

**TÒA PHÚC THẨM
TOÀ 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: 50/2025/DS-
PT

Ngày: 18 - 8 - 2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử
dụng đất và yêu cầu huỷ quyết
định cá biệt*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TOÀ 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 Trần Quốc Cường

Các Thẩm phán: bà Võ Thị Ngọc Dung

ông Phùng Anh Dũng

- *Thư ký phiên tòa:* bà Dương Thị Tuyết Trinh - Thư ký Tòa phúc thẩm Toà 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 Đoàn Minh Lộc - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 181/2025/TLPT-DS ngày 09/5/2025 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ quyết định cá biệt*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 07/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 251a/2025/QĐ-PT ngày 04/8/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Nguyễn Trần Ngọc T**, sinh năm 1977; địa chỉ: **thôn A, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam (nay là thôn A, xã T, thành phố Đà Nẵng)**, có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư **Nguyễn Thành Q** - Văn phòng Luật sư **Nguyễn Thành Q** và Cộng sự, thuộc **Đoàn Luật sư tỉnh Q**; địa chỉ:

số H T, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (nay là số H T, phường B, thành phố Đà Nẵng), có mặt tại phiên toà.

2. Bị đơn: ông **Trần Đình Q1**, sinh năm 1937;

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Trần Đình T1**, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: **thôn A, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam** (nay là **thôn A, xã T, thành phố Đà Nẵng**), có mặt tại phiên toà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư **Doãn Xuất C - Văn phòng L4**, thuộc **Đoàn Luật sư tỉnh Q**; địa chỉ: **số A H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam** (nay là **số A H, phường T, thành phố Đà Nẵng**), có mặt tại phiên toà.

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

Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Quảng Nam (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là **Ủy ban nhân dân xã T**, thành phố Đà Nẵng), có Đơn xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: ông **Nguyễn Trần Ngọc T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo nội dung Đơn khởi kiện, nội dung trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn thể hiện:

Năm 1995 bà ngoại tôi là cụ **Lương Thị L1** (chết ngày 11.5.2009) được Ủy ban nhân dân (UBND) **thị xã T, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng** (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số G070016 thửa đất số 434, tờ bản đồ số 3 với diện tích 300m² đất thổ cư, tại địa chỉ hiện nay **thôn A, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam**. Năm 2019 tôi được nhận thừa kế thừa đất nêu trên và thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai vào ngày 11.12.2019.

Thửa đất có tứ cận như sau: phía Đông giáp thửa đất nhà ông **Trần Đình Q1**; phía Tây một phần giáp nhà thờ **xóm A**, một phần giáp đất vườn do ông **Trần Đình Q1** quản lý, sử dụng; phía Nam giáp đường bê tông; phía Bắc giáp đất nhà ông **Nguyễn Văn T2**. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất từ trước đến nay, bà ngoại tôi, mẹ tôi cũng như tôi hiện nay không có tranh chấp với bất kỳ ai.

Năm 2022, gia đình ông **Trần Đình Q1** vô cớ tự ý xây dựng tường rào, nhà kho trên phần đất của tôi nói trên. Tôi đã nhiều lần sang nhà ông **Q1** yêu cầu ông tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất của tôi quản lý, sử dụng nhưng ông **Q1** không đồng ý. Do thương lượng không được, tôi có Đơn đề nghị **UBND xã T, huyện P** hòa giải. Ngày 29/7/2022, **UBND xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam** Chủ trì cho các bên đã tiến hành hòa giải nhưng hòa giải không thành. Theo Biên bản kiểm tra thực địa và hòa giải tranh chấp đất đai, tổng diện tích đất ông **Trần Đình Q1** lấn chiếm của tôi khoảng 109,9m².

Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, tôi làm Đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xem xét thụ lý giải quyết: buộc

ông **Trần Đình Q1** chấm dứt hành vi lấn chiếm đất của tôi, tháo dỡ các công trình đã xây dựng và có nghĩa vụ hoàn trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm của tôi.

Luật sư - **Nguyễn Thành Q** trình bày:

Diện tích đất phía bị đơn lấn chiếm có trong GCNQSDĐ mà nguyên đơn là người thừa kế, phía bị đơn cho rằng diện tích đất này nằm trong GCNQSDĐ đã được cấp cho bị đơn năm 1995, như vậy theo bị đơn là diện tích đất này bị cấp chồng lên nhau. Tuy nhiên, trong bản trình bày nguồn gốc thửa đất của phía bị đơn, thì đất này có nguồn gốc từ thời ông cố để lại, ông **Q** cho rằng vì ông là Tộc trưởng nên được hưởng toàn bộ diện tích đất này, nhưng ông ngoại của anh **T** là chồng bà **L1** cũng là thành viên trong dòng họ **T3** của ông **Q** và đã về ở đây trước chiến tranh. Hơn nữa, trong GCNQSDĐ cấp cho bà **L1** thể hiện là toàn phần đất phía trước ra đến đường lớn, theo tôi là hoàn toàn phù hợp với thực tế của việc sử dụng đất từ ban đầu của ông **Q** và vợ chồng bà **L1** như đã phân tích ở trên. Một điều nữa là phía bị đơn cho rằng toàn bộ tài sản trên đất hiện nay là của bị đơn, bị đơn đã quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp từ sau năm 1975. Qua đo vẽ, thẩm định cơ quan chức năng đã xác định phần đất tranh chấp nằm trong thửa 434 của bà **L1**, nay đã thừa kế cho anh **T**, cũng không xác định được cái giếng này là của ông **Q**. Mặt khác, ông **Q** cũng đã xác định cái giếng này có từ thời ông cố, từ thế kỷ XIX. Như vậy, sau này Nhà nước quy hoạch, cấp lại cho bà **L1** thì hoàn toàn hợp lý, cũng không thể khẳng định cái giếng cổ là của ông **Q** và không thể khẳng định người sử dụng cái giếng cổ là người có quyền sử dụng đất. Hiện nay, phía bị đơn chủ yếu căn cứ vào cái giếng cổ có trên đất để xác định quyền sử dụng của mình đối với diện tích đất tranh chấp, theo tôi là không thuyết phục bởi cái giếng cổ này đã tồn tại hàng trăm năm, được bị đơn thừa nhận không có cơ sở nào để xác định đó là tài sản của phía bị đơn **Trần Đình Q1**.

2. Tại Đơn phản tố yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn ông **Trần Đình Q1**, người đại diện theo uỷ quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Đối với diện tích đất tranh chấp gia đình ông **Q1** là người quản lý, sử dụng từ trước 1975 cho đến nay, có giếng nước của cha ông **Q1** để lại từ trước đến nay. Trong thời gian bà **L1** còn sống thì việc quản lý, sử dụng phần diện tích đất đó của gia đình ông **Q1**, bà **L1** cũng không có ý kiến gì, không ai có tranh chấp, việc sử dụng là ổn định, liên tục. Anh **T** mới về sau đó, quá trình lịch sử cụ thể bản thân anh **T** không nắm rõ, nên không có cơ sở để khởi kiện đối với phía bị đơn. Hơn nữa, theo công văn của **UBND xã T** trả lời, nội dung đã khẳng định mặc dù diện tích đất tranh chấp nằm trong GCNQSDĐ của bà **L1**, nhưng bà **L1** không sử dụng mà ông **Q1** mới là người trực tiếp quản lý, sử dụng trước năm 1993 đến nay. Nhiều nhân chứng sống tại địa phương cũng xác nhận nội dung này. Như thế có

đủ cơ sở từ thực tiễn đến pháp lý để khẳng định việc sử dụng diện tích đất tranh chấp của bị đơn là hợp pháp. Việc ông T khởi kiện cho rằng toàn bộ diện tích đất tranh chấp đã được cấp GCNQSDĐ cho ông T là vô lý, nên gia đình ông Q1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, đồng thời yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông Nguyễn Trần Ngọc T.

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

Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Quảng Nam không tham gia phiên toà. Tuy nhiên, trước đó có văn bản yêu cầu UBND xã T và Phòng T7 kiểm tra rà soát hồ sơ tham mưu văn bản thể hiện ý kiến UBND huyện. Ngày 05/5/2023 UBND xã T có văn bản xác định: theo hồ sơ 64/CP xác lập năm 1995, thửa đất số 434, tờ bản đồ số 3 có diện tích là 300 m², loại đất thổ cư đứng tên chủ sử dụng đất là bà Lương Thị L1. Trên thực tế, phần đất tranh chấp là 110,2 m² nằm trong thửa đất số 434 bà Lương Thị L1 không quản lý sử dụng; người trực tiếp quản lý sử dụng là ông Trần Đình Q1, ông Q1 quản lý sử dụng khu đất tranh chấp nêu trên từ thời điểm trước ngày 15/10/1993 đến nay. Sau khi nhận thừa kế quyền sử dụng đất đất từ bà Lương Thị L1, xét thấy phần đất nhận thừa kế nhỏ hơn so với GCNQSDĐ đã cấp cho bà L1, nên ông T làm Đơn kiến nghị phát sinh tranh chấp với ông Q1.

Quá trình sử dụng kê khai đăng ký diện tích đất tranh chấp nói trên từ trước tới nay:

- Từ thời điểm trước ngày 15/10/1993, UBND xã T không lưu giữ hồ sơ 299/TTg nên không xác định được người đăng ký.

- Từ thời điểm sau ngày 15/10/1993 đến nay, theo hồ sơ 64/CP thì bà Lương Thị L1 kê khai, đăng ký thửa đất 434 tờ bản đồ số 3 (trong đó có phần đất tranh chấp).

Với nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 37; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 4 Điều 32; Điều 193 Luật Tố tụng hành chính. Điều 21 Luật Đất đai 1993. Điều 106; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trần Ngọc T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với 109,9m² thửa đất số 434, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất tại thôn A, xã T, huyện P tỉnh Quảng Nam (có trích đo địa chính thửa đất kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông **Trần Đình Q1** về việc huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành số G 070016 do **UBND thị xã T** (nay là **huyện P**) cấp cho hộ **Lương Thị L1** ngày 22/9/1995 đối với diện tích 109,9m² tại thửa đất số 434, tờ bản đồ số 3, địa chỉ **thôn A, xã T, huyện P** (đã thay đổi để thừa kế cho ông **Nguyễn Trần Ngọc T** ngày 11/12/2019).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, **Ủy ban nhân dân huyện P**, tỉnh Quảng Nam và các cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà **Lương Thị L1** (nay để thừa kế cho ông **Nguyễn Trần Ngọc T**) cấp lại theo hiện trạng sử dụng đất của ông **Nguyễn Trần Ngọc T** theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 20/9/2024, ông **Nguyễn Trần Ngọc T** kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông **Nguyễn Trần Ngọc T** trình bày không rút Đơn khởi kiện, Đơn kháng cáo. Các đương sự không thoả thuận với nhau được về việc giải quyết vụ án.

Luật sư **Nguyễn Thành Q** trình bày: bản án sơ thẩm cho rằng khi xét xử nguyên đơn không cung cấp hồ sơ 299, nên không xác định được. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn đã cung cấp được hồ sơ 299, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông **Nguyễn Trần Ngọc T** trình bày đồng ý với quan điểm của luật sư **Q** và không bổ sung gì thêm.

Luật sư **Doãn Xuất C** trình bày: Tòa án sơ thẩm nhận định và áp dụng pháp luật là đúng, có căn cứ, đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án, đến trước thời điểm nghị án là đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông **Nguyễn Trần Ngọc T** là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án:

Năm 2019, ông **Nguyễn Trần Ngọc T** nhận thừa kế thửa đất số 434, tờ bản đồ số 3 diện tích 300m² đất thổ cư, tại **thôn A, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam**, theo GCNQSDĐ số G070016 của bà **Lương Thị L1** (chết ngày 11/5/2009). Sau khi nhận thừa kế, ông **T** đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai vào ngày 11/12/2019. Năm 2022, ông **Trần Đình Q1** tự ý xây dựng tường rào, nhà kho trên phần đất của ông **T** nói trên. Ông **T** nhiều lần sang nhà ông **Q1** yêu cầu

ông Q1 tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất của ông Thanh quản L2 nhưng ông Q1 không đồng ý.

Theo trích đo kèm theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 06/3/2024 thể hiện diện tích đất tranh chấp là 109,9m² thuộc một phần thửa đất số 434, tờ bản đồ số 03, diện tích 300m². Trên diện tích đất tranh chấp có các tài sản của bị đơn. Công văn số 30/BC-UBND ngày 05/5/2023 của UBND xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam thể hiện: theo hồ sơ 64/CP xác lập năm 1995, thửa đất số 434 tờ bản đồ số 3 có diện tích là 300m², loại đất thổ cư đứng tên chủ sử dụng đất là bà Lương Thị L1, phần đất tranh chấp 109,9m² nằm trong thửa đất số 434 bà Lương Thị L1 không quản lý sử dụng; người trực tiếp quản lý sử dụng là ông Trần Đình Q1. Ông Q1 quản lý sử dụng khu đất tranh chấp nêu trên từ thời điểm trước ngày 15/10/1993 đến nay, phần đất nhận thừa kế nhỏ hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L1 nên ông T làm đơn kiến nghị phát sinh tranh chấp với ông Q1. Từ thời điểm trước ngày 15/10/1993, UBND xã T không lưu giữ hồ sơ 299/TTg nên không xác định được người đăng ký. Từ thời điểm sau ngày 15/10/1993 đến nay, theo hồ sơ 64/CP thì bà Lương Thị L1 kê khai, đăng ký thửa đất 434 tờ bản đồ số 3 (trong đó có phần đất tranh chấp). Công văn số 752/CV-CNVPĐK ngày 23/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P thể hiện: hồ sơ cấp GCNQSDĐ của bà L1 gồm có: Sổ mục kê, sổ cấp giấy đổi với thửa đất số 434, tờ bản đồ số 03, diện tích 300m² loại đất T GCNQSDĐ số G 070016 ngày 22/9/1995 cấp cho hộ bà Lương Thị L1, địa chỉ thửa đất tại xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam. Hồ sơ cấp GCNQSDĐ của ông Q1 gồm có: Sổ mục kê, sổ cấp giấy đổi với thửa đất số 144, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.182m² loại đất T GCNQSDĐ số E 884793 ngày 22/9/1995 cấp cho hộ ông Trần Đình Q1, địa chỉ thửa đất tại xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Chi nhánh Văn phòng Đ có công văn (kèm theo tài liệu) trả lời cho ông Nguyễn Trần Ngọc T và ông Trần Đình Q1 cho biết: Chi nhánh Văn phòng Đ tìm thấy sổ mục kê ruộng đất và sổ đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg của hộ bà Lương Thị L1 và hộ ông Trần Đình Q1 có đăng ký kê khai thửa 1252 trong sổ đăng ký ruộng đất thường trú tại thôn A, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam (nay là thôn A, xã T, thành phố Đà Nẵng). Sau đó đến đăng ký theo Nghị định 64/CP thì bà Lương Thị L1 đăng ký thửa đất số 434, tờ bản đồ số 03, diện tích 300m²; còn ông Trần Đình Q1 thì đăng ký thửa số 144 diện tích 1182m². Như vậy, từ năm 1989 bà Lương Thị L1 đã đăng ký kê khai, sử dụng thửa đất 434 nêu trên cho đến sau này. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, hủy một phần GCNQSDĐ của ông Nguyễn Trần Ngọc T đối với phần diện tích đất tranh chấp là không phù hợp với diễn biến khách quan của vụ án. Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo

của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 07/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là TAND thành phố Đà Nẵng), chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Nguyễn Trần Ngọc T.**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 20/9/2024, ông **Nguyễn Trần Ngọc T** kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam. Như vậy, kháng cáo của ông **Nguyễn Trần Ngọc T** là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông **Nguyễn Trần Ngọc T**:

[2.1] Về diện tích đất tranh chấp:

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/3/2024, các bên đương sự thống nhất diện tích đất tranh chấp là 109,9m² thửa đất số 434, tờ bản đồ số 3 tại **thôn A, xã T, huyện P tỉnh Quảng Nam**. Trên diện tích đất có các tài sản là: một phần nhà kho (nhà xây tạm) tường xây gạch 110, mái lợp tôn, nền láng xi măng diện tích 6,72m²; giếng nước xây đường kính miệng 1,2m, nền xi măng quanh giếng diện tích 6,75m²; tường rào (phần tường rào giáp đường bê tông thôn dài 8,8m, có 3 trụ bê tông, tường gạch cao 70cm, kéo lưới B40 cao 1m; phần tường rào giáp đường bê tông vào nhà ông **T** dài 7,13m, có 03 trụ bê tông, tường gạch cao 27cm, kéo lưới B40 cao 1,2m; phần tường rào giáp sân nhà ông **T** dài 09m, có 03 trụ bê tông, tường gạch cao 45cm, kéo lưới B40 cao 1,5m); cổng chính rộng 3,3m có 02 trụ bê tông, cửa công bằng lưới B40 diện tích 5,445m²; cây cối trên đất: 03 cây mai có đường kính cổ rễ từ 3 đến 5cm; 10 cây mai có đường kính cổ rễ từ 2 đến 3cm; 02 cây đinh lăng trồng trong thời kỳ thu hoạch.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/8/2024 thể hiện: đào xuống bên dưới nền đất tranh chấp 30cm còn tồn tại một phần móng chuồng trâu, chuồng bò là loại gạch vỡ, bê tông vỡ (móng chuồng trâu 5,6m x 3,5m), có 02 gốc cây lật mất đường kính 35cm đương sự thừa nhận ông **Q1** đã chặt hạ để sử dụng.

[2.2] Báo cáo số 30/BC-UBND của **UBND xã T** xác nhận:

Thửa đất số 434, tờ bản đồ số 3 có diện tích 300m², loại đất thổ cư đứng tên chủ sử dụng đất là bà **Lương Thị L1**. Trên thực tế, phần đất tranh chấp là 110,2m² nằm trong thửa đất số 434 bà **Lương Thị L1** không quản lý sử dụng, người trực tiếp quản lý sử dụng là ông **Trần Đình Q1**, ông **Q1** quản lý sử dụng khu đất tranh chấp nêu trên từ thời điểm trước ngày 15/10/1993 đến nay.

Về hồ sơ đăng ký đất đai: Từ thời điểm trước ngày 15/10/1993, UBND xã T không lưu giữ hồ sơ kê khai theo Chỉ thị 299 nên không xác định được người đăng ký. Từ thời điểm sau ngày 15/10/1993 đến nay, theo hồ sơ 64/CP thì bà Lương Thị L1 kê khai, đăng ký thửa đất số 434, tờ bản đồ số 3 (trong đó có phần diện tích đất tranh chấp).

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều có Đơn yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh Văn phòng Đ (Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 12) cung cấp tài liệu, chứng cứ, kết quả như sau:

Công văn số 190/CV-CNVPĐK ngày 10/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh Văn phòng Đ và tài liệu, chứng cứ kèm theo thể hiện (gửi ông Nguyễn Trần Ngọc T): tại Sổ mục kê ruộng đất ngày 19/8/1995 thể hiện, tên người kê khai Lương Thị L1, diện tích 300m² loại đất T4 Tại Sổ đăng ký ruộng đất ngày 26/9/1989 thể hiện số thứ tự 30, tên người kê khai là Lương Thị L1, thửa 1252, tờ bản đồ số 13 Đội 4, diện tích 500m², loại đất T.

Công văn số 229/CV-CNVPĐK ngày 08/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 12 và tài liệu, chứng cứ kèm theo thể hiện (gửi ông Trần Đình T1): tại Sổ đăng ký ruộng đất ngày 26/9/1989 thể hiện số thứ tự 16, tên người kê khai là Trần Đình Q1, thửa 1252, tờ bản đồ số 13 Đội 4, diện tích 500m², loại đất T4

[2.4] Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Quá trình sử dụng đất, bà Lương Thị L1 đã kê khai và xin cấp GCNQSDĐ. Ngày 22/9/1995, UBND thị xã T cấp GCNQSDĐ số G 070016 cho hộ bà Lương Thị L1 đối với thửa đất số 434, tờ bản đồ số 3 với diện tích 300m² đất thổ cư, tại địa chỉ thôn A, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam.

Quá trình sử dụng đất, bà Lương Thị L1 có làm nhà ở trên diện tích đất tại thửa đất số 434, tờ bản đồ số 3 và sinh sống cùng gia đình, thể hiện tại Giấy xác nhận nguồn gốc, hiện trạng nhà ở ngày 14/10/2019 có xác nhận của UBND xã T (bút lục số 08).

[2.5] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 18/01/1995 của ông Trần Đình Q1 thể hiện đăng ký 10 thửa đất (trong đó không có thửa 434, tờ bản đồ số 3). Sổ đăng ký ruộng đất ngày 19/8/1995 (được duyệt ngày 06/3/1996) thể hiện số thứ tự 446, tên chủ sử dụng đất Trần Đình Q1 đăng ký 10 thửa đất. Trong đó có thửa 144, tờ bản đồ số 3 Đội 2, diện tích 1.182m² loại đất T và 200m² loại đất ở; còn lại là đất lúa, đất LHK (bút lục số 132, 133, 140).

Sổ đăng ký ruộng đất ngày 19/8/1995 (được duyệt ngày / /1996) thể hiện số thứ tự 302, tên chủ sử dụng đất **Lương Thị L1** thửa đất 434, tờ bản đồ số 3 Đới 2, diện tích 300m² loại đất T và 200m² loại đất ở (bút lục số 132, 133).

Trích đo địa chính thửa đất số 119/TĐ-ĐC ngày 27/12/2022 của Giám đốc - Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện P** thể hiện: diện tích đất tranh chấp 110,2m² nằm trong thửa đất số 434, tờ bản đồ số 3, diện tích 256,1m² chủ đất là nguyên đơn **Nguyễn Trần Ngọc T** (bút lục số 67).

Tại Đơn yêu cầu năm 2023 của ông **Trần Đình Q1** thể hiện: “... Tôi được **UBND thị xã T** lúc bấy giờ cấp **GCNQSDĐ** cho hộ gia đình tôi năm 1995 với diện tích được quyền sử dụng 5.663m², trong đó có 1.182m² đất thổ cư, tờ bản đồ số 3, số thửa 144...” (bút lục số 70).

Tại Biên bản họp gia tộc: **Trần An P** thể hiện: “... 2) Bàn về việc tên **Nguyễn Trần Ngọc T**, cháu ngoại của nhánh Năm tiết tự, là cháu bà **Lương Thị L1**, bà **Lương Thị L1** không nuôi dưỡng từ nhỏ đến lớn. Bà **L1** chết năm 2009, khi mãn tang khó, **Nguyễn Trần Ngọc T** mới về sửa sang nhà cửa năm 2017 ở mãi đến nay...” (bút lục số 35).

Tại Đơn xin giải trình về việc tranh chấp đất ngày 20/10/2022 của ông **Trần Đình Q1** thể hiện “... Riêng ông **Trần Ngọc Đ** nhánh thứ Năm sau khi xin làm lính thợ cho **P1** vào xưởng đúc súng được một thời gian bị bệnh xin về cưới vợ là bà **Bùi Thị Đ1** sinh hạ được 02 người con, một trai, một gái. Người con gái **Trần Thị T5** vì gia đình khó khăn cho đi ở với người địa chủ và bị đột quy chết, còn **Trần T6** là anh trên 40 tuổi chưa có vợ, sau này mới theo bà **Lương Thị L1** cũng đã cao tuổi sống đơn độc dẫn về nhà và chỉ sinh hạ được 01 người con gái là **Trần Thị L3**. Khi **Trần Thị L3** 4 tuổi thì **Trần T6** đi dân công và hy sinh... lúc bấy giờ hai mẹ con sống trong mái nhà tranh đơn sơ... **Trần Thị L3** trưởng thành gả chồng là **Nguyễn Văn H** sinh được 3 người con, người con giữa là **Nguyễn Trần Ngọc T**, sau khi bà **L3** chết thì cháu ngoại **Nguyễn Trần Ngọc T** mới về ở và xây lại nhà cửa năm 2017 đến nay...” (bút lục số 39).

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 13/12/2022 do Toà án nhân dân huyện Phú Ninh thể hiện: tài sản trên diện tích đất tranh chấp gồm có nhà kho (11.450.000 đồng), giếng nước, tường rào, cổng và một số cây trồng trên đất (bút lục số 57 đến 60; 63).

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 06/3/2024 do Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam (kèm theo Mảnh trích đo chính lý bản đồ địa chính số 02-2024 ngày 15/5/2024), thể hiện: diện tích đất tranh chấp 109,9m² thuộc một phần thửa đất số 434, tờ bản đồ số 3 đất thổ cư đã được cấp **GCNQSDĐ** cho hộ bà **Lương Thị L1** (ông **Nguyễn Trần Ngọc T** nhận thừa kế ngày 11/12/2019); tài sản trên diện tích đất tranh chấp gồm có nhà kho (8.264.000

đồng), giếng nước, tường rào, cổng và một số cây trồng trên đất (bút lục số 147a đến 147e; 151).

[3] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của các bên đương sự và với những nội dung được phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: diện tích đất tranh chấp là 109,9m² thuộc một phần thửa đất số 434, tờ bản đồ số 3 đất thổ cư đã được UBND thị xã T cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Lương Thị L1 (ông Nguyễn Trần Ngọc T nhận thừa kế ngày 11/12/2019). Trước đây, khi bà L1 còn sống đã làm nhà và cùng gia đình sử dụng sinh sống ổn định không có tranh chấp. Sau khi cụ L1 chết thì ông Nguyễn Trần Ngọc T về sửa chữa lại nhà và sinh sống cho đến nay. Do đó, việc ông Trần Đình Q1 cho rằng Ông là người sử dụng diện tích đất tranh chấp là không có căn cứ, ông Q1 cũng không có chứng cứ chứng minh. Toà án cấp sơ thẩm xét xử và quyết định không chấp nhận Đơn khởi kiện của ông Nguyễn Trần Ngọc T là chưa có căn cứ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Do đó, Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trần Ngọc T, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Do sửa bản án sơ thẩm, nên án phí DSST và chi phí tố tụng cần sửa lại cho phù hợp quy định của pháp luật.

4.1. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 15.915.000 đồng ông Trần Đình Q1 phải chịu. Do ông Nguyễn Trần Ngọc T đã nộp và đã chi xong, nên ông Trần Đình Q1 có nghĩa vụ thối trả cho ông Nguyễn Trần Ngọc T.

4.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Đình Q1 phải chịu 300.000 đồng. Hoàn trả cho ông Nguyễn Trần Ngọc T 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Biên lai thu số 0010474 ngày 12/10/2022 của Chi Cục THADS huyện P (cũ).

4.3. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Trần Ngọc T không phải chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Trần Ngọc T 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại Biên lai thu số 0000200 ngày 27/9/2024 của Cục THADS tỉnh Q (nay là THADS thành phố Đ).

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trần Ngọc T, sửa bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 37; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 4 Điều 32; Điều 193 Luật Tố tụng hành chính. Điều 21 Luật Đất đai 1993. Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Trần Ngọc T** về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Buộc ông **Trần Đình Q1** trả cho ông **Nguyễn Trần Ngọc T** 109,9m² đất tại thửa đất số 434, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất tại **thôn A, xã T, huyện P tỉnh Quảng Nam** (có Trích đo địa chính thửa đất kèm theo có tại hồ sơ vụ án). Buộc ông **Trần Đình Q1** phải di dời toàn bộ tài sản có trên diện tích 109,9m² đất tại thửa đất số 434, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất tại **thôn A, xã T, huyện P tỉnh Quảng Nam** (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông **Trần Đình Q1** về việc huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành số G 070016 do UBND thị xã T (nay là **huyện P**) cấp cho hộ **Lương Thị L1** ngày 22/9/1995 đối với diện tích 109,9m² tại thửa đất số 434, tờ bản đồ số 3, địa chỉ **thôn A, xã T, huyện P** (đã thay đổi để thừa kế cho ông **Nguyễn Trần Ngọc T** ngày 11/12/2019).

3. Chí phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 15.915.000 đồng ông **Trần Đình Q1** phải chịu. Do ông **Nguyễn Trần Ngọc T** đã nộp và đã chi xong, nên ông **Trần Đình Q1** có nghĩa vụ thôi trả cho ông **Nguyễn Trần Ngọc T**.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu người thi hành án không trả hoặc trả không đầy đủ khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Án phí

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Trần Đình Q1** phải chịu 300.000 đồng. Hoàn trả cho ông **Nguyễn Trần Ngọc T** 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Biên lai thu số 0010474 ngày 12/10/2022 của **Chi Cục THADS huyện P**.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông **Nguyễn Trần Ngọc T** không phải chịu. Hoàn trả cho ông **Nguyễn Trần Ngọc T** 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại Biên lai thu số 0000200 ngày 27/9/2024 của **Cục THADS tỉnh Q** (nay là **THADS thành phố Đ**).

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

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

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Ngọc Dung

Phùng Anh Dũng

Trần Quốc Cường