

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC X- ĐÀ NẴNG**

Bản án số: **105/2026/DS-ST**

Ngày: 10/02/2026

V/v: “*Kiến đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC X- ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tự Soái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trịnh Sơn Hải;
2. Ông Nguyễn Trường Sơn.

- Thư ký Tòa án: Bà Lê Huỳnh Tiểu Luận, là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực X- Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực X- Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tường Vi, Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 02 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực X- Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 237/2025/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2025 về việc “*Kiến đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2026/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2026 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Võ Thị T**, sinh năm: 1970

Số CCCD: 049170017121, cấp ngày: 09/08/2021.

Địa chỉ: Khối C, phường Đ, thành phố Đà Nẵng; *Có mặt tại phiên tòa.*

2. *Bị đơn:* Ông **Võ R**, sinh năm 1967

Số CCCD: 049067004049, cấp ngày: 03/06/2022.

Địa chỉ: Tổ 2, khối 1, phường B, thành phố Đà Nẵng; *Có mặt tại phiên tòa.*

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Võ Thị H**, sinh năm: 1962

Địa chỉ: Khối V, phường N, thành phố Đà Nẵng; *Vắng mặt tại phiên tòa.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/10/2025, các văn bản có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Võ Thị T trình bày:

Năm 1975 mẹ bà Tuyết là bà Lê Thị N, đưa 03 người con là Võ Thị H, sinh năm 1962; Võ R, sinh năm 1967 và Võ Thị T, sinh năm 1970 sinh sống tại thôn 4, xã N, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam- Đà Nẵng, nay thuộc Khối Q, phường Đ, thành phố Đà Nẵng.

Năm 1980, chị ruột bà T là bà Võ Thị H đi có chồng hiện ở tại khối V, phường N, thành Phố Đà Nẵng. Năm 1985, anh ruột bà T là ông Võ R đi xuất khẩu lao động ở nước ngoài. Bà T là con út trong gia đình nên bà T ở với mẹ trong mái nhà tranh lụp sụp được UBND xã hỗ trợ 2 cuộn giấy dầu cho gia đình liệt sỹ che chắn mưa gió. Mẹ bà T thường xuyên đau ốm do (hậu quả của chiến tranh) nên bà T ở và chăm sóc

mẹ bà T lúc ốm đau, bệnh tật. Năm 1990 ông R về nước và có gia đình, kinh tế khá giả nên mua nhà ở riêng tại thị trấn V, phường B (nay thuộc tổ 2, khối 1, phường B, thành phố Đà Nẵng).

Năm 1992 mẹ bà T chết, có để lại lô đất nhưng chưa được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1995 theo Nghị định 64 Chính Phủ cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” cho toàn dân, bà T có nói ông R và bà H, về xã Đ kê khai để được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông R nói: *“Đất ở trong xó đó tau lấy làm gì, mày làm gì thì làm, tau không lấy đất”*. Riêng bà H thì nói: *“Chị có nhà cửa rồi chị không lấy đất, em làm đơn kê khai để nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* chứ không làm thì bỏ uổng lắm (lúc đó ông R và bà H chỉ nói miệng, không viết giấy).

Mẹ bà T chết năm 1992, tài sản để lại chẳng có gì, ngoài mái nhà tranh vách lá do bà T tạo dựng và một lô đất chưa được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh, chị bà T đã có nhà ở riêng (yên bề gia thất) chỉ còn bà T ở và sử dụng, trồng cây, chăm vườn, gìn giữ mảnh đất đó. Bà T cũng thường xuyên kêu gọi, chờ đợi anh, chị bà T hơn 10 năm về kê khai để được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà H nói đã có nhà cửa ổn định nên nhường cho bà T (bà không kê khai).

Riêng ông R tại thời điểm đó ông cũng có nhà cửa khang trang và lô đất nằm trong Khu Trảng sũng, không có giá nên ông R (bỏ) không về kê khai.

Năm 2003, bà T làm đơn kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 076811, tờ bản đồ số 07, số thửa 170, tổng diện tích 640 m²; địa chỉ thửa đất ở tại khối Q, phường Đ, thành phố Đà Nẵng. Ngày 08/6/2006 bà T đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên thị trấn V photô, sau đó bà T đem qua nhà ông R để trên bàn, bà T xuống bếp nấu bữa cơm mẹ bà. Ông R lấy bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T xem, xem xong ông R đem cất, bà T đòi thì ông R nói để tau mượn xem, vài ngày sau bà T lên gặp ông R đòi lại nhưng ông R vẫn không trả, tiếp tục những năm tháng tiếp theo bà T thường xuyên đòi nhưng ông R vẫn không trả.

Sau một thời gian, lô đất bà T nằm trong diện giải tỏa, ông R tự ý lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T photô, nộp cho đội khai thác quỹ đất mà không báo cho bà T biết. Bà T đến nhà ông R để hỏi thì ông R hăm dọa, đuổi đánh bà T. Sự việc này bà T đã báo Công an phường B, Công An đã mời hai bên giải quyết tại trụ sở Công An vào ngày 27/03/2025. Ông R đã thừa nhận đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T. Công an nói ông R trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T nhưng ông R không trả và ông R nói có thể ông giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T cho cơ quan chức năng giữ hộ chứ ông R không trả cho bà T với lý do là: Đất này là của mẹ ông R nên ông có quyền ông giữ.

Hiện tại ông R đang chiếm giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà T. Nên bà T viết đơn, khởi kiện ông R tại Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đà Nẵng xem xét, giải quyết buộc ông R phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 076811, thửa số 170, tờ bản đồ số 07, tổng diện tích 640m², người sử dụng hộ Lê Thị T; Lô đất hiện đang ở tại Khối Q, phường Đ, thành phố Đà Nẵng cho bà Tuyết theo quy định pháp luật.

Tại văn bản trình bày ý kiến, qua hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn ông Võ R trình bày:

Từ năm 1975, mẹ ông R đưa cả gia đình về làm nhà và sinh sống trên mảnh đất của ông bà để lại, nguồn gốc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 07 trước đây khi đăng ký kê khai 299 và đăng ký kê khai theo Nghị định 64-CP. Mẹ ông R là bà Lê Thị N kê khai và đứng tên. Năm 1987, ông R đi nước ngoài đến năm 1990 ông R về nước và sau đó ông R lên sinh sống tại thị trấn V. Cũng trong thời gian ấy mẹ ông R sống với ông R đến năm 1992 mẹ ông R qua đời tại nhà ông R. Trong thời gian đó, bà T đã có gia đình sinh sống tại thôn 6, xã Đ cũ. Trước khi chết cha mẹ ông R không để lại di chúc hay thừa kế cho bất cứ người con nào, nhưng bà Võ Thị T tự ý đăng ký kê khai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông R hoàn toàn không biết và chị ông R là bà Võ Thị H có biết không, ông Rân cũng không rõ.

Khoảng tháng 01/2025, bà T mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nhà ông R, giao cho ông R và trình bày thửa đất của cha mẹ để lại bà T tự ý kê khai và đứng tên đang trong diện giải tỏa để đền bù nên đưa giấy chứng nhận cho ông R giữ để sau này đền bù thì chia đều cho ba chị em. Lúc này ông R mới biết thửa đất nêu trên đã là quyền sử dụng đất của hộ bà T đứng tên, lúc đó ông R hỏi bà T sao cô không hỏi ý kiến mà tự ý đứng tên.

Sau đó khoảng tháng 3 và tháng 4/2025 bà T đến nhà ông R đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nêu trên, ông R ngạc nhiên và hỏi để làm gì, thì bà T nói để đo lại diện tích. Tuy nhiên, đất thuộc diện quy hoạch thì cơ quan nào làm lại, chính vì lẽ đó ông R không giao bà T lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Võ Thị T, vì đó là quyền lợi của ba chị em như nhau.

Để làm tròn nghĩa vụ của người con ông R có quyền bảo vệ và cất giữ tài sản của cha mẹ để lại chia đều cho các con, kể cả ông R thuộc hàng thừa kế thứ nhất theo thuộc thừa kế. Chính vì điều đó ông R không trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T đứng tên, ông R nhờ cơ quan có thẩm quyền giữ hộ hoặc một người trung gian có uy tín do hai bên chỉ định giữ hộ, tại phiên tòa ông R yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 076811, số thửa 170, tờ bản đồ số 07 cấp cho bà Võ Thị T.

Tại văn bản trình bày ý kiến, bà Võ Thị H trình bày

Cha bà H là ông Võ Đ đã mất năm 1969, mẹ bà H tên là Lê Thị N đã mất năm 1992. Cha mẹ bà H có 05 người con gồm: Võ Thị L (đã mất từ nhỏ); bà Võ Thị H, sinh năm 1967; Võ Thị M (đã mất năm 1990); Võ R, sinh năm: 1967 và Võ Thị T, sinh năm: 1970. Năm 1980 bà H đi lấy chồng, em bà H là ông Võ R đi xuất khẩu lao động ở nước ngoài rồi về nước năm 1990 và có gia đình, mua nhà ở riêng tại khối 1, phường Đ, thành phố Đà Nẵng. Võ Thị T là con út trong gia đình do mẹ hay ốm đau nên em T ở chăm lo cho đến khi mẹ bà H mất năm 1992. Mẹ bà H có để lại lô đất nhưng chưa được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Nghị định 64 Chính phủ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn dân, T nói bà H đi kê khai nhưng bà H nói bà có nhà cửa rồi nên bà không lấy đất, T làm đơn kê khai để nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không làm thì cũng bỏ uổng.

Sau đó T có đi kê khai giấy tờ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 076811, tờ bản đồ số 07, số thửa 170, tổng diện tích 640m². Lô đất ở tại khối Q, phường Đ, thành phố Đà Nẵng

Chuyện xích mích giữa T và R thì bà H không rõ, bà H chỉ biết R đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của T. Nay T khởi kiện tại Tòa án yêu cầu R trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H thấy ông R nên trả lại cho T. Ngoài ra bà H không tranh giành hay có ý kiến gì khác.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự từ khi thu lý vụ án đến khi xét xử chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Võ Thị T, buộc bị đơn ông Võ R phải giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhận số Y 076811 ngày 29/12/2003 do UBND huyện Đ cấp đối với thửa số 170, tờ bản đồ số 07, tổng diện tích 640m² tại khối Q, phường Đ, thành phố Đà Nẵng cho bà Võ Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Võ Thị T khởi kiện ông Võ R về việc: “*Kiện đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực. Bị đơn ông Võ R có địa chỉ cư trú tại Tổ 2, khối 1, phường B, thành phố Đà Nẵng, theo quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10- Đà Nẵng.

Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H, có đơn xin xét xử vắng mặt. Xét thấy, việc xin vắng mặt là ý chí, nguyện vọng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì vậy, Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung:

{2.1} Xét yêu cầu nguyên đơn: Ngày 20/4/2003, bà Võ Thị T làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, thửa đất 170, diện tích 640m². Đến ngày 29/12/2003 hộ Võ Thị T được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 076811, số thửa 170, tờ bản đồ số 07, tổng diện tích 640m² tại khối Q, phường Đ, thành phố Đà Nẵng.

Bà Võ Thị T yêu cầu ông Võ R phải giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 076811 do UBND huyện Đ cấp ngày 29/12/2003 thuộc thửa số 170, tờ bản đồ số 07, tổng diện tích 640m² tại khối Q, phường Đ, thành phố Đà Nẵng mang tên hộ Võ Thị T cho bà T đang do ông Võ R chiếm hữu. Bị đơn ông Võ R cũng thừa nhận, không phản đối tình tiết này, vì vậy căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án công nhận tình tiết này là sự thật.

Việc ông Võ R giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 076811, ngày 29/12/2003 do UBND huyện Đ cấp đối với thửa đất số 170, tờ bản đồ số 07, diện tích 640m² tại khối phố Q, phường Đ, thành phố Đà Nẵng, thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà Võ Thị T mang tên hộ Võ Thị T là hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản của bà T.

Theo khoản 2 Điều 164 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại”, nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T buộc ông Võ R phải giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 076811, ngày 29/12/2003 do UBND huyện Đ cấp đối với thửa đất số 170, tờ bản đồ số 07, diện tích 640m² tại khối phố Q, phường Đ, thành phố Đà Nẵng

cấp cho hộ Võ Thị T mà chưa có sự đồng ý của bà T nên bà T yêu cầu ông R phải trả lại là phù hợp.

Tại phiên tòa ông Võ R đưa ra yêu cầu về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 076811, Hội đồng xét xử nhận thấy quá trình giải quyết vụ án ông R đã tham gia đầy đủ các phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải và được giải thích quyền yêu cầu phản tố của bị đơn, ông Võ R không nộp đơn phản tố. Do đó, việc ông R đưa ra yêu cầu phản tố là quá thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên không chấp nhận với yêu cầu này và ông Võ R có quyền khởi kiện trong vụ án khác.

{2.2}. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất: Tại phiên tòa nguyên đơn bà Võ Thị T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất với số tiền là 3.000.000 đồng. Xét đây là sự tự nguyện của bà Võ Thị T nên Hội đồng xét xử chấp nhận và bà T đã nộp đủ số tiền này.

{2.3}. Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2026/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bị đơn ông Võ R phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 164 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T về việc: “*Kiện đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Buộc ông Võ R phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 076811, ngày 29/12/2003 do UBND huyện Đ cấp đối với thửa đất số 170, tờ bản đồ số 07, tổng diện tích 640m² tại khối phố Q, phường Đ, thành phố Đà Nẵng mang tên hộ Võ Thị T.

Nếu ông Võ R không giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, bà Võ Thị T được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ R phải chịu **300.000** đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Võ Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Võ Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **300.000** đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0003829 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm

4. Quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi

hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND khu vực 10- Đà Nẵng;
- THADS thành phố Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Lê Tự Soái

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa