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: 228/2025/DS-PT
Ngày: 29-5-2025
V/v: " Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu 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: Ông **Lê Văn Thường**

Các Thẩm phán: Ông **Phạm Tồn**

Ông **Nguyễn Tấn Long**

- *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 toà*: bà **Nguyễn Thị Hà** - Kiểm sát viên.

Ngày 29 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 43/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2025 về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1313/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1937

Địa chỉ: Số K T, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Hà Đồng T1- Văn phòng L

Địa chỉ: Số F H, phường P, quận H, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

- Bị đơn: Nguyễn T2, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Khối Q, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Tổ B, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị T3 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ F, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng

+ Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1951

+ Bà Phạm Thị M, sinh năm: 1955

+ Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1974

+ Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1980

+ Bà Nguyễn Thị Bé S1, sinh năm 1985

+ Bà Nguyễn Thị Thu Đ, sinh năm 1985

+ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1987

Người đại diện theo ủy quyền của bà S, bà T3, bà M, ông N1, bà M1, bà S1, bà Đ và bà H: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1951 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số A N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn N: Luật sư Trịnh Anh H1 thuộc Công ty L1 (có mặt).

Địa chỉ: Số G P, phường P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam

+ Bà Lê Thị B, sinh năm 1975 (vắng mặt).

+ Bà Huỳnh Thị P, sinh năm 1965 (có mặt).

+ Bà Trần Thị H2, sinh năm 1922(đã chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà** Trần Thị H2**:

+ Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1964;

+ Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1974;

+ Ông Nguyễn Văn B2 (tức ông Nguyễn Văn H4), sinh năm 1976

Cùng địa chỉ: Khối Q, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1964

+ Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1974

+ Ông Nguyễn Văn B2 (tức ông Nguyễn Văn H4), sinh năm 1976

Cùng địa chỉ: Khối Q, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H3, ông B1 và ông B2: Ông Nguyễn Đức T4, sinh năm 1959, địa chỉ: Thôn D, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

+ Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam

Địa chỉ: Khối 3, phường Vĩnh Điện, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc A, chức vụ: Phó trưởng phòng tài nguyên và Môi trường thị xã Đ(vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: K N, phường A, TP Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T ***trình bày:***

Ông bà nội tôi là ông Nguyễn P1 và bà Phùng Thị Q, ông P1 và bà Q sinh được 5 người con 3 trai, 2 gái gồm: Cha tôi là ông Nguyễn X và các chú Nguyễn N2, Nguyễn Thanh H5, các cô là Nguyễn Thị N3, Nguyễn Thị Ế. Sinh thời ông bà nội tôi sinh sống tại thửa đất gần với thửa 51 hiện đang tranh chấp thửa đất này cách thửa 51 bằng một con đường đất rộng 1,5m. Thửa đất của ông P1 và bà Q nêu trên hiện nay bà Trần Thị H2 đang sử dụng. Riêng thửa 51 tờ bản đồ số 2 là do cha tôi ông Nguyễn X khai hoang từ năm 1950 đến 1967, đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K981044 ngày 12/8/1998 đứng tên hộ ông Nguyễn Xê .

Quá trình sử dụng đất, hộ ông Nguyễn X đã thực hiện việc kê khai, đăng ký đất đai theo Chỉ thị 299/TTg. Đến khi tiến hành kê khai theo Nghị định 64/CP của Chính phủ vào năm 1995, lợi dụng lúc gia đình ông X không có ở nhà (ra Đà Nẵng chữa bệnh) thì hộ bà Trần Thị H2 đã kê khai, đăng ký (không được sự đồng ý của hộ ông X), sau đó Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị H2 diện tích 2.290m^2 vào ngày 10/8/1995 đối với thửa đất 51 tờ bản đồ số 2 diện tích 2.290m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam của hộ Nguyễn Xê . Gia đình ông X nghe người dân địa phương báo cáo lại mới phát hiện đất vườn của hộ ông X bà H2 đã tự ý kê khai và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H2 nên hộ ông X đã làm đơn khiếu nại vào năm 1996 đề nghị UBND xã Đ giải quyết. Sau đó UBND xã Đ mời gia đình bà H2 lên làm việc thì bà H2 tự nhận sai và cùng với các con đã ký vào biên bản trả lại đất và sổ đỏ cho hộ Nguyễn X, trên cơ sở đó UBND xã Đ thủ tục trình cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ cấp vào ngày 10/8/1995 cho họ Trần Thị H2 và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn X vào ngày 12/8/1998 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.290m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

Vào khoảng năm 1998 cha ông T là ông Nguyễn Xê Đ1 nặng đến bệnh viện cấp cứu, trong thời gian này gia đình bà H2 lợi dụng cơ hội che chắn làm một phòng nhỏ ở, sau đó lấn chiếm đất và làm nhà kiên cố như hiện nay. Sau khi về quê phát hiện việc lấn chiếm đất làm nhà của bà H2, gia đình ông X đã khiếu nại đến chính quyền địa phương, lúc đó có thôn T (nay đã chết) có đến khuyên giải

không cho xây dựng nhưng khi chính quyền địa phương đi thì bà H2 lén lút xây tiếp.

Hiện nay, trên thửa đất này có một ngôi nhà lợp ngói ba gian trụ tròn của cha, mẹ tôi để lại vẫn còn, một ngôi nhà xây trái phép của bà Trần Thị H2, một ngôi nhà xây trái phép của ông Nguyễn T2 và một ngôi nhà nhỏ của bà Lê Thị B.

Vì vậy, ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu bà H2 phải tháo dỡ tài sản là nhà ở trả lại phần đất bà Trần Thị H2 đang sử dụng 649,6m^2 cho các con của ông Nguyễn X tại thửa đất 51 tờ bản đồ số 2 diện tích 2.290m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

Đối với yêu cầu của bà Trần Thị H2 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Nguyễn X vào ngày 12/8/1998 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.290 m^2 địa chỉ thửa đất: Khối Q, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam ông T không chấp nhận vì đất này là đất của cha, mẹ ông T. Vào năm 1995 Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị H2 không đúng và đã hủy giấy chứng nhận đó, đến nay 1998 Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cha tôi.

Tại các bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T2 ***trình bày***:

Ông Nguyễn T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T. Ông T2 là con của bà Nguyễn Thị Ế. Vào năm 1988, ông Nguyễn T2 kết hôn với bà Huỳnh Thị P, nhưng do chưa có chỗ ở ổn định nên mẹ ông T2 là bà Ế và vợ chồng ông T2 có xin các cậu ruột gồm: ông Nguyễn X (cậu ruột), ông Nguyễn Thanh H5 (cậu K) và bà Trần Thị H2 (bà H2 là vợ của cậu ruột ông Nguyễn N2 đã chết) xuống làm nhà ở tại khu vườn thôn E (cũ) nay là khối Q, phường Đ là thửa đất số 51, tờ bản đồ số 2 và được sự đồng ý của các cậu, mợ. Nguyên khu vườn này là đất của ba cậu đã ở trước đây. Tại thời điểm vợ chồng ông T2 làm nhà thì trên đất này có 01 ngôi nhà bà H2 đang ở, còn ông Nguyễn X và ông Nguyễn Thanh H5 lúc đó đã sinh sống tại Đà Nẵng. Được sự đồng ý của các cậu, mợ vào năm 1996 vợ chồng ông T2 đã xây dựng nhà cấp 4 kiên cố chiều ngang 8m, chiều dài hơn 50m.

Đến ngày 20/9/1999, ông Nguyễn X đã viết cho vợ chồng ông T2 một giấy chuyển nhượng đất vườn để hợp thức hóa phần đất đã cho ông T2 làm nhà trước đây để sau này có cơ sở làm thủ tục sang tên theo quy định, người trực tiếp ghi giấy chuyển nhượng đất là ông Nguyễn Văn T (con ông X), người ký giấy là ông Nguyễn Xê . Trong giấy này ban đầu ghi diện tích 200m^2 có chiều ngang 5m, chiều dài 40m, nhưng sau đó ông X thấy nhà làm rộng nhưng diện tích trong giấy quá ít nên ông X yêu cầu ông T2 giao giấy và tự ông X sửa lại chiều ngang 8m, diện tích là 320m^2. Sau đó, vợ chồng ông T2 đã giao cho ông X số tiền chuyển nhượng đất là 5.000.000 đồng, nhưng ông X và các con ông X không nhận tiền mà nói ông T2 đến nhà ông cậu Nguyễn Thanh H5 (K) đưa số tiền này cho ông H5 (K) vì lúc đó ông H5 (Khá) thường xuyên đau ốm. Nghe lời ông X, ông T2 đã giao số tiền 5.000.000 đồng cho gia đình ông H5 (K) nhận tiền và ghi giấy chuyển

nhượng đất. Ông K tên trong giấy tờ là Nguyễn Thanh H5 có vợ là Trần Thị B3 và con trai Nguyễn Văn T5, địa chỉ: Số nhà A đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng (ông H5, bà B3 nay đã chết).

Quá trình sử dụng đất ai được cấp giấy chứng nhận thì vợ chồng ông T2 không rõ. Đến khoảng năm 2000, vợ chồng ông T2 gặp ông X yêu cầu làm giấy tờ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mà vợ chồng ông T2 đã làm nhà từ năm 1996 nhưng ông X và mấy anh chị em con ông X bảo cứ ở đó ai bứng nhà, đập nhà của vợ chồng bây đâu mà làm giấy tờ, do tin tưởng câu nói đó nên vợ chồng ông T2 không làm giấy tờ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Việc vợ chồng ông T2 làm nhà ở trên đất này từ năm 1996 đến nay công khai liên tục ổn định, không ai tranh chấp, không ai có ý kiến gì, cả gia đình ông X, bà H2 và ông H5 đều biết, đều nhìn thấy nhưng cũng không có ý kiến gì. Ông T2 yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Trần Thị H2 ***và người đại diện theo ủy quyền là ông*** Nguyễn Đức T4 ***và*** Nguyễn Văn H4 ***trình bày*****:**

Nguồn gốc hình thành thửa đất số 51, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.290m^2 như sau: Thời Pháp thuộc cha, mẹ chồng bà H2 là Nguyễn Văn P1 (Nơi) và Phùng Thị Q đã khai hoang, vỡ hóa đất, lập vườn và làm nhà sinh sống cùng các con cháu trên khu vườn này. Sau khi cha, mẹ chồng bà H2 chết thì khu vườn này do ba người con trai ông P1 và bà Q là: Ông Nguyễn X, ông Nguyễn N2 (chồng bà H2) và ông Nguyễn Thanh H5 tiếp tục quản lý, sử dụng và cùng nhau sinh sống trên khu vườn này. Đến năm 1968 -1969 chiến tranh tàn phá ác liệt, chính quyền địa phương thời đó đã di dời toàn bộ dân cư đang sinh sống tại địa phương ra khu M, Đà Nẵng để tránh thương vong và sinh sống. Toàn bộ khu đất vực sau đó là bãi đất trắng không nhà cửa, cây cối do bom đạn chiến tranh tàn phá ác liệt.

Sau ngày quê hương giải phóng năm 1975 toàn bộ dân cư dọn về quê hương sinh sống trong đó có gia đình bà H2 và ông Nguyễn N2, gia đình ông Nguyễn X và gia đình ông Nguyễn Thanh H5 cùng dọn về quê xã Đ và cùng làm nhà trong khu vườn cũ của cha, mẹ chồng bà H2 để lại để sinh sống. Gia đình bà H2, ông N2 đã làm một ngôi nhà tạm trên khu vườn này nhưng ở phía cuối khu vườn.

Đến năm 1979, gia đình ông Nguyễn Thanh H5 dọn ra Đà Nẵng ở được Nhà nước cấp đất khác, khi đi gia đình ông H5 đã tháo dỡ ngôi nhà cũ mang theo. Đến năm 1980 gia đình ông Nguyễn X cũng dọn ra Đà Nẵng sinh sống, khi đi ông Nguyễn X đã bán ngôi nhà cũ cho gia đình bà H2 11 chỉ vàng (gia đình bà H2 đã giao đủ vàng, việc mua bán cũng như nhận vàng chỉ nói miệng chứ không lập thành văn bản do anh em trong nhà tin tưởng nhau). Gia đình bà H2 đã sống trên ngôi nhà mua của ông X, còn ngôi nhà tạm của bà H2 ở trước khi mua nhà của ông X bỏ trống, sau đó ngôi nhà mua của ông X xuống cấp. Từ năm 1980, khi gia đình ông Nguyễn Thanh H5 và gia đình ông Nguyễn X cũng dọn ra Đà Nẵng sinh sống khu vườn này chỉ có một mình gia đình bà H2 quản lý, sử dụng. Thời gian

sau gia đình bà H2 đã khai hoang và mở rộng thêm khu vườn rộng như hiện nay. Năm 1992 chồng bà H2 là ông Nguyễn N2 chết, sau khi chồng bà H2 chết bà H2 cùng các con tiếp tục quản lý, sử dụng ổn định ngôi nhà và mảnh vườn này, không có ai tranh chấp. Đến năm 1993, ông Nguyễn Văn B1 con trai bà H2 cưới vợ nên gia đình bà H2 đã tháo dỡ ngôi nhà tạm cũ để xây dựng ngôi nhà kiên cố như hiện nay. Đến khi thực hiện Nghị định 64/CP (khoảng năm 1993) hộ bà H2 đã kê khai, đăng ký toàn bộ thửa đất số 51, tờ bản đồ số 2 và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/8/1995 với diện tích 2.290m^2, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 2 cho hộ bà Trần Thị H2.

Việc ông T khai gia đình bà H2 tham dự cuộc họp ngày 16/7/1996 và tự nhận sai và cùng với các con bà H2 đã ký vào biên bản trả lại đất và sổ đỏ cho hộ Nguyễn X là không đúng, gia đình bà H2 không ai tham dự cuộc họp, các chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Văn B1, ông Nguyễn Văn B2 và bà H2 trong các văn bản do UBND xã Đ xác lập năm 1996 là giả mạo.

Gia đình bà H2 sử dụng đất ổn định, liên tục, công khai toàn bộ thửa đất từ trước năm 1980 đến nay không ai tranh chấp, nhưng Nhà nước lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn X là quá vô lý và không đúng pháp luật, nên bà H2 không đồng ý với nội dung khởi kiện của nguyên đơn, bà H2 yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn X vào ngày 12/8/1998 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 2, diện tích 2290m^2.

- UBND thị xã Đ ***trình bày*****:** Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn X, số K981044, thửa số 51, tờ bản đồ số 2, diện tích 2290m^2 tại khối Q, phường Đ, thị xã Đ của bà Trần Thị H2, UBND thị xã Đ không chấp nhận vì trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn X hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

- Tại các bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn N ***trình bày:*** Ông hoàn toàn thống nhất với lời khai của nguyên đơn Nguyễn Văn T. Ông bà nội tôi là ông Nguyễn P1 và bà Phùng Thị Q, ông P1 và bà Q sinh được 5 người con 3 trai, 2 gái gồm: Cha tôi là ông Nguyễn X và các chú Nguyễn N2, Nguyễn Thanh H5, các cô là Nguyễn Thị N3, Nguyễn Thị Ế. Sinh thời ông bà nội tôi sinh sống tại thửa đất gần với thửa 51 hiện đang tranh chấp thửa đất này cách thửa 51 bằng một con đường đất rộng 1,5m. Thửa đất của ông P1 và bà Q nêu trên hiện nay bà H2 đang sử dụng. Riêng thửa 51, tờ bản đồ số 2 là do cha tôi ông Nguyễn X khai hoang từ năm 1950 đến 1967. Do chiến tranh nên năm 1967 ba tôi, các chú, các cô và chúng tôi đều di tản ra phường A (thời điểm này ông bà nội đã chết). Đến sau năm 1975 tất cả anh em đều quay về. Vợ con ông Nguyễn Thanh H5 về làm nhà ở thửa đất phía sau thửa 51, cách một con đường, ở được vài tháng thì gia đình ông H5 chuyển ra Đà Nẵng. Vợ chồng ông Nguyễn N2, bà Trần Thị H2 thì về ở đất ông nội. Vợ chồng ông X tức cha tôi thì ở tại ngôi nhà cũ trên thửa đất 51. Riêng bà N3 và bà Ế lấy chồng, không ở đó. Năm 1976 thì ông Nguyễn Văn T ra Đà Nẵng sinh sống nên ông X và bà Ú ở với ông N. Năm 1984 thì ông N ra Đà Nẵng để làm việc đến năm 1990 thì vợ con ông N và ông X và bà Ú ra Đà Nẵng sống với ông N, bàn thờ tổ tiên ông bà cũng được

chuyển đi ở thời điểm này. Ông N là người thờ cúng. Khi đi ông X có gửi nhà cửa, vườn tược cho bà H2 coi dùm, nên việc bà H2 khai mua nhà là không đúng. Năm 1993, khi có đoàn đo đạc đến thì bà H2 khai là tài sản của bà và đăng ký theo nghị định 64/CP. Nay ông T khởi kiện buộc bà H2 phải tháo dỡ tài sản là nhà ở trả lại phần đất bà Trần Thị H2 đang sử dụng 649,6m^2 cho các con của ông Nguyễn X tại thửa đất 51 tờ bản đồ số 2 diện tích 2.290m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam thì ông N thống nhất với yêu cầu của ông Nguyễn Văn T và không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị H2 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn X vào năm 1998.

Tại các bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Huỳnh Thị P ***trình bày:*** Thống nhất ý kiến với phần trình bày của ông Nguyễn T2.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn B2 ***(***Nguyễn Văn H4***) trình bày:*** Ông không chấp nhận lời khai và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T. Ông thống nhất lời khai của ông Nguyễn Đức T4 và về yêu cầu của bà Trần Thị H2 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Nguyễn X vào ngày 12/8/1998. Các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được kèm theo Công văn số 393/TNMT ngày 21/8/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Đ làm căn cứ thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ vào năm 1996 của bà H2 là không đúng, gia đình ông T đã giả mạo chữ viết, chữ ký và dấu vân tay của bà Trần Thị H2, giả chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Văn B1, Nguyễn Văn B2 tại biên bản giải quyết tranh chấp ngày 16/7/1996, giả mạo chữ ký và dấu vân tay của bà Trần Thị H2 tại đơn xin đính chính tên quyền sử dụng đất ngày 10/10/1996, giả mạo chữ ký của bà Trần Thị H2 và Nguyễn Văn B1 tại đơn xin nhượng đất ngày 7/8/1997. Ông B2 đề nghị HĐXX xem xét giải quyết theo pháp luật.

Tại bản tự khai ông Nguyễn Văn T5 ***trình bày:*** Cha tôi là ông Nguyễn Thanh H5. Nguồn gốc của toàn bộ thửa đất số 51, tờ bản đồ số 2 đang tranh chấp theo tôi biết được chia làm 2 phần. *Phần thứ nhất* từ tường của nhà thờ cũ (nhà cũ ông X) đến hết phần đất ông T2 đang sử dụng, kể cả phần đất của bà Nguyễn Thị B4 sử dụng hiện nay là do cha ông là ông Nguyễn Thanh H5 (Khá) khai hoang. Phần đất thứ 2 từ nhà thờ đến hết phần đất bà H2 đang sử dụng là của ông X khai hoang cùng thời với cha ông. Ông X có xây nhà như hiện trạng ngôi nhà cũ hiện nay. Đến khoảng năm 1985 gia đình ông X chuyển ra Đà Nẵng tại phường A. Khi đó ông X chưa có nhà nên cha ông đã cho ông X ngôi nhà tại A N, quận S, TP Đà Nẵng. Còn việc vì sao bà H2 lên ở khu vực của ông X thì ông không rõ.

Gia đình ông T5 ở trên phần đất thứ nhất từ sau năm 1975 đến năm 1978, sau 1978 thì không ở nữa chuyển ra Đà Nẵng sinh sống tại A, cha ông đã giao lại phần đất cho bà Ế là chị ruột của H5 nhưng bà Ế không sử dụng mà sau này để cho ông Nguyễn T2 sử dụng. Sau khi cha ông chuyển ra An Hải Đ2 thì cô Ế có đưa cho cha ông 1,5 chỉ vàng và sau đó Nguyễn T2 là con của cô Ế đưa cho ông T5 5 triệu đồng, đây tiền là cha ông chuyển nhượng phần đất này cho cô Ế và anh T2.

Tại biên bản lời khai của người làm chứng ông Phùng Văn B5 ***trình bày:*** Năm 1996, ông B5 đang là Công an viên thường trực của xã Đ, làm việc thường xuyên tại UBND xã Đ. Vào thời điểm đó, theo chỉ đạo của UBND xã, ông B5 phải tham gia viết biên bản làm việc của UBND xã, của một vài Ban, Ngành khác của UBND xã. Biên bản giải quyết tranh chấp ngày 16/7/1996 nêu trên có tên ông là thư ký. Tuy nhiên do sự việc quá lâu gần 30 năm nên giờ ông không thể nhớ rõ được những tình tiết, sự kiện chi tiết trong biên bản đó. Thông thường lúc đó ông chỉ ghi giúp biên bản xong thì gửi lại cho B6, Ngành hoặc cá nhân chủ trì các buổi làm việc đó trao đổi với các bên liên quan. Tại thời điểm ghi biên bản này, ông Nguyễn Văn B1, Nguyễn Văn B2 có tham dự không ông không thể nhớ rõ, lời trình bày của hai ông này trong biên bản có đúng do các ông này trình bày không ông cũng không thể nhớ rõ và các chữ ký có phải do ông B1, ông B2 nêu trên ký hay không ông cũng không nhớ rõ. Lý do, người chủ trì cuộc họp ngày 16/7/1996 ông Lê Hồng Á- Trưởng ban Tư pháp xã cũng không ký biên bản thì ông cũng không rõ.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Nguyễn T6 ***trình bày:*** Năm 1996, ông T6 là tổ trưởng tổ tự quản thôn số 20, ông T6 xác nhận chưa từng tham gia vào cuộc họp gia đình ngày 31/5/1996 tại nhà ông Nguyễn X ở thôn E, xã Đ cũng như chưa từng phát biểu, chưa từng ký vào biên bản này. Ông T6 cho rằng biên bản này là do gia đình ông Nguyễn X làm giả. Về nguồn gốc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 2 thì thửa đất này gia đình ông Nguyễn X ở trước năm 1975. Khi chiến tranh, gia đình ông X và tất cả dân ở đây đều chạy tản cư, gia đình ông X ra M, Đà Nẵng. Ngày 29/3/1975 sau khi Quảng Nam-Đà Nẵng giải phóng, dân ở đây về ở đất cũ trong đó có gia đình ông X. Khi đó đất của nhà ông X chiếm 2/3 diện tích của thửa này, phần đất còn lại là phần đất hiện ông T2 ở trước đây là ông Nguyễn H6 ở (ông H6 nay đã chết) ở được một thời gian thì ông H6 không ở nữa, ông H5 (Khá) về ở, phần đất này sau đó ông H5 (Khá) chuyển nhượng cho ông T2.

Đối với phần đất ông Nguyễn X ở thì ông X làm nhà đến khoảng 1982 thì không ở nữa, cả gia đình chuyển ra Đà Nẵng để sinh sống. Khi đó ông X và bà Ú có rao bán ngôi nhà khoảng 1 cây mốt vàng, sau đó tôi thấy bà H2 vào ở (lúc đó ông N2 còn sống) việc bà H2, ông N2 có đưa tiền cho ông X không thì ông không biết, đến khi nhà nước kê khai thì bà H2 kê khai.

Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc buộc ông Nguyễn T2 tháo dỡ nhà, vật kiến trúc xây dựng trái phép trên phần diện tích đất tranh chấp 402,8m^2 tại thửa đất số: 51, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.290 m^2 địa chỉ thửa đất: Khối Q, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam để trả diện tích đất này cho ông Nguyễn Văn T.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị H2 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện huyện Đ (nay là thị xã Đ) đã cấp cho hộ Nguyễn Xê vào ngày 12/8/1998 đối với thửa đất số: 51, tờ bản đồ số

2, diện tích 2.290 m^2 địa chỉ thửa đất: Khối Q, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

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.

Ngày 13/01/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Luật sư đề nghị chấp nhận kháng cáo ông T.

Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà nẵng đề nghị xét xử vắng mặt đương sự và không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn T; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về hiện trạng và tài sản trên đất tranh chấp:

Theo kết quả đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 01/4/2019 và ngày 18/4/2019 của TAND thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam và biên bản định giá ngày 17/4/2024 của TAND tỉnh Quảng Nam thì thửa đất số 51, tờ bản đồ số 02 tại khối Q, phường Đ, theo hiện trạng đo đạc thực tế là: 2.687m^2, tăng 397 m^2 so với diện tích được cấp là 2.290m^2 theo giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 103360 do UBND huyện Đ cấp cho hộ bà Trần Thị H2 vào ngày 10/8/1995 và theo GCNQSDĐ số K981044 ngày 12/8/1998 (chưa điều chỉnh thu hồi do mở đường). Trên thửa đất số 51, tờ bản đồ số 02, diện tích 402,8m^2 có nhà ngôi nhà cấp 4 gia đình ông Nguyễn T2 đang quản lý, sử dụng có giá trị 239.648.000 đồng.

[2] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng, đăng ký kê khai và quyền sử dụng đất thửa đất số 51, tờ bản đồ số 02 tại khối Q, phường Đ, theo hiện trạng đo đạc thực tế là: 2.687m^2, tăng 397 m^2 so với diện tích được cấp là 2.290m^2 đã được xác định theo Bản án dân sự phúc thẩm số 200/2025/DS-PT ngày 21/5/2025 Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là thuộc quyền sử dụng của ông X.

[3] Ông T2 cho rằng: Ngày 20/9/1999, ông Nguyễn X đã viết cho vợ chồng ông T2 một giấy chuyển nhượng đất vườn để hợp thức hóa phần đất đã cho ông T2 làm nhà trước đây để sau này có cơ sở làm thủ tục sang tên theo quy định, người trực tiếp ghi giấy chuyển nhượng đất là ông Nguyễn Văn T (con ông X), người ký giấy là ông Nguyễn Xê . Trong giấy này ban đầu ghi diện tích 200m^2 có chiều ngang 5 m, chiều dài 40m, nhưng sau đó ông X thấy nhà làm rộng nhưng diện tích trong giấy quá ít nên ông X yêu cầu ông T2 giao giấy và tự ông X sửa lại chiều ngang 8m, diện tích là 320m^2. Sau đó, vợ chồng ông T2 đã giao cho ông X số tiền chuyển nhượng đất là 5.000.000 đồng, nhưng ông X và các con ông X không nhận tiền mà nói ông T2 đến nhà ông cậu Nguyễn Thanh H5 (K) đưa số

tiền này cho ông H5 (K) vì lúc đó ông H5 (Khá) thường xuyên đau ốm. Nghe lời ông X, ông T2 đã giao số tiền 5.000.000 đồng cho gia đình ông H5 (K) nhận tiền và ghi giấy chuyển nhượng đất. Ông K tên trong giấy tờ giấy tờ là Nguyễn Thanh H5 có vợ là Trần Thị B3 và con trai Nguyễn Văn T5, (ông H5, bà B3 nay đã chết). Còn ông T5 con ông H5 khai rằng phần đất này trước đây cha ông sử dụng sao đó giao lại cho ông T2 nhưng ông có yêu cầu gì và cũng không có chứng cứ chứng minh. Trong khi đó theo nội dung giấy chuyển nhượng ghi ông X là người chuyển nhượng cũng không thể hiện chuyển nhượng với giá bao nhiêu không giám định có phải chữ ký ông X không, còn ông T không thừa nhận và ông T cũng không có quyền định đoạt tài sản này vì ông không có quyền sử dụng đất, mặc dù chữ ghi giấy chuyển nhượng của T theo kết luận giám định; do đó không có cơ sở xem xét xác định có việc chuyển nhượng phần diện tích đất tranh chấp 402,8m^2 tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Khối Q, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam giữa ông X và ông T2.

[4] Về yêu cầu độc lập của bà Trần Thị H2 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Nguyễn X vào ngày 12/8/1998 đối với thửa đất số: 51, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.290m^2 địa chỉ thửa đất: Khối Q, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam đã được giải quyết bằng Bản án dân sự phúc thẩm số 200/2025/DS-PT ngày 21/5/2025 Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nên theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 192, Điểm g Khoản 1 Điều 217, Điều 311 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hủy một phần Bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án về phần này sự việc đã được giải quyết bằng Bản án có hiệu lực pháp luật.

[5] Với nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa và hủy một phần Bản án sơ thẩm.

[6] Về chi phi tố tụng: Ông Nguyễn T2 phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định gía tài sản 6.800.000 đồng và 6.000.000 đồng tiền giám định (số tiền này ông T2 đã nộp tạm ứng nên đã nộp xong), ông T đã nộp tạm ứng nên ông T2 phải có nghĩa vụ hoàn lại cho ông T.

[7] Ông Nguyễn T2 là người cao tuổi theo quy định Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về án phí và lệ phí Tòa án thì thì ông T2 được miễn án phí dân sự sơ, phúc thẩm; còn ông T không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điểm c Khoản 1 Điều 192, Điểm g Khoản 1 Điều 217, Điều 311 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 49, 50 Luật Đất đai năm 2003; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và sửa, hủy đình chỉ giải quyết một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

1.1. Buộc ông Nguyễn T2, bà Huỳnh Thị P phải có nghĩa vụ giao lại nhà, vật kiến trúc xây dựng trên phần diện tích đất tranh chấp 402,8m^2 tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Khối Q, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam và quyền sử dụng đất cho hộ Nguyễn X, ông Nguyễn Văn T đại diện quản lý.

1.2. Ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn T2, bà Huỳnh Thị P 239.648.000 (Hai trăm ba mươi chín triệu, sáu trăm bốn mươi tám nghìn) đồng.

1.3. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam và đình chỉ giải quyết vụ án về yêu cầu độc lập của bà Trần Thị H2 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện huyện Đ (nay là thị xã Đ) đã cấp cho hộ Nguyễn Xê vào ngày 12/8/1998 đối với thửa đất số: 51, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.290 m^2 địa chỉ thửa đất: Khối Q, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn T2 phải phải có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Nguyễn Văn T 6.800.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định và định gía tài sản. Ông Nguyễn T2 phải chịu toàn bộ chi phí 6.000.000 đồng tiền giám định, ông T2 đã nộp xong.

3. Về án phí: Ông Nguyễn T2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quản Nam ;
- VKSND tỉnh Quản Nam ;
- Cục tỉnh Quản Nam ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

Lê Văn Thường