

**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: 218/2025/DS-PT

Ngày: 23-5-2025

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và hủy quyết định 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 Phạm Tồn

Ông Phạm Văn Hợp

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Tiến Hoàng, 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 23 tháng 5 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 314/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 01/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1184/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà **Hồ Thị C**, sinh năm 1963; địa chỉ: **tổ E, thôn P, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam**.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông **Đặng Ngọc T**, sinh năm 1983; địa chỉ: **thôn Q, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam** (văn bản uỷ quyền lập ngày 26/6/2023). Có mặt.

Bị đơn: **Trần Văn L (Trần L)**, sinh năm 1963 và bà **Đinh Thị N (Đinh Thị N1)**, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: **Tổ C, thôn H, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam**. Bà

Đinh Thị N uỷ quyền cho ông **Trần Văn L (Trần L)**, sinh năm 1963 cùng địa chỉ: **Tổ C, thôn H, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam** (văn bản uỷ quyền lập ngày 10/4/2023); có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam, địa chỉ: **số B T, thị trấn H, huyện T, tỉnh Quảng Nam**.

2. Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam, địa chỉ: **thôn H, huyện T, tỉnh Quảng Nam**

3. Bà **Hoàng Thị B**, sinh năm 1982;

4. Bà **Hoàng Thị M**, sinh năm 1992;

5. Ông **Hoàng Công T1**, sinh năm 1985;

*Người đại diện theo uỷ quyền của bà **Hoàng Thị B**, bà **Hoàng Thị M**, ông **Hoàng Công T1**: bà **Hồ Thị C**, sinh năm 1963; cùng địa chỉ: **tổ E, thôn P, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam** (văn bản uỷ quyền lập ngày 22/5/2023).*

6. Bà **Trần Thị Thúy N2**, sinh năm 1985;

7. Bà **Trần Thị B1**, sinh năm 1993;

8. Ông **Trần Đăng S**, sinh năm 1987;

9. Ông **Trần Đăng T2**, sinh năm 1997

*Người đại diện theo uỷ quyền của bà **Trần Thị Thúy N2**, bà **Trần Thị B1**, ông **Trần Đăng S**, ông **Trần Đăng T2**: ông **Trần Văn L (T)**, sinh năm 1963 cùng địa chỉ: **Tổ C, thôn H, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam** (văn bản uỷ quyền lập ngày 10/4/2023).*

10. Ông **Trần Đăng L1**, sinh năm 1976;

11. Bà **Phan Thị T3**, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: **Tổ C, thôn H, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam**.

Có mặt ông **Trần Văn L**, ông **S** còn lại đều vắng mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn bà **Hồ Thị C**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà **Hồ Thị C** trình bày:

Nguồn gốc của thửa đất hiện nay gia đình ông **Trần L** sinh sống và sử dụng là

thửa đất 240, tờ bản đồ 12 của ông, bà ngoại ông **Hoàng Văn L2**. Ông **Hoàng Văn L2** ở cùng với bà ngoại từ nhỏ, đến lúc ông **Hoàng Văn L2** có gia đình thì vợ chồng bà sống trên thửa đất đó từ năm 1983. Năm 1995, ông **Hoàng Văn L2** làm đơn đăng ký quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân (UBND) **xã B** ghi vào sổ mục kê và sổ Địa chính năm 1996. Đến năm 1997, do cha chồng bị bệnh nặng cần người chăm sóc nên gia đình bà chuyển về sống chung cha chồng tại **P, xã B**. Năm 1997, bà đăng ký đo đạc thửa đất nhưng không thường xuyên về. Năm 2000, bà nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cấp cho gia đình bà là hộ ông **Hoàng Văn L2**. Năm 2001, bà mới biết gia đình ông **Trần Văn L** đã làm nhà trên thửa đất này, chồng bà có khiếu nại lên **UBND xã B** nhưng cán bộ xã chỉ nói, cho họ ở đó sau rồi tháo dỡ nên bà không khiếu kiện. Nay để đảm bảo cho quyền lợi của gia đình, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông **L** tháo dỡ nhà cũng như các công trình phụ ở trên 560,6m² trả lại nguyên trạng thửa đất cho gia đình bà.

Đối với diện tích đất được cấp trong GCNQSDĐ là 110,4m², trùng lên phần đất của hộ ông **Trần Đăng L1** và bà **Phan Thị T3** đã được cấp GCNQSDĐ bà không yêu cầu giải quyết.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bà **Hồ Thị C**: ông **Đặng Ngọc T**, sinh năm 1983; địa chỉ: **thôn Q, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam** không trình bày bổ sung.*

*- Tại đơn phản tố yêu cầu huỷ GCNQSDĐ ngày 11 tháng 11 năm 2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn ông **Trần L** trình bày: ông đồng ý về nguồn gốc của thửa đất này trước đây ông, bà ngoại của ông **Hoàng Văn L2** sinh sống. Giữa ông và chồng bà **C** có quan hệ bà con. Vì gia đình ông ngoại chồng bà **L2** không có con trai, nên vào năm 1991 hai người bác của ông là các ông **Trần D** và ông **Trần T4** gọi ông về ở trên thửa đất đó để lo hương khói, nhà thờ tộc. Lúc ông về năm 1991 thì thấy phía sau chỉ còn mấy cây trụ nhà bà **C**, toàn bộ nhà đã tháo dỡ, ông làm nhà ở phía trước. Đến nay, ông đã sinh sống và 03 lần sửa chữa nhà nhưng bà **C** không ý kiến gì, căn nhà ông xây dựng kiên cố như hiện nay ông xây vào năm 2000. Năm 1997, khi đoàn đo đạc đất cho hộ bà **C** ½ thửa đất của ông bà để lại thì bác của ông là **Trần Đăng T4** và ông có khiếu nại việc đo đạc này đến **UBND xã B**. Khi ông đến **UBND xã** làm giấy tờ để xin cấp GCNQSDĐ đất thì **UBND xã B** không đồng ý, vì cho rằng thửa đất này do nhà nước quản lý chưa có ai đăng ký kê khai. Nay bà **C** khởi kiện yêu cầu ông tháo dỡ nhà trả lại diện tích ông không đồng ý. Ngoài ra, do **UBND huyện T** cấp giấy cho gia đình bà **C**, trong khi ông là người sử dụng trực tiếp và có nhà ở trên thửa đất đó từ năm 1991, ông cũng có tên trong hồ sơ cơ sở dữ liệu đất đai, nên ông yêu cầu huỷ GCNQSDĐ cấp cho hộ ông **Hoàng Văn L2** và công nhận thửa đất này cho gia đình ông.*

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà **Hoàng Thị B**, bà **Hoàng Thị M**, ông **Hoàng Công T1** thống nhất lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của bà **Hồ Thị C**.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà **Trần Thị Thúy N2**, bà **Trần Thị B1**, ông **Trần Đăng S**, ông **Trần Đăng T2** thống nhất lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền ông **Trần Văn L**.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Ủy ban nhân dân huyện T**, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo uỷ quyền: **UBND huyện T** có văn bản 682/UBND-TNMT ngày 04/4/2023, công văn 1570/UBND-TNMT ngày 28/6/2024 thể hiện nội dung: “Qua nội dung đơn khiếu nại ông **Trần Văn L** gửi **UBND xã B** vào năm 1997 và nội dung xác nhận ngày 14/3/2021 của **UBND xã B** về việc xác nhận chữ ký của người làm chứng nguồn gốc sử dụng thửa đất mà hộ ông **Trần Văn L** sử dụng ổn định xây dựng nhà ở và hiện đang ở là từ năm 1991, hộ ông **Hoàng Văn L2** và bà **Hồ Thị C** đã chuyển về sinh sống tại **thôn P, xã B**, không còn sinh sống tại **thôn H, xã B**. Do đó, ông **Trần Văn L** yêu cầu hủy GCNQSDĐ do **UBND huyện T** cấp ngày 30/11/2000 cho hộ ông **Hoàng Văn L2** đối với thửa đất số 240, tờ bản đồ số 12, tại **xã B** là có cơ sở.”

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 01/7/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Hồ Thị C** về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với 560,6m² thửa đất số 240, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất tại **B, huyện T, tỉnh Quảng Nam** (có trích đo địa chính thửa đất kèm theo).

Đình chỉ giải quyết vụ án đối với 110,4m² nằm ngoài thửa đất số 240, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất tại **B, huyện T**, đương sự có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông **Trần Văn L**.

Hủy GCNQSDĐ phát hành số 0438024 do **Ủy ban nhân dân huyện T** cấp ngày 30/11/2000 cho hộ ông **Hoàng Văn L2** đối với thửa đất số 240, tờ bản đồ số 12, tại **xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam**. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, **Ủy ban nhân dân huyện T**, tỉnh Quảng Nam và các cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông **Hoàng Văn L2** nêu trên và quản lý đất đai theo đúng quy định của pháp luật.

Đương sự được thực hiện quyền kê khai, đăng ký, cấp GCNQSDĐ theo quy

định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

*Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/7/2024, bà **Hồ Thị C** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

*Tại phiên toà phúc thẩm:

Ý kiến nguyên đơn bà **Hồ Thị C** giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm xem xét các chứng cứ không khách quan.

Ý kiến của người bị đơn: giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao: về tố tụng tại giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo tuân theo các quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung, đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bà **Hồ Thị C**, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về tố tụng: phiên toà phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất tranh chấp: có diện tích 560,6m² tại thửa đất số 240, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất tại **B, huyện T, tỉnh Quảng Nam**, các đương sự đều thừa nhận thửa đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông ngoại và bà ngoại của ông **Hoàng Văn L2** (chồng bà **C**).

[2.2] Theo kết quả xem xét thẩm định ngày 20/7/2022 xác định tài sản trên đất tranh chấp là của bị đơn ông **Trần Văn L** gồm: 01 (một) ngôi nhà trệt, tường xây, mái lợp ngói, nền lát gạch men, ô tô 3,5m, gác lửng bằng gỗ, diện tích 37,64m²; 01 (một) ngôi nhà trệt, tường xây, mái lợp ngói, nền lát gạch men, ô tô 2,5m, diện tích 49,4m²; 01 (một) ngôi nhà trệt, tường xây, mái lợp tôn Proximăng, nền ximăng, ô tô 3,5m, gác lửng bằng gỗ, diện tích 20m².

[2.3] Về kê khai, đăng ký và cấp GCNQSDĐ: ông **Hoàng Văn L2** có đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 04/12/1995, có tên trong sổ Mục kê, sổ Địa chính **xã B**

lập ngày 20/12/1996 được sở Địa chính phê duyệt ngày 25/12/1996 và đã được UBND huyện T cấp GCNQDD ngày 30/11/2000 tại ở thửa 240, tờ bản đồ 12, diện tích 662m².

[2.4] Quá trình sử dụng đất, theo các tài liệu xác minh thu thập thì thấy:

[2.4.1] Theo “đơn xin khiếu nại đất ở khu dân cư” ông Trần Đăng T4 lập ngày 23/1/1997, ông T4 có ghi “không biết nguyên nhân gì mà cắt mảnh vườn tôi ra làm hai mảnh cho ông Hoàng L2 đội 5 và ông Hoàng L2 là cháu ngoại đã có gia đình riêng tại đội 5 trên P”. Nội dung khiếu nại của ông Trần Đăng T4 do UBND xã B ghi ngày 31/3/1997 xác nhận: “Đoàn đo đạc lưới khống chế đã đo mới lại toàn bộ diện tích trên địa bàn toàn xã vì hộ ông Hoàng L2 lúc đó có thổ cư tại mảnh vườn của ông nên đoàn tách mảnh vườn của ông thành 2 số hiệu”; “Hiện nay mảnh vườn của ông L2 (nghĩa là Hoàng Văn L2) cũng không khai báo và ông (nghĩa là ông Trần Đăng T4) cũng không khai báo nên UBND xã lập hồ sơ địa chính do UBND xã quản lý”. Như vậy, có căn cứ xác định vào thời gian ngày 23/1/1997 ông Hoàng L2 (Hoàng Văn Liệu) đã không còn sinh sống tại thôn H mà đã chuyển về thôn P.

[2.4.2] Tại Biên bản họp Hội đồng tư vấn đất đai xã B ngày 25/6/2024; Báo cáo số 138/BC-UBND ngày 25/6/2024 UBND xã B; Đơn xin xác nhận quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất ngày 19/6/2023 của ông Trần Văn L cũng đã được UBND thôn H và UBND xã B; Công Văn số 682/UBND-TNMT ngày 04/4/2023 của UBND huyện T; đều xác nhận và kết luận: bị đơn ông Trần Văn L xây dựng nhà ở ổn định từ năm 1991 đến nay, làm nhà tranh tre năm 1991, năm 2000 làm nhà kiên cố, năm 2012 sửa chữa như hiện trạng; nguyên đơn sinh sống trước năm 1991. Ngoài ra, Công văn số 427/CCT-NV ngày 31/01/2024 của Chi cục thuế huyện T trả lời: thửa 240, tờ bản đồ số 12 ông Trần Văn L và bà Hồ Thị C đều chưa kê khai nộp thuế đất ở.

[3] Từ mục [2] có căn cứ xác định quá trình sử dụng đất của gia đình bị đơn làm nhà sinh sống trên đất tranh chấp từ trước năm 1997 đến nay, qua nhiều lần sửa chữa nhà, năm 2000 đã làm nhà kiên cố như hiện trạng và phù hợp lời khai của bị đơn cùng các nhân chứng là bị đơn về sinh sống, chăm lo hương khói, thờ tự ông bà trên thửa đất từ năm 1991 đến nay. Như vậy, bị đơn quản lý, sử dụng thửa đất trước thời điểm nguyên đơn kê khai đăng ký. Tuy nhiên, ngày 30/11/2000, UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số 0438024, đối với thửa đất số 240, tờ bản đồ số 12, diện tích 662m² cho hộ nguyên đơn ông Hoàng Văn L2, trong khi thửa đất này bị đơn ông Trần Văn L đang sử dụng, có công trình xây dựng, nhưng UBND huyện T không giải quyết tài sản trên đất trước khi cấp GCN là trái pháp luật, chưa tuân thủ Điều 21

Luật Đất đai 1993, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của hộ ông **Trần Văn L.** Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, hủy GCNQSDĐ nêu trên là có căn cứ và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Hồ Thị C** là phù hợp với nội dung án lệ số: 33 ngày 05/02/2020 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao có nội dung: “*Cá nhân được Nhà nước cấp đất nhưng không sử dụng mà để người khác quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài từ khi được giao đất. Trong quá trình sử dụng đất, người này đã tôn tạo đất, xây dựng nhà ở ổn định, đăng ký kê khai quyền sử dụng đất mà người được cấp đất không có ý kiến gì thì không có quyền đòi lại đất*”.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới làm thay đổi bản chất vụ án nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà **Hồ Thị C**, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[5] Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên toà.

[6] Về án phí: kháng cáo không được chấp nhận, bà **C** phải chịu nhưng xét tuổi già được miễn theo quy định.

[7] Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, 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;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà **Hồ Thị C**, giữ nguyên Bản án dân sự số 32/2024/DS-ST ngày 01/7/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn được miễn.

3. Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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