

**TÒA PHÚC THẨM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

Bản án số: 118/2025/DS-PT

Ngày: 16/9/2025.

V/v tranh chấp 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 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: bà **Trần Thị Kim Liên**

Các Thẩm phán: ông **Lê Văn Thường**

ông **Trần Quốc Cường**

- Thư ký phiên tòa: ông **Nguyễn Duy Hoàng** - 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: bà **Phạm Thị Nguyệt Minh** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 9 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 39/2025/TLPT-DS ngày 04/8/2025 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 14/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 539A/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Hồ Văn S**, bà **Nguyễn Thị Hoài**.

Cùng địa chỉ: **thôn K, xã T, huyện G, tỉnh Quảng Trị (nay là thôn K, xã B, tỉnh Quảng Trị)**. Ông **S** có mặt, bà **H1** vắng mặt.

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

+ Bà **Trần Thị Hoàng M1** (văn bản uỷ quyền ngày 11/11/2024); địa chỉ: **số D đường T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (nay là số D đường T, phường N, tỉnh Quảng Trị)**. Có mặt.

+ Ông **Trần Xuân T** - sinh năm 1982 (văn bản uỷ quyền ngày 25/8/2025); trú tại: **khu phố G, phường Đ, tỉnh Quảng Trị**. Vắng mặt, đồng thời ông **S** không yêu cầu ông **T** đại diện cho ông và bà **H1** nữa.

2. Bị đơn: ông **Lê Văn T1**, bà **Nguyễn Thị Đ**.

Cùng địa chỉ: **thôn K, xã T, huyện G, tỉnh Quảng Trị (nay là thôn K, xã B, tỉnh Quảng Trị)**. Vắng mặt.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị Đ: ông Nguyễn Đức T2 (văn bản uỷ quyền ngày 10/11/2024); địa chỉ: số B đường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (nay là số B đường H, phường N, tỉnh Quảng Trị). Vắng mặt.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Đ: ông Trần Xuân V (văn bản uỷ quyền ngày 13/5/2025); địa chỉ: thôn A, xã T, huyện G, tỉnh Quảng Trị (nay là thôn A, xã B, tỉnh Quảng Trị). Vắng mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Quảng Trị (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Quảng Trị). Vắng mặt.

3.2. Anh Hồ Văn N – sinh năm 1998, anh Hồ Văn Đ1 – sinh năm 1999.

Cùng địa chỉ: thôn K, xã T, huyện G, tỉnh Quảng Trị (nay là thôn K, xã B, tỉnh Quảng Trị). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Bà Lê Thị V1 (đã chết); địa chỉ: thôn K, xã T, huyện G, tỉnh Quảng Trị (nay là thôn K, xã B, tỉnh Quảng Trị).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị V1:

- Ông Hồ Văn S (con của bà V1); địa chỉ: thôn K, xã T, huyện G, tỉnh Quảng Trị (nay là thôn K, xã B, tỉnh Quảng Trị). Vắng mặt.

- Ông Hồ Chí D - sinh năm 1961, bà Hồ Thị H - sinh năm 1976 (con của bà V1); địa chỉ: thôn K, xã T, huyện G, tỉnh Quảng Trị (nay là thôn K, xã B, tỉnh Quảng Trị). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn ông Hồ Văn S và bà Nguyễn Thị Hoài .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/4/2024, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Hồ Văn S, bà Nguyễn Thị H1 và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1983, gia đình cha, mẹ ông S, bà H1 đã khai hoang và sinh sống tại khu vực Trạng B thuộc thôn K, xã T, huyện G, tỉnh Quảng Trị. Năm 1996, ông S kết hôn với bà Nguyễn Thị H1 và vợ chồng tiếp tục sinh sống tại khu đất này cùng cha, mẹ ông S. Khu đất có vị trí tiếp giáp với các hộ sau:

- Phía Bắc tiếp giáp với phần đất của bà Nguyễn Thị V2;
- Phía Nam tiếp giáp với phần đất của bà Trần Thị M2 và ông Lê Văn C;
- Phía Đông tiếp giáp với đất của ông Lê Biên H2 và ông Trịnh Văn Q;
- Phía Tây tiếp giáp với tỉnh lộ 76.

Đối với phần đất phía trước tiếp giáp với đường 76 thì ông S, bà H1 dùng làm hồ nuôi cá, làm nhà ở và vườn trồng các loại cây ăn quả. Vào thời điểm này, do thửa đất được quy hoạch là đất trồng cây công nghiệp (cây cao su) nên đầu năm 1998 gia đình ông S, bà H1 chuyển về sinh sống nơi ở mới là nơi ở hiện tại. Cuối năm 1998, nguyên đơn thực hiện trồng cây cao su theo dự án 327 trên phần

đất vườn và nhà ở; riêng phần đất gia đã làm hồ nuôi cá vẫn để nguyên. Đến năm 1999, gia đình ông S được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 871947 ngày 29/9/1999, với diện tích 10.000m² tại xã T, huyện G, tỉnh Quảng Trị mang tên hộ bà Nguyễn Thị Hoài. Sau khi ổn định cuộc sống nơi ở mới thì ông, bà vẫn thường xuyên đến chăm sóc cây cao su và nuôi cá. Cùng thời điểm này, ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị Đ ở gần thửa đất nên nảy ý mượn hồ cá của gia đình ông để canh tác nên gia đình ông đã thống nhất cho ông T1, bà Đ mượn. Tháng 5/2000, sau khi thu hoạch cá xong, ông S giao hồ cá cho ông T1 mượn và vợ, chồng ông T1 cam kết lúc nào gia đình nguyên đơn cần thì sẽ trả lại. Việc mượn hồ cá không được lập bằng văn bản, chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Năm 2019, do các con đã lớn, cần đất để canh tác nên ông S, bà H1 yêu cầu ông T1, bà Đ trả lại đất nhưng qua nhiều lần đề nghị ông T1, bà Đ vẫn không trả. Năm 2021, ông S đã làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã T đề nghị tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai. Qua 03 lần hòa giải nhưng ông T1 luôn phủ nhận việc đã mượn đất của nguyên đơn và cho rằng thửa đất trên do ông T1, bà Đ khai hoang sử dụng từ trước đến nay.

Mặt khác, qua hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã T thì ông S được biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông được cấp năm 1999 là được tách ra từ thửa đất số 52, tờ bản đồ số 31, diện tích 19.000m². Trong đó, Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H1 10.000m² và 9.000m² còn lại được cấp cho các hộ khác. Đến năm 2013, thửa đất số 52 (phần đất được cấp cho nguyên đơn 10.000m²) được tách thành 02 thửa là 357 và 494. Thửa 357 là nguyên đơn đang sử dụng trồng cây cao su có diện tích 6.589m²; thửa 494 là hồ nuôi cá, diện tích 2.262,1m² (do bị đơn đang sử dụng - đang tranh chấp).

Vì vậy, ông S, bà H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc ông T1, bà Đ trả lại cho ông S, bà H1 diện tích 2.262,1m² đất, thửa đất số 494, tờ bản đồ số 31, địa chỉ thửa đất: xã T, huyện G, tỉnh Quảng Trị (theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/02/2025).

** Theo văn bản trình bày ý kiến ngày 01/12/2024 và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị Đ trình bày:*

Thửa đất số 494, tờ bản đồ số 31, diện tích 2.262,1m² có nguồn gốc trước đây là hố bom. Sau đó, gia đình ông, bà nhiều lần cải tạo, tu sửa và sử dụng ổn định làm hồ nuôi cá từ năm 1999 cho đến nay. Thửa đất này hiện tại đã được gia đình ông, bà kê khai tại sổ mục kê, bản đồ năm 2014 tại thửa đất số 494, tờ bản đồ 31, diện tích kê khai 2.535m². Việc nguyên đơn cho rằng thửa đất này do gia đình nguyên đơn khai hoang sử dụng từ năm 1983 và đến năm 2000 cho bị đơn làm hồ nuôi cá là không đúng; nguyên đơn còn cho rằng diện tích đất này đã được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 của nguyên đơn và yêu cầu bị đơn trả lại là không có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Tòa án hủy Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số O 871947 ngày 29/9/1999, diện tích 10.000m² tại xã T, huyện G, tỉnh Quảng Trị do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Hoài .

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Tại Biên bản làm việc ngày 26/02/2025, Ủy ban nhân dân huyện G trình bày: theo bản đồ năm 1999 thì thửa đất số 52, tờ bản đồ số 31 có diện tích 19.000m². Theo bản đồ địa chính năm 2013, thửa đất số 52 tách thành các thửa: thửa 494, diện tích 2.536m² (bị đơn đang sử dụng thửa này); thửa 357, diện tích 6.598m² (nguyên đơn đang sử dụng); thửa 493, diện tích 4.693m² (bà V2 đang sử dụng).

+ Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo dự án, người dân tự làm đơn và kê khai rồi trình lên Ủy ban nhân dân xã X. Sau đó, Ủy ban nhân dân xã T3 lên Phòng Nông nghiệp địa chính và trên cơ sở đó trình lên Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình.

+ Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 871947 ngày 29/9/1999 cho hộ bà Nguyễn Thị H1 không được lưu trữ tại Văn phòng Đ2 chi nhánh huyện G. Đề nghị Tòa án liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ2 để sao lục. Kết quả xác minh: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ2 đã có công văn số 256 ngày 23/4/2025 trả lời: đến thời điểm hiện tại, tại kho lưu trữ của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ2 không lưu trữ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 871947 ngày 29/9/1999 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Hoài .

- Theo văn bản ngày 25/02/2025, bà Lê Thị V1, anh Hồ Văn N, anh Hồ Văn Đ1 trình bày: đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn S, bà Nguyễn Thị Hoài .

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 14/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 1 Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; khoản 2 Điều 26 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn S, bà Nguyễn Thị H1 về việc buộc bị đơn ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại tích đất 2.262,1m², thửa đất số 494, tờ bản đồ số 31, địa chỉ thửa đất: xã T, huyện G, tỉnh Quảng Trị (theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/02/2025).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/5/2025, nguyên đơn ông **Hồ Văn S** và bà **Nguyễn Thị H1** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông **Hồ Văn S** và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà **Trần Thị Hoàng M1** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Việc ông **Hồ Văn S** và bà **Nguyễn Thị H1** khởi kiện yêu cầu ông **Lê Văn T1** và bà **Nguyễn Thị Đ** phải trả lại diện tích 2.262,1m² đất là không có cơ sở. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Hồ Văn S** và bà **Nguyễn Thị H1**, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 14/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông **Hồ Văn S** và bà **Nguyễn Thị H1**, Hội đồng xét xử thấy:

[1.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: theo sổ mục kê, bản đồ địa chính năm 1999 thì thửa đất số 52, tờ bản đồ số 31, diện tích 19.491m², đất do Ủy ban nhân dân xã Q1. Theo sổ mục kê, bản đồ địa chính năm 2014 thể hiện: thửa đất số 52, tờ bản đồ số 31 được tách ra thành các thửa đất sau: thửa đất số 357, diện tích 6.598m² (nguyên đơn bà **Nguyễn Thị H1**, ông **Hồ Văn S** đang sử dụng); thửa đất số 493, diện tích 4.693m² (bà **Nguyễn Thị V2** đang sử dụng), thửa đất số 494, diện tích 2.536m² do ông **Lê Văn T1**, bà **Nguyễn Thị Đ** sử dụng làm hồ nuôi cá từ năm 1999 và một phần của thửa đất số 342. Ông **T1**, bà **Đ** đã đăng ký kê khai tại sổ mục kê năm 2014 và sử dụng ổn định từ năm 1999 cho đến nay. Nguyên đơn bà **H1**, ông **S** cho rằng gia đình ông, bà đã cho ông **T1**, bà **Đ** mượn hồ cá này để canh tác nhưng bà **H1**, ông **S** không xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc cho mượn đất và sự việc này cũng không được phía bị đơn thừa nhận.

[1.2] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/02/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ2 chỉ thể hiện được hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn ông **S**, bà **H1** và bị đơn ông **T1** bà **Đ**; không thể hiện ranh giới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên sơ đồ. Bởi vì: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 871947 ngày 29/9/1999 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ bà **Nguyễn Thị H1** không có hồ sơ lưu, không thể hiện sơ đồ thửa đất được cấp, không thể hiện số tờ, số thửa nên không xác định vị trí thửa đất được giao trên thực địa. Do đó, Hội đồng xét xử thấy không có cơ sở xác định thửa đất số

494, tờ bản đồ số 31, diện tích 2.262,1m² đất mà bị đơn ông T1, bà Đ đang sử dụng nằm trong diện tích 10.000m² đất của hộ gia đình bà Nguyễn Thị H1 nên việc nguyên đơn ông S, bà H1 yêu cầu Toà án buộc bị đơn ông T1, bà Đ trả lại diện tích đất nêu trên là không thể chấp nhận.

[1.3] Đối với ý kiến của bị đơn ông T1, bà Đ đề nghị huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 871947 ngày 29/9/1999 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H1, Hội đồng xét xử thấy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên không xác định được vị trí thửa đất được cấp ngoài thực địa, không chồng lên diện tích 2.262,1m² đất, thửa đất số 494, tờ bản đồ số 31 của ông T1, bà Đ đang sử dụng và không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1, bà Đ nên không cần thiết phải huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

[2] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn S và bà Nguyễn Thị H1 về việc buộc bị đơn ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại thửa đất số 494, tờ bản đồ số 31, diện tích 2.262,1m² đất là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Văn S và bà Nguyễn Thị H1 như đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Văn S và bà Nguyễn Thị H1 không được chấp nhận nên ông S và bà H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016 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.

[4] Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Văn S và bà Nguyễn Thị H1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 14/5/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

Áp dụng khoản 1 Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 29 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 nguyên đơn ông Hồ Văn S, bà Nguyễn Thị H1 về việc buộc bị đơn ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại tích 2.262,1m² đất, thửa đất số 494, tờ bản đồ số 31, địa chỉ thửa đất: xã T,

huyện G, tỉnh Quảng Trị, nay là xã B, tỉnh Quảng Trị (theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/02/2025).

2. Về án phí: ông Hồ Văn S, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000310 ngày 23/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị).

3. Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA, P HCTP, LT.

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

Trần Thị Kim Liên