

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 161/2025/DS -PT

Ngày: 22/4/2025

*V/v: “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở
quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Phạm Tồn**

Các Thẩm phán: ông **Phạm Văn Hợp**
bà **Võ Thị Ngọc Dung**

- Thư ký phiên tòa: ông **Đinh Tiến Hoàng**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông **Lê Phước Thạnh**, Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 03 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 26/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2025 về việc: “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 28/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 996/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Lê Văn C**, sinh năm 1968; Địa chỉ: **Thôn H, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận**; Chỗ ở hiện nay: **Thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên** (có mặt).

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1965; Địa chỉ: **Thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên** (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông **Nguyễn Văn T**: Ông **Nguyễn Thanh M**, Luật sư – **Công ty L3, Đoàn luật sư tỉnh P** (có mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Lê Thị X**, sinh năm 1964, Địa chỉ: **Thôn P, xã H, huyện T, Phú Yên** (có mặt).

2. Bà **Lê Thị L**, sinh năm 1966, Địa chỉ: **Thôn Đ, xã H, huyện P, Phú Yên** (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà **X**, bà **L**: Ông **Lê Văn C** (có mặt).

3. Bà **Huỳnh Thị Đ**, sinh năm 1931, Địa chỉ: **Thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên** (đã chết ngày 10/02/2025)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà **Đ**:

3.1. Bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1956; Địa chỉ: **thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên** (vắng mặt).

3.2. Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1960; Địa chỉ: **thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên** (vắng mặt).

3.3 Bà **Nguyễn Thị Bích P**, sinh năm 1965; Địa chỉ: **khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên** (vắng mặt).

3.4. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1965; Địa chỉ: **Thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên** (vắng mặt).

3.5. Bà **Nguyễn Thị T2**, sinh năm 1970, Địa chỉ: **Thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên**; Chỗ ở hiện nay: **Khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên** (vắng mặt).

3.6. Ông **Nguyễn Đồng T3**, sinh năm 1974, Địa chỉ: **Khu phố C, phường P, thành phố T, huyện T, tỉnh Phú Yên** (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của các ông (bà) **Sa, T1, P, T3**: Ông **Nguyễn Văn T** (có mặt)

4. Bà **Nguyễn Thị L1**, sinh năm 1977; Địa chỉ: **Thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên** (vắng mặt).

5. Bà **Nguyễn Thị T2**, sinh năm 1970, Địa chỉ: **Thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên**; Chỗ ở hiện nay: **Khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên** (vắng mặt).

6. Ông **Nguyễn Đồng T3**, sinh năm 1974, Địa chỉ: **Khu phố C, phường P, thành phố T, huyện T, tỉnh Phú Yên** (vắng mặt).

7. Bà **Nguyễn Thị L2**, sinh năm 1968, Địa chỉ: **Thôn H, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận** (vắng mặt).

8. Ông **Lê Đình C1**, sinh năm 1988, Địa chỉ: **Thôn H, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận** (vắng mặt).

9. Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1984, Địa chỉ: **Khu phố H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên** (vắng mặt).

10. Bà **Trần Thị K**, sinh năm 1983, Địa chỉ: **Phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên** (vắng mặt).

11. Ủy ban nhân dân huyện **T**, tỉnh **Phú Yên** (vắng mặt).

12. Ủy ban nhân dân xã **H**, huyện **T**, tỉnh **Phú Yên** (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn ông **Lê Văn C** trình bày:

Cha mẹ ông **C** là ông **Lê Văn G** (chết năm 1968), bà **Nguyễn Thị T4** (chết năm 2002), có 03 người con chung là **Lê Thị X**, **Lê Thị L**, **Lê Văn C**. Nguồn gốc đất của ông bà ngoại (là cụ **Nguyễn D**, cụ **Lương Thị S1**) để lại cho bà **Nguyễn Thị T4** mẹ ông **C**. Sau đó được Nhà nước cân đối theo Nghị định 64/CP cấp cho hộ gia đình ông **C** thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ 02, gồm 200m² đất ở tại nông thôn và 85m² đất quy hoạch thổ cư, tọa lạc tại: **Thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên** chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mẹ ông **C** ở tại thửa đất trên cho đến khi qua đời. Theo bản đồ đo đạc năm 1996 thuộc thửa đất số 580, tờ bản đồ 351-C, hiện nay trên đất chỉ còn chuồng heo cũ và ông **T** có trồng chuối. Ngày 12/4/2021, ông **C**, bà **L**, bà **X** làm văn bản thỏa thuận thống nhất giao toàn bộ phần di sản của mẹ cho ông **C** quản lý, sử dụng. Lâu nay ông **C** đi làm ăn xa từ những năm 1996, 1997, hiện tại không có nhà ở. Nay ông **C** về xây dựng lại nhà trên nền đất của mẹ để ở, thờ cúng cha mẹ nhưng ông **Nguyễn Văn T** ngăn cản, tranh chấp và ông **T** cho rằng ông **C** đã bỏ đi khỏi địa phương nay mới về mà giành lại đất nên ngăn cản không cho ông **C** về ở. Ủy ban nhân dân xã **H** đã hòa giải nhưng không thành nên ông **C** khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông **T** chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với diện tích 285m², trong đó: 200m² đất ở và 85m² đất quy hoạch thổ cư thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ 02, để ba chị em ông **C** được về ở trên diện tích đất mà mẹ để lại và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 158640, được Ủy ban nhân dân huyện **T** cấp cho hộ bà **Huỳnh Thị Đ** ngày 14/11/2005, vì đã chồng lấn lên diện tích 285m² thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ 02 của mẹ ông **C**.

Bị đơn ông **Nguyễn Văn T**, Luật sư ông **Nguyễn Thanh M** người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cùng thống nhất trình bày: Đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ **Nguyễn D**, cụ **Lương Thị S1** (đều đã chết) là ông bà nội của bị đơn để lại cho cha mẹ của bị đơn là ông **Nguyễn N1** (chết năm 1989), bà **Huỳnh Thị Đ**, đã được Ủy ban nhân dân huyện **T** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/11/2005 cho hộ gia đình do bà **Huỳnh Thị Đ** chủ hộ đứng tên. Đất thuộc thửa số 513(2), tờ bản đồ 351-C, diện tích 200m² đất ở nông thôn (ONT), tọa lạc tại **thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên**. Vì thấy bà **Nguyễn Thị T4** mẹ ông **C** (bà **T4** em ruột của cha tôi ông **Nguyễn N1**) không có chỗ ở nên năm 1975, ông **N1** gọi bà **T4** về, chỉ cho một góc của đám đất trên để ở tạm, chiều rộng khoảng 4m, dài 6m, có tứ cận: Tây giáp đất ông **Huỳnh K1**; Đông giáp đất ông **Nguyễn Ngọc T5**; Nam giáp đất ông **Nguyễn G1**; Bắc giáp đất ông **Trần V**. Lúc chỉ đất để bà **T4** ở không có giấy tờ gì, chỉ nói miệng. Bà **T4** cùng

các con **Lê Văn C**, **Lê Thị X**, **Lê Thị L** xây dựng nhà ở. Sau đó, bà **X**, bà **L** lập gia đình ra ở riêng, còn ông **C** làm ăn thua lỗ nên bỏ đi từ những năm 1996, 1997, không ở chung với bà **T4**. Nay bà **T4** chết thì ông **C** quay về yêu cầu chia đám đất mà cha mẹ tôi đã cho bà **T4** ở tạm nên tôi không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **C**. Vì cha mẹ tôi chỉ cho bà **T4** ở hết đời thôi, nay bà **T4** đã chết, ông **C** quay về yêu cầu cho ở lại đám đất trên nên tôi không đồng ý. Theo bản đồ đo đạc năm 1996 và trong bộ hồ sơ giao đất cho hộ bà **T4** (mẹ ông **C**) thửa đất số 580, tờ bản đồ 351-C là một phần diện tích đất nằm trong thửa 513, tờ bản đồ 351-C, diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân huyện **T** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/11/2005 cho hộ bà **Huỳnh Thị Đ**, hiện nay bị đơn đang trồng hoa màu. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà **Lê Thị X**, bà **Lê Thị L** thống nhất theo lời trình bày của nguyên đơn ông **Lê Văn C**.

+ Ủy ban nhân dân xã **H** vắng mặt nhưng có văn bản ngày 31/3/2023 trình bày: Diện tích đất 285m², ông **C** đang tranh chấp có nguồn gốc của mẹ ruột ông **C** là bà **Nguyễn Thị T4** tạo lập và sử dụng trước ngày 15/10/1993, thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ số 02, diện tích 285m². Trong đó 200m² đất ở, 85m² đất quy hoạch thổ cư chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay là thửa đất số 223, tờ bản đồ số 9 (đo đạc năm 2016) do ông **Nguyễn Văn T**, bà **Nguyễn Thị L1** kê khai chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa đất bà **Huỳnh Thị Đ** mẹ ông **T** là người đứng tên chủ sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Theo bản đồ đo đạc năm 1996 và trong bộ giao đất cho hộ bà **T4** là thửa đất số 580, tờ bản đồ 351-C là một phần diện tích đất nằm trong thửa đất số 513, tờ bản đồ 351-C, tọa lạc tại thôn **P**, xã **H**. Hiện tại ông **T** đang trồng một số hoa màu.

Thực hiện theo Nghị định 64/CP hộ bà **Nguyễn Thị T4** được cân đối giao đất gồm 9 khẩu (có trang cân đối giao đất kèm theo)

Thửa đất bà **Huỳnh Thị Đ** đang sử dụng diện tích gồm 670m². Trong đó đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm 200m² đất ở + 270m² đất vườn và 200m² đất quy hoạch thổ cư chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 453, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại thôn **P**, xã **H** (thửa đất này hiện nay bà **Huỳnh Thị Đ** là người đứng tên chủ sử dụng đất).

Thực hiện theo Nghị định 64/CP hộ bà **Huỳnh Thị Đ** được cân đối giao đất gồm 04 khẩu (có trang cân đối giao đất kèm theo).

+ Những người tham gia tố tụng khác, tất cả đều vắng mặt nên không có lời trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 28/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

Căn cứ khoản 5, 9 Điều 26, các Điều 34, 147, 157, 165, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 31, Điều 32 Luật tố tụng hành chính;

Áp dụng các Điều 105, 106, 107, 115, 199, 129, 166, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 98, 99, 100, 106, 203, 206 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 26, 27 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 ông **Lê Văn C**.

2. Buộc bị đơn ông **Nguyễn Văn T** chấm dứt hành vi cản trở nguyên đơn ông **Lê Văn C** thực hiện quyền sử dụng đất đối với diện tích 285m², trong đó: 200m² đất ở và 85m² đất quy hoạch thổ cư thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ 02, tại **thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên**; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 158640 ngày 14/11/2005 do **Ủy ban nhân dân huyện T** cấp cho hộ bà **Huỳnh Thị Đ**.

Nguyên đơn có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. (Kèm theo Bản trích đo hiện trạng Địa chính thửa đất ngày 28/7/2023 của Hội đồng định giá tài sản **huyện T**).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/09/20024, nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và lời trình bày. Bị đơn giữ nguyên ý kiến trình bày, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên ý kiến trình bày, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm.

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 của bị đơn ông **Nguyễn Văn T** thì thấy:

Nguồn gốc diện tích đất 285m² thuộc thửa 454, tờ bản đồ 02, tại **thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên** đang tranh chấp trong vụ án đã được Nhà nước cân đối theo Nghị định 64/CP của Chính phủ giao đất cho hộ bà **Nguyễn Thị T4** nhưng không có tài liệu chứng minh, tính đến thời điểm hiện nay, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, hộ bà **Nguyễn Thị T4** chưa phát sinh các quyền và nghĩa vụ đối phần diện tích đất nêu trên. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý quan hệ tranh chấp trong vụ án là chấm dứt hành vi xâm phạm cản trở quyền sử dụng đất không đúng với quy định của pháp luật. Lẽ ra, trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm phải hướng dẫn nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về quyền sử dụng đất liên quan đến phần diện tích thực tế mà bà **Nguyễn Thị T4** đang trực tiếp quản lý sử dụng. Xác định phần diện tích chồng lấn cụ thể của thửa số 580, tờ bản đồ 351-C thuộc vị trí nào trong thửa đất 513, tờ bản đồ 351-C, diện tích đã được **Ủy ban nhân dân huyện T** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà **Huỳnh Thị Đ**. Nguyên nhân có sự cấp đất chồng lấn này ? Ai là người kê khai theo Chỉ thị 299 TTg và Nghị định 64/CP? Lý do bà **Nguyễn Thị T4** đang trực tiếp quản lý sử dụng? Vì sao Cơ quan Nhà nước cân đối theo Nghị định 64/CP của Chính phủ giao đất cho hộ bà **Nguyễn Thị Thừa** ?

[2] Tại phiên tòa hôm nay; Ông **Lê Văn C** và bà **Lê Thị X** đều thừa nhận. Hộ bà **Nguyễn thị T4** được Nhà nước cân đối theo Nghị định 64/CP bao gồm 8 thửa đất tổng diện tích là 4511m, trong đó có thửa số 454, tờ bản đồ 07, diện tích 1067 m² tọa lạc tại, **Thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên** đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 2/8/1986 hiện ông đang sử dụng và cho thuê. Diện tích **Nguyễn Thị T4** được cấp không liên quan gì thửa đất đang chấp hiện nay.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, HĐXX phúc thẩm xét thấy cấp sơ thẩm thiếu kiểm tra, đánh giá thiếu khách quan không đúng bản chất sự việc theo nội dung đơn kiện của ông **Lê Văn C**, những thiếu sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm là không thể khắc phục được. HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận đề nghị của VKS tại phiên tòa, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên để giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Về án phí DSPT: Do được chấp nhận một phần kháng cáo nên bị đơn ông **Nguyễn Văn T** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T**.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2024/DS-ST ngày 28/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

3. Về án phí:

- Án phí DSPT: Hoàn trả cho nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006892 ngày 13/11/20024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Phạm Tồn