

**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 19/2026/DS-PT

Ngày 10/3/2026

Về “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”

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

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

- Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

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

Các Thẩm phán: ông Lê Văn Thường, ông Nguyễn Tấn Long

- Thư ký phiên tòa: ông Phạm Văn Phong

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Phạm Thị Nguyệt Minh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 10/3/2026 mở phiên tòa công khai 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 93/TBTL-TA ngày 20/10/2025 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 294/2026/QĐ-PT ngày 20/01/2026 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, giữa:

Nguyên đơn: ông Nguyễn Tấn C, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1955; cùng nơi ở: TDP D, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là TDP D, phường B, tỉnh Quảng Trị), có mặt.

Bị đơn: ông Nguyễn Xuân L và bà Lê Thị L1; cùng nơi cư trú: TDP D, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là TDP D, phường B, tỉnh Quảng Trị), đều có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Trị, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Quảng Bình. *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng* là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại Đơn khởi kiện ngày 17/12/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn C trình bày:* Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là đất của cụ Nguyễn H (cha đẻ ông C) sử dụng từ năm 1948 đến năm 1976 thì chuyển đi ở nơi khác, những người sống xung quanh thửa đất cũng chuyển đi nơi

khác ở vì khu vực này là vùng đồi, không có nước. Sau khi cụ H chuyển đi nơi khác ở thì ông C vẫn tiếp tục đến trồng hoa màu, nhưng do trâu bò phá nên để nương trồng không canh tác, chỉ thỉnh thoảng đến phát cây bụi làm củ đun nấu.

Sau khi ông Nguyễn Xuân L đi bộ đội về, cha ông L có đến xin ông C cho ông L được ở trên thửa đất trên và ông C đồng ý. Khoảng những năm 1980-1981, ông L đến làm nhà, sinh sống trên thửa đất hiện nay có tranh chấp, ông L ở khoảng 6-7 năm thì bán nhà chuyển đi nơi khác, để đất trống, không ai sử dụng. Thời gian khi cụ H sử dụng có trồng một số cây dương và 01 cây mít. Từ trước đến nay, gia đình ông C chưa từng kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp vì ông biết chủ trương của địa phương là chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vùng đất để hoang đó. Tuy nhiên, ông L đã bí mật đi xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ngay cả địa chính xã - phường cũng không biết, lúc ông L ở thì chưa được cấp, đến sau này mới được cấp. Thửa đất đang có tranh chấp là nơi trước đây cha ông C và gia đình đã sống và nhiều anh chị em của ông đã chết (do bị ném bom) nên nguyện vọng của ông C là muốn giữ lại thửa đất để làm nơi thờ tự. Nay ông C khởi kiện yêu cầu ông L trả lại thửa đất đã mượn (thửa 60, tờ bản đồ 04 tại xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cũ, đổi thành thửa 229, tờ bản đồ số 05). Hiện tại thửa 229, tờ bản đồ 05 đã được tách thành bốn thửa đất số 302, 303, 304 và 305 tờ bản đồ số 5 đều mang tên ông Nguyễn Xuân L và bà Lê Thị L1. Ông C đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình, nay là Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử, huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất trên của ông L và bà L1 để trả lại thửa đất trên cho gia đình ông C.

* *Bị đơn ông Nguyễn Xuân L (Nguyễn Văn L2) và bà Lê Thị L1 trình bày:* Năm 1988, ông L2 đi bộ đội về và lập gia đình nên có xin thôn cấp cho 01 thửa đất để làm nhà ở nên được ông V - Chủ nhiệm HTX cấp đất tại thửa đất hiện đang có tranh chấp. Việc ông C nói cha ông L2 và những người khác có đến xin ông C cho ông L2 ở là không đúng sự thật, ông L2 cam đoan là

không có việc mượn đất. Khi ông L2 đến ở thì cũng đã có 04 cây dương, cây mít người khác trồng trước đó. Ông L2 làm nhà sinh sống được 10 năm thì mua mảnh đất khác để ở và bán căn nhà gỗ (tại thửa đất thửa 60, tờ bản đồ 04) cho người khác. Năm 1994, ông L2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 960m² (trong đó 300m² đất ở), thời gian này gia đình ông L2 đang ở trên đất có nhà nên mới được cấp Giấy chứng nhận, những nhà xung quanh ai chuyển đi trước thì không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2012, ông L2 nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đổi sang sổ hồng và đến năm 2022, ông L2 làm thủ tục tách thửa thành 4 thửa 302, 303, 304 và 305 tờ bản đồ số 5 và năm 2023 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 4 thửa đất này. Trước khi ông L2 đến ở thì ông L2 có nghe kể lại trước đây ông H1 có lên đây đào hầm trú ẩn, khi ông L2 đến thửa đất thì không thấy nhà cửa, chỉ thấy 04 cây dương và 01 cây mít. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C thì ông Lưu K chấp nhận vì đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1994 - thời gian ông L2 đang sinh sống trên thửa đất.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã B, tỉnh Quảng Trị đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.*

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Q cho rằng Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Q không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

* *Người làm chứng là ông Nguyễn Văn I (sinh năm 1949, nguyên Chủ nhiệm HTX D1, xã Q, huyện Q, từ năm 1984 đến năm 1994) trình bày: Thửa đất có tranh chấp giữa ông C và ông L2 trước đây do cha mẹ ông C sử dụng, cha mẹ ông C chết khoảng năm 1984-1986 (không nhớ rõ). Ông C tiếp tục ở nhà bố mẹ cho đến khoảng năm 1987 thì ông C và những hộ khác ở trong thôn di dời đến vị trí ở dưới đồi (đất hiện nay có tranh chấp ở vị trí trên đồi). Cuối năm 1987 đến đầu năm 1988, ông L2 hoàn thành nghĩa vụ trở lại địa phương, lập gia đình và xin HTX cấp đất làm nhà ở tại vị trí đất hiện nay có tranh chấp. Gia đình ông L2 sinh sống được khoảng 10 năm thì mua đất ở chỗ khác. Đất để trống, nhà gỗ bán cho người khác. Trên đất có cây mít trước đây ông H trồng. Từ khi ông L2 đi ở nơi khác thì ông C có đến chăm cây mít, những cây dương xung quanh là do cụ H trồng, cây đại khác xung quanh tự mọc, cây móc hiện tại là chồi lên của gốc cụ H trồng trước đó, quá trình kê khai đất của ông L2, ông I không biết.*

* *Những người làm chứng khác đều xác định trước đây cha ông C là cụ H từng sinh sống tại thửa đất hiện tranh chấp giữa ông C và ông L2.*

* *Ngày 18/6/2025, theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các thửa đất số 302, 303, 304, 305 tờ bản đồ số 05, địa chỉ TDP D, phường Q, thị xã B (nay là TDP D, phường B, tỉnh Quảng Trị), kết quả:*

- Theo dẫn đặc của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn C thì thửa đất đang tranh chấp có tứ cận, kích thước: Phía Đông giáp đường và thửa RPH11(3), có kích thước 49,07m; phía Nam giáp thửa đất 11(3) kích thước 34,53m; phía Tây giáp đường kích thước 47,53m; phía Bắc giáp đường kích thước 30,72m; tổng diện tích 573,8m².

- Theo dẫn đặc của bị đơn ông Nguyễn Xuân L: thửa đất 229, tờ bản đồ số 05 có kích thước, tứ cận như sau: phía Đông giáp đường và thửa 11(3) kích thước 33,52m; phía Nam giáp thửa 11(3), có kích thước 25,48m; phía Tây giáp đường, kích thước 31,03m; phía Bắc giáp đường, kích thước 25,61m. Hiện tại, thửa đất 229, tờ bản đồ 05 đã được tách thành 04 thửa đất, thửa số 302, 303, 304, 305 có diện tích lần lượt là 199,9m², 203,6m², 207,6m² và 211,7m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Xuân L và Lê Thị L1; tổng diện tích 04 thửa đất là 822,8m².

- Tài sản trên đất: trên đất không có công trình xây dựng chỉ có cây cối, gồm 01 cây mít đường kính < 30cm; 06 cây dương đường kính > 25cm, 01 cây móc đường kính < 25cm ; 01 cây móc đường kính > 25cm; 10 bụi mắc ca (cây đại, trồng làm hàng rào), 01 cây si đường kính > 30cm. Ngoài ra xung quanh thửa đất có xương rồng mọc xen kẽ các cây đại. Theo ông C thì những cây trên đất trước đây do cụ H (cha ông C) trồng; còn theo ông L thì khi ông L đến ở đã có

cây mít và cây dương, còn các cây khác như mắc ca, xương rồng.. là những cây tự mọc. Cây mước đường kính >25cm là do ông Lưu T1 trồng.

- Theo kết quả định giá tài sản : + Thửa đất có diện tích 822,8m² (trong đó 300m² đất ở và 522m² đất trồng cây hàng năm khác. Theo giá Nhà nước, đất ở có giá 800.000 đồng/m² x 300 m² = 240.000.000 đồng. Đất trồng cây hàng năm khác có giá 46.000 đồng/m² x 522,8 m² = 24.048.000 đồng. Theo giá thị trường tại địa phương: đất ở có giá 4.000.000 đồng/m² x 300m² = 1.200.000.000 đồng. Đất trồng cây hàng năm khác có giá 1.000.000 đồng/m² x 522,8 m² = 522.800.000 đồng + Đối với cây trồng trên đất: 01 cây mít đã ra quả đường kính > 25cm có giá 960.000 đồng; 06 cây dương đường kính > 25cm có giá 43.900 đồng/cây x 6 cây = 263.400 đồng; 01 cây mước đường kính > 25cm có giá 43.900 đồng; 01 cây mước đường kính < 25cm có giá 27.300 đồng; 01 cây si đường kính >30cm có giá 1.234.000 đồng. Theo ông Lưu D đặc thì trên đất chỉ có một cây Mít và 01 cây mước đường kính > 25cm nằm trên phần đất tranh chấp còn những cây khác nằm xung quanh, không thuộc phần diện tích đất đã cấp Giấy chứng nhận cho ông L, bà L1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 21/8/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, khoản 4 Điều 68, Điều 74, Điều 147, 157, 158, 164, 165, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 163, 115, 494 của Bộ luật dân sự, Điều 99 khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị Tương đối V1 ông Nguyễn Xuân L, bà Lê Thị L1 về yêu cầu đòi lại thửa đất số 229, tờ bản đồ 05 (trước đây là thửa 60, tờ bản đồ 04 xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cũ); không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất BL 975132 ngày 05/12/2012 và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 302, 303, 304, 305 tờ bản đồ số 05 (được tách từ thửa 229, tờ bản đồ số 05) số phát hành DL 152801, DL 152802, DL 152803, DL 152804 do Sở T4 cấp ngày 17/4/2023 mang tên ông Nguyễn Xuân L và bà Lê Thị L1 tại TDP D, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (địa chỉ hiện tại của thửa đất TDP D, phường B, tỉnh Quảng Trị).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị T2 phải chịu chi phí tố tụng 5.900.000 đồng, ông C đã nộp đủ số tiền trên.

3. Về án phí, lệ phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị Tương . Trả lại cho ông Nguyễn Tấn C số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Biên lai số 0005322 ngày 28/3/2025 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị). Sau khi xét xử sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn C kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- * Tại phiên tòa phúc thẩm:
 - ông Nguyễn Tấn C giữ nguyên kháng cáo.
 - Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến:
 - + Về việc tuân theo pháp luật: 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 nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự 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] Xét, trình bày của ông Nguyễn Tấn Cương phù hợp với trình bày của người làm chứng ông Nguyễn Văn I (sinh năm 1949, nguyên Chủ nhiệm HTX D1, xã Q, huyện Q, từ năm 1984 đến năm 1994) đều khai thừa đất hiện tranh chấp (thửa đất số 229, tờ bản đồ 05, địa chỉ tại TDP D, phường B, tỉnh Quảng Trị) trước đây cụ Nguyễn H (cha ông C) sử dụng từ khoảng từ năm 1948 đến 1976 thì chuyển đến nơi khác ở, những người sống xung quanh cũng chuyển đi nơi khác sinh sống do khu vực này là vùng đồi, không có nước. Năm 1985-1986 cha mẹ ông C chết thì ông C vẫn tiếp tục đến trồng hoa màu, nhưng do trâu bò phá nên bỏ trống đất, ông C thỉnh thoảng có qua lại phát cây bụi làm củi đun nấu. Xét, ông C cho rằng cha ông L và những người chú, bác của ông L đến mượn ông C thửa đất này, nhưng ông C không xuất trình được tài liệu, chứng cứ, chứng minh, còn ông Lưu K thừa nhận mượn đất của ông C. Mặt khác, ông C cũng thừa nhận trước đây cụ H cha ông C và ông C chỉ sử dụng đất đến năm 1987 thì chấm dứt, chuyển đến nơi ở sinh sống, bỏ hoang đất không ai sử dụng, canh tác; ông C cũng không có các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Suốt cả một thời gian dài, ông C không làm thủ tục kê khai để được cấp Giấy chứng nhận, không nộp thuế của người sử dụng đất và không thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với thửa đất 229, tờ bản đồ 05.

[2] Theo trình bày của bị đơn ông Nguyễn Xuân L cũng như lời trình bày của người làm chứng là ông I thì ông L là người sử dụng đất từ năm 1988. Ngày 22/8/1994, ông L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 960m² (trong đó 300m² đất ở và 660m² đất màu); ngày 15/10/2012 ông Nguyễn Xuân L và bà Lê Thị L1 được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL975132 (số vào sổ CHO 1845). Năm 2023, ông L và bà L1 làm đơn tách thửa đất 229 tờ bản đồ số 05 thành 04 thửa đất là các thửa 302, 303, 304, 305 tờ bản đồ số 5, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh T4 cấp ngày 17/4/2023 đều mang tên ông Nguyễn Xuân L và bà Lê Thị L1. Mặc dù sau này ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại một thửa đất khác nhưng thửa đất 229, tờ bản đồ 05 đã được cấp giấy chứng nhận từ năm 1994 trong thời gian ông L đang sinh sống trên thửa đất này. Theo quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ thì nhà nước không công nhận việc đòi lại đất đã được Nhà nước giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách về đất đai của Nhà nước; do đó, mặc dù thửa đất tranh chấp trước đây cha ông C đã từng sử dụng, nhưng không được nhà nước giao đất hợp pháp nên việc ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông L và bà L1 trả lại thửa đất là không có căn cứ. Đối với tài sản trên đất là cây mít trước đây cụ H cha ông C trồng, tuy nhiên từ khoảng năm 1986 thì ông C cũng đã từ bỏ việc sử dụng đất cũng đồng nghĩa với từ bỏ các tài sản trên đất, những cây khác theo kết quả thẩm định không thuộc diện tích cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L, không có tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Do yêu cầu khởi kiện đòi đất của ông C không được chấp nhận nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông C yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà gia đình ông L, và L1 được cấp là đúng pháp luật. Ông Nguyễn Tấn C kháng cáo không được chấp nhận, nhưng là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên được miễn 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 57/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

Ông Nguyễn Tấn C được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 tỉnh Quảng Trị;
- Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị (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