

Bản án số: 272/2026/DS - PT

Ngày: 09- 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 Nguyễn Văn Thọ

Bà Võ Thị Minh Phượng

- *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 Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong hai ngày 08 và 09 tháng 9 năm 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: 123/2026/TLPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 360/2026/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 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: 287/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 8 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 376/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Đồng nguyên đơn:*

- Bà **Trần Thị Q**, sinh năm 1959, CCCD số 049159009xxx; Địa chỉ: 2x đường H, phường H, thành phố Đà Nẵng.

- Bà **Trần Thị M**, sinh năm 1958; CCCD số 049158012xxx; Địa chỉ: K0x/0x đường L, phường T, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Q và bà Trần Thị M: Bà Trần Thị Thu P, sinh năm 1995, CCCD số 045195004xxx; Địa chỉ: Số 9x/2x

đường T, phường A, thành phố Đà Nẵng; Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1958, CCCD số: 04905800xxxx; Địa chỉ số 2x đường H, phường H, thành phố Đà Nẵng.

Là người đại diện theo uỷ quyền (theo Giấy uỷ quyền lập ngày 10/8/2026, số công chứng: 3xxx/2026/CCGD tại Văn phòng công chứng N và Giấy uỷ quyền lập ngày 25/8/2026, số công chứng: 002xxxx/2026/CCGD tại Văn phòng công chứng H, Đà Nẵng). Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Q: Ông Phạm C – Luật sư của Văn phòng Luật sư Đ thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. Có mặt

2. Đồng bị đơn:

- Ông **Trần Phước N**, sinh năm 1969, CCCD số 0490690xxxx. Vắng mặt

- Bà **Đoàn Thị Kim L**, sinh năm 1977, CCCD số 04917701xxxx

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Đoàn Thị Kim L: Ông Hồ Minh C, sinh năm 1971, CCCD số 04907101xxxx; Địa chỉ: Thôn B, xã T, thành phố Đà Nẵng là người đại diện theo uỷ quyền (Theo Hợp đồng uỷ quyền lập ngày 11/12/2025, số công chứng 2xxx quyền số 0x/2025-SCT/GD tại Uỷ ban nhân dân xã T, thành phố Đà Nẵng). Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Phước N và bà Đoàn Thị Kim L: Bà Võ Thị Khánh H – Luật sư của Văn phòng Luật sư R thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. Có mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã T, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Trần S, sinh năm 1954; Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

4.2. Ông Trần Phi H, sinh năm 1954; Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

4.3. Ông Trần Phước D, sinh năm 1957; Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

4.4. Ông Ngô Đình C, sinh năm 1937; Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

4.5. Ông Trần Xuân A, sinh năm 1943; Địa chỉ: 8x đường N, phường H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

5. Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Q và Trần Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các văn bản tố tụng khác trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Năm 1975, bà Trần Thị Q và Trần Thị M về quê tại T, xã D (cũ) ở nhờ tại nhà vợ chồng ông Trần H và Võ Thị Đ (cha, mẹ của ông Trần Phước N).

Ngày 20/3/1976, bà Trần Thị Q và Trần Thị M được Ban quy hoạch và chính quyền thôn T bố trí cho 01 sào đất với diện tích 500m² để ở, hồ sơ cấp đất thể hiện: Sổ Bộ quy hoạch vườn ở Thôn T trong đó ghi rõ số thứ tự và số hiệu 1xx tên Trần Thị Q diện tích 1 sào đất; Sơ đồ quy hoạch thôn T ngày 20/3/1976 thể hiện thửa đất số 1xx có ghi rõ tên Q. Căn cứ theo sơ đồ thể hiện tứ cận của thửa đất: phía Đông giáp với đường Bê tông, phía Tây giáp với nhà ông T, phía Bắc giáp nhà ông Đ (Trần Thị C), phía Nam giáp với nhà bà Võ Thị Đ (vợ ông Trần H).

Năm 1978 đến nay, bà Q, bà M ra Đà Nẵng để học tập, công tác, sinh sống tại Đà Nẵng nên có nhờ bác họ là ông Trần H và bà Võ Thị Đ trông coi, quản lý thửa đất có diện tích 500m². Do không có mặt tại địa phương nên ông Trần H đứng tên kê khai giúp diện tích 500m² của bà Q, bà M vào đất của ông H khi kê khai theo Chỉ thị 299/TTg, đến khi kê khai theo Nghị định 64/CP thì bà Võ Thị Đ kê khai.

Năm 1996, bà Q, bà M đưa hài cốt của bà nội, mẹ và hai em là liệt sỹ về cải táng và xây dựng nhà tưởng niệm. Từ năm 1996 đến nay, gia đình bà Q hằng năm đều thực hiện việc giỗ kỵ tại nhà tưởng niệm này dưới sự chứng kiến của chính quyền địa phương thôn, xã, tộc họ, bà Đ, những người con của bà Đ và hàng xóm.

Năm 2016, Chị em bà Q di dời 04 (bốn) ngôi mộ trên thửa đất này về nghĩa trang B để quy tập theo sự bố trí của chính quyền xã, lúc này trên thửa đất chỉ còn lại ngôi nhà tưởng niệm đã xây năm 1996 và bài vị, bát nhang của gia đình bà Q.

Năm 2020, bà Đ chết, ông Trần Phước N tự ý thực hiện việc kê khai thừa kế toàn bộ đất số 5x, tờ bản đồ số x đã được cấp giấy chứng nhận số BK 84xxxx ngày 24/10/2012 đứng tên hộ bà Võ Thị Đ sang tên vợ chồng ông N nhưng không thực hiện việc tách thửa cho bà Q, bà M.

Vì vậy, bà Trần Thị Q, Trần Thị M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Võ Thị Đ số Q 20xxxx, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1xxx/QSĐĐ/9x/QĐ-UB ngày 15/10/2000; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 84xxxx ngày 24/10/2012 đã cấp cho ông Trần Phước N và bà Đoàn Thị Kim L; Buộc ông Trần Phước N và bà Đoàn Thị Kim L tháo dỡ công trình xây dựng trên đất (nhà) và trả lại cho bà Trần Thị Q, Trần Thị M 500m² đất thuộc thửa đất số 5x, tờ bản đồ số x, Thôn T, xã T, thành phố Đà Nẵng.

** Tại các văn bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày:*

Nguồn gốc đất thừa đất số 5x, tờ bản đồ số x, tại thôn T, xã T là do ba mẹ ông Trần Phước N là ông Trần H và bà Võ Thị Đ quản lý sử dụng từ năm 1975, có kê khai theo Chỉ thị 299/TTg và Nghị định 64/CP. Năm 1987, ông Trần H mất, hộ bà Võ Thị Đ tiếp tục quản lý sử dụng đến năm 2000 hộ bà Võ Thị Đ (chỉ có bà Võ Thị Đ trong hộ khẩu) được UBND huyện Duy Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 5x, tờ bản đồ số x, diện tích 869m².

Năm 1996, mẹ ông N là bà Đ có cho bà Q, bà M về tại thửa đất xây dựng 4 cái mộ gió và 1 cái khóm đề thờ diện tích khoảng 1,5m². Năm 2016, bà Q, bà M về di dời 04 cái mộ gió đi, để lại 01 khóm thờ. Gia đình bà Q, bà M đã chuyển ra Đà Nẵng sinh sống từ lâu nên mới xin phép gia đình bà Đ xây dựng mộ gió và khóm thờ để tưởng niệm vào năm 1996. Khi còn 04 ngôi mộ gió, thỉnh thoảng có đám chạp thì bà Q, bà M có về đây tổ chức đám giỗ cho cha mẹ. Hiện nay, trên thửa đất có 01 ngôi nhà cấp 4 đồ mê, 01 nhà yếm 128m² xây dựng năm 2018 của gia đình ông N, bà L và 01 khóm thờ của bà Q, bà M xây.

Năm 2012, hộ gia đình bà Đ thực hiện khai nhận di sản thừa kế của ông H. Sau khi thực hiện thủ tục thừa kế, bà Đ đã tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N, bà L. Vì vậy, ông N và bà L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Q, M.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, thành phố Đà Nẵng trình bày:*

Về nguồn gốc đất: Thửa đất 5x, tờ bản đồ 0x do bà Võ Thị Đ sử dụng thửa đất từ trước 18/12/1980 có thực hiện kê khai theo Chỉ thị 299-TTg theo tên ông Trần Hg tại thửa đất số 9x, tờ bản đồ 0x, diện tích 1000 m², loại đất (T), kê khai tại trang số 2x, Quyền 0x, HTX NN I D, số thứ tự 1xx.

Hộ bà Võ Thị Đ kê khai theo Nghị định 64/CP và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 20xxxx ngày 15/3/2000.

Năm 2012, ông Trần Phước N nhận tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 84xxxx ngày 24/10/2012. Căn cứ Quyết định số: 1xxx/QĐ-UBND ngày 21/7/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam về Phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của kỳ quy hoạch sử dụng đất huyện D, tỉnh Quảng Nam; Quyết định số 1xxx/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện

D, tỉnh Quảng Nam; Quyết định số 6xx/QĐ-UBND ngày 29/01/2024 của UBND huyện D về việc Phê duyệt quy hoạch và ban hành quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam đến năm 2025 và năm 2030 thì vị trí thửa đất số 5x, tờ bản đồ 0x được quy hoạch là đất ở nông thôn.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 5x, tờ bản đồ số x, được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 84xxxx ngày 24/10/2012 cho ông Trần Phước N và bà Đoàn Thị Kim L và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 5x, tờ bản đồ số x, được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ngày 15/3/2000 cho hộ bà Võ Thị Đ.

** Những người làm chứng ông Trần Xuân A, ông Phạm Phú A, ông Trần Phi H, ông Ngô Đình C có cùng trình bày:* Xác nhận việc bà Trần Thị Q, Trần Thị M có sinh sống tại thôn T, xã D (cũ) từ năm 1975 đến năm 1978. Năm 1976, chị em bà Q, bà M được Ban quy hoạch và chính quyền thôn T bố trí cho 01 sào đất với diện tích 500m² để ở. Bà Q, bà M có cải táng, lập mộ, nhà tưởng niệm cho người thân tại vị trí đất này vào năm 1996 nhưng hiện nay toàn bộ mộ đã di dời. Bà Q, bà M hằng năm có về tại nhà ông Trần Phước N để tổ chức giỗ, chạp cho cha mẹ.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 360/2026/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 157, Điều 158, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 169, Điều 235 Bộ luật dân sự năm 2015 (Sửa đổi, bổ sung năm 2025); Điều 137 Luật Đất đai 2024; Điều 31 Luật Tổ tụng Hành chính năm 2015 (Sửa đổi, bổ sung năm 2025); Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Q, Trần Thị M về việc: Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 20xxxx ngày 15/3/2000 đã cấp cho hộ bà Võ Thị Đ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 84xxxx ngày 24/10/2012 đã cấp cho ông Trần Phước N, bà Đoàn Thị Kim L đối với thửa đất số 5x, tờ bản đồ số 0x tại thôn T, xã T, thành phố Đà Nẵng; Buộc ông Trần Phước N, bà Đoàn Thị Kim L tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại cho bà Trần Thị Q, bà Trần Thị M diện tích đất 491,1m² thuộc một phần thửa đất số 5x, tờ bản đồ số 0x tại thôn T, xã T, thành phố Đà Nẵng.

2. Giao cho ông Trần Phước N, bà Đoàn Thị Kim L trọn quyền sử dụng, định đoạt đối với 01 (một) nhà bia, tường xây gạch 110, có mái, diện tích 4,76m² (1,7m X 2,8m) gắn liền với diện tích đất thuộc thửa đất số 5x, tờ bản đồ số 0x tại thôn T, xã T, thành phố Đà Nẵng.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Trần Phước N, bà Đoàn Thị Kim L về việc tự nguyện thôi trả cho bà Trần Thị Q, Trần Thị M giá trị của nhà bia số tiền 6.426.000đ (Sáu triệu bốn trăm hai mươi sáu nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và nghĩa vụ do chậm thi hành án.

* Ngày 26 tháng 5 năm 2026 và ngày 02 tháng 6 năm 2026 Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Đà Nẵng nhận được đơn kháng cáo đều ghi ngày 25/5/2026 của nguyên đơn bà Trần Thị Q và bà Trần Thị M, có cùng nội dung: Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng và chưa đúng với bản chất của vụ án, chưa đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn, cụ thể:

- Thứ nhất: Những người làm chứng đã có lời khai đảm bảo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng HĐXX đã không xem xét những chứng cứ này và tuyên án không nhắc gì đến lời khai của người làm chứng.

- Thứ hai: Về nội dung vụ án: Bản án sơ thẩm xác định nguồn gốc thửa đất do cha mẹ ông Trần Phước N quản lý sử dụng từ trước năm 1980 vì có kê khai theo Chỉ thị 299 và kê khai theo Nghị định 64/CP, do bà Q, bà M không kê khai theo Chỉ thị 299 và kê khai theo Nghị định 64/CP nên mất đất là không có cơ sở, bởi lẽ việc kê khai 299 là kê khai để Nhà nước thống kê quản lý trong đất đai, không làm phát sinh quyền sử dụng đất. Từ 1978 đến 1994, bà Q và bà M được Nhà nước cho đi học và công tác tại thành phố Đà Nẵng nên việc kê khai hai bà không biết.

Năm 2000 gia đình ông N mới được cấp giấy CNQSDĐ lần đầu đã có tài sản của bà Qh và bà M trên đất nhưng cơ quan Nhà nước không xem xét và thông báo cho bà Q và bà M.

Do đó, bà Q và bà M kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn trả lại 500m² đất cho nguyên đơn; Hoặc hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ lại cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại đảm bảo về việc đánh giá toàn bộ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị Q và bà Trần Thị M và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các bên không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Luật sư người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu quan điểm tranh luận:

- Ngày 26/3/1976, bà Trần Thị Q và bà Trần Thị M đã được Trưởng thôn T lập Sơ đồ quy hoạch và Sổ bộ cấp đất với diện tích là 01 Sào = 500m², theo tài liệu là Sơ đồ quy hoạch và Sổ bộ quy hoạch vườn ở của thôn T, xã D vào tháng 3 năm 1976 và trình bày của những người làm chứng gồm các ông: Ngô Văn N, Trần C,

Ngô Đình C, Trần Phước N, Ngô Xuân A là những người dân sinh sống tại thôn T, xã D.

- Khi chị em bà Trần Thị Q và bà Trần Thị M được nhà nước quan tâm cho đi học và phân công công tác tại Đà Nẵng, hai bà có nhờ ông Trần H (cha của bị đơn) ở quê quản lý và trông giúp. Năm 1980 nhà nước thực hiện kê khai theo Chỉ thị 299-TTg, bà Q và bà M đang sinh sống, làm việc tại Đà Nẵng nên không biết việc ông Trần H kê khai gộp chung đất của hai bà vào phần đất của ông H.

- Quyền lợi hợp pháp của chị em bà Q và bà M đã được xác lập trước đó bằng việc Ban nhân dân thôn T cấp và giao đất từ năm 1976, trước thời điểm kê khai theo Chỉ thị 299/TTg. Việc ông H tự ý kê khai 299/TTg cả phần diện tích đất của bà Q và bà M không thể biến đất thành đất của ông H được.

- Năm 1996, bà Q và bà M đã xây dựng cải táng 04 ngôi mộ và nhà tưởng niệm tại đất này gia đình bà Đ, ông N không có ý kiến gì. Việc gia đình bà Đ, ông N không có ý kiến chứng minh họ biết rõ đất này thuộc về bà Q và bà M theo xuất cấp đất năm 1976. Năm 2016, bà Q và bà M di dời 04 ngôi mộ về Nghĩa trang B để quy tập theo bố trí của chính quyền xã, trên đất vẫn còn nhà tưởng niệm đã xây dựng từ năm 1996.

- Năm 2020 bà Đ qua đời, ông N tự ý kê khai thừa kế toàn bộ đất trên giấy chứng nhận đứng tên hộ bà Đ sang tên vợ chồng ông N bao gồm luôn cả 500m² đất của chị em bà Q và bà M là không đúng quy định của pháp luật.

- Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ qua chứng cứ lịch sử là Sơ đồ quy hoạch và Sổ bộ cấp đất của thôn T, xã D vào tháng 3 năm 1976 và lời khai của các nhân chứng là chưa đánh giá toàn diện khách quan toàn bộ chứng cứ và vận dụng pháp luật chưa chính xác.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm: Hủy giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho hộ bà Võ Thị Đ ngày 24/10/2012 đã sang tên cho vợ chồng ông Trần Phước N và buộc vợ chồng ông N trả lại 500m² đất cho bà Q và bà M; Hoặc hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ lại cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại đảm bảo về việc đánh giá toàn bộ chứng cứ có trong hồ sơ 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: Từ các tài liệu, chứng cứ và trình bày của các bên đương sự, Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Đà Nẵng xác định việc cấp GCNQSD đất cho hộ bà Võ Thị Đ vào năm 2000 và việc cấp GCNQSD đất cho ông Trần Phước N và bà Đoàn Thị Kim L năm 2012 được thực hiện trên cơ sở kê khai, đăng ký, sử dụng, ổn

định, liên tục, đúng quy định pháp luật. Từ đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Q, bà Trần Thị M về việc: Hủy GCNQSD đất cấp cho hộ bà Võ Thị Đ và GCNQSD đất cấp cho ông Trần Phước N và bà Đoàn Thị Kim L đối với thửa đất số 5x, tờ bản đồ số 0x, tại thôn T, xã T; Buộc ông Trần Phước N và bà Đoàn Thị Kim L tháo dỡ công trình xây dựng trên đất trả lại diện tích đất 491,1m² thuộc thửa đất trên cho bà Q và bà M là không có cơ sở.

Đề nghị HĐXX: căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật TTDS, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Q và bà Trần Thị M, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 360/2026/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thời hạn, nội dung và thủ tục kháng cáo của các đương sự: Về thời hạn, nội dung và thủ tục kháng cáo Bản án sơ thẩm của nguyên đơn bà Trần Thị Q và bà Trần Thị M là đảm bảo theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 và 276 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà Q và bà M được thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Đây là phiên tòa phúc thẩm được mở lần thứ 2, tất cả các đương sự đã được tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn ông Trần Phước N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, thành phố Đà Nẵng vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, HĐXX tiếp tục tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Q và bà Trần Thị M.

[3.1] Về diện tích đất tranh chấp: Diện tích đất nguyên đơn bà Trần Thị Q, bà Trần Thị M tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 5x, tờ bản đồ số 0x, tại thôn T, xã T, thành phố Đà Nẵng, đã được UBND huyện D, tỉnh Quảng Nam (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số Q 20xxxx ngày 15/3/2000 cho hộ bà Võ Thị Đ, đến năm 2012 ông Trần Phước N và bà Đoàn Thị Kim L nhận tặng cho từ bà Võ Thị Đ và được cấp GCNQSDĐ số BK 84xxxx ngày 24/10/2012. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc bản đồ địa chính xác định phần đất tranh chấp có diện tích thực tế là 491,1m² (theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 24/02/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực IX).

[3.2] Bà Trần Thị Q và bà Trần Thị M cho rằng diện tích 491,1m² đất thuộc một phần thửa đất số 5x, tờ bản đồ số 0x trên là thuộc quyền sử dụng của bà Q và bà Mn, do có nguồn gốc được thôn T, xã D (cũ) cấp cho bà Q và bà M từ năm 1976

theo Sổ bộ quy hoạch vườn ở của thôn T và Sơ đồ quy hoạch thôn T ngày 20/3/1976, trong đó ghi bà Q được cấp 01 Sào, (theo bà Q, bà M 01 Sào tương đương 500m²). Ngoài tài liệu là Sổ bộ quy hoạch vườn ở của thôn T, Sơ đồ quy hoạch thôn T ngày 20/3/1976 và trình bày của những người làm chứng thì bà Q và bà M không có tài liệu, chứng cứ gì khác để chứng minh mình có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 491,1m² đất thuộc một phần thửa đất số 5x, tờ bản đồ số 0x trên.

[3.3] Theo quy định của pháp luật Việt Nam từ trước đến nay, cấp thôn không phải là một cấp chính quyền, không phải là đơn vị hành chính, không phải là cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, giao đất, công nhận quyền sử dụng đất. Luật Đất đai qua các thời kỳ đều quy định: UBND cấp huyện trở lên mới có thẩm quyền giao đất khu dân cư nông thôn cho cá nhân, hộ gia đình ... Sổ bộ quy hoạch và Sơ đồ quy hoạch thôn T năm 1976 là tài liệu do thôn tự lập, chỉ có giá trị nhất định trong việc phản ánh lịch sử quy hoạch, phân bổ đất đai của Ban nhân dân thôn tại địa phương vào năm 1976, ngoài việc giao đất của thôn thì không có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc tài liệu thể hiện việc cơ quan có thẩm quyền phê duyệt việc giao đất 01 Sào của thôn T cho bà Q và bà M, do đó Sổ bộ quy hoạch và Sơ đồ quy hoạch thôn không phải là một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và không đương nhiên thay thế việc giao đất, cấp đất, công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[3.4] Về việc đăng ký kê khai quyền sử dụng đất: Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị Q và bà Trần Thị M xác định việc kê khai diện tích được cấp theo Chỉ thị 299/TTg và kê khai theo Nghị định 64/CP thì bà Q và bà M không biết nên không kê khai. Xét, Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 được ban hành để tổ chức đo đạc, lập bản đồ, phân hạng và đăng ký, thống kê tình hình sử dụng ruộng đất trong cả nước với mục tiêu là xác định diện tích đất và người sử dụng từng thửa đất, công tác đăng ký được triển khai đến từng địa phương, từng thửa đất, nhằm xác định ai đang sử dụng đất, diện tích bao nhiêu, loại đất gì. Hồ sơ kê khai theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 là để rà soát hiện trạng, xác định đối tượng, diện tích đất được giao và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất được Nhà nước công khai trên toàn quốc và người sử dụng đất có trách nhiệm đăng ký kê khai theo quy định, bà Q và bà M cho rằng mình không biết nên không kê khai đối với phần đất đã được thôn T cấp là không phù hợp với thực tế quản lý, sử dụng đất. Tại cấp sơ thẩm bà Q và bà M có trình bày ông Trần H và bà Võ Thị Đ chỉ đứng tên kê khai giúp diện tích đất 500m² cho hai bà, nhưng cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ

chứng minh việc nhờ khai hộ hoặc thỏa thuận giữa hai bên về việc nhờ giữ, quản lý đất giúp cho hai bà.

[3.5] Theo Công văn số: 4xx/CV-UBND ngày 26/12/2025 của UBND xã T và tài liệu, chứng cứ kèm theo về việc kê khai, đăng ký đất đai qua các thời kỳ thể hiện: Nguồn gốc thửa đất số 5x, tờ bản đồ số 0x bao gồm cả phần diện tích đất 500m² (đo đạc thực tế là 491,1m²) tranh chấp tại thôn T, xã T (xã D cũ) là do gia đình ông Trần H và bà Võ Thị Đ quản lý, sử dụng từ trước 18/12/1980, theo hồ sơ kê khai theo Chỉ thị 299/TTg là ông Trần H đứng tên kê khai tại thửa đất số 9x, tờ bản đồ số 0x, diện tích 1000m², loại đất (T). Theo hồ sơ kê khai theo Nghị định 64/CP là do bà Võ Thị Đ đứng tên kê khai và đến ngày 15/3/2000 được UBND huyện D (cũ) cấp GCNQSDĐ số Q 20xxxx đứng tên hộ bà Võ Thị Đ. Việc kê khai, quản lý sử dụng đối với thửa đất số 5x, tờ bản đồ số 0x bao gồm cả phần diện tích đất 491,1m² tranh chấp của gia đình ông H, bà Đ là công khai, liên tục từ trước năm 1980 đến năm 2000 được UBND huyện D cấp GCNQSDĐ là đúng quy định của pháp luật.

[3.6] Việc quản lý sử dụng diện tích đất trên thực tế: Bà Trần Thị Q và bà Trần Thị M xác định: Từ năm 1976 bà Q ở nhờ nhà ông Trần H (cha của ông N bị đơn), đến năm 1978 chị em bà Q và bà M được Nhà nước tạo điều kiện cho ra thành phố Đà Nẵng ăn học và bố trí việc làm sinh sống ổn định tại thành phố Đà Nẵng đến nay. Đối với phần đất được thôn T cấp thì hai bà bỏ trống không sử dụng cho đến năm 1996 mới xây dựng trên một phần diện tích đất cải táng 04 ngôi mộ và nhà bia tưởng niệm. Như vậy, thực tế từ năm 1976 khi được thôn T giao đất đến năm 1996 thì bà Q và bà M không quản lý, sử dụng đối với phần đất thôn giao. Năm 1996 hai bà cải táng mộ và xây nhà bia để thấp nhang thì quyền sử dụng đất đã được xác lập, kê khai đăng ký sử dụng cho gia đình ông H bà Đ. Bà Q và bà M cũng không thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để đăng ký sử dụng quyền sử dụng đất đối với phần đất xây mộ, nhà bia. Về 04 ngôi mộ thì năm 1996 bà Q và bà M cũng đã di dời vào nghĩa trang để quy tập theo sự bố trí của chính quyền xã không còn hiện trạng trên thửa đất, hiện chỉ còn lại nhà bia có diện tích (1,7m x 2,8m) = 4,76m². Ngoài nhà bia này, bà Q, bà M không có nhà ở, vật kiến trúc gì khác trên thửa đất, không trực tiếp sinh sống, quản lý, sử dụng, đóng thuế hàng năm đối với quyền sử dụng đất. Do đó, việc hiện còn lại nhà bia có diện tích 4,76m² do bà Q và bà M xây dựng năm 1996 trên thửa đất không làm mất giá trị pháp lý của quá trình gia đình ông H, bà Đ đã quản lý, sử dụng đất trên thực tế và kê khai, đăng ký diện tích đất qua các thời kỳ và được Nhà nước công nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

[3.7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định tòa án cấp sơ thẩm căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định gia đình ông Trần H, bà Võ Thị Đ kê khai, đăng ký, sử dụng ổn định liên tục thửa đất số 5x, tờ bản đồ số 0x (thửa đất số 9x, tờ bản đồ số 0x theo kê khai theo Chỉ thị 299/TTg) và được cấp GCNQSDĐ là đúng quy định của pháp luật, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Q và bà Trần Thị M là có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, bà Q và bà M không cung cấp thêm được chứng cứ gì mới có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của mình. Do vậy, HĐXX không chấp nhận ý kiến trình bày của nguyên đơn bà Q, bà M và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa, không chấp nhận luận cứ tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn tại phiên tòa; chấp nhận quan điểm của đại diện VKSND thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa; không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn bà Trần Thị Q và bà Trần Thị M phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng do kháng cáo không được chấp nhận. Tuy nhiên, bà Q và bà M đã trên 60 tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/NQ- UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Q và bà Trần Thị M.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 360/2026/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đà Nẵng.

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 157, Điều 158, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự (Sửa đổi, bổ sung năm 2025); Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 169, Điều 235 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 137 Luật Đất đai 2024; Điều 31 Luật Tố tụng Hành chính năm 2015 (Sửa đổi, bổ sung năm 2025); Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Q, Trần Thị M về việc: Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 20xxxx ngày 15/3/2000 đã cấp cho hộ bà Võ Thị Đ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 84xxxx ngày 24/10/2012 đã cấp cho ông Trần Phước N, bà Đoàn Thị Kim L đối với thửa đất số 5x, tờ bản đồ số 0x tại thôn T, xã T, thành phố Đà Nẵng; Buộc ông Trần Phước N, bà Đoàn Thị Kim L tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả

lại cho bà Trần Thị Q, bà Trần Thị M diện tích đất 491,1m² thuộc một phần thửa đất số 5x, tờ bản đồ số 0x tại thôn T, xã T, thành phố Đà Nẵng.

2. Giao cho ông Trần Phước N, bà Đoàn Thị Kim L trọn quyền sử dụng, định đoạt đối với 01 (một) nhà bia, tường xây gạch 110, có mái, diện tích 4,76m² (1,7m X 2,8m) gắn liền với diện tích đất thuộc thửa đất số 5x, tờ bản đồ số 0x tại thôn T, xã T, thành phố Đà Nẵng.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Trần Phước N, bà Đoàn Thị Kim L về việc tự nguyện thôi trả cho bà Trần Thị Q, Trần Thị M giá trị của nhà bia số tiền 6.426.000đ (Sáu triệu bốn trăm hai mươi sáu nghìn đồng).

4. Án phí dân sự: Bà Trần Thị Q, bà Trần Thị M được miễn án phí Dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Trần Thị Q, bà Trần Thị M phải chịu 25.000.000đ (Hai mươi lăm triệu đồng) (đã nộp đủ).

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 các Điều 4, 6, 7, 8 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 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

