

**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: 132/2025/DS-PT

Ngày: 29-9-2025

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và Hủy giấy chứng nhận QSD đất.*”

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 **Phạm Tồn**

Các Thẩm phán: ông **Phùng Anh Dũng** và bà **Trần Thị Kim Liên**

Thư ký phiên tòa: ông **Phạm Thị Thu Ba**, thẩm tra viên Toà phúc thẩm
Tòa 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 29 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 226/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 292C/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Trần Văn H**, sinh năm 1956 và bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1958; nơi cư trú: **Khu phố P, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên**. Nay là **khu phố P, Phường S, tỉnh Đắk Lắk**. Vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: ông **Ngô Minh T1**, luật sư **Văn phòng L1, Đoàn Luật sư tỉnh P**. Địa chỉ: **B N, Phường E, TP T, Tỉnh Phú Yên**. Nay là **B N, Phường T, tỉnh Đắk Lắk**. Có mặt

2. *Bị đơn:* Ông **Mai Văn X**, sinh năm 1965 và bà **Trần Thị Q**, sinh năm 1962; nơi cư trú: **Thôn T, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên**. Nay là **thôn T, Phường S, tỉnh Đắk Lắk**. Vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: ông **Trịnh Bình T2**, sinh năm 1979; Luật sư thuộc **Văn phòng L2, Đoàn Luật sư tỉnh P**. Địa chỉ: **G N, Phường T, Tỉnh Đắk Lắk**. Có mặt

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

3.1 **UBND thị xã S, tỉnh Phú Yên**. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là **Ủy ban nhân dân phường S, tỉnh Đắk Lắk**. Vắng mặt

3.2 UBND xã X, thị xã S. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường S, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

3.3 Ông Nguyễn Văn C; nơi cư trú: Thôn T, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Nay là thôn T, Phường S, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/8/2017, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Năm 1982, vợ chồng ông bà đi khai hoang đất để trồng dừa tại thôn T, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên; được Ủy ban nhân dân xã X xác nhận với diện tích là 8550m² (90m x 95m). Trên đất, bà Nguyễn Thị T3 là mẹ của ông Mai Văn X tự ý trồng 2 hàng dừa trên đất của ông bà. Khi vợ chồng ông phát hiện thì bà T3 chỉ nói là bà trồng ăn trái. Ngoài vợ chồng ông thì trong thôn cùng khai hoang như ông Nguyễn Văn N, Trương Văn D, Bạch Văn B, Nguyễn Xuân H1. Vị trí thửa đất vợ chồng ông bà khai hoang cách trụ sở thôn 1 km về hướng tây; bắc giáp đất ông Trương Văn D; đông giáp đất ông Nguyễn Văn N; tây giáp ông Bạch Văn B và Nguyễn Xuân H1; nam giáp biển. Năm 2006 nhà nước mở đường thì hai hàng dừa đó bị chết còn lại 2 cây, sau đó bà Q xin đất nhưng vợ chồng ông không đồng ý. Ngày 02 tháng 7 năm 2016, ông Mai Văn X đo đạc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng ông phát hiện và đến nhà để làm rõ sự việc, thì biết phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông X nên vợ chồng ông báo cáo lên UBND xã X để hòa giải nhưng không thành. Do đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông X với diện tích 973m².

* Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn ông Mai Văn X và bà Trần Thị Q ủy quyền cho ông Trịnh Bình T2 trình bày: Năm 1983 vợ chồng ông khai hoang một thửa đất trồng 50 cây dừa và hiện nay còn 08 cây, là người trực tiếp sử dụng đất liên tục từ năm 1983 đến nay và kê khai với cơ quan có thẩm quyền ở địa phương, được Ủy ban nhân dân thị xã S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/8/2008 với diện tích 973m²; nên nguyên đơn yêu cầu là không có căn cứ pháp luật. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã S trình bày: Ngày 10/10/2006 vợ chồng ông Mai Văn X có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi Ủy ban nhân dân thị xã S. Qua xem xét nội dung, dựa trên biên bản kiểm tra thực địa và báo cáo kết quả thẩm tra thực địa ghi nhận vợ chồng ông Mai Văn X khai hoang đất tranh chấp từ năm 1985 và sử dụng liên tục, ổn định từ đó đến nay không ai tranh chấp và khiếu nại, nên các cơ quan có thẩm quyền tham mưu cho Ủy ban nhân dân thị xã S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 498887 ngày 16/6/2008 đứng tên vợ chồng ông Mai Văn X tại thửa đất số 638, tờ bản đồ số 47, diện tích 973m² - loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại thôn T, xã X, thị xã S; việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Mai Văn X là đúng theo quy định pháp luật, nên nguyên đơn khởi kiện là không có cơ sở.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã X trình bày:

Theo bản đồ đo đạc năm 1993, được đo bao tại thửa đất số 414 thuộc tờ BĐ số 10-299/TTg, diện tích 109.925 m², thể hiện là loại đất Q (Đất quả); theo bản đồ đo đạc năm 2003 thửa đất số 638, tờ BĐ số 47-ĐC, diện tích: 973m², thể hiện là loại đất LNK (Đất trồng cây lâu năm); tại sổ dã ngoại lập năm 2003 thể hiện là đất vườn, thể hiện chủ sử dụng đất là **Mai Văn X**; ngày 16/6/2008 **UBND huyện S** (nay là **thị xã S**) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **Mai Văn X**, bà **Trần Thị Q** số AI 498887, thửa đất số 638, tờ BĐ 47, diện tích 973 m². Tài liệu chứng cứ đề cấp giấy chứng nhận và trình tự cấp đất cho hộ ông **Mai Văn X** hiện nay **Ủy ban nhân dân xã X** không còn lưu trữ, nên đề nghị Tòa án liên hệ với cấp có thẩm quyền để cung cấp làm căn cứ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn C** đã được triệu tập nhưng vắng mặt không có lời trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 23/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính

Điều 166, 221 Bộ luật dân sự 2015; Điều 17, 137 Luật đất đai năm 2024; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng bà **Nguyễn Thị T**, **Trần Văn H** theo đơn khởi kiện ngày 22/8/2017 về việc “yêu cầu vợ chồng bà **Trần Thị Q**, ông **Mai Văn X** trả lại diện tích đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A1498887 vào sổ số H 00201 ngày 16/6/2008 do **Ủy ban nhân dân huyện S** (nay là **Thị xã S**) cấp đứng tên vợ chồng bà **Trần Thị Q**, ông **Mai Văn X**” vì không có căn cứ pháp luật.

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

- Ngày 06/5/2025 nguyên đơn ông **Trần Văn H** và bà **Nguyễn Thị T** kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên. Đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo ông **Ngô Minh T1** giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Trần Văn H** và bà **Nguyễn Thị T**, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến

của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Ông **Trần Văn H** và bà **Nguyễn Thị T** khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông **Mai Văn X** và bà **Trần Thị Q** trả lại thửa đất số 638, tờ BĐ 47, diện tích 973 m² tại địa chỉ **thôn T, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên** đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông **X**, bà **Q**. Nguyên đơn ông **H** bà **T** cho rằng thửa đất nêu trên nằm trong diện tích đất 8.550m² đất mà năm 1982 ông bà đã có Đơn xin khai hoang để trồng dừa, được chính quyền địa phương xác nhận vào “Đơn xin khẩn đất khai hoang” ngày 13/10/1984. Bị đơn ông **Mai Văn X** và bà **Trần Thị Q** xác định thửa đất nêu trên có nguồn gốc là do mẹ của bị đơn khai hoang. Năm 1983 mẹ của bị đơn là bà **Trần Thị T4** có trồng dừa trên đất cho đến năm 2016 thì hàng dừa chết. Năm 2008 bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý với nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

[2]. Xét kháng cáo của ông **Trần Văn H** và bà **Nguyễn Thị T**:

[2.1]. Quá trình giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân xã **X** cung cấp, thửa đất đang tranh chấp theo bản đồ đo đạc năm 1993, được đo bao tại thửa đất số 414 thuộc tờ BĐ số 10-299/TTg, diện tích 109.925 m², thể hiện là loại đất Q (Đất quả). Theo bản đồ đo đạc năm 2003, là thửa đất số 638, tờ BĐ số 47-ĐC, diện tích: 973m², thể hiện là loại đất LNK (Đất trồng cây lâu năm). Tại sổ dã ngoại lập năm 2003 thể hiện là đất vườn, chủ sử dụng đất là **Mai Văn X**. Ngày 16/6/2008 UBND huyện **S** (nay là thị xã **S**) cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông **Mai Văn X**, bà **Trần Thị Q**, tại GCNQSD đất Số AI 498887, thửa đất số 638, tờ BĐ 47, diện tích 973 m². Ngoài ra, theo báo cáo kết quả thẩm tra thực địa thì nguồn gốc là do vợ chồng ông **Mai Văn X** khai hoang lập vườn dừa từ năm 1985 và được sử dụng liên tục, ổn định cho đến nay không ai tranh chấp, ranh giới được phân định rõ ràng; nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **Mai Văn X** là có căn cứ.

[2.2] Nhận thấy, nguyên đơn ông **H** bà **T** có đơn xin khẩn đất khai hoang ngày 13/10/1984 được trưởng ban thôn và Ủy ban nhân dân xã **X** xác nhận. Tuy nhiên, quá trình sử dụng đất, ông **H**, bà **T** không kê khai, đăng ký và thực hiện các thủ tục liên quan về đất đối với diện tích đất nêu trên tại cơ quan có thẩm quyền. Ông **H**, bà **T** cũng không trực tiếp quản lý, sử dụng phần diện tích đất tranh chấp và thực tế hiện nay trên phần đất tranh chấp cũng không có tài sản gì của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày, cung cấp vi bằng và tài liệu kèm theo có nội dung là lời trình bày của một số hộ dân lân cận nhà ông **H** về việc có nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông **H** và hiện nay tất cả những người này đều đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất nêu trên nhưng không liên quan đến diện tích đất đang tranh chấp.

[3]. Từ những phân tích, HĐXX xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông **Trần Văn H** và bà **Nguyễn Thị T**; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng; giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk).

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông **Trần Văn H** và bà **Nguyễn Thị T** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng do ông **H** và bà **T** là người cao tuổi và có đơn xin miễn nên được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[5]. Những nội dung 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:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Trần Văn H** và bà **Nguyễn Thị T**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 23/4/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là **Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk**).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Ông **Trần Văn H** và bà **Nguyễn Thị T** được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

3. Những nội dung khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 23/4/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk) không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- Viện công tố và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Phạm Tồn