

**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: 71/2025/DS-PT

Ngày: 21/8/2025

V/v: “Yêu cầu chấm dứt hành vi  
cản trở quyền sử dụng đất và hủy  
quyết định hành chính cá biệt”

**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 **Phạm Tồn**.

*Các thẩm phán:* bà **Võ Thị Ngọc Dung** và ông **Phùng Anh Dũng**.

**- Thư ký phiên tòa:** ông **Nguyễn Thế Trường** – Thư ký Tòa 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:** bà **Phạm Thị Nguyệt Minh** – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2025, 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 25/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2025 về “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và hủy quyết định hành chính cá biệt”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 436/2025/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** bà **Phạm Thị C**, sinh năm 1938; địa chỉ: **thôn Đ, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam (nay là thôn Đ, xã Q, thành phố Đà Nẵng)**. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* anh **Phan Bá H**, sinh năm 1993; địa chỉ: **A C, xã N, thành phố Đà Nẵng**. Có mặt.

**- Bị đơn:** ông **Phạm Vĩnh Đ**, sinh năm 1970; địa chỉ: **thôn Đ, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam (nay là thôn Đ, xã Q, thành phố Đà Nẵng)**. Có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Q;

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ:* UBND xã Q, TP .. Vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1965; địa chỉ: thôn A, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam (nay là thôn Đ, xã Q, thành phố Đà Nẵng). Có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ G, thôn A, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam (nay là thôn Đ, xã Q, thành phố Đà Nẵng). Có mặt.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phạm Thị C trình bày:***

Hộ Phạm Thị C được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCNQSD) đất ngày 15/01/1999 đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.376m<sup>2</sup> (theo đo đạc hiện trạng thực tế là 2.566,6m<sup>2</sup>), mục đích sử dụng: đất ở + đất vườn tại thôn Đ, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam. Chồng bà C là ông Nguyễn Duy P (chết năm 1975). Bà C và ông Nguyễn Duy P có 02 người con chung là Nguyễn Thị X (có chồng là ông Nguyễn D) và Nguyễn Thị T. Thời điểm được cấp GCNQSD đất ngày 15/11/1999, trong hộ chỉ có 01 mình bà Phạm Thị C. Bà C quản lý sử dụng ổn định thửa đất liên tục từ năm 1978 đến nay, trên đất hiện bà đang trồng cây keo lá tràm. Năm 2017, bà có cho ông Phạm Đ1 (cha ông Phạm Vĩnh Đ) mượn phần đất diện tích 654,7m<sup>2</sup> để trồng keo lá tràm, đến năm 2020 ông Đ1 chết, nên ông Đ tiếp tục canh tác trên phần đất này. Năm 2022 bà thực hiện thủ tục đo đạc, tách thửa, để cấp đổi GCNQSDĐ theo quy định thì ông Đ lại tranh chấp thửa đất trên, nên bà C không thực hiện được việc cấp đổi. Nay nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn ông Phạm Vĩnh Đ chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.566,6m<sup>2</sup>. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không thống nhất. Trên diện tích đất tranh chấp có tài sản của bà C là cây keo lá tràm nằm ở vị trí đất được xác định tại sơ đồ đo vẽ ngày 19/8/2024 và tài sản của ông Đ. Tại buổi hoà giải ngày 25/11/2024, bà C đồng ý sang tên phần diện tích đất 654,7m<sup>2</sup> hiện có tài sản của ông Đ mà ông Đ đang sử dụng cho ông Đ, nhưng ông Đ không đồng ý.

***Theo các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm Vĩnh Đ trình bày:***

Nguyên thửa đất số 87, tờ bản đồ số 15, diện tích theo đo đạc hiện trạng thực tế là 2.566,6m<sup>2</sup> tại thôn Đ, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam là vườn xưa của ông bà để lại cho ba tôi là Phạm Đ1 (đã chết năm 2020) sử dụng từ trước năm 1975. Mẹ tôi là Trương Thị N đã chết năm 1975. Cha mẹ tôi có 02 con chung là

tôi và **Phạm Vĩnh Đ2**, ngoài ra cha tôi có vợ sau là **Trương Thị H1** và 02 người con riêng là **Phạm Đức Q** và **Phạm Bảo Q1**. Sau năm 1975, tôi cùng ba chăm sóc khu vườn có cây ăn quả, cây lấy gỗ và trồng khoai, sắn trên diện tích 300m<sup>2</sup> ở giữa khu vườn.

Đến năm 1987, ba tôi cho cô là bà **Phạm Thị C** tới làm nhà tạm ở đó để giữ hộ khu vườn (vì có cây ăn quả) và để cho cô sử dụng hết 300m<sup>2</sup> phần đất màu ở giữa khu vườn. Đến năm 2022, tôi mới biết bà **C** được cấp GCNQSD đất và đang tiến hành các thủ tục cấp đổi chính lý để chuyển nhượng thửa đất số 87, diện tích 3.376m<sup>2</sup> là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của tôi. Vì tôi hiện vẫn đang trồng keo lá tràm trên 01 phần thửa đất số 87 này. Nên tôi có đơn yêu cầu hủy một phần GCNQSD đất được **UBND huyện Q** cấp cho hộ **Phạm Thị C** ngày 15/01/1999.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/3/2024 trên thửa đất số 87, diện tích 654,7m<sup>2</sup> đất có keo lá tràm tôi trồng từ tháng 5/2022, phần diện tích còn lại có keo lá tràm bà **C** trồng từ tháng 10/2022. Nay tôi không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng toàn bộ thửa đất số 87, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.566,6m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc) thuộc quyền quản lý, sử dụng của tôi.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X và bà Nguyễn Thị T thống nhất trình bày:**

Ngày 15/01/1999 mẹ bà là **Phạm Thị C** được **UBND huyện Q** cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.376m<sup>2</sup> (ngày 24/5/2023 chỉnh lý biến động diện tích theo thực tế là 2.556,6m<sup>2</sup>), mục đích sử dụng: đất ở + đất vườn tại **thôn Đ, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam**. Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ vào ngày 15/01/1999, trong hộ chỉ có một mình bà **Phạm Thị C**. Thửa đất này bà không có công tạo lập, quản lý, sử dụng nên bà không có liên quan gì. Hiện nay, ông **Phạm Vĩnh Đ** tranh chấp thửa đất này vì cho rằng là của ông và yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần GCNQSDĐ đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.376m<sup>2</sup> của mẹ bà thì bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của mẹ bà và đề nghị Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu của ông **Phạm Vĩnh Đ**.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Q trình bày:**

Hồ sơ cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.376m<sup>2</sup> tại **thôn Đ, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam**, theo GCNQSDĐ do **UBND huyện Q** cấp cho hộ **Phạm Thị C** ngày 15/01/1999, được cấp theo hồ sơ đăng ký Nghị định 64/CP của Chính phủ; **Phòng T** huyện chỉ lưu trữ Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của người sử dụng đất. Các Sổ mục kê đất đai, Sổ địa chính, Sổ cấp GCNQSDĐ và sơ đồ thửa đất đối với các thửa đất nêu trên, **Phòng T** huyện

đã bàn giao cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q, đề nghị Tòa án huyện liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đ để được cung cấp. Giai đoạn trước ngày 31/12/2015, Phòng T không có hồ sơ chính lý biến động của thửa đất nêu trên; Từ sau ngày 31/12/2015, về nội dung chính lý biến động, đề nghị Tòa án liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đ để được cung cấp.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:***

Căn cứ vào các điều 26, 34, 37, 39 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 21 Luật đất đai năm 1993; các Điều 104, 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 163 và 164 Bộ luật dân sự và Điều 48 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị C về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” với bị đơn ông Phạm Vĩnh Đ.

Buộc ông Phạm Vĩnh Đ chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất diện tích 1.911,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.566,6m<sup>2</sup> tại thôn Đ, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo) được UBND huyện Q cấp cho hộ Phạm Thị C ngày 15/01/1999 của bà Phạm Thị C.

- Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Phạm Vĩnh Đ: Hủy một phần GCNQSDĐ do UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ cho hộ Phạm Thị C ngày 15/01/1999 đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.566,6m<sup>2</sup> tại thôn Đ, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam.

Đình chỉ giải quyết đối với diện tích 654,7m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.566,6m<sup>2</sup> tại thôn Đ, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam của bà Phạm Thị C.

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

Ngày 14/6/2025, bị đơn ông Phạm Vĩnh Đ kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: bị đơn ông Phạm Vĩnh Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, về trình tự, thủ tục giải quyết thì Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào những

tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Phạm Thị C** là đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông **Phạm Vĩnh Đ** không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ gì mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông **Phạm Vĩnh Đ**.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo ông **Phạm Vĩnh Đạt** thì thấy. Về diện tích đất tranh chấp, bà **Phạm Thị C** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc ông **Phạm Vĩnh Đ** chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất diện tích 1.911,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 15, có diện tích 2.566,6m<sup>2</sup> tại **thôn Đ, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam** đã được **UBND huyện Q** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) cho hộ **Phạm Thị C** ngày 15/01/1999.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/3/2024 (BL 44 đến 47) và tại Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 02-2024 do **Văn phòng Đ3** đo vẽ ký ngày 19/8/2024 (BL 49) và Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 2024 do Chi nhánh **Văn phòng Đ** đo vẽ (BL51) và tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự có mặt cũng đã thừa nhận trên phần diện tích 1.911,9m<sup>2</sup> đất, có cây keo lá tràm do bà **Phạm Thị C** trồng tháng 10/2022.

[2] Tại Biên bản hoà giải do **UBND xã Q** lập ngày 13/7/2023 (BL 07, 08) ông **Phạm Vĩnh Đ** cũng đã thừa nhận. Khoảng năm 1987, bà **C** xây dựng nhà ở khu đất này, lời khai này phù hợp với **B** biên bản lấy lời khai do Tòa án nhân dân huyện Quế Sơn lập ngày 07/8/2024. Tuy nhiên, ông **Đ** cho rằng cho bà **C** mượn tạm khoảng 300m<sup>2</sup> là đất trống để làm nhà ở và năm 2007 cho bà **Phạm Thị C** mượn diện tích đất khoảng 1.911,9m<sup>2</sup> để trồng keo cho đến nay, nhưng không có chứng cứ chứng minh. Ngoài ra, ông **Phạm Vĩnh Đ** cũng đã thừa nhận cùng thời điểm bà **Phạm Thị C** kê khai, đăng ký và được **UBND huyện Q** cấp GCNQSDĐ thì ông **Đ** cũng thừa nhận (ông **Phạm Đ1**) cũng được **UBND huyện Q** cấp GCNQSDĐ thửa đất ở và các thửa đất nông nghiệp khác, nhưng không có thửa đất đang tranh chấp.

[3] Tại Công văn số 419/TNMT-ĐĐ ngày 31/7/2024 **UBND Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Q** (BL 80) đã khẳng định: Hồ sơ cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.376m<sup>2</sup> tại **thôn Đ, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam**, theo GCNQSDĐ do **UBND huyện Q** cấp cho hộ **Phạm Thị C** ngày 15/01/1999, được cấp theo hồ sơ đăng ký Nghị định 64/CP của Chính phủ. Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho hộ **Phạm Thị C** được thực hiện theo đúng

quy định pháp luật về đất đai năm 1993 và Nghị định 64/CP. Ông **Phạm Vĩnh Đ** không có chứng cứ chứng minh phần diện tích 1.911,9m<sup>2</sup> đất tranh chấp thuộc quyền quản lý sử dụng của ông **Đ**.

Như vậy, ông **Phạm Vĩnh Đ** kháng cáo yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ do **UBND huyện Q** cấp GCNQSDĐ cho hộ **Phạm Thị C** là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên ông **Phạm Vĩnh Đ** phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo ông **Phạm Vĩnh Đ**. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, sau sát nhập).

Căn cứ vào các điều 26, 34, 37, 39 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng Điều 21 Luật đất đai năm 1993; các Điều 104, 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 163 và 164 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Phạm Thị C** về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” với bị đơn ông **Phạm Vĩnh Đ**:

- Buộc ông **Phạm Vĩnh Đ** chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất diện tích 1.911,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.566,6m<sup>2</sup> tại **thôn Đ, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam** (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo) được **UBND huyện Q** cấp cho hộ **Phạm Thị C** ngày 15/01/1999 của bà **Phạm Thị C**.

- Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông **Phạm Vĩnh Đ**: Hủy một phần GCNQSDĐ do **UBND huyện huyện Q** cấp GCNQSDĐ cho hộ **Phạm Thị C** ngày 15/01/1999 đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.566,6m<sup>2</sup> tại **thôn Đ, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam**.

- Đình chỉ giải quyết đối với diện tích 654,7m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.566,6m<sup>2</sup> tại **thôn Đ, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam** của bà **Phạm Thị C**.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông **Phạm Vĩnh Đ** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000401 ngày 24/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam (nay là Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng sau sát nhập).

3. Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. 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 TP. Đà Nẵng;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Cục THA.DS TP. Đà Nẵng;
- 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**