

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 299/2025/DS-PT
Ngày: 20/6/2025
V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và
hủy quyết định hành chính cá biệt*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Dung.

Các Thẩm phán: Ông Trương Công Thi
Ông Võ Ngọc Thông

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Quốc Lập, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 83/2025/TLPT-DS ngày 03/3/2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy quyết định hành chính cá biệt*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2024/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng nghị, kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1602/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Quốc B**, sinh năm 1967 và bà **Trương Thị Hồng C**, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: **khối phố X, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam**, có mặt.

- Bị đơn: Ông **Phan Thanh V**, sinh năm 1982 và bà **Nguyễn Thị Á**, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: **khối phố X, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam**. Ông **V** có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Thành Q - Văn phòng L và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Q; địa chỉ: H T, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Tấn X, sinh năm 1937; địa chỉ: khối phố X, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Do bà Phạm Thị T, sinh năm 1959; địa chỉ: khối phố Đ, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 09/12/2022.

2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1952.

3. Ông Nguyễn Quốc V1, sinh năm 1984.

4. Ông Nguyễn Quốc P, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: khối phố X, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị H, bà Nguyễn Thị Á, ông Nguyễn Quốc V1 và ông Nguyễn Quốc P: ông Phan Thanh V, sinh năm 1982; địa chỉ: khối phố X, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

5. Ủy ban nhân dân thành phố T; Trụ sở tại: Số G đường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

6. Ngân hàng Thương mại cổ phần N - Chi nhánh Q1, vắng mặt.

Người kháng nghị, kháng cáo: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam kháng nghị, nguyên đơn và Ngân hàng Thương mại cổ phần N - Chi nhánh Q1 kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nguyên đơn ông Trần Quốc B và bà Trương Thị Hồng C trình bày:

Tháng 9 năm 2012, vợ chồng ông Trần Quốc B có mua của ông Phạm Tấn X thửa đất số 6.3, tờ bản đồ số 24 có diện tích 418,6m² tại phường T, phố T. Thửa đất này ông Phạm Tấn X đã được UBND thành phố T cấp Giấy CNQSD đất ngày 27/12/2011. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên của ông X, do chưa có điều kiện xây dựng nên ông vẫn để đất trống. Đến giữa năm 2013, vợ chồng ông có ý định sử dụng thửa đất này làm gara sửa chữa xe, nhưng khi tiến hành đo đạc để xây tường rào bao quanh thửa đất thì phát hiện phần đất giáp với hộ ông

Nguyễn Quốc T1 xây lấn chiếm một phần diện tích đất của ông khoảng 30m². Ông đã dừng việc xây dựng gara và báo cáo sự việc lên UBND phường T nhờ giải quyết. UBND phường T đã nhiều lần mời các bên liên quan để họp bàn giải quyết, nhưng không có kết quả. Hiện nay ông T1 đã chết, ông Phan Thanh V và bà Nguyễn Thị Á (là con rể, con gái ông T1) đang sử dụng thửa đất của ông T1 để lại và phần đất lấn chiếm của vợ chồng ông.

Năm 2013, ông T1 và ông Phạm Tấn X có thỏa thuận việc ông T1 sẽ đền bù tiền đối với diện tích đất tranh chấp hoặc tháo dỡ hàng rào để trả lại đất cho ông. Nay ông nhận thấy phía bị đơn là ông V và bà Á là con của ông T1 không thực hiện việc thỏa thuận đền bù tiền. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông V, bà Á tháo dỡ các phần tường nhà, tường rào đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm, trả lại cho vợ chồng ông diện tích 30,4m² đất theo kết quả Mạnh trích đo chỉnh lý bản đồ do Chi nhánh Văn phòng Đ1 lập ngày 30/7/2024.

Bị đơn ông Phan Thanh V trình bày:

Thửa đất vợ chồng ông đang sử dụng hiện nay giáp đất của vợ chồng ông B, bà C có nguồn gốc được cha vợ là ông Nguyễn Quốc T1 cho và vợ chồng ông đã xây dựng nhà ở, tường rào bao quanh và sử dụng từ tháng 8/2009 đến nay. Thửa đất này đã được Nhà nước cấp Giấy CNQSD đất cho ông T1 vào năm 2005. Khi cha vợ ông là ông Nguyễn Quốc T1 còn sống thì có thỏa thuận mua thêm của ông Phạm Tấn X một diện tích đất phía sau để sử dụng. Sau khi cha ông (ông T1) cho đất vợ chồng ông thì vợ chồng ông đã sử dụng luôn phần đất cha ông mua của ông X để xây dựng nhà ở vào năm 2009 và sử dụng đến nay. Vì vậy, vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu huỷ Giấy CNQSD đất do UBND thành phố T cấp ngày 27/12/2011 cho ông Phạm Tấn X.

Tại Công văn số 3550/UBND-TNMT ngày 11/12/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố T trình bày:

- Qua kiểm tra hồ sơ liên quan thì thửa đất số 6.3, tờ bản đồ số 24, diện tích 418,6m² do UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số BG 297050 ngày 27/12/2011 cho ông Phạm Tấn X có nguồn gốc tách từ thửa đất số 06, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.482,4m². Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 24 trước đây đã được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 330211 ngày 31/5/2010 cho ông Phạm Tấn X.

- Việc thực hiện tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 297050 ngày 27/12/2011 sau tách thửa được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Kính đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Văn bản số 1131/VCB-QNA-KHBL ngày 10/12/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần N - Chi nhánh Q1 trình bày:

Ông **Trần Quốc B** hiện đang thế chấp Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 297050 do **UBND thành phố T** cấp ngày 27/12/2011 đối với thửa đất 20, tờ bản đồ số 54, diện tích 415,4m² để vay vốn tại **V2**. Thông tin khoản vay của ông **Trần Quốc B** tính đến thời điểm 10/12/2024 như sau:

- Dư nợ gốc: 1.500.000.000 đồng, Hợp đồng tín dụng: 650081/240/24/333 ngày 04/06/2024 - Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 65/240/23/46 ngày 19/01/2023- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 65/240/23/45 ngày 19/01/2023.

Ý kiến của **V2** đối với yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 297050 do **UBND thành phố T** cấp ngày 27/12/2011: tài sản của khách hàng đang được thế chấp tại **V2** và đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng qui định của pháp luật. Nên trong mọi trường hợp **V2** phải đảm bảo thu hồi đầy đủ nghĩa vụ được bảo đảm theo qui định tại các hợp đồng thế chấp. Do đó, **V2** không đồng ý với ý kiến hủy Giấy CNQSD đất trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2024/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông **Trần Quốc B** và bà **Trương Thị Hồng C** về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông **Phan Thanh V** và bà **Nguyễn Thị Ánh**.

Không chấp nhận yêu cầu buộc ông **Phan Thanh V** và bà **Nguyễn Thị Á** tháo dỡ phần tường nhà, tường rào đã xây dựng trả lại diện tích 30,4m² đất tại **phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam** của nguyên đơn ông **Trần Quốc B** và bà **Trương Thị Hồng C** (có Mạnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 123-2024 do Chi nhánh **Văn phòng Đ1** đo vẽ ngày 30/7/2024 kèm theo).

Chấp nhận yêu cầu “hủy quyết định hành chính cá biệt” của ông **Phan Thanh V** và bà **Nguyễn Thị Á**:

Hủy Giấy CNQSD đất được **UBND thành phố T** cấp cho ông **Phạm Tấn X** ngày 27/12/2011 đối với thửa đất số 6.3, tờ bản đồ số 24 có diện tích 418,6m² (nay được đổi thành thửa đất số 20, tờ bản đồ số 54, diện tích còn lại sau khi bị thu hồi là 415,4m²) tại **phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam**.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

***Sau khi xét xử sơ thẩm:**

- Ngày 23/12/2024, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đã xâm phạm quyền lợi ích, hợp pháp của nguyên đơn, bản án không công bằng, trái pháp luật.

- Ngày 30/12/2024, **Ngân hàng thương mại cổ phần N – Chi nhánh Q1** kháng cáo, liên quan đến việc hủy Giấy CNQSDĐ của ông **B**, bà **C** đang thế chấp ngân hàng.

- Ngày 27/12/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam có Quyết định kháng nghị phúc thẩm, đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm, vì vi phạm tố tụng và đánh giá chứng cứ, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo, buộc bị đơn trả lại diện tích đất 30,4m² lấn chiếm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

- Về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đảm bảo đúng các quy định tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng nghị, kháng cáo hủy bản án sơ thẩm, giao vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ơ

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những tham gia tố tụng theo quy Định của Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo, kháng nghị:

[2.1] Về tố tụng:

[2.1.1] Quá trình giải quyết vụ án Bị đơn có yêu cầu “*Hủy Giấy CNQSD đất được UBND thành phố T cấp cho ông Phạm Tấn X ngày 27/12/2011 đối với thửa đất số 6.3, tờ bản đồ số 24 có diện tích 418,6m (nay được đổi thành thửa đất số 20, tờ bản đồ số 54, diện tích còn lại sau khi bị thu hồi là 415,4m²*” Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành các thủ tục đối với yêu cầu phản tố này là không đúng quy định pháp luật tố tụng.

[2.1.2] Theo Sổ mục kê thì thửa đất số 06 diện tích 1.790,7m² do bà Lê Thị C1 (mẹ ông X) kê khai đăng ký; tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông Phạm Tấn X và ông Nguyễn Quốc Tịch T1 do UBND phường T giải quyết năm 2013 xác định “ông X là người nhận thừa kế”, tại Công văn số 3550/UBND-TNMT ngày 11/12/2024 của UBND thành phố T cũng thể hiện ông X nhận thừa kế của cha, mẹ diện tích 1.790,7m². Như vậy, hộ bà Lê Thị C1 đã được cấp GCNQSD chưa? để lại thừa kế của ông Xu thời Đ nào? chưa được cấp sơ thẩm làm rõ để có căn cứ xác định việc cấp GCNQSDĐ cho ông có hợp pháp hay không, trên cơ sở đó mới có căn cứ hủy hay không hủy giấy chứng nhận;

[2.2] Về nội dung:

[2.2.1] Ông Phạm Tấn X chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc T1 diện tích 309,7m². Diện tích đất còn lại ông X được UBND thành phố T cấp Giấy CNQSDĐ ngày 31/5/2010, thửa số 06, tờ bản đồ 24, diện tích 1.482,4m². Năm 2011, ông X lập thủ tục tách thửa số 06 thành 04 thửa đất, gồm: Thửa số 06, diện tích 332m², thửa số 6.1, diện tích 241,8m², thửa số 6.2, diện tích 490m² và thửa số 6.3, diện tích 418,6m². UBND thành phố T cấp Giấy CNQSD đất cho ông Phạm Tấn X ngày 27/12/2011 đối với thửa 6.3. Sau đó, ông X đã chuyển nhượng thửa đất số 6.3, diện tích 418,6m² cho ông Trần Quốc B và bà Trương Thị Hồng C và được chỉnh lý biến động ngày 19/9/2012; tuy nhiên, so với Giấy CNQSD đất được cấp đối với thửa đất số 6.3 thì diện tích thực tế thiếu 30,4m² (theo Mẫu trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính của chi nhánh V3 Đăng ký đất đai).

[2.2.2] Tại “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Phạm Tấn X và Phạm Văn P1 với ông Nguyễn Quốc T1 và bà Lê Thị H “không có ngày, tháng, năm; không ghi thửa đất, không nêu rõ diện tích, không có giá chuyển nhượng”; và không được chính quyền địa phương xác nhận. Do đó, việc chuyển nhượng này không đúng quy định của Luật Đất đai nên giao dịch này là vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

[2.2.3] Theo hồ sơ 60/CP đo đạc năm 2000 thì hộ ông T1 đăng ký thửa số 7, tờ bản đồ 24, diện tích 202,1m², nhận chuyển nhượng của ông X 309,7m², tổng

diện tích 511,8m². Theo hồ sơ đo đạc năm 2012, hộ ông T1 đăng ký thửa đất số 35, diện tích 414,7m²; hộ bà Á (con ông T1) đăng ký thửa đất số 21, diện tích 129,2m²; tổng diện tích là 543,9m². Như vậy, diện tích đất thực tế sử dụng của ông T1 tăng 32,1m².

[2.2.4] Theo Biên bản hoà giải ngày 24/7/2013 tại UBND phường T thì ông T1 thống nhất mua phần đất tranh chấp trên; tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 13/9/2019 tại UBND phường T, ông V (con của ông T1) thống nhất trả lại diện tích đất dư cho ông B, theo quy định đây là chứng cứ các bên đã thừa nhận không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nhưng sau đó, ông T1 cũng như ông V không thực hiện trả tiền giá trị đất lấn chiếm.

[2.2.5] Xét, diện tích đất tranh chấp có 30,4m² thuộc thửa đất 6.3, đã được UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ cho ông X ngày 27/12/2011 và biến động sang tên ông B ngày 19/9/2012 và được UBND thành phố xác định thực hiện đúng quy định pháp luật. Trong khi đó, diện tích 309,7m² đất ông T1 nhận chuyển nhượng của ông X chưa được Nhà nước công nhận, không thể hiện vị trí, ranh giới thửa đất. Đồng thời, ông Phan Thanh V và Nguyễn Thị Á cho rằng diện tích đất sử dụng xây dựng nhà ở do ông T1, bà H cho nhưng không cung cấp được giấy tờ pháp lý về việc tặng cho quyền sử dụng đất, việc xây dựng nhà ở không được Nhà nước cho phép; ông V, bà Á cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh vị trí, ranh giới, diện tích đất được tặng cho, hiện đang sử dụng và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Từ các phân tích tại mục [2], Tòa án cấp sơ thẩm quyết định: “không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Quốc B và bà Trương Thị Hồng C buộc bị đơn trả lại diện tích 30,4m²; chấp nhận yêu cầu của ông Phan Thanh V và bà Nguyễn Thị Á, huỷ Giấy CNQSD đất được UBND thành phố T cấp cho ông Phạm Tấn X ngày 27/12/2011 đối với thửa đất số 6.3, tờ bản đồ số 24 có diện tích 418,6m² (nay được đổi thành thửa đất số 20, tờ bản đồ số 54, diện tích còn lại sau khi bị thu hồi là 415,4m²) tại phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam” là không phù hợp với tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án; việc đánh giá, thu thập chứng cứ của cấp sơ thẩm chưa đầy đủ, không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn ông B, bà C. Do vậy, HĐXX cấp phúc thẩm xét cần phải huỷ Bản án số 98/2024/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

[3] Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam, kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên

quan và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao Đà Nẵng tại phiên tòa.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: đương sự kháng cáo được chấp nhận không phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2024/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí phúc thẩm: đương sự kháng cáo không phải chịu, hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho các đương sự: nguyên đơn ông **Trần Quốc B**, bà **Trương Thị Hồng C** 300.000 đồng theo Biên lai số 0302 ngày 25/12/2024; **Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh Q1** theo Biên lai số 0309 ngày 31/12/2024.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Võ Thị Ngọc Dung