

Người đại diện theo ủy quyền của ông **Trần B**, ông **Trần D**, bà **Trần Thị T2**: bà **Trần Thị L**, sinh năm 1984; địa chỉ: **khối phố Đ, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam**.

3.4 **Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Q**; địa chỉ: **Số A đường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam**.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Văn C**, chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q.

3.5 **Ngân hàng N1 - Chi nhánh T4**; trụ sở **Ngân hàng N1 – Chi nhánh T4** tại: **ngã Ba K, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam**.

Do bà **Mai Thị Minh T3**, chức vụ: Trưởng phòng khách hàng đại diện theo Văn bản ủy quyền ngày 02/01/2025.

Người kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là **Trần Thị L**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, đại diện nguyên đơn bà Trần Thị L trình bày:

Ông **Trần B** và bà **Huỳnh Thị C1** (chết năm 2003) là chủ sử dụng thửa đất số 319, tờ bản đồ số 73, diện tích 669,9m² tại **khối E, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam** đã được **UBND tỉnh Q** cấp Giấy CNQSD đất cấp ngày 30/6/2004. Ông **Trần Văn T** ở sát vách nhà ông **B**, bà **C1** thường xuyên có hành vi để đồ đạc qua bên phần đất của nhà ông **B**. Sau đó lấn chiếm phần đất phía trước nhà của gia đình ông **B**, gia đình ông **B** đã nhắc nhở và yêu cầu ông **T** dừng việc lấn chiếm, nhưng ông **T** không nghe. Gia đình ông **B** có báo sự việc lên **UBND phường T** để đề nghị can thiệp. Sau đó cán bộ địa chính và Chủ tịch **UBND phường T** đến làm việc, nhưng không có bà **C1** và các con của ông **B** tham gia. Chỉ mời riêng ông **B** đến Nhà sinh hoạt khối phố, để buộc ông **B** ký vào giấy thỏa thuận cho ông **T**. Trước đó, ông **B** đã có giấy chứng nhận hợp pháp đối với diện tích đất này, còn ông **T** chưa được cấp Giấy CNQSD đất. Phần đất bị lấn chiếm nằm hoàn toàn trong Giấy CNQSD đất của ông **B** và bà **C1**. Bà **Huỳnh Thị C1** vợ ông **B** hoàn toàn không biết gì về nội dung giấy thỏa thuận nêu trên. Đến nay ông **T** tiếp tục xây dựng nhà trên phần đất lấn chiếm của gia đình ông **B**, làm che khuất một phần phía trước nhà của ông **B**. Cụ thể: ông **T** lấn chiếm khoảng 90m² đất của ông **B**. Gia đình ông **Trần B** đã nhiều lần tìm cách liên hệ, trao đổi với ông **T** nhưng không thành do ông **T** né tránh. Hiện nay được biết ông **Trần Văn T** đã được cấp Giấy CNQSD đất chồng lên một phần đất của gia đình ông **Trần B**. Tuy nhiên trong Giấy CNQSD đất của gia đình ông **Trần B** không có bất cứ sự thay đổi nào. Việc cấp Giấy CNQSD đất chồng chéo không rõ nguyên nhân đã tạo điều kiện để ông **T** tự tin chiếm đoạt phần đất của gia đình ông **Trần B** một cách công khai. Sự việc đã được **UBND phường T** hòa giải nhưng không thành. Nay ông **Trần B** yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông **Trần Văn T** trả lại phần diện tích đã lấn chiếm của gia đình ông **Trần B** với diện tích khoảng 90m² tại thửa đất số 319, tờ bản đồ số 73 theo Giấy CNQSD đất số 0301010142 ngày 30/6/2001 tại **khối phố Đ, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam** và hủy Giấy CNQSD đất của ông **Trần Văn T** cấp chồng lấn lên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông **B**.

Bị đơn ông Trần Văn T trình bày:

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần B** với các lý do: nguồn gốc diện tích đất tranh chấp này là của ông bà nội để lại, diện tích đất này là phần của cha mẹ ông. Năm 2017, khi chủ của ông là **Trần B** làm chuồng trâu thì các bên xảy ra tranh chấp, do phía bên ông **Trần B** báo cáo chính quyền địa phương. Chính quyền địa phương đã xuống cắm mốc (có đầy đủ các bên gồm: ông **Trần B**, 02 vợ chồng anh **D**, bà **C1** và gia đình ông **Trần K** là cha ông Tin) lấy 02 cây sất làm mốc. Năm 2019, ông làm nhà và xây dựng tường rào (là mấy hàng gạch) các bên không có tranh chấp. Năm 2022 bão làm ngã bờ tre của ông **Trần K**, nên ông thuê người chặt tre, xây bờ rào bằng gạch năm 2023 và xây dựng nhà cho cha, mẹ ông ở (có 03 bờ tường riêng, 01 bờ tường chung với bờ tường nhà của ông). Diện tích đất xây dựng nhà cho ba, mẹ ông ở trước đây là 02 cây rom của gia đình ông. Khi ông xây tường rào cũng như làm nhà cho ba, mẹ ông, thì mấy chị em bà **L** ra tranh chấp không cho ông xây, sự việc đã được phường hòa giải, nhưng không thành nên ông **B** kiện ra Tòa. 02 cây rom nằm trên đất hiện nay đã được phá để xây nhà cho ba, mẹ ông đã tồn tại từ khi ba ông mới lập gia đình, cho đến khi xây nhà cho ba, mẹ ông thì mới phá. Nay ông **B** cho rằng phần đất có nhà ba, mẹ ông đang ở là của gia đình ông **B** là không đúng. Phần diện tích đất này sau tranh chấp năm 2017, ông **B** cũng như các hộ lân cận đã ký giáp ranh để diện tích đất này nằm trong Giấy CNQSD đất của ba, mẹ ông. Năm 2019, ba, mẹ ông tách thửa cho ông và diện tích đất này hiện nay nằm trong Giấy CNQSD đất của ông. Nhà ông xây dựng cho ba, mẹ ông ở là thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông.

Tại Công văn số 2012/VPĐK-HCTH ngày 16/12/2024 đại diện theo ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q trình bày:

Ông **Trần K** và bà **Nguyễn Thị L1** sử dụng đất được UBND thành phố **T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 735781 ngày 25/12/2020 đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 56, diện tích 372,9m², địa chỉ: **Khối phố Đ, phường T, thành phố T**.

Ngày 09/9/2021, ông **Trần K** và bà **Nguyễn Thị Lê L2** đơn đề nghị tách thửa đối với thửa đất nêu trên thành 03 thửa đất, gồm:

- Thửa đất số 209, diện tích 160,8m², mục đích sử dụng: 77,4m² đất ở đô thị + 83,4m² đất trồng cây lâu năm.
- Thửa đất số 210, diện tích 99,4m², mục đích sử dụng: 56,8m² đất ở đô thị + 40,8m² đất trồng cây lâu năm.
- Thửa đất số 211, diện tích 112,7m², mục đích sử dụng: 64,0m² đất ở đô thị + 48,7m² đất trồng cây lâu năm.

Qua xem xét kết quả thẩm định hồ sơ của **Văn phòng Đ**; căn cứ Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Điều 38 của Quy chế ban hành kèm theo Quyết định số 03/2016/QĐ-UB ngày 01/02/2016 của UBND tỉnh **Q** về Ban hành quy chế phối hợp giữa Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc **Sở T** với UBND các huyện, thành phố và các cơ quan đơn vị khác có liên quan trong việc thực hiện chức năng nhiệm vụ, quyền hạn của **Văn phòng Đ**, xét thấy hồ sơ đảm bảo quy định pháp luật nên ngày 26/10/2021, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** đã ký, cấp Giấy chứng nhận số DC 064466 cho ông **Trần K** và bà **Nguyễn Thị**

Lê đôi V thửa đất số 209, tờ bản đồ số 56, diện tích 160,8m², mục đích sử dụng: 77,4m² đất ở đô thị + 83,4m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: **Khối phố Đ, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam**.

Theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1512 quyền số 01/20214 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2021 đối với việc tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 209, tờ bản đồ số 56, địa chỉ thửa đất: **Khối phố Đ, phường T, thành phố T** giữa ông **Trần K**, bà **Nguyễn Thị L1** và ông **Trần Văn T**. Ngày 22/11/2021, Chi nhánh **Văn phòng Đ** đăng ký nội dung chỉnh lý biên động tặng cho ông **Trần Văn T** tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 064466 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp ngày 26/10/2021 là đảm bảo quy định của pháp luật.

Từ nội dung trên, việc **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** tiếp nhận và giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận số DC 064466 cho ông **Trần K**, bà **Nguyễn Thị Lê L3** đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật. Sau khi có Bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q, Văn phòng Đ** sẽ triển khai thực hiện theo quy định.

Ý kiến của Ngân hàng N1 – chi nhánh T4:

Căn cứ Công văn số 360/CV-TDS ngày 20/12/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc cung cấp thông tin. **A chi nhánh T4** cung cấp những thông tin về khách hàng vay vốn là ông **Trần Văn T**, sinh năm 1989 và bà **Nguyễn Thị T1** cũng có địa chỉ tại **khối phố Đ, thành phố T, tỉnh Quảng Nam** như sau:

- Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1989 và bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1990 có vay vốn tại **A chi nhánh T4** theo Hợp đồng tín dụng số 4225202101000 ngày 26/11/2021, số tiền vay: 70.000.000 đồng. Tài sản để đảm bảo cho khoản vay này là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: số seri DC 064466, cấp ngày 26/10/2021, nơi cấp: **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q**. Tài sản này được nhận tặng cho từ ông **Trần K** và bà **Nguyễn Thị Lê N** 22/11/2021.

- Căn cứ vào hồ sơ vay vốn và trong quá trình thẩm định, tài sản trên là không phát sinh tranh chấp, **A chi nhánh T4, tỉnh Quảng Nam** thực hiện theo đúng quy trình, quy định của **A** và pháp luật. Để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của **A**, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: số seri DC 064466, cấp ngày: 26/10/2021, nơi cấp: **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** sẽ được bàn giao lại cho ông **Trần Văn T** sau khi ông **Trần Văn T** và bà **Nguyễn Thị T1** thực hiện xong tất cả các nghĩa vụ trả nợ theo đúng các nội dung trong hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần B** về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông **Trần Văn T**.

Buộc ông **Trần Văn T** tháo dỡ các vật kiến trúc đã xây dựng trên diện tích 1,8m² đất thuộc thửa đất số 319, tờ bản đồ số 73, (theo CSDL là thửa đất số 85, tờ bản đồ số 56), diện tích 669,9m² tại **phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam**

(Theo Mạnh trích đo chính lý bản đồ địa chính số 65-2024 do Chi nhánh Văn phòng Đ đo vẽ ngày 24/9/2024) để trả lại diện tích 1,8m² đất cho ông Trần B.

Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Trần Văn T trả lại diện tích 40,3m² đất tại thửa đất số 209, tờ bản đồ số 56, diện tích 160,8m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi Giấy CNQSD đất cho ông Trần K và bà Nguyễn Thị Lê N 26/10/2021, được Chi nhánh Văn phòng Đ sang tên cho ông Trần Văn T ngày 22/11/2021 của ông Trần B.

Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi thửa đất số 209, tờ bản đồ số 56, diện tích 160,8m² cho ông Trần K và bà Nguyễn Thị Lê N 26/10/2021, được Chi nhánh Văn phòng Đ sang tên cho ông Trần Văn T ngày 22/11/2021 của ông Trần B.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/01/2025, bà Trần Thị L có đơn kháng cáo, xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm, buộc ông T trả lại diện tích lấn chiếm cho gia đình bà và hủy Giấy CNQSD đất cấp cho ông Trần K với diện tích 42,1m² đất.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của người kháng cáo: đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo, chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc ông T trả diện tích đất là 40,3m² lấn chiếm cho gia đình bà.

Ý kiến của bị đơn: đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm, vì đất gia đình ông sử dụng từ trước năm 1990.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đảm bảo đúng các quy định tố tụng; về nội dung, đề nghị HĐXX bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra và tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những tham gia tố tụng theo quy định của Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[1.2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại các Điều 26, 34, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Về diện tích đất tranh chấp là 42,1m² đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 319, tờ bản đồ số 73, (theo CSDL là thửa đất số 85, tờ bản đồ số 56), diện tích 669,9m² tại phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam đã được UBND tỉnh Q cấp Giấy CNQSD đất cho ông Trần B, bà Huỳnh Thị C1 ngày 30/6/2004. Trong diện tích 42,1m² đất tranh chấp có 40,3m² đất (42,1m² - 1,8m²) tranh chấp cũng nằm trong thửa đất số 209, tờ bản đồ số 56, diện tích 160,8m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông Trần K và bà Nguyễn Thị Lê N 26/10/2021. Thửa đất số 209 là 1 trong 3 thửa đất được tách ra từ thửa ban đầu là thửa đất số 101, tờ bản đồ số 56, diện tích 372,9m², được UBND thành phố T

cấp GCNQSD đất cho ông **Trần K**, bà **Nguyễn Thị Lê**. Ngày 22/11/2021, thửa đất số 209, ông **Trần K** sang tên cho ông **Trần Văn T**, trong 160,8m² đất, có diện tích đất cấp chồng 40,3m².

[2.2] Giấy xác nhận nguồn gốc sử dụng đất ngày 21/5/2020, **UBND phường T** đã xác nhận: theo Nghị định 60/CP ông **Trần K** có kê khai trong Sổ địa chính tại thửa đất số 320, tờ bản đồ số 73, diện tích 316m². Nay có sổ thửa đất là 101, tờ bản đồ số 56, diện tích 372,9m² theo dự án xây dựng hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai. Diện tích biến động tăng 56,9m² so với hồ sơ 60/CP là tự thỏa thuận ranh giới với hộ ông **Trần B**.

[2.3] Căn cứ Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất có ông **Trần B** ký tứ cận; Giấy xác nhận nguồn gốc sử dụng đất và giải trình diện tích biến động tăng của **UBND phường T**; Biên bản kiểm tra hồ sơ đề nghị cấp Giấy CNQSD đất; Phiếu lấy ý kiến của Khu dân cư, được xác định thời điểm sử dụng đất, xây dựng nhà ở ổn định của hộ ông **K** từ năm 1990.

[2.4] Tại Biên bản thẩm định của Tòa án thể hiện trên đất tranh chấp có nhà và các vật kiến trúc đã xây dựng kiên cố. Ngược lại, từ khi được cấp Giấy CNQSD đất từ năm 2004 đến nay, ông **Trần B**, bà **Huỳnh Thị C1** không quản lý, sử dụng và cũng không có tài sản trên đất tranh chấp.

[2.6] Từ các mục nêu trên, xét, diện tích đất tranh chấp được cấp chồng bởi 2 Giấy CNQSD đất cấp cho ông **Trần B**, bà **Huỳnh Thị C1** và ông **Trần K**, bà **Nguyễn Thị L1** nhưng hộ ông **B** không quản lý sử dụng, không có tài sản gì trên đất mà hộ ông **K** quản lý sử dụng ổn định từ những năm 1990, trước khi ông **B** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004; trên đất tranh chấp có nhà cửa công trình kiên cố, đã chỉnh lý biến động tách thửa và sang tên cho ông **Trần Văn T** thửa đất với diện tích có diện tích đất cấp chồng 40,3m². Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Trần B** buộc ông **Trần Văn T** trả lại diện tích 40,3m² đất là có cơ sở, phù hợp với thực tế sử dụng.

[2.7] Tuy nhiên, quá trình cấp Giấy CNQSD đất cho ông **Trần K**, bà **Nguyễn Thị Lê đối V** thửa đất số 101, có diện tích 372,9m², khi chưa thực hiện thủ tục thu hồi diện tích 40,3m² đất đã được cấp Giấy CNQSD đất cho ông **Trần B**, bà **Huỳnh Thị C1** là không đúng quy định pháp luật đất đai. Nên Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại Giấy CNQSD đất của ông **Trần B**, bà **Huỳnh Thị C1** cho đúng phần diện tích đang quản lý, sử dụng mà không cần hủy Giấy CNQSD đất là phù hợp.

[2.8] Đối với yêu cầu buộc ông **Trần Văn T** trả lại diện tích 1,8m² đất, ông **T** không có chứng cứ chứng minh thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông **T**, nhưng ông **T** lại xây dựng trên diện tích này là không đúng quy định pháp luật, nên yêu cầu của ông **Trần B** là có cơ sở. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông **T** tự nguyện tháo dỡ các vật kiến trúc đã xây dựng trên diện tích 1,8m² đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông **Trần B** để trả lại đất cho ông **B** nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[3] Với phân tích trên và tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào mới nên HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa.

[5] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng xét được miễn do tuổi già theo quy định.

[5] Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí của Tòa án.

Tuyên:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

2. Án phí phúc thẩm: nguyên đơn ông **Trần B** được miễn.

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

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

THẨM PHÁN THÀNH VIÊN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Ngọc Thông Trương Công Thi

Võ Thị Ngọc Dung