

Bản án số: **321/2026/DS - PT**

Ngày: 15 - 9 - 2026

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán: Ông Ngô Hà Nam

Bà Đỗ Thị Thúy Năng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Phạm Thị Ngọc Dung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 9 N 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 206/2026/TLPT-DS ngày 12 tháng 8 N 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 399/2026/DS-ST ngày 26 tháng 6 N 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 339/2026/QĐ-PT ngày 24/8/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 428/2026/QĐ-PT ngày 03/9/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Dương Tấn X**, sinh N 1963, CCCD số 04906301xxxx và bà **Phạm Thị N**, sinh N 1968, CCCD số 04816800xxxx; Cùng địa chỉ: Số 5x đường X, phường H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị N: Ông **Dương Tấn X** (Theo Giấy uỷ quyền lập ngày 01/11/2024 số chứng thực: 20xxquyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng N; Địa chỉ:

Lô 5xx, khu Bx-1x Khu đô thị L, phường H, quận L cũ nay là phường H, thành phố Đà Nẵng). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị C**, sinh N 1947 (đã chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn bà Nguyễn Thị C (*em ruột bà C*): Bà Nguyễn Thị T, sinh N 1952, CCCD số 04915200xxxx; Địa chỉ: tổ dân phố T, phường Đ, thành phố Đà Nẵng Và ông Nguyễn T, sinh N 1954, CCCD số 04905400xxxx; Địa chỉ: tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố Đà Nẵng.

Bà T và ông T ủy quyền cho ông: Nguyễn Thanh B, sinh N 1981, CCCD số 04908101xxxx; Địa chỉ: tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố Đà Nẵng (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 11/9/2026 số công chứng: 23xx/2026/CCGD của Văn phòng Công chứng N; Địa chỉ: số 6x H, phường Đ, thành phố Đà Nẵng). Có mặt.

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

3.1. **Ủy ban nhân dân phường Đ**, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Số 2x H, phường Đ, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thuý H – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đ. Vắng mặt.

3.2. Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh N 1967; Địa chỉ: Khối T 1, phường Đ, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Bà **Nguyễn Thị K**, sinh N 1935, CCCD số 04913500xxxx; Địa chỉ: Khối T 1, phường Đ, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

3.4. Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh N 1972; CCCD số 04907202xxxx; Địa chỉ: Khối phố T 1, phường Đ, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3.5. Bà **Nguyễn Thị Kim L**, sinh N 1963, CCCD số 04916300xxxx; Địa chỉ: Khối phố T 1, phường Đ, thành phố Đà Nẵng.

3.6. Ông **Nguyễn Văn H**, sinh N 1969, CCCD số 04906902xxxx; Địa chỉ: Khối phố Đ 1, phường Đ, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Văn H: Ông Nguyễn Văn Đ (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 03/6/2026, số công chứng: 02xxxx/2026/CCGD của Văn phòng Công chứng Đ; Địa chỉ: số 3x M, phường Đ, thành phố Đà Nẵng). Có mặt.

4. Do có kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Dương Tấn X, bà Phạm Thị N cùng trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất số 16xx, tờ bản đồ số 1x, địa chỉ thôn T 1, xã Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam (*nay là phường Đ, thành phố Đà Nẵng*) là của cha mẹ ông X, là ông Dương Tấn T và bà Dương Thị H để lại.

Theo ông X thì thửa đất trên N 1980 thực hiện Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ mẹ ông X đã kê khai đăng ký sử dụng gồm 671m², tờ bản đồ số: 6xx. Sau N 1980 mẹ ông X bị bệnh chết, các chị của ông lấy chồng đi nơi khác, bản thân ông X đi lao động hợp tác ở nước ngoài nên trên thửa đất chỉ có ngôi nhà để thờ cúng cha mẹ ông X và ông X có nhờ chú ruột là ông Dương Tấn T trông coi và hương khói. Khi thực hiện đăng ký kê khai theo Nghị định số 64/CP của Chính phủ, ông T trình bày là cha ông X đã hi sinh, các con ở xa, chỉ có ngôi nhà để thờ cúng cha mẹ ông X nên bộ phận ghi vào hồ sơ Nghị định 64/CP là đất XD (xây dựng), tên chủ sử dụng đất là Nhà thờ tại thửa đất 6xx, tờ bản đồ số 1x, diện tích: 671m².

N 2004 vợ chồng ông X được các chị em trong gia đình nhượng quyền thừa kế đất vườn của cha mẹ để lại. Ông X, bà N lập thủ tục công nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 38xxxx ngày 10/9/2004 đối với thửa đất số 1xxxx, tờ bản đồ số: 1x, diện tích 431,1m² với diện tích này chênh lệch thiếu so với diện tích đo đạc theo Chỉ thị 299 và Nghị định 64 của Chính phủ là 240m². Lý do diện tích chênh lệch quá lớn vì thửa đất của ông X bốn hướng đều trồng tre để sử dụng vào việc làm nhà ở và bờ rào chắn gió, lũ lụt nên khi đo đạc để lập thủ tục giấy chứng nhận sở hữu đất không chuẩn về diện tích. Năm 2017 ông X chặt phá toàn bộ tre xung quanh và đề nghị tiến hành đo đạc lại hiện trạng và công nhận trích đo địa chính thửa đất từ 431,1m² lên 605m² (tăng 173,9m²) và đã được UBND thị xã Đ kiểm tra cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 92xx ngày 18/10/2019. Khi ông X thực hiện các thủ tục đo vẽ hiện trạng đều làm đúng các thủ tục trong đó có lấy ý kiến của khu dân cư và những hộ tiếp giáp liền kề.

Sau khi hoàn thành các thủ tục pháp lý, vào tháng 3 năm 2020, vợ chồng ông X về xây dựng lại tường rào, cổng ngõ thì phát hiện ranh giới về hướng Đông tiếp giáp với vườn nhà bà Nguyễn Thị C cột mốc ranh giới phía Bắc bị xô dịch hơn 1,5 mét chạy dọc về hướng Nam theo hình Tam giác, diện tích bị lấn chiếm khoảng hơn 27m². Khi ông X triển khai xây tường rào theo mốc ranh giới được nhà nước công nhận thì bà C và người nhà bà C đến la lối và ngăn cản không cho xây dựng bờ rào trên phần đất của mình. Việc hộ gia đình bà Nguyễn Thị C ngang nhiên dịch chuyển cột mốc lấn chiếm đất của ông X, bà N là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông X.

Quá trình giải quyết vụ án thì ông Nguyễn Văn Đ con bà Nguyễn Thị K hộ liền kề cho rằng phần đất đang tranh chấp là đất của hộ bà Nguyễn Thị K vì thửa đất

số 16xx, tờ bản đồ số 1x của hộ gia đình bà Nguyễn Thị K đã được cấp Giấy CNQSDĐ năm 2004. Từ thực tế hiện trạng sử dụng thì ranh giới thửa đất do vợ chồng ông Dương Tấn X đăng ký từ trước đến nay tiếp giáp với thửa đất số 16xx của bà Nguyễn Thị C chứ không tiếp giáp với thửa đất số 16xx của bà Nguyễn Thị K.

Do đó, nguyên đơn ông Dương Tấn X, bà Phạm Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu hộ bà Nguyễn Thị C, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị C phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất và trả lại phần diện tích đã lấn chiếm 26,1m²; địa chỉ tại: Khối phố T 1, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam (*nay là phường Đ, thành phố Đà Nẵng*).

- Yêu cầu hủy Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Đ cấp cho hộ bà Nguyễn Thị K ngày 16/9/2004 đối với thửa đất số 16xx, tờ bản đồ số 1x; địa chỉ: Khối T 1, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Đối với kết quả đo đạc do Văn phòng đăng ký đất đai Đà Nẵng (*kết quả đo đạc sau cùng*) có thay đổi so với kết quả đo đạc trước đây của Công ty đo đạc, tuy nhiên nguyên đơn đồng ý với kết quả này và không yêu cầu đo đạc lại. Về việc xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả thẩm định giá tài sản của Công ty cổ phần Thẩm định giá M thì nguyên đơn thống nhất, đồng ý và không có ý kiến gì.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn bà Nguyễn Thị C – ông Nguyễn Thanh B trình bày:*

Bà Nguyễn Thị C có cha là ông Nguyễn Đ, mẹ là Trần Thị X, ông Đ, bà X đã chết. Bà C không có chồng con. Anh chị em ruột của bà Nguyễn Thị C gồm có 4 người: Ông Nguyễn S (*chết N 1968*); bà Nguyễn Thị T, hiện nay đang sinh sống tại T 1, phường Đ và ông Nguyễn T hiện nay đang sinh sống tại Đ 1, phường Đ. Ông Nguyễn S, chết năm 1967, có vợ tên Lê Thị B chết năm 1967; ông S có 01 con trai là Nguyễn Văn Q, sinh năm 1967; hiện nay đang làm việc tại Hải Phòng. Theo sổ hộ khẩu thì hộ bà Nguyễn Thị C có 4 nhân khẩu gồm: Bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T em gái ruột bà C; ông Nguyễn Văn Q là con ông Nguyễn S, cháu gọi bà C bằng cô ruột; Nguyễn Quốc K là con trai của ông Nguyễn Văn Q, cháu gọi bà C là bà nội cô.

Hàng thừa kế thứ nhất của bà Nguyễn Thị C hiện nay gồm có bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn T.

Nguồn gốc thửa đất số 16xx, tờ bản đồ số 1x cấp cho hộ Nguyễn Thị C là của ông, bà để lại. Trước đây ông T cũng ở trên thửa đất trên, sau này khi ông T lập gia đình thì ra ở riêng nên thửa đất trên do bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị T quản

lý, sử dụng. Bà Nguyễn Thị C là người đăng ký kê khai theo Nghị định 64/CP và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 16/9/2004, công nhận diện tích 935,6m², trong đó có 200m² đất ở và 735,6m² đất cây lâu N. Quá trình sử dụng đất thì thửa đất trên không chuyển nhượng, tặng cho ai. Năm 2020 thì có đăng ký biến động tăng lên 1.048m², trong đó 935,6m² đất ở và 112,4m² đất cây lâu năm.

Hiện nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc hộ bà Nguyễn Thị C, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà C phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất và trả lại phần diện tích đã lấn chiếm 26,1m² đất; địa chỉ tại: Khối T 1, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam thì bị đơn không đồng ý vì bị đơn sử dụng đúng với phần diện tích đất được công nhận không lấn chiếm đất của ông X, bà N. Việc đăng ký biến động tăng của ông Dương Tấn X thì cần phải xem xét lại vì thửa đất ông X sau khi đăng ký biến động tăng gần 200m² là không đúng. Hiện nay trên phần đất tranh chấp có 03 cây trụ bê tông của vợ chồng ông X, bà N tự trồng, bị đơn cũng yêu cầu ông X, bà N tháo dỡ 03 cây trụ bê tông trồng trên đất của hộ bà Nguyễn Thị C.

Đối với ý kiến của ông X về yêu cầu hủy Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Đ cấp cho hộ bà Nguyễn Thị K ngày 16/9/2004 đối với thửa đất số 16xx, tờ bản đồ số 1x; địa chỉ: Khối T 1, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với kết quả đo đạc do Văn phòng đăng ký đất đai Đà Nẵng (*kết quả đo đạc sau cùng*), việc xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả thẩm định giá tài sản của Công ty cổ phần Thẩm định giá M thì bị đơn không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn Đ đồng thời cũng là người đại diện theo uỷ quyền cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Kim L và Nguyễn Văn H trình bày:*

Ông Nguyễn Văn Đ là con của bà Nguyễn Thị K, hiện nay ông Đ đang chung sống cùng với bà K và là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 16xx, tờ bản đồ số 1x tại Khối T 1, phường Đ, thành phố Đà Nẵng. Ngày 16/9/2004, 03 hộ gia đình bao gồm: hộ bà Nguyễn Thị K, hộ ông Dương Tấn X, bà Phạm Thị N và bà hộ Nguyễn Thị C cùng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp 03 (*ba*) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để công nhận phần diện tích đất đang sử dụng tại Thôn T 1, xã Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam, cụ thể: Hộ bà Nguyễn Thị K được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 38xxxx, ngày 16/9/2004, tại thửa đất số 16xx, tờ bản đồ số 1x, diện tích đất 896,6m² gồm 200m² đất ở và 696,6m² đất vườn; Hộ ông

Dương Tấn X và bà Phạm Thị N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 38xxxx, cấp ngày 16/9/2004, tại thửa đất số 16xx, tờ bản đồ số 1x, diện tích 431,1m² gồm 200m² đất ở và 231,1m² đất vườn; Hộ bà Nguyễn Thị C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 38xxxx, cấp ngày 16/9/2004, tại thửa đất số 16xx, tờ bản đồ số 1x, diện tích 935,6m² gồm 200m² đất ở và 735,6m² đất vườn.

Đối với phần diện tích phía sau nhà của gia đình ông nay hộ ông X, bà C đang tranh chấp và hộ ông X đang sử dụng khoảng hơn 100m² là đất có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị K. Tuy nhiên, trước khi xảy ra tranh chấp thì gia đình ông không trực tiếp sử dụng phần đất này vì nghĩ đất mương nước, không có giá trị, sau khi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Đ (cũ) thì gia đình ông mới biết phần đất phía sau có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà K.

Nay ông Dương Tấn X yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị K thì ông Đ cho rằng: Việc điều chỉnh diện tích đất hộ ông Dương Tấn X theo Quyết định số 51xx/QĐ-UBND ngày 11/6/2019 của UBND Thị xã Đ là 605m², phần diện tích tăng thêm là 173,9m²; Diện tích hộ bà Nguyễn Thị C điều chỉnh là 1048m² phần diện tích tăng thêm là 112,4m² là không đúng.

Theo ông Đ thì hộ bà Nguyễn Thị K đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất công nhận diện tích đất 896,6m² nhưng khi tiến hành đo đạc thực tế thì diện tích còn lại chỉ là 612m² giảm là 284.6m² so với giấy chứng nhận. Căn cứ theo hồ sơ địa chính thì thửa đất của hộ ông Dương Tấn X, bà Phạm Thị N và hộ bà Nguyễn Thị C đều có tứ cận giáp với thửa đất của hộ bà Nguyễn Thị K, đồng thời căn cứ theo hồ sơ liên quan đến việc xin điều chỉnh và công nhận phần diện tích đất tăng thêm thì phần đất tăng thêm này tương ứng với phần diện tích giảm của hộ bà Nguyễn Thị K. Đồng thời, trong quá trình thực hiện thủ tục xác minh các hộ liên kề về xác nhận diện tích đất để biến động tăng diện tích cho hộ ông Dương Tấn X, bà Phạm Thị N và hộ bà Nguyễn Thị C có sai phạm nghiêm trọng về thủ tục hành chính, đặc biệt là dấu hiệu giả mạo chữ ký của bà Nguyễn Thị K để hợp thức hóa hồ sơ điều chỉnh tăng diện tích đất (vì bà K hoàn toàn không biết chữ). Vì vậy ông Đ đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy Quyết định công nhận phần diện tích đất 173,9m² vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 38xxxx tại thửa đất số 16xx, tờ bản đồ số 1x, diện tích 431,1m² của ông Dương Tấn X và bà Phạm Thị N và Tuyên hủy Quyết định công nhận phần diện tích đất 112,4m² vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 38xxxx tại thửa đất số 16xx, tờ bản đồ số 1x, diện tích 935,6m² của bà Nguyễn Thị C;

- Buộc bà Nguyễn Thị C, ông Dương Tấn X, bà Phạm Thị N và những người có liên quan khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả lại quyền sử dụng phần diện tích đất 284,6m² thuộc một phần diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 38xxxx, tại thửa đất số 16xx, tờ bản đồ số 1x, diện tích đất 896,6m² do ủy ban nhân dân Huyện Đ cấp ngày 16/9/2004 tọa lạc tại Thôn T 1, xã Đ P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam cho hộ bà Nguyễn Thị K.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ông Nguyễn Văn Đ không có ý kiến gì. Ngoài ra ông Đ không trình bày gì thêm.

** Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích cho Ủy ban nhân dân phường Đ trình bày:*

Đối với yêu cầu của ông Dương Tấn X về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 38xxxx, ngày 16/9/2004, tại thửa đất số 16xx, tờ bản đồ số 1x, diện tích đất 896,6m² gồm 200m² đất ở và 696,6m² đất vườn cấp cho hộ bà Nguyễn Thị K thì tại Công văn số 30xx/UBND ngày 30/9/2024 UBND thị xã Đ đã trả lời: Lý của việc thay đổi diện tích, hình thể tứ cận sử dụng đất của đất 16xx tờ bản đồ số 4 do ông Dương Tấn X và bà Nguyễn Thị N đang quản lý sử dụng là do tại thời điểm đo đạc năm 2001, chủ sử dụng đất thửa đất số 16xx không trực tiếp ở trên mảnh đất (không có mặt tại địa phương, hơn nữa về ranh giới tứ cận giữa các thửa 6xx, 6xx, 6xx, 6xx không có mốc rõ ràng nên tổ đo đạc đã đo không đúng theo ranh giới cũ đã được lập theo hồ sơ đo đạc bản đồ theo Nghị định 64/NĐ-CP và không đúng với hiện trạng sử dụng của các hộ. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 399/2026/DS-ST ngày 26 tháng 6 N 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ:

- Các Điều 5, 26, 34, 37, 39, 92, 147, 157, 158, 165, 166, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

- Các điều 160, 163, 165, 182, 184, 688 Bộ luật Dân sự N 2015;

- Khoản 3 Điều 18 Luật Đất đai N 1987;

- Điều 2 Luật Đất đai N 1993;

- Khoản 9 Điều 3 và các điều 97, 99, 100, 101, 203 Luật Đất đai N 2013;

- Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 N 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Tấn X, bà Phạm Thị N về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn bà Nguyễn Thị C (*Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị C gồm bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn T*).

2. Buộc ông Dương Tấn X, bà Phạm Thị N phải tháo dỡ 03 trụ bê tông trên phần đất tranh chấp 26,1m² (*có trích đo kèm theo*)

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ bà Nguyễn Thị K, số Đ 38xxxx ngày 16 tháng 9 năm 2024 đối với thửa đất số 16xx tờ bản đồ số 1x, tại khối T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam (*nay là phường Đ, thành phố Đà Nẵng*)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng, phần án phí, quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án dân sự của các bên đương sự.

* Ngày 08 tháng 7 năm 2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Không đồng ý với nội dung quyết định tại bản án sơ thẩm, bản án tuyên không đúng với nội dung, sự việc gây bất lợi cho ông Đ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ. Do đó, yêu cầu Tòa án xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đà Nẵng theo quy định của pháp luật.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Đ vẫn giữ nguyên nội dung đã kháng cáo. Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn tại phiên tòa không đồng ý với kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Hai bên không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Đ; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thời hạn, nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Đ: Ngày 26 tháng 6 năm 2026, Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Đà Nẵng đưa vụ án ra xét xử, cùng ngày ban hành Bản án số: 399/2026/DS-ST.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Đ có mặt tại phiên toà. Ngày 08 tháng 7 năm 2026, ông Nguyễn Văn Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Như vậy, kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ là đảm bảo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273, 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự, được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn Đ:

[2.1] Về nguồn gốc các thửa đất có tranh chấp: Theo hồ sơ kê khai theo Chỉ thị 299/TTg và đăng ký theo hồ sơ theo Nghị định 64/CP:

- Hộ ông Dương Tấn X và bà Phạm Thị N, theo hồ sơ kê khai theo Nghị định 64/CP là thửa đất số 6xx, tờ bản đồ số x, diện tích 671m². Năm 2004 ông Dương Tấn X và bà Phạm Thị N được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số Đ 38xxxx ngày 16/9/2004, đổi thành thửa đất số 16xx, tờ bản đồ số 1x diện tích **431,1m²** và được điều chỉnh lên diện tích **605m²** (tăng 173,9m²), mục đích: đất ở tại nông thôn, theo Quyết định số: 51xx/QĐ-UBND ngày 11/6/2019 và Quyết định số: 92xx/QĐ-UBND ngày 18/10/2019 của UBND thị xã Đ.

- Hộ bà Nguyễn Thị K kê khai theo Chỉ thị 299/TTg là thửa đất 2xx, diện tích chỉ là **390m²**, đến khi kê khai theo Nghị định 64/CP đăng ký thành thửa đất số 6xx có diện tích là **333m²** (đất ở + đất vườn), nhưng khi đo đạc lại cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004 thì được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp đổi thành thửa đất số 16x, tờ bản đồ số 1x, với diện tích là **896,6m²** (trong đó đất ở 200m² + đất vườn 696.6m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 38xxxx ngày 16 tháng 9 năm 2004.

- Hộ bà Nguyễn Thị C kê khai theo Chỉ thị 299/TTg là thửa đất 2xx, tờ bản đồ số 0x, diện tích **1.165m²**, đến khi kê khai theo Nghị định 64/CP đăng ký thành thửa đất thửa số 642 và được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số Đ 38xxxx ngày 16/9/2004 là thửa đất số 16xx, tờ bản đồ số 1x, diện tích 935,6m², mục đích sử dụng: đất ở và được điều chỉnh tăng là **1048m²** (tăng 112,4m²) trong giấy chứng nhận ngày 14/02/2020.

Như vậy, qua hồ sơ kê khai, quản lý đất đai qua các thời kỳ đến nay hộ ông Dương Tấn X và bà Phạm Thị N và hộ bà Nguyễn Thị C được công nhận quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ đã được cấp là ít hơn so với kê khai ban đầu, trong đó, hộ ông Dương Tấn X và bà Phạm Thị N ít hơn (671m² - 605m²) = 66m², hộ bà Nguyễn Thị C ít hơn (1.165m² - 1048m²) = 117m², nhưng hộ bà Nguyễn Thị K lại nhiều hơn so với kê khai đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg là (896,6m² - 390m²) = 506,6m², nhiều

hơn so với kê khai đăng ký theo theo Nghị định 64/CP là $(896,6\text{m}^2 - 333\text{m}^2) = 563,6\text{m}^2$.

[2.2] Theo các hồ sơ kê khai theo Chỉ thị 299/TTg và đăng ký theo hồ sơ theo Nghị định 64/CP thửa đất hộ bà Nguyễn Thị K đăng ký về ranh giới mốc giới phần phía trước thửa đất là giáp đường đi và ranh giới mốc giới phần phía sau thửa đất là tiếp giáp với thửa đất do hộ ông Dương Tấn X và bà Phạm Thị N đăng ký kê khai được Nhà nước quản lý. Tuy nhiên, theo GCNQSDĐ số Đ 38xxxx do UBND huyện Đ cấp cho hộ bà Nguyễn Thị K ngày 16 tháng 9 năm 2004 với diện tích là $896,6\text{m}^2$ thì ranh giới mốc giới phần phía sau thửa đất hộ bà Nguyễn Thị K lại tiếp giáp với đường bê tông. Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai Đà Nẵng ngày 28/01/2026, phần diện tích đất phía sau thửa đất hộ bà Nguyễn Thị K tiếp giáp với đường bê tông mà nguyên đơn ông X, bà N tranh chấp có diện tích đất theo đo đạc thực tế là $110,0\text{m}^2$, nằm trong tổng diện tích đất thực tế hộ ông X, bà N đang quản lý, sử dụng là $621,7\text{m}^2$. Qua trình bày của ông Nguyễn Văn Đ đại diện hộ bà K xác nhận thực tế hộ bà K không quản lý sử dụng diện tích $110,0\text{m}^2$ này, khi Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông X, bà N với gia đình bà C thì gia đình bà K mới biết phần diện tích đất này đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ bà K. Việc gia đình bà K không quản lý, sử dụng diện tích đất này phù hợp với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm là ranh giới mốc giới phần phía sau thửa đất bà K đang quản lý, sử dụng thực tế là tiếp giáp với hộ ông X, bà N đã có hàng rào rõ ràng, phù hợp với hồ sơ thửa đất hộ bà Nguyễn Thị K kê khai theo Chỉ thị 299/TTg và đăng ký theo hồ sơ theo Nghị định 64/CP.

[2.3] Theo Công văn số 1xx/TNMT ngày 22/02/2023 của Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã Đ xác định: *“Qua kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và ý kiến của UBND xã Đ, hiện nay ranh giới của thửa đất 6xx, tờ bản đồ số 1x (theo hồ sơ đo đạc, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của xã Đ năm 2004 là thửa 16xx, tờ bản đồ số 1x) có tứ cận hướng Đông của thửa đất giáp đất của bà Nguyễn Thị C, về ranh giới thửa đất hiện chưa xác định rõ ràng”*. Công văn số 30xx/UBND ngày 30/9/2024 của UBND thị xã Đ (cũ) xác định về nguyên nhân thay đổi diện tích, hình thể và tứ cận các thửa đất là do *“thời điểm đo đạc năm 2001, chủ sử dụng thửa đất số 16xx không trực tiếp ở trên mảnh đất (không có mặt tại địa phương), hơn nữa về ranh giới tứ cận giữa các thửa 6xx, 6xx, 6xx, 6xx không có mốc rõ ràng nên tổ đo đạc đã đo không đúng theo ranh giới cũ đã được lập theo hồ sơ đo đạc bản đồ theo Nghị định 64/CP và không đúng với hiện trạng sử dụng đất của các hộ”*. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện UBND phường Đ (kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của UBND thị xã Đ cũ) xác nhận: việc cấp GCNQSDĐ cho hộ bà K căn cứ vào kết quả đo đạc năm 2001 là không đúng theo bản đồ Nghị định 64/CP và thực tế

hiện trạng quản lý, sử dụng của các hộ ông X, bà N, hộ bà K và hộ bà C. Đồng thời diện tích đất tranh chấp đã được điều chỉnh biến động tăng trong GCNQSDĐ cho hộ ông X, bà N vào năm 2019 như đã nêu tại phần [2.1]. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp GCNQSDĐ số Đ 38xxxx ngày 16/9/2004 đối với thửa đất số 16xx, tờ bản đồ số 1x cho hộ bà Nguyễn Thị K là không đúng với cơ sở về nguồn gốc đất, không đúng với kê khai theo Chỉ thị 299/TTg và đăng ký theo hồ sơ theo Nghị định 64/CP, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của hộ ông Dương Tấn X, bà Phạm Thị N, do đó chấp nhận yêu cầu của ông X, bà N tuyên hủy GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị K để hộ bà K đăng ký cấp lại GCNQSDĐ đúng với cơ sở về nguồn gốc đất kê khai và thực tế đang quản lý, sử dụng là phù hợp.

[2.4] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, sau khi Tòa án có Quyết định đưa vụ án ra xét xử ngày 20/5/2026 thì người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ mới có văn bản trình bày ý kiến liên quan đến yêu cầu độc lập. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận xem xét, thụ lý giải quyết yêu cầu độc lập của ông Đ là có căn cứ theo quy định tại Điều 201 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2.5] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, ông Nguyễn Văn Đ không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì khác để chứng minh cho kháng cáo của mình là căn cứ nên HĐXX không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Đ.

[2.6] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Tấn X và bà Phạm Thị N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất 26,1m² đối với bị đơn bà Nguyễn Thị C không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận, đồng thời buộc ông Dương Tấn X, bà Phạm Thị N phải tháo dỡ 03 trụ bê tông trên phần đất tranh chấp 26,1m², nhưng ông X, bà N không kháng cáo, nội dung khởi kiện của ông X, bà N đối với bị đơn hiện đã hết thời hạn kháng cáo, có hiệu lực pháp luật nên HĐXX phúc thẩm không xem xét, giải quyết.

[3] Từ những phân tích nhận định trên, HĐXX chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa, chấp nhận ý kiến nguyên đơn và ý kiến của người đại diện hợp pháp cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn; không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng do kháng cáo không được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 N 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Đ;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: **399/2026/DS-ST** ngày 26 tháng 6 N 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đà Nẵng.

Căn cứ:

- Các Điều 5, 26, 34, 37, 39, 92, 147, 157, 158, 165, 166, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

- Các điều 160, 163, 165, 182, 184, 688 Bộ luật Dân sự N 2015;

- Khoản 3 Điều 18 Luật Đất đai N 1987;

- Điều 2 Luật Đất đai N 1993;

- Khoản 9 Điều 3 và các điều 97, 99, 100, 101, 203 Luật Đất đai N 2013;

- Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 N 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Tấn X, bà Phạm Thị N về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn bà Nguyễn Thị C (*Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị C gồm bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn T*).

2. Buộc ông Dương Tấn X, bà Phạm Thị N phải tháo dỡ 03 trụ bê tông trên phần đất tranh chấp 26,1m² (*có trích đo kèm theo*)

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ bà Nguyễn Thị K, số Đ 38xxxx ngày 16 tháng 9 năm 2004 đối với thửa đất số 16xx tờ bản đồ số 1x, tại khối T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam (*nay là phường Đ, thành phố Đà Nẵng*)

4. Về án phí dân sự:

4.1. Án phí sơ thẩm: Ông Dương Tấn X, bà Phạm Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001xxx ngày 31/7/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Dương Tấn X, bà Phạm Thị N phải chịu số tiền chi phí tố tụng sơ thẩm là 29.858.150 đồng (Hai mươi chín triệu, tám trăm N mươi tám

ngàn, một trăm N mươi đồng) (đã nộp và chi phí xong).

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

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Phòng THADS khu vực 10;
- Tòa án nhân dân Khu vực 10;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Cao Văn Hiếu

