

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 118/2026/DS - PT

Ngày: 29-4-2026

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất; Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Vương Thảo

Các Thẩm phán:

Ông Vũ Việt Dũng

Ông Cao Văn Hiếu

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Tiến – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Lương Quốc Phòng – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 164/2025/TLPT-DS ngày 06/11/2025, về việc “*Tranh chấp Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất; Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2025/DS-ST ngày 07/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2026/QĐ-PT ngày 05/02/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 89/2026/QĐ-PT ngày 26/02/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 138/2026/QĐPT-DS ngày 20/3/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Bùi Thị T, sinh năm 1969. Địa chỉ: K, xã N, thành phố Đà Nẵng Trước đây là thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Văn H – Công ty L thuộc Đoàn luật sư thành phố Đ. Địa chỉ: Số A đường Y, phường H, thành phố Đà Nẵng.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1981. Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố Đà Nẵng (Trước đây là xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Thành T1, sinh năm 1999. Địa chỉ: Đ, phường Đ, tỉnh Quảng Trị (Trước đây Đ, B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Tấn K – Công ty L1 và Liên danh thuộc Đoàn luật sư thành phố Đ. Địa chỉ: Số A, đường T, phường H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Cơ quan kế thừa quyền, nghĩa vụ của UBND xã T tham gia tố tụng: Ủy ban nhân dân xã T, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố Đà Nẵng (Trước đây là xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam);

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Như N, Chức vụ: Trưởng Phòng kinh tế. Có đơn xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1965 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Ngọc D tham gia tố tụng:

- Chị: Nguyễn Ngọc Hà M, sinh năm 1995;

- Chị: Nguyễn Ngọc Hoài D1, sinh năm 1992;

- Chị: Nguyễn Ngọc Hiền N1, sinh năm 2006;

- Chị: Nguyễn Ngọc Hàn N2, sinh năm 1997;

Địa chỉ: K, xã N, thành phố Đà Nẵng (Trước đây là thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam);

Chị D1, chị N1 và chị N2 ủy quyền cho chị Nguyễn Ngọc Hà M tham gia tố tụng. Có đơn xin vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1964; Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố Đà Nẵng (Trước đây là xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam). Vắng mặt.

- Bà: Nguyễn Thị P, sinh năm 1971; Địa chỉ: Thôn P, xã T, thành phố Đà Nẵng (Trước đây là xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam). Vắng mặt.

- Bà: Nguyễn Thị T, sinh năm 1974; Địa chỉ: Thôn P, xã T, thành phố Đà Nẵng (Trước đây là xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam). Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố Đà Nẵng (Trước đây là xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam). Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Ngọc X, sinh năm 1976; Địa chỉ: Thôn P, xã T, thành phố Đà Nẵng (Trước đây là xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam). Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Bùi Thị T1 là nguyên đơn, ông Nguyễn Ngọc V là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Bùi Thị T và ông Nguyễn Ngọc D kết hôn với nhau vào năm 1989. Năm 1992, ông D và bà T lên khu vực Hồ Giang T1 thuộc xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam, nay là xã T, thành phố Đà Nẵng, thuê người phát dọn, khai hoang một diện tích đất để phát triển kinh tế. Lúc đầu khi mới khai hoang, ông, bà trồng lúa, trồng khoai sắn, Hồ tiêu và cây Keo lai nhưng vì khi đó khu vực trên còn rừng, không ai ở nên thú rừng và chuột cắn phá, việc canh tác không hiệu quả. Sau đó, ông, bà chuyển sang trồng cây Keo lai, hồ tiêu và chăn nuôi Bò lai xin theo chủ trương của Ủy ban nhân dân (UBND) xã T và huyện N nhưng sau đó dự án chăn nuôi thất bại nên ông bà chuyển sang trồng toàn bộ cây Keo lai. Trong quá trình khai hoang cũng như trồng cây, ông bà đã khai thác được 04 lứa gỗ Keo lai và lứa trồng gần đây nhất là năm 2013.

Việc khai hoang, trồng cây cũng như khai thác cây ông bà đều thuê người làm, có ghi sổ công, tiền công. Việc này những người được ông bà thuê làm cũng như người dân trong khu vực biết, làm chứng. Năm 2015, bà T và ông D phát sinh mâu thuẫn và làm thủ tục ly hôn, khi giải quyết việc ly hôn, liên quan đến phần tài sản này, qua kiểm tra và rà soát các giấy tờ tại UBND xã T thì phát hiện diện tích đất do ông D, bà T khai hoang và sử dụng nêu trên do ông Nguyễn Ngọc V (em ruột ông D) đứng tên kê khai quyền sử dụng đất. Vì để việc ly hôn được thuận lợi, bà T và ông D thống nhất không yêu cầu Tòa án giải quyết, phân chia đối với phần tài sản chung này.

Năm 2021, bà T yêu cầu chia tài sản chung sau khi ly hôn đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên thì ông D, ông V cho rằng đất trên là của cha mẹ và một phần cây trên đất là do cha mẹ ông trồng nên tranh chấp, không đồng ý phân chia.

Năm 2022, sau khi ông D chết, xét thấy cây trồng trên đất là do bà và ông D trồng, là tài sản chung của bà và ông D để thanh toán khoản nợ vay Ngân hàng mà ông D đã vay, lấy lại ngôi nhà làm nơi cư trú cho các con cũng như nơi thờ cúng ông D, bà T lên khai thác cây thì ông V (em trai ông D) cho rằng đất và cây do cha mẹ ông để lại nên ra ngăn cản.

Như đã nói ở trên thì toàn bộ diện tích đất này do bà T và ông D thuê người phát dọn, khai hoang, canh tác, trồng cây từ năm 1992 đến nay, điều này mọi người đều biết và trước khi ly hôn thì bà và ông D đã quản lý, sử dụng diện tích đất này trong suốt thời gian dài, không ai có ý kiến hay tranh chấp gì cũng như việc ông V tự ý đứng tên kê diện tích đất này như thế nào bà không hề biết.

Do diện tích đất trên có nguồn gốc do ông D, bà T khai hoang, trong quá trình quản lý, sử dụng không đo đạc nên bà và ông D không biết diện tích là bao nhiêu, gồm bao nhiêu thửa chỉ sau khi phát sinh tranh chấp, qua xác định ranh

giới sử dụng đất thực tế và tại kết quả trích đo hiện trạng sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thì diện tích đất mà bà và ông D khai hoang, quản lý sử dụng nêu trên có diện tích 61.310,4 m², gồm thửa 135 và 149 tờ bản đồ số 3 xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam, nay là xã T, thành phố Đà Nẵng.

Việc ông D có ý kiến cho rằng diện tích đất trên là của cha mẹ ông cho ông mượn, ông D không thừa nhận đây là tài sản chung của vợ chồng là vì tuy năm 2015, bà và ông D mới ly hôn, song trong thực tế thì hôn nhân giữa bà T và ông D không được hạnh phúc như mọi người nghĩ, mâu thuẫn giữa hai người diễn từ năm 2010, vì khi đó các con còn nhỏ nên bà T đã cố gắng nhưng sau đó mâu thuẫn ngày càng trầm trọng, bà không chịu đựng được nên mới ly hôn. Do có mâu thuẫn nên việc ông D không muốn bà T có quyền lợi đối với tài sản này nên cho rằng diện tích đất trên là của cha mẹ ông, việc này cũng dễ hiểu.

Bà T khẳng định toàn bộ diện tích 61.310,4 m², gồm thửa 135 và 149 tờ bản đồ số 3 xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam, nay là xã T, thành phố Đà Nẵng là do bà và ông D khai hoang, quản lý, sử dụng liên tục từ năm 1992 đến nay và toàn bộ số cây Keo lai trên đất là do ông D và bà trồng năm 2013 sau khi đã khai thác cây trên đất trước đó. Việc ông V cho rằng nguồn gốc đất là do cha mẹ ông cũng như có một phần cây trên đất do cha mẹ ông trồng là không đúng sự thật từ đó tranh chấp, không cho bà sử dụng diện tích đất này cũng như tranh chấp yêu cầu bà chia giá trị tài sản trên đất là số cây keo lai mà bà đã khai thác là không đúng pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà.

Nay, để bảo vệ quyền lợi cho mình, bà T khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 61.310,4 m², gồm các thửa 135 và 149, tờ bản đồ số 3, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam, nay là xã T, thành phố Đà Nẵng và toàn bộ giá trị tài sản trên đất là tiền bán tận thu cây Keo tràm là tài sản chung của bà T, ông D hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Giá trị tài sản trên đất sau khi trừ chi phí khai thác, còn lại số tiền 175.600.000 đồng.

2. Buộc ông Nguyễn Ngọc V, tất cả người thân của ông V và những người liên quan, các ông, bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị T2, Nguyễn Thị Y, Nguyễn Ngọc X chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng diện tích đất 61.310,4 m², tại thửa 135 và 149 tờ bản đồ số 3, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam, nay là xã T, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Diện tích đất hiện có tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ ông D là ông C, bà T4 khai hoang sử dụng từ năm 1978, đến năm 2005 thì cho vợ chồng ông D mượn sử dụng làm trang trại, trồng cây, chăn nuôi gia súc và sau đó thì trồng keo. Năm 2015, bà T và ông D ly hôn thì gia đình bắt đầu phát sinh tranh chấp diện tích đất này. Thời điểm phát sinh tranh chấp thì bà T và ông D đã trồng keo trên đất nhưng sau đó có một số cây chết, ông D thì bị bệnh nên giao lại ông V tiếp tục trồng và chăm sóc. Đến nay keo trồng trên đất là của bà T, ông D và có một phần của ông Vũ T3.

Bà T khởi kiện thì phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T và yêu cầu Tòa án giải quyết: Bác toàn bộ yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu buộc chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với ông V và những người có liên quan là con ông C, bà T4. Tại vì:

Nguồn gốc diện tích đất trên là của ông C, bà T4 cho con của mình là ông D mượn canh tác, không phải là đất do khai hoang như bà T trình bày, việc này những người lớn tuổi sống ở khu vực đó đều biết, đã có ý kiến xác minh bằng các Biên bản thu thập chứng cứ mà phía bị đơn đã cung cấp cho Tòa án và một phần tài sản, cây trồng trên đất là do ông Vũ T3. Do đó, phía bị đơn chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T đối với ông V về việc thừa nhận một phần giá trị tài sản trên đất là của ông D, bà T, yêu cầu bà T thối trả phần giá trị tài sản trên đất lại cho ông V tương ứng với số cây Keo mà ông V đã trồng trên đất.

Về lời khai của những người làm chứng do nguyên đơn yêu cầu thu thập thể hiện là những người tuổi đời còn trẻ và không có hộ khẩu thường trú tại thôn Đ nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Về phạm vi khởi kiện, trong đơn khởi kiện ban đầu cũng như quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà T chỉ yêu cầu giải quyết diện tích đất 5,6ha thuộc thửa 135, tờ bản đồ số 3, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam, nay là xã T, thành phố Đà Nẵng. Nội dung này đã được Tòa án thụ lý, tiến hành các hoạt động tố tụng, theo quy định, giờ nguyên đơn bà T yêu cầu bổ sung, tranh chấp thêm phần phần tài sản và diện tích đất thuộc thửa 149, tờ bản đồ số 03, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam, nay là xã T, thành phố Đà Nẵng. Nội dung yêu cầu bổ sung này của bà T là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu được quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, việc Tòa án thụ lý, giải quyết phần yêu cầu bổ sung của bà T là vi phạm thủ tục tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Người đại diện theo ủy quyền cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông D tham gia tố tụng, chị Nguyễn Ngọc Hà M trình bày: Chị thống nhất với ý kiến, yêu cầu của nguyên đơn bà T, đây là tài sản chung của cha mẹ chị, cha chị ông D đã chết, chị yêu cầu giải quyết giao lại tài sản trên cho mẹ chị bà T và 04 chị em chị theo quy định của pháp luật.

Trước đây, cha chị ông Nguyễn Ngọc D có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu giải quyết buộc mẹ chị là bà Bùi Thị T bồi thường thiệt hại, nay ông D đã chết, chị xin rút yêu cầu của ông D, không tiếp tục yêu cầu Tòa án giải quyết.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, các ông, bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị T2, Nguyễn Thị Y, Nguyễn Ngọc X: Việc bà Bùi Thị T cho rằng diện tích đất rừng tại thửa đất số 135, tờ bản đồ 03 tại thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam, nay là xã T, thành phố Đà Nẵng là của vợ chồng bà T và ông D là hoàn toàn không đúng. Diện tích đất trên do ba mẹ các ông, bà là ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị T4 khai hoang từ năm 1978.

Sau khi giải phóng, cha mẹ các ông, bà về lại khu vực G, thôn I, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam, nay là xã T, thành phố Đà Nẵng để sinh sống, khai hoang lập nghiệp. Thời gian đầu trồng lúa, khoai M1, rồi khai hoang mở rộng thêm diện tích, đến năm 1997, gia đình các ông, bà mới chuyển sang trồng cây Keo.

Trong suốt quá trình canh tác, sử dụng diện tích trên, không có bất kỳ tranh chấp với ai, cha của các ông, bà đã làm Đơn xin giao đất trồng rừng gửi chính quyền địa phương với diện tích thửa đất là 58.956 m² vào tháng 02/2002, được Trưởng thôn và UBND xã xác nhận là đất tự tạo lập, khai hoang. Sau đó, cha của các ông, bà có đơn xin trích lục bản đồ, lúc đó là tờ bản đồ số 6739, thửa số 04 thuộc thôn I, xã T, huyện N, Quảng Nam. Theo đó, thửa đất có diện tích là 58.956 m², người đo vẽ trích lục là ông Trần Văn P1 vào ngày 16/9/2001, được Chủ tịch UBND xã T là Trần Xuân Q xác nhận.

Năm 2005, ông Nguyễn Ngọc D là con trai nên ông C, bà T4 mới cho mượn đất để làm dự án chăn nuôi bò. Tuy nhiên, dự án này không khả thi nên sau đó thì ông D tiếp tục trồng thêm keo để bù lại diện tích trồng keo trên tổng số keo của gia đình các ông, bà trước đó.

Năm 2007, cha của các ông, bà vì tuổi cao sức yếu đã qua đời. Năm 2009, UBND xã T tiến hành đo đạc lại diện tích đất của các hộ gia đình, ông Nguyễn Ngọc V là con trai út trong gia đình, đại diện hộ gia đình dẫn cán bộ đo đạc đo lại diện tích đất rừng do cha mẹ các ông bà khai hoang và được thể hiện trong bản đồ gồm 2 thửa đất 135 và 149. Cả gia đình đều đồng ý giao lại toàn bộ đất rừng do cha mẹ đã khai hoang cùng toàn bộ số keo trồng trên đất này cho ông Nguyễn Ngọc V được toàn quyền sử dụng, tiếp tục trồng và khai thác keo để có tiền chăm lo cho mẹ già yếu, bệnh tật.

Ngày 24/8/2015, ông Nguyễn Ngọc D tiếp tục thay mặt gia đình làm Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất trồng rừng gửi UBND xã T để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rừng. Theo đó, các cán bộ xã và thôn lúc bấy giờ đều xác nhận diện tích đất trên là do cha của các ông, bà là ông Nguyễn Ngọc C khai hoang.

Chúng tôi thật sự bất bình trước hành động ngang ngược, xem thường pháp luật của bà Bùi Thị T khi tự nhận mình khai hoang và nhiều lần ngăn cản việc thu hoạch cây keo trên diện tích đất của ba mẹ tôi.

Nay cha mẹ các ông bà đều đã mất, các ông, bà thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cha mẹ các ông bà. Nên để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mình, trước yêu cầu khởi kiện vô căn cứ của bà Bùi Thị T, các ông bà đề nghị quý Toà bác yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T và công nhận diện tích đất trên là của cha mẹ các ông bà.

- Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã T, thành phố Đà Nẵng vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại các biên bản ghi lời khai, những người làm chứng trình bày:

- Các ông, bà: Dương Ngọc N, Trần Văn T và V: Giữa các ông bà và bà Bùi Thị T1, ông Nguyễn Ngọc V không có bất kỳ quan hệ gì với nhau.

Về nguồn gốc của diện tích đất các bên đang tranh chấp theo các ông bà được biết, nguyên toàn bộ diện tích đất này trước đây là đất hoang, vào năm 1990, một số người dân ở tỉnh Phú Yên ra khai thác cây rừng làm than hầm. Sau đó, đến năm 1992, vợ chồng chị T1, anh D có thuê chúng tôi vào phát dọn bụi rậm, dây leo để trồng cây Keo lai cho đến nay.

Các ông bà khẳng định diện tích đất rừng các bên tranh chấp nêu trên có nguồn gốc là đất rừng hoang do vợ chồng chị T1, anh D khai phá, không phải do cha mẹ anh D để lại. Về phần anh V, lúc vợ chồng chị T1, anh D khai phá diện tích đất này thì anh V còn nhỏ.

Trong quá trình ông D, bà T1 sử dụng diện tích đất trên từ năm 1992 đến nay không ai có bất kỳ ý kiến, hay tranh chấp gì, chỉ thời gian gần đây chúng tôi mới nghe anh V tranh chấp với chị T1. Theo chúng tôi thì việc ông V cho rằng diện tích đất này là của anh V, do cha mẹ anh V để lại là không đúng sự thật vì đất này nguyên là đất rừng hoang do vợ chồng anh D, chị T1 khai phá năm 1992. Chính vợ chồng anh D, chị T1 thuê chúng tôi phát dọn và trồng cây Keo lai.

- Ông Nguyễn D1: Về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp thì ông không rõ. Tuy nhiên, khi ông lớn, nhận thức được thì khu vực này là đất hoang, chăn thả trâu, bò tự do, sau đó thì thấy ông D, bà T1 quản lý, sử dụng, lúc đầu ông D bà T1 trồng cây, nuôi bò, sau đó trồng C, T7 rồi trồng Keo lai. Quá trình ông D, bà T1 quản lý, sử dụng không thấy ai có ý kiến hay tranh chấp gì.

Từ năm 2004 về trước, có ai cắt cây cho ông D bà T1 không thì ông không biết, riêng trong các năm 2004 và 2009, ông được bà T1, ông D thuê cưa, cắt khai thác cây Keo lai trên diện tích hiện có tranh chấp, trong quá trình khai thác cây thì không có ai tranh chấp hay có ý kiến gì. Sau khi khai thác thì anh D, chị T1 trồng lại, số cây Keo trên đất hiện tại là do anh D, chị T1 trồng.

- Các ông bà, Võ Thị Ngọc S, Nguyễn Tấn T2, Bùi Văn Q, Lê Thị B và Lê Thị P: Giữa các ông bà và bà T1, ông D, ông V không có quan hệ họ hàng bà con gì với nhau.

Từ năm 2000 cho đến năm 2013, chúng tôi được ông D, bà T1 thuê khai thác cây lớn, đốt, dọn trồng cây mới và phát dọn chồi, chăm lúc cây còn nhỏ. Người thuê chúng tôi làm và trả tiền là ông D, bà T1.

Trong suốt thời gian chúng tôi làm cho ông D, bà T1 thì chúng tôi không thấy ai có ý kiến hay tranh chấp gì với ông D, bà T1 cả.

Còn về nguồn gốc đất như thế nào, của ai thì chúng tôi không rõ, chúng tôi chỉ nghe nói lại là ông D, bà T1 thuê người phát dọn, khai hoang, còn cụ thể thế nào thì chúng tôi không nắm

Trong suốt thời gian chúng tôi làm cho ông D, bà T1 thì chúng tôi không thấy ai có ý kiến hay tranh chấp gì với ông D, bà T1.

Trước đây, khi chúng tôi còn nhỏ, chúng tôi có thấy ông D, bà T1 đào ao nuôi cá, trồng cây Sưa làm trụ trồng tiêu phần đất dưới chân đồi, phần tiếp giáp phía trên là đất đồi hoang. Sau đó, người dân vào chặt cây làm than hầm thì ông D, bà T1 thuê người phát dọn, lán vào để trồng cây keo lai.

Toàn bộ số cây trên đất hiện nay là do ông chính D, bà T1 thuê chúng tôi trồng từ năm 2013, ông V không có bất kỳ liên quan gì đến số cây này.

Chúng tôi khẳng định toàn bộ số cây trên đất hiện nay là do ông D, bà T1 thuê chúng tôi trồng và trả tiền công cho chúng tôi, ông V không có bất kỳ liên quan gì đến số cây này.

- Ông Phan Văn T3: Nguyên tôi sinh ra và lớn lên tại thôn H, nay là thôn T, T, N, Quảng Nam, sau đó tôi tham gia kháng chiến rồi về công tác trong lực lượng Công an huyện, năm 1987, tôi nghỉ chế độ, tôi về lại quê tại T phát rừng làm rẫy.

Hiện nay, tôi đang quản lý, sử dụng một diện tích đất rẫy tại khu vực hồ G thuộc thôn Đ, T, N, Quảng Nam, nay là xã T, thành phố Đà Nẵng diện tích đất này liền kề, giáp ranh với phần diện tích đất của vợ chồng anh D, chị Thảo

Nguyên toàn bộ khu vực hồ Giang T4 và khu vực lân cận trước đây là rừng tự nhiên, sau giải phóng năm 1975, do bom đạn chiến tranh và việc khai thác than củi nên khu vực này trở thành đồi trọc, lâu lách, là đất hoang.

Khoảng năm 1987, tôi cùng một số hộ dân, trong đó có vợ chồng anh D, chị T1 lên tiến hành phát dọn, khai hoang để trồng cây (trồng rừng) và phần diện tích đất anh D, chị T1 canh tác hiện nay là kết quả quá trình phát dọn, khai hoang nêu trên.

Sau khi khai hoang, vợ chồng anh D, chị T1 trực tiếp quản lý, sử dụng trồng cây, chăn nuôi bò từ đó cho đến nay, trong quá trình sử dụng, vợ chồng anh D, chị T1 đã khai thác khoảng từ 3 đến 4 lứa cây, trong quá trình sử dụng trên, tôi không thấy có bất kỳ tranh chấp với ai, chỉ khi hai vợ chồng anh D, chị T1 ly hôn tôi mới nghe có việc tranh chấp.

Về số cây Keo lai hiện tại trên đất là cây do vợ chồng anh D, chị T1 trồng cách đây khoảng 10 năm, chưa khai thác.

Về ý kiến cho rằng nguồn gốc đất trên là của cha mẹ ông D để lại theo tôi điều này là không chính xác. Vì vào những năm sau giải phóng người dân canh tác đất nông nghiệp còn không hết nói chi đến rẫy rừng và như tôi đã trình bày năm 1987, khi tôi lên phát dọn, khai hoang thì khu vực trên là đồi trọc, đất hoang, hơn nữa bản thân ông C1 cha của ông D già yếu, bệnh tật thì làm gì mà có đất ở khu vực này.

- Ông Trần Văn H: Khoảng năm 1997, tôi nhận chuyển nhượng lại của ông Phan Văn T3 một diện tích đất rẫy tại khu vực hồ G thuộc thôn Đ, T, N, Quảng Nam và sử dụng cho đến nay. Phần diện tích đất tôi nhận chuyển nhượng của ông T3 nêu trên liền kề, giáp ranh với phần diện tích đất của vợ chồng anh D, chị T1.

Về nguồn gốc của phần diện tích đất anh D, chị T1 sử dụng nêu trên trước đó như thế nào thì tôi không rõ. Tuy nhiên, năm 1997, khi tôi nhận chuyển nhượng diện tích đất này thì thấy vợ chồng anh D, chị T1 đã quản lý, sử dụng trồng cây trên toàn bộ diện tích. Trong quá trình anh D, chị T1 quản lý, sử dụng từ năm 1997 đến khi hai vợ chồng ly hôn, hai vợ chồng đã trồng cây và khai thác nhiều đợt, trong quá trình đó, tôi không thấy có ai tranh chấp gì với vợ chồng anh D, chị T1 cả chỉ đến khi hai vợ chồng anh D, chị T1 ly hôn thì tôi mới nghe xảy ra tranh chấp.

Về số cây Keo lá tràm trên đất hiện tại, tôi thấy hai vợ chồng anh D, chị T1 trực tiếp thuê người trồng cách đây khoảng 10 năm sau khi đã khai thác cây trồng trước đó.

- Ông Phan Đình G: Từ năm 2000 đến năm 2001, tôi còn đi học phổ thông thường lên tuổi để bắt cá thì thấy bà T1 phát chòi diện tích Keo đang trồng. Từ đó đến năm 2015, 2016 thì ông D, bà T1 là người quản lý, sử dụng đất, trồng cây trên đất và khai thác. Khi khai thác thì bà T1 ông D có gửi đơn và được UBND xã xác nhận mới được khai thác và phải đóng phí khi khai thác cây. Khi bà T1, ông D mâu thuẫn, ly hôn thì tranh chấp diện tích đất này nên đến nay vẫn chưa khai thác.

Cây trên đất hiện nay là của ông D, bà T1 trồng nhưng đến nay phát sinh tranh chấp với ông V nên vẫn chưa khai thác.

Khi triển khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) trên địa bàn xã T thì ông D đến làm thủ tục, tôi kiểm tra hồ sơ thì thấy ông V đứng tên đăng ký, tôi có hỏi và ông D trả lời là khi nhận được thông báo việc đo đạc, ông không đi được nên có điện thoại nhờ V dẫn Đ đi đo đạc giúp, không hiểu sao Đ đo đạc ghi tên ông V trong hồ sơ đăng ký. Khi đó, tôi có hướng dẫn ông D, muốn làm Giấy chứng nhận QSDĐ thì trước tiên làm cho ông V đứng tên, sau đó chuyển quyền qua ông, còn nếu cấp Giấy chứng nhận QSDĐ trực tiếp cho ông thì phải làm thủ tục điều chỉnh thông tin trong sổ mục kê nhưng sau đó, tôi không thấy ông D hay ai đến để làm thủ tục (BL 80).

- Ông Nguyễn Q1: Về nguồn gốc đất thì ông không rõ, năm 2004, ông có mua Cưa lóc (cưa máy) để về cắt gỗ, đến năm 2005, ông được ông D, bà T1 thuê cùng với một số người nữa khai thác keo trên đất. sau khi khai thác thì ông D, bà T1 tiến hành trồng lại, đến năm 2013, bão làm ngã cây, ông D và T1 có thuê ông cưa, cắt cây nhưng vì bận không làm được nên bà T1, ông D đã thuê vợ chồng ông T2, bà S khai thác. Theo ông được biết thì từ năm 2005 đến nay, vợ chồng ông D, bà T1 là người quản lý, sử dụng đất, trồng cây trên đất, số cây keo trên đất hiện nay là do ông D, bà T1 trồng, còn việc kê khai, đăng ký thế nào thì ông không biết.

- Ông Nguyễn Văn C2 (cán bộ địa chính xã T): Nguồn gốc đất tranh chấp, nguyên thủy là đất rừng tự nhiên, sau đó gia đình ông D lên khai hoang nhưng không biết có cha mẹ ông D không, sau đó vợ chồng ông D, bà T1 trồng keo và mỗi lứa khai thác, ông D bà T1 có báo với chính quyền địa phương.

Năm 2005, ông D, bà T1 có làm trang trại, trồng T7, trồng cây S1, nuôi bò và làm phương án xin phê duyệt phương án nuôi bò lại.

Ông D, bà T1 tiếp tục trồng Keo lại đến năm 2015, 2016 thì ly hôn và phát sinh tranh chấp, từ đó đến nay cây trồng trên đất vẫn chưa khai thác được.

Đất thì do ông D, bà T1 quản lý, sử dụng từ trước đến nay nhưng không hiểu sao khi có Đoàn đo đạc về đo đạc thì trong hồ sơ ông V đứng tên kê khai. Ông khẳng định đất, keo trồng trên đất là do ông D, bà T1 quản lý, sử dụng từ trước đến khi hai người ly hôn, K trồng trên đất cũng là ông D, bà T1 trồng, còn vì sao ông V lại đứng tên kê khai trong hồ sơ thì ông không biết (BL82).

- Bà Nguyễn Thị N2: Nguyên quán của bà là ở P, Quảng Nam, năm 1982, bà lập gia đình, theo chồng về số tại thôn Đ, nay là T, Tam Mỹ T5, N, Quảng Nam cho đến nay.

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất phần diện tích đất hiện ông V, bà T1 tranh chấp, trước đây vào những năm 1980 thì người dân trong khu vực, trong đó có ông C1, cha ông D có lên trồng lúa, trồng khoai sắn, gieo mè..... diện tích đất cha ông D sử dụng trồng lúa khi đó chưa đến 500m². Tuy nhiên, sau đó do H1 rừng phá, làm không hiệu quả nên mọi người bỏ về, ông C1 cũng vậy, toàn bộ diện tích đất trên bỏ hoang, không ai sử dụng.

Sau đó, khoảng năm 1998, 1999, vợ chồng ông D, bà T1 lên khai hoang, phát dọn để trồng cây cho đến nay, quá trình anh D, chị T1 sử dụng không có ai tranh chấp gì cả. Còn anh V khi đó tuổi còn nhỏ, chưa tham gia lao động.

Trước đây, anh V có dẫn người đến nhà tôi, bảo là Luật sư đưa cho tôi sổ đỏ nhưng không đóng dấu, anh V nói là đất do cha anh ông C1 đứng tên, tôi có nói nếu đất cha anh V đã được cấp giấy thì anh V lấy và đã cung cấp một số thông tin có liên quan như tôi đã trình bày. Vì bận công việc, không thể đến theo giấy triệu tập của Tòa án được nên bà xin vắng mặt.

- Ông Bùi Ngọc H2: Ông sinh ra và lớn lên tại xã T, huyện N, Quảng Nam. Năm 1995, ông nhận công tác tại Trạm kiểm lâm T9 thuộc Hạt kiểm lâm N3, quản lý chung các xã miền Núi của huyện, trong đó có xã T (hiện nay là Đ1, T5). Thời gian đó, toàn bộ khu vực Hồ Giang T6, kể cả diện tích đất ông V, bà T1 tranh chấp là rừng nguyên sinh.

Khoảng năm 1998, 1999, vợ chồng ông D, bà T1 vào khai hoang. Lúc đầu là trồng cây Keo lai, Hồ T7, sau đó là nuôi bò dưới tán cây. Tuy nhiên, không hiểu sao sau đó ông D, bà T1 nghỉ nuôi bò, chặt bỏ hồ tiêu, trồng toàn bộ cây Keo lai cho đến nay. Quá trình trồng cây, ông D, bà T1 đã khai thác được 04 chu kỳ, tương đương khoảng 20 năm. Mỗi lần khai thác, ông D, bà T1 đều báo Kiểm lâm cũng như UBND xã T xin khai thác, quá trình này không có ai tranh chấp hay có ý kiến gì.

Nói thêm về tình trạng sức khỏe của ông C1, thời điểm năm 1995-1997, ông C1, cha ông D khi đó tuổi đã cao, sức yếu tôi thấy ông C1 chủ yếu là ở nhà nuôi gà, không tham gia làm rừng, làm rẫy gì cả. Thời điểm ông D, bà T1 vào khai hoang, sử dụng đất trồng cây thì ông V còn nhỏ, chưa tham gia vào các hoạt động sản xuất của gia đình.

Khoảng năm 2007, khi đó tôi phụ trách xã T thì có Đoàn công tác của Bộ T10 (Đoàn 102) đến tiến hành đo đạc phần tích đất rừng các hộ dân đang canh tác khu vực xã T, khi đó theo tôi được biết thì ông V và ông T8 thôn trưởng thời điểm đó dẫn, chỉ để đo đạc, còn việc ai đứng tên đăng ký thế nào thì tôi không rõ.

- Ông Lê Văn V1: Tháng 10 năm 2022, ông có đứng ra giao dịch, mua gỗ keo của bà T1 khai thác trên rừng thuộc khu vực Hồ G để nhập về cho Công ty G1. Tôi đứng trung gian giới thiệu bán cho Công ty còn bà T1 khai thác keo chở đến nhập cho công ty và công ty thanh toán tiền cho bà T1. Tổng số lượng gỗ keo khai thác là 235 tấn, giá bán 1.580.000 đồng/tấn.

* Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2025/DS-ST ngày 07/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đà Nẵng quyết định:

- Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, các Điều 48, 49, 147, 157, 161, 217, 218, 227, 228, 244, 264, 271 và Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 100, 166, 170 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ các Điều 169, 189, 190, 192, và 194 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 [Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14](#) 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.

Xử :

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T đối với bị đơn ông Nguyễn Ngọc V về việc “Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất là tài sản chung của ông D1, bà T và buộc bị đơn ông V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất”

1. Công nhận quyền sở hữu tài sản gồm toàn bộ cây Keo lai trồng trên diện tích đất 61.310,4m², thuộc thửa đất số 135 và 149, tờ bản đồ số 03, thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam, nay là xã T, thành phố Đà Nẵng, có giá trị **175.600.000đ** (Một trăm bảy mươi lăm triệu, sáu trăm nghìn) đồng là tài sản chung của nguyên đơn bà Bùi Thị T và các ông, bà Nguyễn Ngọc Hà M, Nguyễn Ngọc Hoài D, Nguyễn Ngọc Hiền N, Nguyễn Ngọc Hàn N1

2. Không chấp nhận yêu cầu công nhận QSDĐ diện tích đất 61.310,4m², thuộc thửa đất số 135 và 149, tờ bản đồ số 03, thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam là tài sản chung của bà Bùi Thị T, ông Nguyễn Ngọc D1 và buộc bị đơn, ông V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Bùi Thị T đối với bị đơn ông Nguyễn Ngọc V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (kèm theo Trích đo hiện trạng sử dụng đất).

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu buộc nguyên đơn bà Bùi Thị T bồi thường thiệt hại do hành vi khởi kiện của bà T gây ra của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc D1 và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông D1. Các ông, bà Nguyễn Ngọc Hà M, Nguyễn Ngọc Hoài D, Nguyễn Ngọc Hiền N, Nguyễn Ngọc Hàn N1 có quyền khởi kiện lại vụ án để yêu cầu Tòa án giải quyết theo thủ tục chung nếu có căn cứ (nội dung yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc D1).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và thi hành án dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12 tháng 8 năm 2025 nguyên đơn bà Bùi Thị T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với phần nội dung quyết định không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà. Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Ngày 18 tháng 8 năm 2025, bị đơn ông Nguyễn Ngọc V có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với phần quyết định liên quan đến án phí, chi phí

thẩm định tại chỗ và kết quả giám định. Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm, xem xét các nội dung kháng cáo của ông, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận QSDĐ diện tích đất 61.310,4m², thuộc thửa đất số 135 và 149, tờ bản đồ số 03, thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam là tài sản chung của bà Bùi Thị T, ông Nguyễn Ngọc D1 và buộc bị đơn, ông V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Bùi Thị T đối với bị đơn ông Nguyễn Ngọc V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Vì:

+ Trong số lượng keo trồng mà bà T đã thu hoạch có giá trị lớn hơn rất nhiều so với Bản án sơ thẩm, trong đó có cây gia đình ông V đã đầu tư công sức trồng trọt nhưng không được cấp sơ thẩm xem xét làm ảnh hưởng đến phần án phí mà ông V phải chịu, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại phần cây tràm mà ông Vũ T1 trên 2 thửa đất 135 và 149.

+ Đối với phần chi phí giám định: Trung tâm Tư vấn, Giám định dân sự không đưa ra được hồ sơ năng lực, chứng minh đủ khả năng thực hiện giám định cây trồng và kết quả không đúng với thực tế, sai phạm về Luật giám định tư pháp và mức chi phí này không hợp lý, quá lớn so với công việc đã thực hiện và từ khi thực hiện việc giám định.

+ Kết luận giám định này không đúng quy định của Luật giám định tư pháp, không đúng với thực tế, gây thiệt hại cho gia đình ông V.

+ Diện tích đất của hai thửa số 135, 149 là do ông Nguyễn Ngọc C, bà Bùi Thị T2 là cha mẹ của ông D1 khai hoang và đã được ông Nguyễn Ngọc V đứng tên kê khai.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

+ Về nội dung vụ án: Vợ chồng ông Nguyễn Ngọc D1 và bà Nguyễn Thị T3 đã sử dụng diện tích đất tranh chấp để trồng cây lâm nghiệp từ khoảng năm 2001 - 2002 và đã nhiều lần khai thác, không có tranh chấp; diện tích đất thuộc đất rừng sản xuất, không thuộc quy hoạch dự án thu hồi đất, không thuộc đất quốc phòng, đất công trình công cộng hoặc đất do Nhà nước trực tiếp quản lý để sử dụng vào mục đích khác, do đó, theo quy định của Luật đất đai năm 2013, Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của chính phủ hướng dẫn thi hành Luật

Đất đai năm 2003 và Luật đất đai năm 2024 thì người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất được Nhà nước xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 07/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đà Nẵng, theo hướng chấp nhận yêu cầu công nhận QSDĐ diện tích đất 61.310,4m², thuộc thửa đất số 135 và 149, tờ bản đồ số 03, thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam là tài sản chung của bà Bùi Thị T, ông Nguyễn Ngọc D1 và buộc bị đơn, ông V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Bùi Thị T đối với bị đơn ông Nguyễn Ngọc V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự, nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng, Hội đồng xét xử nhận định:

[I] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt, riêng đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND xã T, thành phố Đà Nẵng và đại diện theo ủy quyền của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Ngọc D có đơn xin xử vắng mặt, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[II] Về nội dung:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị T về việc án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu công nhận QSDĐ diện tích đất 61.310,4m², thuộc thửa đất số 135 và 149, tờ bản đồ số 03, thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam là tài sản chung của bà Bùi Thị T, ông Nguyễn Ngọc D và buộc bị đơn, ông V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Bùi Thị T đối với bị đơn ông Nguyễn Ngọc V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thì thấy:

[1.1]. Theo lời khai của các nhân chứng sống cùng thời kỳ với ông C, bà T1 cũng như trả lời của UBND xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam (nay là xã M, thành phố Đà Nẵng) tại Công văn số 22/CV-UBND ngày 27/6/2022 thì có căn cứ xác định nguồn gốc của 2 thửa đất nói trên là do vợ chồng ông Nguyễn Ngọc C (cha mẹ ông Nguyễn Ngọc D) khai hoang từ năm 1980 để trồng lúa, trồng đậu...cùng một số người dân địa phương, với diện tích nhỏ. Tuy nhiên, sau đó do heo rừng phá không làm được nên ông C cùng mọi người bỏ về, bỏ hoang đất không quản lý, không sử dụng nữa. Sau khi ông Nguyễn Ngọc D lập gia đình, năm 1992 vợ chồng ông D, bà T thuê người phát dọn đất rừng để trồng cây. Năm 2001 - 2002 ông D, bà T trồng cây lâm nghiệp sau chuyển sang làm trang trại nuôi bò, trồng tiêu, sau đó vợ chồng ông D, bà T tiếp tục khai phá lên phía trên đồi trồng toàn bộ cây keo lá tràm và đã khai thác nhiều lần, mỗi lần khai thác ông D, bà T đều báo Kiểm lâm cũng như UBND xã T xin khai thác, không có ai tranh chấp. Ngoài ra, năm 2015 khi ly hôn với ông D, bà T đã yêu cầu chia diện tích đất rừng trồng keo nói trên. Trong quá trình giải quyết vụ án ly hôn, bà T đến UBND

xã T để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất trên thì biết ông Nguyễn Ngọc V đăng ký nên bà T đã gửi đơn đến UBND xã T khiếu nại về việc diện tích đất của gia đình bà đang canh tác và sử dụng nhưng ông Nguyễn Ngọc V lại đăng ký kê khai vào trong hồ sơ Lâm nghiệp của UBND xã T (Biên bản hòa giải ngày 08/7/2015).

[1.2]. Như vậy, mặc dù nguồn gốc 2 thửa đất số 135 và 149, tờ bản đồ số 03, thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam (nay là xã T, thành phố Đà Nẵng) là do vợ chồng ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị T1 là cha mẹ của ông Nguyễn Ngọc D khai hoang diện tích nhỏ để trồng lúa, khoai sắn.... nhưng do heo rừng phá không sản xuất được nên ông C bà T1 đã bỏ về, đất bỏ hoang không ai sử dụng. Đến năm 1992, vợ chồng ông D bà T thuê người phát dọn đất rừng để trồng cây, trồng tiêu, nuôi bò, sau đó tiếp tục khai phá lên phía trên đồi và chuyển đồi sang trồng keo. Quá trình ông D, bà T trồng và thu hoạch cây keo không có ai tranh chấp, ông Nguyễn Ngọc V cũng không có ý kiến tranh chấp; chỉ đến khi ông D qua đời thì ông V mới phát sinh tranh chấp đối với diện tích đất nói trên. Do đó, Hội đồng xét xử đủ cơ sở để xác định nguyên đơn là người đang chiếm hữu, sử dụng liên tục hai thửa đất nói trên bắt đầu từ năm 1992.

[1.3]. Bị đơn ông Nguyễn Ngọc V và những có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị Y và ông Nguyễn Ngọc X thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C, bà T1 cho rằng năm 2005 ông C, bà T1 cho vợ chồng ông D, bà T mượn để làm dự án nuôi bò nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh, trong khi đó, cũng vào năm 2005, khi làm dự án nuôi bò ông D xác định diện tích đất trên là do hộ của ông đang xâm canh và làm cơ sở xin vay vốn Ngân hàng. Việc bị đơn không phải là người đang chiếm hữu và sử dụng đất nhưng kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất vào năm 2011 không có sự đồng ý của bà T là không đủ điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 11, Điều 46 Luật Đất đai năm 2003, điểm b khoản 2 Điều 38 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003.

[1.4]. Tại thời điểm tranh chấp năm 2021 nguyên đơn là người đang chiếm hữu quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định toàn bộ tài sản, cây trồng trên diện tích đất 61.310,4 m², thuộc hai thửa đất số 135 và 149, tờ bản đồ số 3, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam, nay là xã T, thành phố Đà Nẵng là do ông D, bà T trồng; ông D, bà T là người quản lý, sử dụng đất, ông V hay gia đình ông V không phải là người quản lý, sử dụng hai thửa đất số 135 và 149, tờ bản đồ số 3 nêu trên, nhưng lại cho rằng, nguyên đơn bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nguồn gốc, quyền sử dụng đất hợp pháp; quá trình sử dụng đất ông D, bà T cũng không đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất, chưa được cơ quan có thẩm quyền giao, cho thuê đất nên không có cơ sở xác định ông D, bà T có quyền sử dụng đất hợp pháp là không phù hợp. Bởi lẽ, theo trả lời của UBND xã T, huyện N, thành phố Đà Nẵng (nay là xã T, thành phố Đà Nẵng) tại Công văn số 22/CV-UBND ngày 27/6/2022, Công văn số 33/UBND-ĐC ngày 09/6/2025 và cung cấp của UBND xã T, thành phố Đà Nẵng tại Biên bản xác minh ngày 15/4/2026 thì thửa đất không có tranh chấp, vị trí thửa đất nằm trong khu đất

được quy hoạch là đất trồng rừng sản xuất, đất chưa giao cho cá nhân, cơ quan, tổ chức nào sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu có đầy đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Ở đây, ông D bà T là người đang chiếm hữu, sử dụng hai thửa đất số 135 và 149 liên tục từ năm 1992, không có ai tranh chấp, do đó, cần giao diện tích đất 61.310,4m² tại hai thửa số 135, 149 tờ bản đồ số 3 xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam (nay là xã T, thành phố Đà Nẵng) nói trên cho bà Bùi Thị T và các ông, bà Nguyễn Ngọc Hà M, Nguyễn Ngọc Hoài D1, Nguyễn Ngọc Hiền N1, Nguyễn Ngọc Hàn N2 (những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Ngọc D) là hộ gia đình trực tiếp quản lý, sử dụng đất lâm nghiệp tiếp tục quản lý, sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật Đất đai năm 2003, khoản 1 Điều 54 Luật đất đai năm 2013 là Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản... mới phù hợp, và phù hợp với quy định tại Điều 137 và khoản 6 Điều 138 Luật Đất đai năm 2024.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc V thì thấy:

[2.1]. Về án phí và chi phí thẩm định tại chỗ: Bản án sơ thẩm công nhận quyền sở hữu tài sản gồm toàn bộ cây Keo lai trồng trên diện tích đất 61.310,4m², thuộc hai thửa đất số 135 và 149, tờ bản đồ số 03, thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam, nay là xã T, thành phố Đà Nẵng, có giá trị **175.600.000đ** (Một trăm bảy mươi lăm triệu, sáu trăm nghìn) đồng là tài sản chung của nguyên đơn bà Bùi Thị T và các ông, bà Nguyễn Ngọc Hà M, Nguyễn Ngọc Hoài D1, Nguyễn Ngọc Hiền N1, Nguyễn Ngọc Hàn N2, do đó, theo quy định tại điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị 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, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Ngọc V phải chịu án phí sơ thẩm và chi phí thẩm định giá là đúng pháp luật.

[2.2]. Đối với kết quả giám định: Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn yêu cầu giám định tuổi cây. Sau khi có kết quả giám định, bị đơn cho rằng kết quả giám định không đúng nên có đơn khiếu nại và đã được cơ quan thực hiện giám định là Trung tâm Tư vấn trả lời tại Công văn số 2711/2024/CV-TTTVGĐDS ngày 28/11/2024. Nếu bị đơn không đồng ý với kết quả giám định thì có quyền yêu cầu giám định lại nhưng bị đơn không thực hiện. Tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử cũng đã giải thích nhưng bị đơn không yêu cầu giám định lại nên không có cơ sở để xem xét.

[3]. Về thủ tục định giá tài sản: Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/12/2020, nguyên đơn bà Bùi Thị T yêu cầu ông Nguyễn Ngọc V trả lại toàn bộ diện tích 5,6ha tại thửa đất số 135, tờ bản đồ số 3 cho bà và ông D. Sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày 21/3/2023 bà T bổ sung yêu cầu giải quyết đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 3; bà T chưa nộp đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đối với yêu cầu này nhưng Tòa án tiến hành định giá cả 2 thửa đất số 135 và 149, tờ bản đồ số 3 là không đúng. Tuy nhiên, tại các biên bản hòa giải tại UBND xã đều thể hiện bà T tranh chấp cả hai thửa đất nói trên; và đến ngày 20/02/2025 bà T đã có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện. Mặt khác, ngoài tranh chấp công nhận QSDĐ, tranh chấp buộc chấm dứt

hành vi cản trở QSDĐ, các đương sự còn tranh chấp quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất là toàn bộ cây trên đất đã được khai thác, tận thu (do mưa bão gây ngã đổ), hai thửa đất số 135 và 149 không có ranh giới nên không xác định được giá trị tài sản gắn liền trên mỗi thửa, do đó, để giải quyết triệt để vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận nội dung khởi kiện bổ sung của bà T đối với thửa đất số 149 và tiến hành định giá toàn bộ tài sản trên hai thửa đất số 135 và 149 là phù hợp.

[4]. Từ sự phân tích trên, đối chiếu với các quy định của pháp luật đã viện dẫn, Hội đồng xét xử xác định quyền sử dụng 61.310,4m² tại hai thửa đất số 135 và 149, tờ bản đồ số 3, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam (nay là xã T, thành phố Đà Nẵng) do nguyên đơn các ông, bà Nguyễn Ngọc Hà M, Nguyễn Ngọc Hoài D1, Nguyễn Ngọc Hiền N1, Nguyễn Ngọc Hàn N2 (những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Ngọc D) đang chiếm hữu, sử dụng đất thuộc nhóm đất nông nghiệp từ năm 1992 đến nay, không có các giấy tờ theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai năm 2024, thuộc trường hợp được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định tại khoản 6 Điều 138 Luật Đất đai năm 2024. Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với diện tích đất tranh chấp là không phù hợp với sự thật khách quan của vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn cũng như lập luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn như đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

[5]. Về án phí và chi phí tố tụng:

[5.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[5.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp; bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận, được trừ vào tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp.

[5.3] Về chi phí tố tụng:

+ Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.000.000 đồng, bị đơn phải chịu. Do nguyên đơn đã nộp xong số tiền này nên bị đơn Nguyễn Ngọc V phải trả lại cho bà Bùi Thị T 10.000.000 đồng.

+ Chi phí xem xét, kiểm tra thực tế trong việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời 5.000.000 đồng bà T phải chịu (đã nộp và đã chi)

+ Chi phí giám định: Ông Nguyễn Ngọc V phải chịu 33.000.000 (Ba mươi ba triệu) đồng.

+ Chi phí xem xét, kiểm tra thực tế tại giai đoạn phúc thẩm 5.000.000 đồng bà T phải chịu (đã nộp và đã chi).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 169, 175, 184, 189, 190, 192 và 194 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 137, 138, 236 của Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng của bị đơn ông Nguyễn Ngọc V. Chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị T, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 07/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đà Nẵng.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T: Công nhận toàn bộ giá trị tài sản trên đất là tiền bán tận thu cây Keo tràm có giá trị **175.600.000đ** (*Một trăm bảy mươi lăm triệu, sáu trăm nghìn*) đồng là tài sản chung của nguyên đơn bà Bùi Thị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Ngọc D gồm các ông, bà: Nguyễn Ngọc Hà M, Nguyễn Ngọc Hoài D1, Nguyễn Ngọc Hiền N, Nguyễn Ngọc Hàn N1; Công nhận quyền sử dụng đất của bà Bùi Thị T và các ông, bà Nguyễn Ngọc Hà M, Nguyễn Ngọc Hoài D1, Nguyễn Ngọc Hiền N, Nguyễn Ngọc Hàn N1 đối với 61.310,4 m² thuộc hai thửa số 135 và 149, tờ bản đồ số 3, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam, nay là xã T, thành phố Đà Nẵng; (*Vị trí, tọa độ diện tích đất thể hiện trên bản vẽ kèm theo bản án*).

Bà Bùi Thị T và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Ngọc D gồm các ông, bà Nguyễn Ngọc Hà M, Nguyễn Ngọc Hoài D1, Nguyễn Ngọc Hiền N, Nguyễn Ngọc Hàn N1 được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền tiến hành các thủ tục kê khai đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Buộc ông Nguyễn Ngọc V và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Nguyễn Thị N2, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị Y, Nguyễn Ngọc X chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng của bà Bùi Thị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Ngọc D đối với diện tích đất 61.310,4 m² thuộc hai thửa số 135 và 149, tờ bản đồ số 3, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam (nay là xã T, thành phố Đà Nẵng).

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu buộc nguyên đơn bà Bùi Thị T bồi thường thiệt hại do hành vi khởi kiện của bà T gây ra của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc D và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông D. Các ông, bà Nguyễn Ngọc Hà M, Nguyễn Ngọc Hoài D1, Nguyễn Ngọc Hiền N, Nguyễn Ngọc Hàn N1 có quyền khởi kiện lại vụ án để yêu cầu Tòa án giải quyết theo thủ tục chung nếu có căn cứ (nội dung yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc D).

4. Về án phí:

4.1. *Án phí dân sự sơ thẩm*: Bà Bùi Thị T không phải chịu, hoàn trả cho bà Bùi Thị T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0003190 ngày 17/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5 - Đà Nẵng); Ông Nguyễn Ngọc V phải chịu là 8.780.000 (*Tám triệu bảy trăm tám mươi nghìn*) đồng.

4.2. *Án phí dân sự phúc thẩm*: Bà Bùi Thị T không phải chịu, hoàn trả cho bà Bùi Thị T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0002369 ngày 15/9/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5 - Đà Nẵng. Ông Nguyễn Ngọc V phải chịu là 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng, được trừ vào tiền tạm án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002329 ngày 10/9/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5 - Đà Nẵng.

5. Về chi phí tố tụng:

+ Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.000.000 đồng, bị đơn phải chịu. Ông Nguyễn Ngọc V phải trả lại cho bà Bùi Thị T 10.000.000 (*mười triệu*) đồng.

+ Chi phí giám định: Ông Nguyễn Ngọc V phải chịu 33.000.000 (*Ba mươi ba triệu*) đồng (*Đã nộp và đã chi*)

+ Bà Bùi Thị T phải chịu 5.000.000 đồng chi phí xem xét, kiểm tra thực tế trong việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (*Đã nộp và đã chi*)

+ Chi phí xem xét, kiểm tra thực tế tại giai đoạn phúc thẩm 5.000.000 đồng bà T phải chịu (*Đã nộp và đã chi*)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7,9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhân:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân KV5-Đà Nẵng;
- Chi cục THADS KV5-Đà Nẵng;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Mai Vương Thảo