

**TOÀ PHÚC THẨM
TÒA 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: **70/2026/DS- PT**

Ngày: 07/5/2026

V/v: “*Tranh chấp đòi lại tài sản là
quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ PHÚC THẨM TÒA 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 **Phùng Anh Dũng**.

Các thẩm phán: Ông **Đặng Kim Nhân** và ông **Trần Đức Kiên**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lương Quang Toàn** - Thư ký 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 **Trần Viết Tuấn** - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 170/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 792/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Cụ Trần Thị C, sinh năm 1936; cư trú tại: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã C, tỉnh Đồng Tháp); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Đặng Quang T1**, sinh năm 1970; cư trú tại: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã C, tỉnh Đồng Tháp); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông **Hoàng Thanh T2** – Luật sư của Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Q; địa chỉ: Số B đường N, phường T, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh (nay là phường M, tỉnh Quảng Ninh); có mặt.

- Bị đơn: Ông **Trần Văn M**, sinh năm 1964; cư trú tại: thôn G, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Đặc khu L, tỉnh Quảng Ngãi); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Huỳnh Ngọc Á** – sinh năm 1975; địa chỉ: Số H đường H, phường C, tỉnh Quảng Ngãi; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện L (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Đ), tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Đ), tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bà Phan Thị T3, sinh năm 1966; cư trú tại thôn T, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Đặc khu L, tỉnh Quảng Ngãi); có mặt.

3. Ông Đặng Quang H, sinh năm 1956; cư trú tại số C đường Đ, phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp).

4. Bà Đặng Thị S, sinh năm 1964;

5. Bà Đặng Thị T4, sinh năm 1966;

6. Ông Đặng Quang T1, sinh năm 1970;

7. Ông Đặng Quang T5, sinh năm 1972;

8. Bà Đặng Thị Mỹ D, sinh năm 1973;

9. Anh Đặng Quang C1, sinh năm 1991;

Cùng cư trú tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã C, tỉnh Đồng Tháp).

10. Bà Đặng Thị P, sinh năm 1968; cư trú tại số B đường Đ, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là Phường M, tỉnh Đồng Tháp).

11. Bà Đặng Thị Ngọc P1, sinh năm 1985; cư trú tại số A đường V, khu phố C, phường A, thị xã G, tỉnh Tiền Giang (nay là phường N, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà Đặng Quang H, Đặng Thị S, Đặng Thị T4, Đặng Quang T5, Đặng Thị Mỹ D, Đặng Thị P, Đặng Thị Ngọc P1, anh Đặng Quang C1: Ông Đặng Quang T1, sinh năm 1970; cư trú tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã C, tỉnh Đồng Tháp); có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/01/2024, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề ngày 23/02/2024, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là cụ Trần Thị C do ông Đặng Quang T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Năm 1951, cụ Đặng Quang V (chết năm 2017), cụ Trần Thị C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn L và cụ Phan Thị T6 theo văn tự chuyển nhượng bằng chữ Hán tại thôn T, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (nay là thôn T, Đặc khu L, tỉnh Quảng Ngãi). Thửa đất cụ V, cụ C nhận chuyển nhượng nay chính là thửa đất số 382, tờ bản đồ số 19, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 382). Sau khi nhận chuyển nhượng, cụ C và cụ V có thuê cụ Trần H1 làm công để trồng lang, trồng mì canh tác trên thửa đất. Đến năm 1979, gia đình cụ V tản

cư vào miền T Nam bộ làm ăn, giao quyền quản lý thửa đất cho cụ H1 trông coi giúp (chỉ nói bằng miệng, không lập giấy tờ gì). Năm 1980, cụ Trần H1 thực hiện việc đăng ký, kê khai, đo đạc đối với thửa 382 và đưa thửa 382 vào Hợp tác xã N1 Năm 1981, thực hiện Chỉ thị số 100CT/TW của Ban Bí thư về khoán sản phẩm, Hợp tác xã N2 giao khoán thửa 382 cho hộ gia đình cụ H1 để sản xuất nông nghiệp, thời điểm đó gia đình cụ H1 gồm cụ H1, vợ là cụ Phạm Thị V1 và các con là Trần Thị H2, Trần Thị P2 và Trần Văn V2. Năm 1993, Nhà nước giao lại thửa đất trên cho hộ cụ Trần H1 quản lý, sử dụng. Năm 1994, cụ H1 cho ông Ngô C2 và ông Trần Văn M mượn thửa 382 để canh tác, sử dụng, mỗi người canh tác một nửa diện tích thửa 382. Tuy nhiên, ông M không canh tác đối với phần diện tích đất mượn mà lấy cát bán cho các nông dân trồng hành, tỏi làm sụt lún đối với phần diện tích còn lại của thửa 382 nên ông C2 không thể tiếp tục canh tác được, sau đó ông C2 bỏ hoang đối với phần diện tích đất mượn của mình. Năm 2003, cụ Trần H1 trả lại thửa 382 cho cụ V1 và cụ C (chỉ nói bằng miệng, không lập văn bản, giấy tờ gì) nhưng thực tế thì thửa 382 do ông M sử dụng một nửa diện tích và một nửa diện tích còn lại bỏ hoang. Ngày 20/4/2021, cụ H1 có viết giấy xác nhận trả lại quyền sử dụng thửa 382 cho gia đình cụ Trần Thị C.

Ngày 05/7/2020, ông M tự ý đăng ký quyền sử dụng thửa 382. Ngày 07/7/2020, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L có Thông báo số 18/TB-TNMT về việc niêm yết công khai hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn M đối với thửa 382. Ngày 13/7/2020, ông Đặng Quang T1 được cụ C ủy quyền có gửi đơn đến UBND huyện L về việc đề nghị không cấp GCNQSDĐ đối với thửa 382 cho ông M. Ngày 26/4/2021, UBND huyện L ban hành văn bản số 1089/UBND về việc trả lời đơn của ông T1, không chấp nhận yêu cầu về việc tạm dừng cấp GCNQSDĐ đối với thửa 382 cho ông M với lý do cụ Trần Thị C không có liên quan đến thửa 382. Ngày 21/8/2021, ông Trần Văn M và bà Phan Thị T3 được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ đối với thửa 382, số phát hành CU 537643, sổ vào sổ cấp GCN CH 10181.

Trên thửa 382 có một số cây dương liễu lâu năm đã bị ông M chặt phá, số cây dương hiện còn lại do tự mọc và một số ít do ông M trồng, cụ không có yêu cầu gì đối với các cây dương liễu này.

Nay cụ Trần Thị C yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Trần Văn M và bà Phan Thị T3 trả lại diện tích đất 477,8m² (diện tích đo đạc thực tế là 490m²) thuộc thửa đất số 382, tờ bản đồ số 19, huyện L cho các ông, bà Trần Thị C, Đặng Quang H, Đặng Thị S, Đặng Thị T4, Đặng Thị P, Đặng Quang T1, Đặng Quang T5, Đặng Thị Mỹ D, Đặng Thị Ngọc P1 và anh Đặng Quang C1; hủy GCNQSDĐ số phát hành CU 537643, sổ vào sổ CH 10181 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 24/8/2021 cho ông Trần Văn M và bà Phan Thị T3 đối với thửa đất số 382, tờ bản đồ số 19, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi.

Cụ thống nhất với giá trị tài sản tranh chấp do Công ty TNHH T7 – Chi nhánh Đ, văn phòng đại diện tại Quảng Ngãi cung cấp.

*** Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Trần Văn M do ông Huỳnh Ngọc Á là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:**

Thửa 382 có nguồn gốc là của cụ Đặng Quang V và cụ Trần Thị C nhưng cụ V và gia đình chỉ quản lý đến năm 1974, sau đó gia đình cụ V không trực tiếp sản xuất mà chuyển vào miền N sinh sống. Năm 1980, thửa 382 được đưa vào Hợp tác xã N2 do Hợp tác xã quản lý. Năm 1981, Hợp tác xã N2 thực hiện Chỉ thị số 100/CT/TW của Ban bí thư về khoán sản phẩm nên giao khoán thửa 382 cho cụ Lê N và cụ Trần H1 quản lý, sử dụng trồng khoai lang, trồng bắp; cụ N và cụ H1 sử dụng được một thời gian thì bỏ đất trống nên đất bị nước biển xâm thực. Vào khoảng năm 1986, vợ chồng ông M đến khai hoang và sử dụng thửa đất này để lấy cát bán cho các nông dân trồng hành, tỏi trong địa bàn huyện không ai có tranh chấp, khiếu nại, UBND xã A (nay là UBND huyện L) cũng không có ý kiến gì về việc sử dụng đất của vợ chồng ông M; một thời gian sau thì ông M san lấp mặt bằng, xây tường rào xung quanh và trồng các cây dương liễu trên đất như hiện nay.

Ngày 22/8/2010, ông M được UBND xã A giao quản lý, sử dụng thửa đất số 375, tờ bản đồ số 19, diện tích 684,3m² (nay là thửa 382). Ngày 25/8/2010, ông Trần Văn M có đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 24/8/2021, ông Trần Văn M và bà Phan Thị T3 được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ đối với thửa 382.

Về các tài sản và các cây trồng trên đất là của ông Trần Văn M và bà Phan Thị T3 xây dựng và trồng trọt.

Ông M và bà T3 đã quản lý, sử dụng đất liên tục từ năm 1986 đến nay cũng không ai có ý kiến hoặc tranh chấp gì với ông, bà nên việc UBND huyện L cấp GCNQSDĐ cho ông M, bà T3 vào năm 2021 là đúng với quy định của pháp luật; do đó, ông M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn thống nhất với giá trị tài sản tranh chấp do Công ty TNHH T7 – Chi nhánh Đ, văn phòng đại diện tại Quảng Ngãi cung cấp, không đề nghị thẩm định giá lại.

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

- **Bà Phan Thị T3 trình bày:** Thống nhất với nội dung trình bày của ông Trần Văn M.

- **Các ông, bà Đặng Quang H, Đặng Thị S, Đặng Thị T4, Đặng Quang T5, Đặng Thị Mỹ D, Đặng Thị P, Đặng Thị Ngọc P1 và anh Đặng Quang C1 do ông Đặng Quang T1 là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:** Thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu của cụ Trần Thị C.

- **Tại Văn bản số 1553/UBND ngày 24/4/2024, văn bản số 5097/UBND ngày 05/12/2024 và báo cáo số 264/BC-UBND ngày 05/6/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện L trình bày:** Trước đây trong chế

độ Việt Nam Cộng Hoà thửa 382 và thửa đất số 519, tờ bản đồ số 19, huyện L thuộc quyền sở hữu của cụ Đặng Quang V nhưng cụ V không trực tiếp sản xuất mà giao cho em ruột là cụ Đặng Quang B sản xuất. Khoảng năm 1974, cụ B không tiếp tục sản xuất mà giao trả đất lại cho cụ V. Cụ V cho cụ Trần H1 trực tiếp sử dụng đất sản xuất nông nghiệp đến năm 1978, cụ V cho ông Ngô Đình C2 trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp trên thửa đất này. Năm 1980, thửa đất này được đưa vào Hợp tác xã N2 quản lý, đến năm 1981, Hợp tác xã N2 thực hiện Chỉ thị số 100CT/TW của Ban Bí thư về việc khoán sản phẩm đến người lao động thửa 382 và thửa 519 được Hợp tác xã N2 giao khoán cho hộ ông Lê N và hộ ông Trần H1 sản xuất nông nghiệp; đến khoảng năm 1986, ông Trần Văn M đến chiếm lấy cát trắng bán cho nông dân sản xuất hành, tòi làm huỷ hoại hiện trạng đất; sau đó gia đình ông M san lấp mặt bằng và đưa cây dương liễu vào trồng cho đến nay.

Qua kiểm tra hồ sơ đăng ký, kê khai theo Chỉ thị 299/TTg tại thửa đất số 1018, tờ bản đồ giải thửa 299 (nay là thửa 382) trong sổ mục kê quyền số 01, xã L không có tổ chức, cá nhân nào đăng ký, kê khai.

Năm 1995, UBND xã L tổ chức thực hiện Nghị định 64/CP thì thửa đất 382 không đưa vào cân đối cho hộ gia đình hoặc các nhân nào.

Theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2010, thửa 382, diện tích 684,7m² thuộc loại đất vườn cây ăn quả đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q thẩm định vào ngày 26/4/2011. Hiện tại theo tỷ lệ 1/2000 quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh đến năm 2020 của huyện L thì thửa đất trên thuộc đất Thương mại và Dịch vụ.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 382, tờ bản đồ số 19 huyện L: Ngày 05/7/2020, ông Trần Văn M, bà Phan Thị T3 có Đơn kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 382, tờ bản đồ số 19 huyện L; tiếp nhận hồ sơ tại Bộ phận Một cửa của huyện (thông qua Phòng T). Ngày 07/7/2020, Phòng T ra Thông báo số 18/TB- TNMT về việc niêm yết công khai hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn M, ở thôn T, huyện L. Ngày 08/7/2020, Phòng T niêm yết công khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn M, ở thôn T, huyện L. Ngày 10/8/2020, Phòng T kết thúc niêm yết công khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn M, ở thôn T, huyện L. (trong thời gian niêm yết Phòng T có nhận đơn đề ngày 13/7/2020 của ông Đặng Quang T1 có nội dung: Ngăn chặn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn M và ông Nguyễn Đình L1 và thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị C); đến ngày 26/4/2021, UBND huyện có Công văn số 1089/UBND về việc trả lời đơn yêu cầu của ông Đặng Quang T1. Ngày 01/6/2021, UBND huyện nhận được Đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai tại cơ sở của bà Trần Thị C, đề ngày 25/5/2021; đến ngày 23/7/2021, UBND huyện có Công văn số 2029/UBND về việc trả lời đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai của bà Trần Thị C.

Đối với bà Trần Thị C: Theo kết quả xác minh và căn cứ các lưu trữ liên quan đến thửa đất số 382, tờ bản đồ số 19 huyện L thì diện tích thửa đất trên thuộc loại đất nông nghiệp, không phải là đất ở; từ năm 1979 đến nay bà Trần Thị C không được Nhà nước giao đất nông nghiệp và không quản lý, sử dụng, không trực tiếp sản xuất trên diện tích này. Vì cả gia đình bà C không có hộ khẩu thường trú tại L và không đưa ra được giấy tờ chứng minh được Nhà nước giao đất cho hộ gia đình bà Trần Thị C; do đó, căn cứ quy định tại Điều 101, Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 01, Điều 91 của Nghị định số 43 /2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về hướng dẫn chi tiết một số điều của Luật Đất đai, thì bà Trần Thị C không thuộc đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thửa đất số 382, tờ bản đồ số 19 huyện L. Vậy bà Trần Thị Chiến tranh C3 tại thửa đất số 382, tờ bản đồ số 19, huyện L là không có cơ sở.

Đối với ông Trần Văn M, người trực tiếp, sử dụng ổn định vào mục đích sản xuất nông nghiệp (trồng cây lâu năm) trên thửa đất số 382, tờ bản đồ số 19 huyện L, sử dụng trước năm 2004 đến nay và ông M được UBND huyện công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 477,8m², loại đất trồng cây lâu năm (CLN), là đúng đối tượng sử dụng đất và đúng trình tự thủ tục, đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến của UBND huyện L đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 382, tờ bản đồ số 19 huyện L: Theo quy trình, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 382, tờ bản đồ số 19 huyện L là đúng quy định của pháp luật; do đó, UBND huyện L giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ngày 24/8/2021. Vậy bà Trần Thị C yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 382, tờ bản đồ số 19 huyện L là không có cơ sở.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 147, 157, 165, 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 163, 164, 166, 236 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 2 của Luật Đất đai năm 1993; khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai năm 2003; khoản 5 Điều 26 và các Điều 95, 97, 98, 101 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 91 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2013. Điều 17 Luật Đất đai năm 2024. Các điều 12, 14 và 27 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị C về việc:

- Buộc ông Trần Văn M và bà Phan Thị T3 trả lại diện tích đất 477,8m² (diện tích đo đạc thực tế là 490m²) thuộc thửa đất số 382, tờ bản đồ số 19, huyện L cho các ông, bà Trần Thị C, Đặng Quang H, Đặng Thị S, Đặng Thị T4, Đặng Thị P,

Đặng Quang T1, Đặng Quang T5, Đặng Thị Mỹ D, Đặng Thị Ngọc P1 và anh Đặng Quang C1;

- Hủy GCNQSDĐ số phát hành CU 537643, sổ vào sổ CH 10181 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 24/8/2021 cho ông Trần Văn M và bà Phan Thị T3 đối với thửa đất số 382, tờ bản đồ số 19, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi.

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 26/9/2025, nguyên đơn bà Trần Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Ông Đặng Quang T1 là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cụ Trần Thị C thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án với lý do Toà án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa đầy đủ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; đồng thời bản án sơ thẩm cũng chưa xem xét đầy đủ các tình tiết khách quan của vụ án.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án cho rằng: Toà án cấp sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn cụ Trần Thị C là có căn cứ, đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của cụ Trần Thị C và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Bị đơn có địa chỉ tại huyện L (nay là Đặc khu L), tỉnh Quảng Ngãi, nên Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã thụ lý, xét xử sơ thẩm vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 34; Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên toà phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chủ tịch UBND Đặc khu L, tỉnh Quảng Ngãi vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với đương sự nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn cụ Trần Thị C, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Xét về nguồn gốc; quá trình quản lý, sử dụng; kê khai đăng ký đối với thửa đất 382, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại thôn T, Đặc khu L, tỉnh Quảng Ngãi; thấy rằng:

[2.1.1] Cả nguyên đơn cụ Trần Thị C và bị đơn ông Trần Văn M đều thừa nhận thửa đất số 382 thuộc huyện L (nay là Đặc khu L, tỉnh Quảng Ngãi) có nguồn gốc của cụ Đặng Quang V (đã chết) và cụ Trần Thị C nhận chuyển nhượng trước năm 1975.

[2.1.2] Bị đơn ông Trần Văn M cho rằng: Ông thống nhất về nguồn gốc đất này của cụ C, cụ V, tuy nhiên gia đình cụ C và cụ V không sử dụng từ năm 1974. Năm 1980, thửa đất được đưa vào Hợp tác xã N1 Năm 1981, Hợp tác xã N2 giao khoán sản phẩm cho cụ Lê N và cụ Trần H1 (theo Chỉ thị số 100 CT/TW). Sau đó cụ N và cụ H1 không sản xuất nữa nên bỏ trống đất, khiến đất bị nước biển xâm thực. Năm 1986, vợ chồng bị đơn đã đến khai hoang, sử dụng đất để bán cát, sau đó san lấp, xây tường rào và trồng cây dương liễu. Bị đơn đã quản lý và sử dụng đất liên tục, ổn định từ đó đến nay mà không có tranh chấp. Sau đó, phía bị đơn đã nộp đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ vào năm 2021 là đúng quy định của pháp luật.

[2.1.3] Tại Văn bản số 1553/UBND ngày 24/4/2024; văn bản số 5097/UBND ngày 05/12/2024 và báo cáo số 264/-UBND ngày 05/6/2025 UBND huyện L xác định: Trước đây trong chế độ Việt Nam C thửa 382 thuộc quyền sở hữu của cụ Đặng Quang V nhưng cụ V không trực tiếp sản xuất mà giao cho em ruột là cụ Đặng Quang B sản xuất. Khoảng năm 1974, cụ B không tiếp tục sản xuất mà giao trả đất lại cho cụ V. Cụ V cho cụ Trần H1 trực tiếp sử dụng đất sản xuất nông nghiệp đến năm 1978, cụ V cho ông Ngô Đình C2 trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp trên thửa đất này. Năm 1980, thửa đất này được đưa vào Hợp tác xã N2 quản lý, đến năm 1981, Hợp tác xã N2 thực hiện Chỉ thị số 100CT/TW của Ban Bí thư về việc khoán sản phẩm đến người lao động thửa 382 và thửa 519 được Hợp tác xã N2 giao khoán cho hộ ông Lê N và hộ ông Trần H1 sản xuất nông nghiệp; đến khoảng năm 1986, gia đình ông Trần Văn M đến khai hoang thửa đất này lấy cát trắng bán cho nông dân sản xuất hành, tỏi; sau đó gia đình ông M san lấp mặt bằng và đưa cây dương liễu vào trồng cho đến nay. Năm 1995, UBND xã L tổ chức thực hiện Nghị định 64/CP thì đất 382 không đưa vào cân đối nên thửa đất này không được Nhà nước giao cho hộ gia đình hoặc cá nhân nào.

[2.1.4] Tại biên bản làm việc ngày 22/11/2024 (bút lục 241) và tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn thừa nhận: Năm 1980 thửa đất 382 được vào Hợp tác xã N2 quản lý. Từ năm 1979 hộ gia đình cụ V, cụ C đã chuyển vào miền nam sinh sống làm ăn, không sinh sống tại địa phương nên không được Nhà nước giao đất nông nghiệp và cũng không quản lý, sử dụng, đăng ký kê khai thửa đất này từ đó đến nay.

[2.1.5] Quá trình giải quyết vụ án, UBND huyện L xác định: Diện tích thửa đất này là loại đất nông nghiệp, không phải là đất ở. Từ năm 1979 đến nay gia

đình cụ Trần Thị C không được Nhà nước giao đất nông nghiệp và không quản lý, sử dụng, không trực tiếp sản xuất trên diện tích đất này, vì cả gia đình bà C không có hộ khẩu thường trú tại huyện L và không đưa ra được chứng cứ về nguồn gốc đất, giấy tờ chứng minh được Nhà nước giao đất cho hộ gia đình bà C. Do đó, căn cứ vào Điều 101 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 91 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết một số điều của Luật Đất đai thì hộ gia đình bà Trần Thị C không thuộc đối tượng được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 382.

[2.1.6] Đối với ông Trần Văn M là người trực tiếp sử dụng ổn định vào mục đích sản xuất nông nghiệp (trồng cây lâu năm) trên thửa đất 382 từ năm 1986 đến nay và ông Trần Văn M, bà Phan Thị T3 đã được UBND huyện L công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 477,8m² (diện tích đo đạc thực tế 490m², tăng 12,2m² UBND huyện L xác định là do sai số trong quá trình đo đạc), loại đất trồng cây lâu năm (CLN), là đúng đối tượng sử dụng đất và trình tự thủ tục đúng quy định của pháp luật.

[2.1.7] Mặc dù thửa đất 382 có nguồn gốc là của nguyên đơn nhưng phía nguyên đơn không quản lý, sử dụng, đăng ký kê khai thửa đất này từ năm 1979. Năm 1980, thửa đất này được đưa vào Hợp tác xã N2 quản lý. Trong khi đó phía bị đơn đã quản lý, sử dụng thửa đất này từ trước năm 1986, sau đó kê khai đăng ký theo chính sách đất đai của Nhà nước và được cấp GCNQSDĐ hợp pháp, mãi đến năm 2019 phía nguyên đơn mới tranh chấp (theo Báo cáo số 264/BC-UBND ngày 05/6/2025 của UBND huyện L). Như vậy, việc sử dụng đất của bị đơn ổn định, liên tục, ngay tình hơn 30 năm (33 năm) nên theo quy định tại Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015 là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất này. Mặt khác, theo quy định tại Điều 1 Luật đất đai năm 1987; Điều 2 Luật đất đai năm 1993; Điều 10 Luật đất đai năm 2003; Điều 26 Luật đất đai năm 2013 và Điều 17 Luật đất đai năm 2024 đều quy định: “*Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đai đã giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước qua các thời kỳ*”.

[2.1.8]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại thửa đất 382 và yêu cầu hủy GCNQSDĐ số phát hành CU 537643, số vào sổ CH 10181 do UBND huyện L cấp ngày 24/8/2021 cho ông Trần Văn M và bà Phan Thị T3 đối với thửa đất số 382, tờ bản đồ số 19, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Xét nội dung người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía nguyên đơn cho rằng thửa đất số 382 trong thời gian đang có tranh chấp, nhưng UBND huyện L lại cấp GCNQSDĐ cho phía bị đơn vào ngày 24/8/2021 là trái pháp luật, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.2.1] Tại Báo cáo số 264/BC-UBND ngày 05/6/2025 và các tài liệu kèm theo của UBND huyện L xác định như sau:

[2.2.1.1] Ngày 17/9/2019, bà Trần Thị C có đơn xin cấp GCNQSDĐ thửa đất 382, được UBND xã A, huyện L tổ chức hoà giải tranh chấp đất đai với ông Trần Văn M, Nguyễn Đình L1 vào ngày 19/12/2019. Tại cuộc hoà giải này chủ trì kết luận: một phần diện tích của thửa 1018, tờ bản đồ số 2 xã L thuộc đất Nhà nước quản lý, không thuộc đất của cá nhân hoặc tổ chức nào, người trực tiếp sản xuất trồng cây được hưởng thành quả lao động.

[2.2.1.2] Ngày 13/7/2020, ông Đặng Quang T1 (được bà Trần Thị C uỷ quyền) có đơn đề nghị UBND huyện L không cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn M đối với thửa đất 382. Ngày 26/4/2021, UBND huyện L có Công văn số 1089/UBND trả lời ông Đặng Quang T1. Tại Công văn này UBND huyện L trả lời thửa đất 382 đã đưa vào Hợp tác xã N2, hộ gia đình bà Trần Thị C không có hộ khẩu tại địa phương L nên không được Nhà nước giao thửa đất nông nghiệp này, hộ gia đình bà Trần Thị C không trực tiếp sản xuất trên thửa đất này nên không có quyền lợi liên quan gì đến thửa đất. Vì vậy, việc ông Đặng Quang T1 và bà Trần Thị C gửi đơn tranh chấp và yêu cầu cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất này là không có cơ sở pháp lý.

[2.2.1.3] Tiếp tục ngày 25/5/2021 bà Trần Thị C lại có đơn yêu cầu hoà giải tranh chấp đất đai với ông Trần Văn M tại thửa đất 382. Ngày 23/7/2021, UBND huyện L có văn bản số 2029/UBND trả lời cho bà Trần Thị C như nội dung Công văn số 1089/UBND ngày 26/4/2021.

[2.2.1.4] Ngày 18/3/2022, bà Trần Thị C tiếp tục có đơn yêu cầu hoà giải tranh chấp đất đai với ông Trần Văn M đối với thửa đất 382. Ngày 29/3/2022, UBND huyện L có văn bản số 898/UBND trả lời cho bà Trần Thị C như sau: Căn cứ các quy định của pháp luật về đất đai và kết quả thẩm tra, xác minh nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất tại thửa đất 382 thì bà Trần Thị C không liên quan đến quyền lợi trên thửa đất số 382. Vì vậy, bà Trần Thị C không có cơ sở tranh chấp thửa đất này.

[2.2.2] Như vậy, việc khiếu nại tranh chấp thửa đất số 382 giữa bà Trần Thị C và ông Trần Văn M đã được UBND huyện L nhiều lần hoà giải và trả lời tại các văn bản trên, nhưng bà Trần Thị C không có khiếu nại gì; đến ngày 24/01/2024 bà Trần Thị C khởi kiện đến Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi. Tại Công văn số 5097/UBND ngày 05/12/2024, UBND huyện L xác định việc cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn M và bà Phan Thị T3 tại thửa đất số 382, tờ bản đồ số 19 huyện L, loại đất trồng cây lâu năm là đúng đối tượng sử dụng đất và đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận nội dung cho rằng thửa đất số 382 trong thời gian đang có tranh chấp, nhưng UBND huyện L lại cấp GCNQSDĐ cho phía bị đơn vào ngày 24/8/2021 là trái pháp luật là có căn cứ.

[2.3] Tại phiên toà phúc thẩm, luật sư và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cho rằng việc Toà án cấp sơ thẩm không đưa gia đình ông Trần H1 và ông Ngô C2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa

vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng. Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo nguyên đơn cụ Trần Thị C khai thì vào năm 1979 khi gia đình cụ C tản cư vào miền T Nam bộ làm ăn thì có giao đất cho ông H1 trông coi giúp và đến năm 1993 khi Nhà nước giao đất lại cho ông H1 thì ông H1 cho ông Ngô C2 và ông Trần Văn M mượn đất canh tác. Mặc dù Toà án cấp sơ thẩm không đưa ông H1 và ông C2 vào tham gia tố tụng, tuy nhiên ông H1 biết vụ án có tranh chấp nhưng không có ý kiến gì. Việc có đưa ông H1, ông C2 vào tham gia tố tụng cũng không làm thay đổi bản chất vụ án, vì ông H1 cho rằng đất đang tranh chấp ông mượn của cụ C và đề nghị trả lại cho cụ C. Tuy nhiên cụ C không sử dụng đất từ năm 1979 và sau đó không được cơ quan nhà nước giao đất, không đăng ký quyền sử dụng đất. Thực tế thửa đất 382 đã được đưa vào Hợp tác xã vào năm 1980. Bị đơn ông Trần Văn M cũng đã quản lý, sử dụng thửa đất từ năm 1986, sau đó đăng ký kê khai theo chính sách đất đai của Nhà nước và được cấp GCNQSDĐ hợp pháp. Do đó, ý kiến của phía nguyên đơn yêu cầu phải đưa ông Trần H1 và ông Ngô C2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không cần thiết.

[2.4] Từ các nhận định tại các mục [2.1], [2.2] và [2.3] nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng việc Toà án cấp sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Trần Thị C là có căn cứ, đúng pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện; tại phiên toà thay đổi nội dung kháng cáo yêu cầu huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết, xét xử lại nhưng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ mới, khác làm căn cứ cho kháng cáo của mình. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn cụ Trần Thị C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, cụ Trần Thị C là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn cụ Trần Thị C và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

2. Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 157, 165, 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 163, 164, 166, 236 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 2 của Luật Đất đai năm 1993; khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai năm 2003; khoản 5 Điều 26 và các Điều 95, 97, 98, 101 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 91 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2013. Điều 17 Luật Đất đai năm 2024.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị C về việc:

- Buộc ông Trần Văn M và bà Phan Thị T3 trả lại diện tích đất 477,8m² (diện tích đo đạc thực tế là 490m²) thuộc thửa đất số 382, tờ bản đồ số 19, huyện L cho các ông, bà Trần Thị C, Đặng Quang H, Đặng Thị S, Đặng Thị T4, Đặng Thị P, Đặng Quang T1, Đặng Quang T5, Đặng Thị Mỹ D, Đặng Thị Ngọc P1 và anh Đặng Quang C1;

- Hủy GCNQSDĐ số phát hành CU 537643, sổ vào sổ CH 10181 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 24/8/2021 cho ông Trần Văn M và bà Phan Thị T3 đối với thửa đất số 382, tờ bản đồ số 19, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Căn cứ Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 14 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Nguyên đơn cụ Trần Thị C được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm 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:

- TAND tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Phùng Anh Dũng