| | |
|---|---|
| **TÒA PHÚC THẨM**<br>**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**<br>**TẠI ĐÀ NẴNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số:136/2025/DS - PT
Ngày: 06 - 11 - 2025
*V/v:* "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; hủy quyết định hành chính cá biệt*"

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

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: ông Nguyễn Tấn Long
*Các Thẩm phán:* ông Phạm Tồn
ông Trần Đức Kiên

***- Thư ký phiên tòa***: ông Nguyễn Thành An – Thư ký Toà án Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

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

Ngày 06 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 26/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2025 về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất";* do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Tòa án nhân dân thành phố Đà nẵng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** ông Nguyễn Đình K, sinh năm 1955; địa chỉ: thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (nay là phường B, thành phố Đà Nẵng); có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền*: ông Nguyễn Xuân B, sinh năm 1984; địa chỉ liên hệ: Số G P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (nay là số G P, phường T, thành phố Đà Nẵng); có mặt.

***2. Bị đơn:*** ông Phan H, sinh năm 1941 (chết năm 2024);

*Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông* Phan H:

2.1. Ông Phan Văn P, sinh năm 1970; địa chỉ: thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (nay là phường B, thành phố Đà Nẵng).

*Người đại diện theo ủy quyền*: ông Phạm Xuân L, sinh năm 1981; địa chỉ: Văn phòng L2, Lô B, phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam (nay là Lô B M, phường Đ, thành phố Đà Nẵng); có mặt.

2.2. Bà Phan Thị L1, sinh năm 1975; địa chỉ: khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Q, thành phố Đà Nẵng); vắng mặt.

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

3.1. Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1957; địa chỉ: thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (nay là phường B, thành phố Đà Nẵng); có mặt.

3.2. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Q; địa chỉ: Số A đường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ; địa chỉ: Số B T, phường H, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

***4. Người kháng cáo***: người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn là ông Phan Văn P.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

[1] Theo bản án sơ thẩm, nội dung tóm tắt theo trình bày của đương sự:

** Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Đình K và người đại diện trình bày:*

Trước năm 1975, ông Nguyễn T2 *(*ông nội của ông Nguyễn Đình K*)* có khai phá khu vườn khoảng hơn 1.200m², nay là thửa đất số 1252, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.408,3m² tại thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam để canh tác, sử dụng sản xuất nông nghiệp. Do chiến tranh, đất đai hoang hóa không ai sử dụng. Sau giải phóng vào năm 1977, vợ chồng ông K khai hoang trồng khoai, trồng môn trên phần diện tích đất khoảng 520m² trên thửa đất này (khoảng 12m ngang và chiều dài hết khuôn viên thửa đất tính từ hàng rào phía ngoài đi vào). Đến khoảng năm 1990, do đất đai cằn cỗi, sản xuất không hiệu quả nên gia đình chuyển sang trồng cây lâu năm (như bạch đàn, dương liễu, keo lá tràm) cho đến nay. Hiện nay, một số cây thông liễu, cây keo vẫn còn hiện trạng. Một phần diện tích đất này cũng là nơi chôn cất những người thân, bà con, họ hàng của gia đình ông trước đây *(hiện nay có 03 phần mộ ông bà nội và cô ruột của ông K)*. Năm 1992, ông Phan H có xin chú ruột của ông là ông Nguyễn T3 một phần đất khoảng 50m² trong thửa đất này để làm nhà ở *(với kết cấu tranh, tre)* ngoài phần diện tích đất trồng cây lâu năm của gia đình đang canh tác sử dụng. Trong quá trình sử dụng thì phần diện tích đất của ông Phan H và phần diện tích của gia đình ông có

ranh giới rõ ràng (có một số cây dương liễu ông trồng), vợ chồng ông vẫn canh tác sử dụng từ đó cho đến nay. Khi đo đạc để cấp Giấy CNQSD đất theo hồ sơ 64/CP thì ông đã tiến hành kê khai đối với phần đất mà vợ chồng ông sử dụng từ trước đến nay, nhưng không biết tại sao ông Phan H *(Phan Văn H)* cũng có kê khai toàn bộ diện tích (trong đó có phần đất này của vợ chồng ông). Sau đó ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi Giấy CNQSD đất ngày 16/11/2016 đối với toàn bộ khu đất nói trên, nay là thửa đất số 1252, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.408,3m², trùm luôn phần đất 424,8m² của vợ chồng ông đang sử dụng. Khi phát hiện ra phần đất của vợ chồng ông nằm trong Giấy CNQSD đất của ông Phan H, ông đã qua nói chuyện để trả lại phần đất này nhưng không được, UBND xã T cũng đã hòa giải ngày 28/4/2022 và ngày 22/12/2022 nhưng không thành. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Phan H phải trả lại quyền sử dụng phần đất diện tích 424,8m² nằm trong thửa đất số 1252, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.408,3m² tại thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam cho vợ chồng ông sử dụng.

- Huỷ Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 238306, do Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 16/11/2016 cho hộ Phan H và bà Huỳnh Thị H1.

Nay bị đơn đã chết thì nguyên đơn yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phan H (ông Phan Văn P và bà Phan Thị L1) phải thực hiện nghĩa vụ của bị đơn.

Nguyên đơn cho rằng đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Toàn bộ đất tranh chấp và tài sản trên đất (cây cối, vật kiến trúc) thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn, không có tài sản gì của bị đơn. Nguyên đơn yêu cầu Toà án công nhận toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn.

** Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Phạm Xuân L trình bày:*

Đối với thửa đất mà hiện nay ông K tranh chấp đối với ông H có nguồn gốc là đất hoang, năm 1994 ông H, bà H1 đến làm nhà ở từ đó đến nay và đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận lần đầu vào năm 1998, đến năm 2016 thì cấp đổi lại bìa hồng. Hiện nay trên đất vẫn còn các cây hoa màu, cây ăn quả và cây lâu năm (nhãn, khế, dương liễu, môn) do ông H, bà H1 trồng. Từ khi được cấp giấy chứng nhận đến nay không có ai tranh chấp. Đến năm 2011, bà H1 chết, thì ông H về ở với gia đình ông P, nên không ở trên đất này nữa nhưng vẫn sử dụng và canh tác đất. Đến ngày 18/02/2022, khi gia đình ông P đến UBND xã T xin xác nhận đất để gia đình làm thủ tục chuyển nhượng thì cán bộ địa chính của UBND xã không làm thủ tục, vì cho rằng đất này có 01 phần của gia đình ông K. Sau đó, gia đình ông K gửi đơn đến UBND xã T để yêu cầu giải quyết tranh chấp đất, ủy

ban đã hòa giải 02 lần nhưng không thành. Đến ngày 14/11/2022, thì ông K đến rào 01 phần đất lại và hiện nay ông K gửi đơn khởi kiện đến Tòa án. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý, vì đất này là đất hoang, gia đình ông H sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận.

Đối với tài sản trên đất tranh chấp, bị đơn cho rằng hàng rào tạm là của nguyên đơn, các tài sản còn lại trên đất là của bị đơn.

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

+ Bà Huỳnh Thị T1: thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Đình K.

+ Tại Công văn số 1396/VPĐKĐĐ ngày 16/9/2024 (BL 164) Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q trình bày:

Hộ ông Phan Văn H sử dụng đất được UBND thị xã T cấp Giấy CNQSD đất ngày 11/6/1998 đối với 05 thửa đất, trong đó có thửa đất số 847, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.243m², loại đất: thổ cư (trong đó có 200m² đất ở) tại xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Ngày 25/10/2013, ông Phan H làm đơn xin cấp đổi đối với thửa đất số 847, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.243m² thành thửa đất số 1252, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.408,3m². Qua xem xét kết quả thẩm định hồ sơ của Văn phòng Đ; Căn cứ Điều 37 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; Điều 38 của Quy chế ban hành kèm theo Quyết định số 03/2016/QĐ-UB ngày 01/02/2016 của UBND tỉnh Q về Ban hành quy chế phối hợp giữa Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở T với UBND các huyện, thị xã, thành phố và các cơ quan đơn vị khác có liên quan trong việc thực hiện chức năng nhiệm vụ, quyền hạn của Văn phòng Đ. Xét thấy hồ sơ đảm bảo quy định pháp luật, nên Văn phòng Đ trình Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q ký, cấp Giấy chứng nhận số BY 238306 ngày 16/11/2016 cho hộ Phan H và bà Huỳnh Thị H1 đối với thửa đất số 1252, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.408,3m², mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn 200m² + đất trồng cây lâu năm 1208,3m², địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Từ nội dung trên, việc Văn phòng Đ trình Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q ký cấp Giấy chứng nhận số BY 238306 ngày 16/11/2016 cho hộ Phan H và bà Huỳnh Thị H1 là đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật. Sau khi có Bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q, Văn phòng Đ sẽ triển khai thực hiện theo quy định.

+ *Ông* Phan Văn P *và bà* Phan Thị L1 *trình bày*: Cha mẹ tôi là ông Phan H và bà Huỳnh Thị H1 (đều đã chết) quản lý sử dụng để làm nhà ở và trồng cây cối, hoa màu trên đất từ năm 1970 diện tích 1.408,3m², loại đất ở tại nông thôn 200m², loại đất trồng cây lâu năm 1.208,3m², thuộc thửa đất số 1252, tờ bản đồ số 19 tại thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam đã được cơ quan nhà nước có thẩm

quyền cấp Giấy CNQSD đất (nguyên trước đây có nhà ở, vật kiến trúc trên đất, nhưng nhà ở của cha mẹ tôi bị xuống cấp, hư hỏng nặng nên đã dọn sang ở tại thửa đất liền kề với thửa đất nêu trên của cha mẹ tôi với tôi), từ trước đến nay không có ai tranh chấp. Đến năm 2022, khi gia đình chúng tôi làm thủ tục tách thửa đối với thửa đất nêu trên, thì có ông Nguyễn Đình K tranh chấp và tự ý mang rào bằng tre ra rào ngăn cách một phần diện tích đất thuộc thửa đất nêu trên của cha mẹ tôi. Cha tôi tuổi cao sức yếu, nên ủy quyền cho người đại diện tham gia tố tụng để giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp cho đến khi giải quyết xong vụ án. Diện tích đất ông Nguyễn Đình K tranh chấp với gia đình chúng tôi từ trước đến nay, do hộ gia đình chúng tôi quản lý sử dụng, kê khai đăng ký đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy CNQSD đất. Diện tích đất do ông Nguyễn Đình K tranh chấp là 01 phần diện tích đất của thửa đất số 1252, tờ bản đồ số 19 tại thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy CNQSD đất cho cha mẹ tôi (liền thửa), toàn bộ tài sản nằm trên đất thuộc quyền sở hữu của cha mẹ tôi, hộ gia đình ông Nguyễn Đình K không có tài sản gì trên đất, không quản lý sử dụng đất và không đăng ký kê khai theo quy định của pháp luật. Do đó, tôi đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình K.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 53 Luật đất đai năm 2013; các Điều 104, 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 163 và 164 Bộ luật dân sự và Điều 48 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án. **Tuyên xử:**

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình K về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" với bị đơn ông Phan H.

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đình K về việc: Buộc ông Phan H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phan H (gồm bà Phan Thị L1 và ông Phan Văn P) trả lại cho ông Nguyễn Đình K quyền sử dụng diện tích 424,8m² và tài sản hiện có trên đất nằm trong thửa đất số 1252, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.408,3m² tại thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (*Có sơ đồ bản vẽ kèm theo*).

Hủy Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho hộ Phan H và bà Huỳnh Thị H1 ngày 16/11/2016.

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

[3] Kháng cáo:

Ngày 14-6-2025, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn là ông Phan Văn P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm:

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn là ông *Phan Văn P* kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, đề ngị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện.

*- Ý kiến của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng:*

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và các bên đương sự đều được đảm bảo, phù hợp với các quy định của pháp luật. Đây là phiên toà lần thứ ba, các đương sự có mặt nên tiến hành xét xử là bảo đảm.

Về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Xác định thửa và diện tích đất tranh chấp:

Theo Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 274 - 2023 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 đo vẽ ký ngày 28/12/2023 (*BL 113*) đã được Hội đồng xem xét, thẩm định và các đương sự thống nhất, thì toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp theo sự xác định của các đương sự là 424,8m² và tài sản hiện có trên đất nằm trong thửa đất số 1252, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.408,3m² tại thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ Phan H và bà Huỳnh Thị H1 ngày 16/11/2016.

Nguyên đơn ông Nguyễn Đình K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Phan H trả lại cho ông Nguyễn Đình K quyền sử dụng diện tích 424,8m² và tài sản hiện có trên đất nằm trong thửa đất số 1252, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.408,3m² tại thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam và hủy Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi cho hộ Phan H và bà Huỳnh Thị H1 ngày 16/11/2016,

[2] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất tranh chấp:

Diện tích đất 424,8m² tranh chấp do hộ Phan H là người kê khai đăng ký theo Nghị định 64/CP; theo Hồ sơ cơ sở dữ liệu được duyệt năm 2017 thì hộ Phan H là người kê khai đăng ký. Theo ý kiến Khu Dân cư thì ông Nguyễn Đình K là người quản lý sử dụng diện tích 424,8m² đất tranh chấp từ năm 1990 đến nay. Các

tài sản cây cối và hàng rào hiện có trên diện tích 424,8m² đất tranh chấp là của ông Nguyễn Đình K, loại đất trồng cây lâu năm.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/7/2023 (*BL 96 đến 100*), tại Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 274 - 2023 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 đo vẽ ký ngày 28/12/2023 (BL 113) và tại phiên toà sơ thẩm các đương sự cũng đã thừa nhận trên phần diện tích 424,8m² đất tranh chấp có: 03 cây keo có đường kính gốc từ 20cm- 30cm, 04 cây dương liễu, 01 cây nhãn, 07 cây sung, 07 cây trâm và hàng rào có 02 trụ bê tông làm ranh giới với phần đất còn lại của thửa đất số 1252. Nhưng các đương sự chỉ tranh chấp 01 trụ bê tông và các cây hiện có trên đất tranh chấp.

Các nhân chứng: ông Nguyễn Hồng H2, ông Nguyễn Văn C, ông Huỳnh Kim Q, ông Trịnh Kim T4, ông Hồ Xuân Ấ, ông Châu Văn T5, ông Huỳnh Kim T6 đều trình bày: Nguồn gốc diện tích đất hiện nay ông Nguyễn Đình K và ông Phan H tranh chấp là của ông Nguyễn T2 (ông nội ông Nguyễn Đình K). Sau khi vợ chồng ông Nguyễn Tiến C1 được chôn ngay trong vườn của ông T2. Sau năm 1975, thì ông Nguyễn Đình K và ông Nguyễn Hồng H2 trồng cây trên đất của ông Nguyễn Tiến . Sau này, phần đất ông Nguyễn Hồng H2 trồng cây thì cho ông Phan H làm nhà ở. Còn phần đất ông Nguyễn Đình K trồng cây thì ông K vẫn tiếp tục sử dụng cho đến nay. Khi mới khai hoang thì ông K trồng khoai, môn. Sau này do đất cằn cỗi, ông K chuyển sang trồng Dương liễu, Bạc hà... ông K đã bán nhiều đợt cây, hiện vẫn còn gốc cây cũ. Toàn bộ số cây trên đất hiện nay vẫn còn là của ông K trồng, không có ai tranh chấp cho đến khi gia đình ông Phan H phát hiện phần diện tích đất ông H được cho làm nhà ở tạm được cấp Giấy CNQSD đất. Giữa 02 phần đất ông Nguyễn Đình K và ông Phan H sử dụng có hàng rào làm ranh giới từ trước đến nay. Trước đây ông H làm hàng rào bằng gai, sau này ông H rào bằng kẽm gai, nhưng không rào qua phần đất hiện đang tranh chấp. Lời khai của các nhân chứng phù hợp với trình bày ý kiến của Chủ tịch UBND xã T và tại Biên bản hoà giải ngày 10/02/2025 (BL 183) người đại diện theo uỷ quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phan H cũng đã thừa nhận: đến năm 2011 bà H1 chết, thì ông H về ở với gia đình ông P, nên không ở trên đất này nữa.

[3] Xem xét các căn cứ sử dụng đất:

Như vậy, thửa đất 1252, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.408,3m² có hai phần diện tích do hai người sử dụng riêng từ trước đến nay. Cụ thể phần diện tích 424,8m² do ông K sử dụng, phù hợp với các lời khai làm chứng trước đây là đất ông Nguyễn T2 sử dụng, rồi để lại cho ông K sử dụng, các thế hệ sử dụng ổn định để trồng các loại cây kế tiếp liên tục, nên là loại đất trồng cây lâu năm. Phần đất còn lại cũng từ ông Nguyễn T2, sau đó ông Nguyễn Hồng H2 sử dụng khi ông

Nguyễn T2 chết, phần này sau này do ông Phan H tiếp tục sử dụng để ở, rồi kê khai đăng ký, nên bao gồm đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm; nhưng ông H lại kê khai luôn phần diện tích mà ông K đang sử dụng trồng cây lâu năm vào thành cùng một diện tích là 1.408,3m$^2$.

Với nguồn gốc xuất phát là cùng từ của ông Nguyễn T2 (ông N của ông K), sau khi ông T2 chết thì diện tích này đã tự phân chia ra 02 phần cho 02 người sử dụng riêng biệt. Do đó, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên thửa 1252, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.408,3m² cho hộ Phan H và bà Huỳnh Thị H1 ngày 16/11/2016 là không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất và các loại tài sản trên đất hiện có của mỗi bên.

[4] Bản án sơ thẩm buộc ông Phan H trả lại cho ông Nguyễn Đình K quyền sử dụng diện tích 424,8m² và tài sản hiện có trên đất phải trả, nằm trong thửa đất số 1252, tờ bản đồ số 19, có tổng diện tích 1.408,3m² tại thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam và hủy Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho hộ Phan H và bà Huỳnh Thị H1 ngày 16/11/2016 là có căn cứ. Bản án sơ thẩm có kèm theo Mảnh trích đo địa chính thể hiện các phần diện tích, thuận tiện cho việc thi hành án. Do đó, kháng cáo là không có cơ sở chấp nhận.

Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai, thực hiện các thủ tục về đất đai với các Cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai theo đúng diện tích sử dụng và theo quy định pháp luật.

Người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của ông *Phan Văn P*, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Phan Văn P phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000399 ngày 19/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ) (Biên lai đứng tên người nộp là Phạm Xuân L).

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

***Nơi nhận:***
- Vụ II-TAND tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- THADS thành phố Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

**Nguyễn Tấn Long**