

**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: 133/2025/DS-PT
Ngày: 29/9/2025
*V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng
đất; hủy Giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất”*

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 Lê Văn Thường

Các thẩm phán: Ông Đinh Phước Hòa

Bà Võ Thị Ngọc Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Ngọc Gia Linh - Thư ký 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 Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 55/2025/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 537B/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị M; địa chỉ: **Tổ A, thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là Tổ A, thôn P, phường T, tỉnh Khánh Hòa)**; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Lê P; địa chỉ thường trú: **Tổ I, thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là Tổ I, thôn P, phường T, tỉnh Khánh Hòa)**; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê P: ông Lê Văn T; địa chỉ liên lạc: **102 đường N, phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là A đường N, phường N, tỉnh Khánh Hòa)**; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Lê P: Ông Nguyễn Ngọc T1, luật sư văn phòng L4 thuộc Đoàn luật sư tỉnh K; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

2. Phòng C8 tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ: A đường H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là A đường H, phường N, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

3. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K; địa chỉ: A L, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là A L, phường N, tỉnh Khánh Hòa); có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Chi nhánh Văn phòng Đ tại thành phố N (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ tại N); địa chỉ: A H, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là A H, phường N, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

5. Ông Lê S, địa chỉ: Tổ A thôn P, xã V, N, Khánh Hòa (nay là Tổ A thôn P, phường T, tỉnh Khánh Hòa). Đại diện theo ủy quyền của ông Lê S: bà Lê Thị Thanh H; địa chỉ: Tổ I thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là Tổ I thôn P, phường T, tỉnh Khánh Hòa); đều vắng mặt.

6. Ông Lê Văn K (đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K: Các bà Lê Thị Thu T2, Lê Thị Thu T3, Lê Thị Thu N; cùng địa chỉ: Thôn T, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là: Thôn T, phường B, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

7. Ông Lê T4 (đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T4: Các bà Lê Thị Thu Đ, Lê Thị Thu L, Lê Thị Thu N, Lê Thị Thu N1, Lê Thị Đan T5; cùng địa chỉ: Tổ I thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là Tổ I thôn P, phường T, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

8. Ông Nguyễn B; địa chỉ: Thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là Thôn P, phường T, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

9. Ông Nguyễn Văn X; địa chỉ: Thôn X, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là Thôn X, phường T, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

10. Ông Nguyễn Văn N2; địa chỉ: Tổ I thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là Tổ I thôn P, phường T, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

11. Ông Lê Ngọc V1; địa chỉ: Phường T, huyện T, tỉnh Bình Định (nay là phường Q, tỉnh Gia Lai); vắng mặt.

12. Ông Lê Ngọc B1 và ông Lê Minh T6; địa chỉ: Tổ A thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là Tổ A, thôn P, phường T, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

13. Ông **Đỗ Văn C**; địa chỉ: **Thôn T, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa** (nay là **Thôn T, phường B, tỉnh Khánh Hòa**); vắng mặt.

14. Ông **Nguyễn Văn H1** (đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1: Các bà **Đỗ Thị N3, Nguyễn Thị Thu H2, Nguyễn Hoàng L1, Nguyễn Thị Mai P1**; cùng địa chỉ: **Số B đường T, tổ I thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa** (nay là **số B đường T, Tổ I, thôn P, phường T, tỉnh Khánh Hòa**); vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bà **Lê Thị M**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 19/4/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/5/2018, bản tự khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà **Lê Thị M** trình bày:

Ngày 09/6/1992, vợ chồng bà là ông **Lê T7** và bà **Lê Thị M** được Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 06317 QSDĐ/Số 981-NT trong đó có thửa đất số 679, tờ bản đồ 2a, diện tích 485m² là phần đất N (Đất nghĩa địa) đứng tên trên giấy chứng nhận là ông **Lê Trọng**. Nguồn gốc thửa đất này là do vợ chồng bà khai phá, tạo lập trong thời kì hôn nhân và sử dụng đất ổn định.

Năm 2012, ông **Lê Trọng C1** nên bà **Lê Thị M** và các con là **Lê Ngọc V1, Lê Ngọc B1** và **Lê Ngọc T8** cùng lập văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế được Văn phòng C9, do đó, ngày 28/12/2012 chi nhánh Văn phòng Đ tại thành phố N đã chỉnh lý đứng tên cho bà **Lê Thị M**.

Vào tháng 12/2017, ông **Lê Phú C2** anh em của mình giành đất và rào hết toàn bộ diện tích đất nghĩa địa mà bà **Lê Thị M** đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, đồng thời tuyên bố: có giấy tờ về nguồn gốc thửa đất này, đó là tờ tương phân quản lý sử dụng từ đường tổ tiên ông bà lập ngày 14/06/1991 và được công chứng vào ngày 30/8/1991 tại Phòng C8 nhà nước tỉnh Khánh Hòa. Bà không đồng ý Tờ tương phân này bởi các lý do:

Thứ nhất: Trong thời gian cấp sổ cho gia đình bà năm 1991, cơ quan Nhà nước đã niêm yết toàn bộ danh sách ở xã và rao bằng loa để các hộ gia đình hay những người liên quan được biết về danh sách niêm yết này. Hết thời gian niêm yết thông báo, không có ai tranh chấp, khiếu nại, hay thưa kiện gì.

Thứ hai: Tại sao tờ tương phân này không xuất hiện lúc chồng bà (ông **Lê T7**) còn sống và tờ tương phân này đã lập năm 1991, trong khi giấy chứng nhận cấp cho gia đình bà vào năm 1992 mà khi nhà nước niêm yết cấp sổ cũng không thấy ai trong dòng họ Lê tranh chấp.

Thứ ba: Tờ tương phân có dấu hiệu tẩy xóa và theo quy định về luật công chứng thì việc công chứng viên ký xác nhận tờ tương phân đến nay đã hết hiệu lực.

Do đó, bà đã tiến hành sao lục hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại **thành phố N** và được trả lời bằng văn bản số 16121/CNNT “không tìm thấy tờ Tương phân quản lý từ đường và tổ đường Tổ tiên ông bà lập ngày 14/6/1991 đối với thửa 679, tờ bản đồ 2a, **xã V**; không có tại kho lưu trữ, **chi nhánh V4**”.

Như vậy, thửa đất 679, tờ bản đồ 2a của gia đình bà có đầy đủ: Hồ sơ gốc thửa đất, sổ bộ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sơ đồ bản vẽ thửa đất. Trong khi, về phần các ông **Lê P**, **Lê S** cho rằng đất của tộc họ **L2** nhưng lại không xuất trình được (hồ sơ gốc, sổ bộ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sơ đồ bản vẽ thửa đất 679) chỉ dựa vào tờ tương phân mà các bên làm giả là không đúng quy định của pháp luật về chính sách đất đai. Việc các ông cố tình giấu chứng cứ, tài liệu về phần đất từ đường + tổ đường này nhằm trì hoãn, kéo dài làm cho vụ án phức tạp. Mặc dù, cho rằng tờ tương phân là giả nhưng bà không đề nghị giám định chữ ký và viết tên của ông **Lê T7** trong tờ tương phân này.

Về phần diện tích đất khi chồng bà ông **Lê Trọng C3** sống đã ký giấy bán 130m² (trích từ đất nghĩa địa) cho ông **Nguyễn Văn H1**, bà đồng ý và không tranh chấp gì với ông **H1**. Do đó, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thì thửa đất số 679, tờ bản đồ 2a, có diện tích 485m², tuy nhiên khi trích đo địa chính thửa đất thì diện tích thực tế còn lại là 363,6m², mặc dù có sự chênh lệch nhưng bà đề nghị Tòa án giải quyết dựa trên diện tích đất thực tế là 363,6m² theo mảnh trích đo địa chính thửa đất số 2578/2015/TĐ-CNNT do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại **thành phố N** lập ngày 14/10/2015.

Trên đất tranh chấp có khoảng 20-30 ngôi mộ và tên của các ngôi mộ thì bà không biết. Từ năm 1992 khi gia đình bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không cho ai đến chôn cất nữa. Hàng năm, giỗ chạp, tết thì có một số người đến dầy mả, thấp nhang, các ngôi mộ này không riêng gì chỉ có những người tộc họ **Lê chôn C4**, mà còn có các tộc họ khác như họ **Đỗ**. Đối với phần rào lưới B40 xung quanh thửa đất là do ông **Lê P** tự ý rào lại phần đất nghĩa trang này. Bà thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, cũng như đo vẽ diện tích đất mà Tòa án đã lập trong quá trình giải quyết vụ án.

Như vậy, hiện nay bà vẫn là người sử dụng đất hợp pháp nên bà khởi kiện yêu cầu ông **Lê P** phải tháo dỡ hàng rào lưới B40 để trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 363m² cho bà đối với Thửa đất số 679, tờ bản đồ số 2a (*nay là thửa số 329, tờ bản đồ số 18 (359 596-8-d)*) tại **thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**. Đồng thời không đồng ý với yêu cầu của ông **Lê P** và ông **Nguyễn Văn H1** về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 06317 QSDĐ/Số 981-NT ngày 09/6/1992 do **Ủy ban nhân dân thành phố N** cấp cho ông **Lê T7**, đã được chỉnh lý biến động cho bà **Lê Thị M** ngày 28/12/2012 đối với thửa đất nêu trên.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông **Lê P**, ông **Lê Văn T** trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất khoảng 500m² dùng làm nghĩa địa cho dòng tộc họ Lê của ông **Lê P** tại **thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa** do ông bà tổ tiên của dòng tộc họ Lê để lại. Trên đất hiện nay có trên 50 ngôi mộ lớn nhỏ của gia

tộc họ Lê được hình thành từ xa xưa và có khoảng 150m² là đất trồng trồng hoa màu.

Vào ngày 14/6/1991, gia tộc họ Lê của ông P có lập Tờ tương phân quyền quản lý sử dụng thừa kế từ đường tổ tiên để thỏa thuận phân chia phần tài sản do ông bà tổ tiên để lại. Theo đó, phần đất nghĩa địa nêu trên, gia tộc ông P thống nhất tạm giao cho ông Lê T7, là chồng bà Lê Thị M canh tác, trồng cây hoa màu (không được trồng cây những loại cây ăn quả lâu năm). Gia tộc họ L2 cũng thỏa thuận rõ, phần đất nghĩa địa này về sau nếu gia tộc họ Lê cần sử dụng đến trong công việc chung của họ L2 thì ông Lê T7 phải giao lại cho tộc họ (vì mảnh đất này không được phân chia riêng cho ai). Những ngày giỗ chạp, lễ tết hàng năm, tộc họ Lê của ông P thường xuyên thăm nom, chăm sóc các ngôi mộ tại khu nghĩa địa này.

Năm 2004, để có tiền sửa chữa nhà thờ gia tộc và mồ mả ông bà tổ tiên, gia tộc của ông Lê P đã họp bàn thống nhất chuyển nhượng 130m² đất trồng trong tổng diện tích khoảng 500m² tại khu đất nghĩa địa này cho ông Nguyễn Văn H1. Cụ thể phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H1 với số tiền là 78.000.000đồng (Bảy mươi tám triệu đồng), có tứ cận như sau: Đông giáp nghĩa địa gia tộc; Tây giáp đất ông Nguyễn Văn H1; Nam giáp nhà ông Nguyễn Văn T9; Bắc giáp nhà bà Nguyễn Thị Ngọc C5. Việc chuyển nhượng đất được nêu trên do các đại diện của gia tộc ông P xác lập, trong đó có ông Lê T7 - chồng bà Lê Thị M đồng ý ký tên. Số tiền chuyển nhượng một phần đất này, gia tộc họ L2 có chi trả công sức gìn giữ, trông coi cho gia đình ông Lê Trọng . Phần còn lại gia tộc dùng vào việc sửa chữa nhà thờ và sửa chữa mộ phần của ông bà, tổ tiên. Kể từ thời điểm chuyển nhượng, ông H1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần diện tích đất nêu trên. Hiện nay, gia tộc ông P không có tranh chấp gì đối với phần đất đã chuyển nhượng cho ông H1. Nên phía bị đơn đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H1.

Sau đó, vì để giữ gìn tốt nhất phần đất của dòng tộc nên con cháu trong họ tộc có đóng góp tiền để xây dựng hàng rào lưới B40 để rào chắn xung quanh. Sau khi tộc họ Lê của ông P rào chắn thửa đất thì bà Lê Thị M, vợ ông Lê Trọng quây P2, cho rằng đất của vợ chồng ông bà nên đề nghị ông P tháo hàng rào.

Ông Lê P không đồng ý tháo dỡ vì đất này là đất của tộc họ Lê, không phải đất của gia đình bà M. Bà M khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã V để được hòa giải nhưng kết quả hòa giải không thành. Sau đó, bà M khởi kiện ra Tòa án để được giải quyết. Trong quá trình tranh chấp ông P phát hiện toàn bộ diện tích đất nghĩa địa của dòng tộc đã được ông Lê T7, bà Lê Thị Mỹ kê K1 gian dối để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 394891, số vào sổ 06317 QSDĐ số 981-NT do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 09/6/1992, thửa đất số 679, tờ bản đồ 2a, diện tích 485m², loại đất nghĩa địa, hiện nay được chỉnh lý biến động cho bà Lê Thị M (do nhận thừa kế từ ông T7).

Diện tích đất tại thửa 679, tờ bản đồ số 2a, tại gò rẫy, thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa là đất nghĩa địa của tộc họ Lê, trên đất có hàng chục ngôi mộ ông bà tổ tiên họ tộc. Diện tích đất này là đất chung của tộc họ Lê của ông P,

không thuộc quyền sử dụng, quản lý của bất cứ cá nhân hay gia đình nào. Do đó, vợ chồng bà M, ông T7 tự ý kê khai gian dối để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nghĩa địa này là không đúng.

Ngày 26/11/2019, tộc họ Lê của ông P đã mở cuộc họp, nội dung thống nhất giao cho ông Lê P trực tiếp trông coi, quản lý phần đất nghĩa địa nêu trên, được quyền trực tiếp khiếu nại, khiếu kiện, tham gia giải quyết tranh chấp, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền để yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lê Thị M đối với phần đất nghĩa địa nêu trên.

Bị đơn không tranh chấp với phần đất ông T7 đã bán cho ông H1 là 130m² được cắt ra một phần từ thửa 679, tờ bản đồ 2a, thực tế ông H1 sử dụng bao nhiêu diện tích thì bị đơn xác định ông T7 đã bán bao nhiêu đó, bị đơn chỉ tranh chấp với nguyên đơn phần diện tích còn lại của thửa 679, tờ bản đồ 2a là 363,6m².

Tất cả bản ảnh bị đơn nộp cho Tòa án thì có các mô tả đều là thuộc gia tộc họ L2, những người khác họ L2 thì là con cháu nội ngoại, dẫu rể liên quan tộc họ Lê. Trên phần đất tranh chấp có khoảng trên 50 ngôi mộ. Theo tập bản ảnh đã cung cấp cho Tòa thì đều là nơi chôn cất dẫu rể, ông bà của tộc họ Lê.

Về toàn bộ phần rào trên phần đất tranh chấp thì không xác định được diện tích và không xác định được giá trị xây dựng, số tiền để xây dựng là của những người trong tộc họ còn sống góp tiền vào xây dựng, không nhớ được cụ thể là bao nhiêu tiền. Đối với ý kiến của bà M về việc tháo dỡ toàn bộ hàng rào thì bị đơn không đồng ý, trường hợp Tòa quyết định phần đất thuộc về ai thì tài sản trên đất sẽ thuộc về bên đó (kể cả hàng rào lưới B40 và trụ sắt bao bọc).

Bị đơn thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, cũng như đo vẽ diện tích đất mà Tòa án đã lập. Đề nghị Tòa án không tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải lại và đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

Để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho tộc họ L2, ông Lê P không đồng ý trả lại diện tích 363,6m² đất như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 679, tờ bản đồ số 2a, diện tích 485m², tọa lạc tại **thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A394891, số vào sổ 06317 QSDĐ số 981-NT do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 09/6/1992 mang tên Lê T7, được chỉnh lý biến động cho bà Lê Thị M vào năm 2012 (do nhận thừa kế) và giao đất nghĩa địa này về cho tộc họ Lê quản lý.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T6:* Đồng ý với ý kiến của mẹ là bà Lê Thị M.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê S, người đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị Thanh H; ông Nguyễn Văn N2, Lê Văn K, Đỗ Văn C; Nguyễn B; Nguyễn Văn X:*

Phần đất nghĩa địa là đất của tộc họ Lê; ngày 14/6/1991, tộc họ Lê có lập tờ tương phân quyền quản lý, sử dụng thừa kế từ đường tổ tiên, ông bà để thỏa thuận phân chia phần tài sản do ông bà để lại. Theo đó, phần đất nghĩa địa nêu

trên, tộc họ Lê thống nhất tạm giao cho ông Lê T7 là chồng của bà Lê Thị M canh tác, trồng cây hoa màu (không được trồng cây những loại cây ăn quả lâu năm). Tộc họ có thỏa thuận rõ, phần đất nghĩa địa nêu về sau tộc họ Lê cần sử dụng đến trong công việc chung của họ thì ông Lê T7 phải giao lại cho tộc Họ (vì mảnh đất này không phân chia cho riêng ai). Tờ tương phân này đã được phòng công chứng số 01 tỉnh Khánh Hòa chứng thực.

Năm 2004, để có tiền sửa chữa nhà thờ dòng tộc và mồ mả ông bà tổ tiên nên tộc họ đã họp lại thống nhất chuyển nhượng một phần diện tích đất (khoảng 130m²) thuộc thửa đất nghĩa địa này cho ông Nguyễn Văn H1. Việc chuyển nhượng này có chữ ký của ông Lê T7, số tiền bán đất một phần trả công sức giữ gìn trông coi đất cho gia đình ông Lê T7; phần còn lại và con cháu góp tiền xây dựng hàng rào lưới B40 để rào chắn xung quanh. Bà Lê Thị M cho rằng đất của vợ chồng bà nên đề nghị tháo bỏ hàng rào. Chúng tôi không đồng ý vì đây là đất của tộc họ Lê, không phải đất của vợ chồng bà M. Việc ông Lê Trọng K2 còn sống đã gian dối kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của dòng họ nên đồng ý với yêu cầu của ông Lê P (là người đại diện cho tộc họ) yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông Lê Trọng đối V2 phần đất nghĩa địa và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Ngày 17/8/2004 ông có nhận chuyển nhượng diện tích đất 130m² của tộc họ ông Lê P, Lê T7, Lê S, Lê T4, Lê Văn K tại thôn P, xã V, thành phố N. Phần diện tích nhận chuyển nhượng có tứ cận như sau: đông giáp nghĩa địa; tây giáp nhà ông Nguyễn Văn H1; nam giáp nhà ông Nguyễn Văn T9 và bắc giáp nhà bà Nguyễn Thị Ngọc C5. Giá mua là 600.000đ/m², tổng số tiền là 78.000.000đồng. Tại thời điểm mua bán, đại diện tộc họ L2 là ông Lê T7 và ông Lê Văn K ký giấy sang nhượng đất và giấy biên nhận tiền dưới sự chứng kiến của ông Lê P, ông Lê S và ông Lê Tánh .1 Từ khi nhận chuyển nhượng phần đất này ông H1 quản lý, xây dựng tường gạch kiên cố làm ranh giới riêng biệt với phần đất nghĩa địa và sử dụng ổn định cho đến nay. Theo ông H1 biết, mục đích bán đất cho ông là để lấy tiền sửa chữa lại nhà thờ họ và tu sửa, cải tạo các ngôi mộ của tộc họ Lê. Vào thời điểm mua đất ông H1 không biết diện tích đất ông mua đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Trọng N4 việc mua bán chỉ làm giấy viết tay. Đây là đất của tộc họ Lê, không phải đất của vợ chồng ông T7, bà M nên việc mua bán của ông với tộc họ L2 (đại diện là ông Lê T7 và ông Lê Văn K dưới sự chứng kiến của các ông Lê P, Lê S và Lê T4) là hợp pháp. Do đó, việc Ủy ban nhân dân thành phố N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê T7, trong đó có phần đất đã chuyển nhượng cho ông vào năm 2004 là xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của ông. Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M; đề nghị hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 679 tờ bản đồ 2a thuộc bản đồ địa chính xã V tại thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa và công nhận quyền sử dụng 130m² đất trong phần đất thuộc thửa 679 tờ bản đồ 2a cho ông.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H1: Bà **Đỗ Thị N3**, **Nguyễn Thị Thu H2**, **Nguyễn Hoàng L1** và **Nguyễn Thị Mai P1** trình bày: Vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày của ông **H1** khi còn sống. Nay ông **H1** đã chết đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 130m² mà ông **H1** khi còn sống đã mua (giấy viết tay) của tộc họ Lê trong phần đất nghĩa địa cho các ông bà **Nguyễn Thị Thu H2**, **Nguyễn Hoàng L1** và **Nguyễn Thị Mai P1** (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **H1**)

- *Văn bản số 4382/UBND-TNMT ngày 04/6/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố N có ý kiến về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê T7 và bà Lê Thị Mỹ N5 sau:*

Ngày 09/6/1992, Ủy ban nhân dân thành phố N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06317 QSDĐ số 981-NT cho ông **Lê T7** tại thửa đất số 787, tờ bản đồ 2a, diện tích 545 m² (trong đó có 200 m² đất T và 345 m² đất Q); thửa đất số 679, tờ bản đồ 2a, diện tích 485m², loại đất N (nghĩa địa), xã V, thành phố N.

Năm 2002, ông **Lê T7** chuyển nhượng một phần đất tại thửa 787 tờ bản đồ 2a với diện tích 208,1m² (T: 80m², Q: 48,1m²) cho ông **Trương Tiến D** và bà **Nguyễn Thị S1** theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 286/CN được Ủy ban nhân dân thành phố N xác nhận đồng ý cho chuyển nhượng, Phòng Địa chính (nay là Phòng T11) chỉnh lý biến động ngày 16/4/2002.

Năm 2012, ông **Lê Trọng C1**, bà **Lê Thị M** được thừa kế quyền sử dụng đất thửa 787 (diện tích 336,9m² - trong đó: T 120m², Q 216,9m²) và thửa 679 (diện tích 485m² (đất N - nghĩa địa) tờ bản đồ 2a theo Văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế được Văn phòng công chứng Trung tâm chứng thực số 11376 ngày 24/12/2012 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất N chỉnh lý ngày 28/12/2012 và lấy số thửa mới là 534 (một phần) + 113 + 115 tờ bản đồ 18, diện tích 821,9m² (trong đó: đất ONT 120m², CLN 246,9m², N 485m²).

Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận cho ông **Lê T7** và thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà **Lê Thị Mỹ L3** thực hiện theo trình tự thủ tục quy định.

- *Tại biên bản xác minh của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa vào ngày 18/7/2024, Ủy ban nhân dân xã V, thành phố N trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 679, tờ bản đồ 2a, xã V, thành phố N có diện tích 485m², loại đất N (nghĩa địa) do ông **Lê Trọng đăng K3** kê khai và được lưu tại sổ dã ngoại năm 1990 của Ủy ban nhân dân xã V. Về thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Lê Trọng V3** năm 1992, Ủy ban nhân dân xã K5. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A394891, số vào sổ 06317 QSDĐ số 98-NT của Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 09/6/1992 cho ông **Lê Trọng C6** gia hạn về thời hạn sử dụng đất trồng cây lâu năm đến ngày 15/10/2043; Theo quy định của Luật đất đai thì đối với đất nghĩa địa không được gia hạn. Hiện nay thửa đất số 679, tờ bản đồ 2a đang là đất nghĩa địa trên đất có các ngôi mộ của dòng họ Lê, hàng năm các thành viên trong dòng họ tự quản lý, cải tạo nên địa phương không xác định được ai là người đang thực tế quản lý.

Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà **Lê Thị M** về việc buộc ông **Lê P** trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ 2a, diện tích 485m² loại đất: N (nghĩa địa) (*nay là Thửa 329 tờ bản đồ số 18 (359 596-8-d)*) tọa lạc tại **thôn P, xã V, thành phố N**.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn, ông **Lê P** về việc hủy một phần giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A394891, số vào sổ 03617 QSDĐ số 98-NT ngày 09/6/1992 cho ông **Lê T7** và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại **N** chỉnh lý biên động cho bà **Lê Thị M** vào ngày 28/12/2012 (*do nhận thừa kế*) đối với thửa đất số số 679, tờ bản đồ 2a diện tích 485m², loại đất: N (nghĩa địa) (*nay là Thửa 329 tờ bản đồ số 18 (359 596-8-d)*) tọa lạc tại **thôn P, xã V, thành phố N**.

3. Không chấp nhận yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn H1** là các ông bà **Đỗ Thị N3, Nguyễn Thị Thu H2, Nguyễn Hoàng L1** và **Nguyễn Thị Mai P1** về việc hủy một phần giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A394891, số vào sổ 03617 QSDĐ số 98-NT ngày 09/6/1992 cho ông **Lê T7** và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại **thành phố N** chỉnh lý biên động cho bà **Lê Thị M** vào ngày 28/12/2012 (*do nhận thừa kế*) đối với thửa đất số số 679, tờ bản đồ 2a diện tích 485m², loại đất: N (nghĩa địa) (*nay là Thửa 329 tờ bản đồ số 18(359 596-8-d)*) tọa lạc tại **thôn P, xã V, thành phố N**.

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh **K** chỉ đạo Ủy ban nhân dân thành phố **N** thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A394891, số vào sổ 03617 QSDĐ số 98-NT ngày 09/6/1992 cho ông **Lê T7** và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại **thành phố N** chỉnh lý biên động cho bà **Lê Thị M** vào ngày 28/12/2012 (*do nhận thừa kế*) đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ 2a diện tích 485m², loại đất: N (nghĩa địa) (*nay là Thửa 329 tờ bản đồ số 18 (359 596-8-d)*) tọa lạc tại **thôn P, xã V, thành phố N** để trả lại đất cho Nhà nước.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/5/2025, bà **Lê Thị M** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Sau khi xem xét các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà **Lê Thị M**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét nội dung kháng cáo của bà **Lê Thị M**; Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[1] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa ngày 08/5/2025 thì thực tế hiện nay trên thửa đất 679 tờ bản đồ 2a

(nay là thửa số 329, tờ bản đồ số 18 (359 596-8-d)) đang tồn tại 36 ngôi mộ nằm phủ kín toàn bộ thửa đất, cụ thể như sau: Có 18 ngôi mộ không có bia mộ; 05 ngôi mộ có bia mộ nhưng qua thời gian đã phai mờ chữ, không xác định danh tính; các ngôi mộ còn lại ghi: phần mộ nội tổ khảo của ông **Lê S2** mất năm 1926 (âm lịch) do ông **Lê Đ1** và con cháu nội ngoại lập; phần mộ nội tổ tỷ họ Lê mất năm 1923 (âm lịch); phần mộ Lê Đệ mất ngày 3/3 (âm lịch) (con ông **Lê S2**); phần mộ bà **Lê Thị C7** mất ngày 5/11 (âm lịch) giáp **N6**; phần mộ bà **Lê Thị Q** mất ngày 26/9 (Đinh Dậu) năm 1957; phần mộ ông **Lê Văn N7** mất ngày 12/9 Nhâm Thìn năm 1952; phần mộ bà **Nguyễn Thị K4** mất ngày 12/9 Nhâm Thìn năm 1952; phần mộ ông **Lê D1** mất ngày 28/4 Giáp Thìn năm 1964; phần mộ bà cô mất ngày 29/6 âm lịch (con cháu họ Đỗ phụng tự); phần mộ ông **Lê Văn A** mất ngày 26/6 Bính Thìn năm 1976; phần mộ **Huỳnh Công H3** mất ngày 10/8 năm Dậu; phần mộ ông **Lê D2** mất ngày 2/4 năm Quý Sửu; phần mộ bà **Nguyễn Thị H4** mất ngày 9/5 năm Ất Mão. Ngoài ra, tại biên bản xác minh về nguồn gốc thửa đất của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa lập ngày 18/7/2024 tại Ủy ban nhân dân xã V, thành phố N xác định: Thửa đất 679 tờ bản đồ 2a, diện tích 485m² tọa lạc tại thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa là loại đất N (nghĩa địa) nên không được gia hạn theo quy định của luật đất đai. Đây là phần đất nghĩa địa trên đất có các phần mộ của dòng họ Lê; hàng năm tất cả mọi người địa phương thường lui tới thắp nhang, trong đó có người của dòng họ **L2** nhưng không xác định được ai là người của dòng họ **L2** đang quản lý. Từ thực tế nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định các ngôi mộ kể trên đã tồn tại trên đất từ rất lâu đời, không chỉ có các ngôi mộ của dòng họ Lê mà còn có các ngôi mộ của những người thân đã chết của người dân sinh sống tại địa phương (xã V) vì phần phía đông thửa đất 679 nêu trên tiếp giáp toàn bộ với khu đất nghĩa địa tập trung của xã V và đã hình thành khu nghĩa địa này trước khi Ủy ban nhân dân thành phố N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Lê T7**, sau chỉnh lý biến động cho bà **Lê Thị M**.

[2] Theo quy định tại khoản 2 Điều 1; Điều 8; Khoản 4 Điều 13; Điều 14; Điều 36 và Điều 43 Luật Đất đai năm 1987 thì đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý; đất nghĩa địa thuộc nhóm đất chuyên dùng; đất làm nghĩa địa phải được quy hoạch thành khu tập trung, xa dân cư, thuận tiện cho việc chôn cất, thăm viếng, hợp vệ sinh và tiết kiệm đất. Thảm quyền giao đất chuyên dùng là của Ủy ban nhân dân tỉnh V5 chỉ giao cho tổ chức, không giao cho cá nhân.

[3] Như vậy, Ủy ban nhân dân thành phố N giao đất cho ông **Lê Trọng đôi V2** loại đất nghĩa địa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với thửa đất 679, tờ bản đồ 2a, loại đất: N (nghĩa địa) vào năm 1992 là không đúng thẩm quyền, không phù hợp với quy định của pháp luật về quản lý đất đai. Từ đó, Chi nhánh văn phòng Đ tại thành phố N đã chỉnh lý biến động cho bà **Lê Thị M** (do nhận thừa kế) vào năm 2012 đối với thửa đất này cũng không đúng quy định của pháp luật về quản lý đất đai. Vì vậy, theo quy định tại khoản 7 Điều 14 Luật đất đai năm 1987 kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh K chỉ đạo Ủy ban nhân dân thành phố N thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ

2a đã cấp cho ông **Lê Trọng V3** năm 1992 và chỉnh lý biên động đối với thửa đất này cho bà **Lê Thị M** vào năm 2012 (do nhận thừa kế).

[4] Từ nhận định trên, án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **M** là có căn cứ, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo bà **M** và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp đề nghị của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng.

[5] Bà **Lê Thị M** là người cao tuổi theo quy định Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án nên ông **T10** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác kháng cáo của bà **Lê Thị M** và giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà **Lê Thị M** không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà **M** số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0000018 ngày 10/6/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định pháp luật.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Lê Văn Thường