc: Nhà nước giao đất, không thu tiền sử dụng đất.

Cùng ngày 18 tháng 12 năm 2008, **UBND huyện T** cấp GCNQSDĐ số AO 832360, diện tích 7.361m² đất rừng sản xuất tại thửa đất số 898, tờ bản đồ số 29 **thôn T, xã C, huyện T** cho bà **Nguyễn Thị N**, ông **Hoàng Trọng H4** cũng với nguồn gốc: Nhà nước giao đất, không thu tiền sử dụng đất.

Căn cứ hồ sơ cấp GCNQSDĐ do Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** cung cấp, tài liệu các đương sự giao nộp thì hai thửa đất trên thuộc 2 tờ bản đồ khác nhau (**số C thôn V và số B thôn T**) và tiếp giáp nhau. **UBND huyện T** đã cung cấp các tài liệu hồ sơ địa chính, cấp GCNQSD và xác định việc cấp GCNQSD cho nguyên đơn là đúng trình tự thủ tục đúng quy định của Luật Đất đai năm 2003, Thông tư số: 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/03/1998 của Tổng cục địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất; Nghị định 163/1999/NĐ-CP ngày 16/11/1999 về giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài cho mục đích lâm nghiệp; Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ và Thông tư số: 01/2005/TT-BTNMT ngày 13/4/2005 của Bộ T4 về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003.

Kết quả thẩm định tại chỗ ngày 14/8/2024 thể hiện bà Nguyễn Thị N đang sử dụng lấn chiếm sang 4.831m² đất thửa đất số 414 tại các điểm 5,15, 12, 13, 14 và 4 trên sơ đồ thẩm định; trong đó từ điểm 5 đến điểm 15 dài 43.41 mét; từ điểm 15 đến điểm 12 dài 102.60 mét; từ điểm 12 đến điểm 13 dài 45.35 mét; từ điểm 13 đến điểm 14 dài 85.81mét; từ điểm 14 đến điểm 4 dài 4.38 mét; từ điểm 4 đến điểm 5 dài 25.21m.

Bà N cho rằng gia đình bà khai hoang, sử dụng từ năm 1990 nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Hồ sơ cấp GCNQSD đất cho nguyên đơn có biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất số 414, tờ bản đồ số 31 thôn V, xã C, huyện T ngày 24/8/2007 có chữ ký của ông Hoàng Trọng H4 (chồng bà N). Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất số 889, tờ bản đồ số 29 thôn T, xã C, huyện T ngày 28/8/2007 của bị đơn có nguyên đơn ký xác nhận ranh giới hai thửa đất và ngày 15/5/2008 bị đơn làm đơn xin cấp GCNQSDĐ thể hiện bị đơn kê khai tại thửa đất số 889, tờ bản đồ số 29 xã C, huyện T; diện tích 7.361m² đất rừng sản xuất. Như vậy không có cơ sở chấp nhận việc bà N cho rằng đã khai hoang, sử dụng diện tích đất từ trước năm 2008 (thời điểm cấp GCNQSDĐ cho ông M, bà P).

Bà N đưa ra một số người làm chứng (là những người sống cùng thôn với bà) nhưng chỉ là lời khai nên không đủ cơ sở.

Với các tài liệu, chứng cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định GCNQSD đất số AO 725701 ngày 18/12/2008 đã cấp cho nguyên đơn là đúng quy định, có căn cứ; bà N đã sử dụng đất lấn sang 4.831.0m² đất thuộc thửa đất số 414, tờ bản đồ số 31 xã C, huyện T của nguyên đơn, từ đó xét xử đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị P, buộc bà Nguyễn Thị N trả lại 4.831.0m² đất (trên có một số cây keo của bà N đường kính 2cm đến 5cm) và bà N được nhận lại giá trị cây keo trồng trên đất tranh chấp có trị giá 4.919.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu của bà N huỷ GCNQSD đất đã cấp cho ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị P là có căn cứ.

[2] Bà Nguyễn Thị N kháng cáo nhưng không đưa ra tài liệu chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N cũng xác nhận ông Hoàng Trọng H4 (chồng) đã chết ngày 11/6/2015, trước ngày Tòa án sơ thẩm thụ lý vụ án. Hồ sơ

vụ án do Toà án cấp sơ thẩm thu thập đã có chứng tử của ông H4. Đơn khởi kiện của nguyên đơn cũng đã nêu ông H4 đã chết. Toà án cấp sơ thẩm vẫn xác định ông H4 là bị đơn, là không phù hợp quy định tại Điều 69 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà N xác nhận bà là người trồng cây keo trên đất. Bản án sơ thẩm buộc bà trả lại đất lấn chiếm cho nguyên đơn và bà được nhận lại giá trị cây trồng là phù hợp; nên không cần thiết phải đưa những người thừa kế của ông H4 tham gia tố tụng. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là bà Nguyễn Thị N phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

[5] Bà Nguyễn Thị N là người cao tuổi, có đơn xin miễn nên được miễn án phí sơ thẩm, phúc thẩm. Bà N đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm nên được hoàn trả.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 270, Điều 282, Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ 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;

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 14/01/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

2. Miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị N. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm mà bà N đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005256 ngày 10/02/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Vân Hương