

Bản án số: 255/2025/DS-PT

Ngày: 06/6/2025

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, 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 **Đinh Phước Hoà**

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Tấn Long**
bà **Võ Thị Ngọc Dung**

- Thư ký phiên tòa: bà **Đặng Ngọc Gia Linh**, 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: bà **Trần Thị Xuân Thanh**, Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 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 73/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1507/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lê Thị L**, sinh năm 1946; địa chỉ: **thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên**. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Công Đ**, sinh năm 1976, địa chỉ: **1 T, phường A, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh**. Có mặt.

2. Bị đơn: Vợ chồng ông **Nguyễn D**, sinh năm 1973 và bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1968; địa chỉ: **thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên**. Ông **D** có mặt, bà **T** vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- **UBND huyện T**, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

- UBND xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.
- Ông Nguyễn C (chết); Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng (các con và vợ ông C):
 - + Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1972; nơi thường trú: Thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên (con). Có mặt.
 - + Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1973; nơi thường trú: Thôn L, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên (con). Có mặt.
 - + Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm: 1975; nơi thường trú: thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên (con). Có mặt.
 - + Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1978; nơi thường trú: thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên (con). Có mặt.
 - + Ông Nguyễn Văn C2, sinh năm 1980; nơi thường trú: thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên (con). Có mặt.
 - + Ông Nguyễn D, sinh năm 1973; địa chỉ: thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên (con). Có mặt.
 - + Bà Lê Thị L, sinh năm 1946; địa chỉ: thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên (vợ). Có đơn xin xét xử vắng mặt.
- Vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1978 và bà Trần Thị Mỹ L1, sinh năm 1980; địa chỉ: thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên. Ông C1 có mặt, bà L1 vắng mặt.
- Vợ chồng ông Nguyễn Văn C2, sinh năm 1980 và bà Đào Thị Bích N; địa chỉ: thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên. Ông C2 có mặt, bà N vắng mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn là bà Lê Thị L và bị đơn là ông Nguyễn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc đất gia đình tôi có từ thời trước năm 1975 do ông bà tạo lập để lại, cất nhà ở và sinh sống 4-5 thế hệ từ đó đến nay, tôi cũng đã kê khai có trong Sổ mục kê. Năm 2005, UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho vợ chồng tôi đứng tên (ông Nguyễn C, chồng tôi đã chết) thừa đất số 763 (1), tờ bản đồ số 374-C tại thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên diện tích 200m² đất ở, GCNQSDĐ số AD 132520 cấp ngày 26/9/2005, trong thời gian này vợ chồng ông Nguyễn D (con trai tôi), Nguyễn Thị T cũng được cấp GCNQSDĐ số AD 132520 ngày 26/9/2005, thửa đất 763 (2), tờ bản đồ 374-C, diện tích 200m² đất ở tại vị trí đất của gia đình tôi.

Tháng 6/2022 do nhu cầu cất nhà để ở thì xảy ra tranh chấp với vợ chồng D nên tôi mới biết ngoài sổ đỏ của tôi còn cấp sổ cho vợ chồng D.

Nhà cũ của vợ chồng tôi ở phía sau lưng nhà vợ chồng D, vì nhà đã quá cũ nên tôi mới tháo dỡ nhà cũ, muốn xây dựng nhà mới tiếp giáp với mặt đường bê tông (liền kề song song với nhà D) nhưng ông D không cho tôi xây dựng nhà nói rằng đất đã được nhà nước cấp sổ đỏ cho vợ chồng D. Trước giờ tôi chưa có ký giấy tờ cho đất để vợ chồng D xây dựng nhà ở, mà chỉ tạm thời cho đất xây dựng nhà ở.

Yêu cầu Tòa giải quyết hủy GCNQSDĐ số AD 132520 ngày 26/9/2005, thửa đất 763 (2), tờ bản đồ 374-C cấp cho vợ chồng D. Buộc vợ chồng D, T trả lại đất cho tôi.

Bị đơn ông D trình bày:

Nguồn gốc cả khu đất hơn 500m² (sổ đỏ ghi 570m²) của cụ cố để lại cho ông bà nội ở một thời gian thì mâu thuẫn nên chuyển đi nơi khác, để lại cho cha mẹ tôi ở, sau khi cha tôi chết không để lại di chúc, mẹ tôi vẫn ở cho đến nay (tại ngôi nhà 4 gian do cha mẹ tôi xây dựng). Khi tôi cưới vợ thì cha mẹ tôi cho đất vợ chồng tôi xây dựng nhà ở từ năm 1994. Đến năm 2005 thì vợ chồng tôi được cấp GCNQSDĐ có nhà ở của vợ chồng tôi. Chính cha tôi đứng ra làm thủ tục cấp sổ đứng tên vợ chồng tôi.

Trên đất còn có nhà của em ruột là Nguyễn Văn C1, thời điểm C1 xây dựng nhà thì cha đã chết, phần đất này chưa có sổ đỏ. Việc xảy ra tranh chấp từ khoảng giữa năm 2022, do mấy anh em khác xúi giục mẹ tôi khởi kiện tranh chấp, để lấy đất chia đều cho các anh chị em. Cha mẹ có 06 người con Nguyễn D (là tôi, con cả), Nguyễn Thị X, Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị Đ1, Nguyễn Văn C1, Nguyễn Văn C2. Mẹ sống cùng với ông C1, ông C2 có nhà ở riêng nhưng đã bán, nay ông C2 về tháo dỡ nhà của cha mẹ tôi để cất nhà mới, nhưng hiện nay chỉ cất nhà tạm, chờ khởi kiện lấy lại đất của vợ chồng tôi mới xây nhà lớn. Ông C2 đã tập kết vật liệu xây dựng về để chuẩn bị xây nhà. UBND xã đã mời hòa giải giữa 2 bên nhưng không được. Nhà của vợ chồng tôi diện tích 130m², còn 70m² đất trống thì ông C2 muốn lấy xây dựng nhà ở nên mới xúi giục mẹ đi kiện. Hiện nay nhà vợ chồng tôi có vợ chồng và 02 con sinh sống, mẹ tôi vẫn còn minh mẫn tỉnh táo bình thường.

Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của mẹ tôi, vì đất tôi đã được cấp GCNQSDĐ từ năm 2005, mẹ tôi cũng được cấp GCNQSDĐ 200m² thì mẹ tôi có quyền xây dựng nhà trên đất được cấp sổ, chứ không được xây dựng nhà trên phần đất đã cấp giấy chứng nhận cho tôi.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C bao gồm bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị Đ1, ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Văn C2 trình bày tại Văn bản thỏa thuận ngày 20 tháng 10 năm 2022 cam kết: Tất cả chúng tôi đồng ý thống nhất để lại phần tài sản thừa kế của cha chúng tôi là ông Nguyễn C trong thửa đất số 763(1), tờ bản đồ số 374-C, địa chỉ thửa đất: P, H, T, Phú Yên, diện tích 200m² đất ở, GCNQSDĐ cấp ngày 26/09/2005, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00066; số AD 132520 cho mẹ chúng tôi là bà Lê Thị L được

toàn quyền quyết định, quản lý sử dụng, định đoạt toàn bộ phần thừa kế của chúng tôi được thừa kế từ cha chúng tôi để lại.

UBND huyện T và UBND xã H 1 không có văn bản trình bày ý kiến.

Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

“Căn cứ các Điều 100, 202 và 203 Luật Đất đai; Điều 166 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị L, giao cho bị đơn vợ chồng ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị T quản lý sử dụng diện tích đất 200m² thuộc thửa đất số 763 (2), tờ bản đồ 374-C, tại P, H, T, Phú Yên có tọa độ vị trí các điểm cụ thể như sau: 2-3-B-F-E-A-2 theo Bản trích đo hiện trạng địa chính thửa đất.

[2] Tạm giao phần diện tích đất 532,3m² còn lại cho nguyên đơn bà Lê Thị L quản lý sử dụng; có tọa độ vị trí các điểm như sau: 1-2-A-E-F-B-3-4-5-6-7-8-9-10-C-11-D-12-13-14-15-1 theo Bản trích đo hiện trạng địa chính thửa đất. Các đương sự được quyền yêu cầu chia thừa kế di sản là quyền sử dụng đất của ông Nguyễn C bằng một vụ kiện dân sự khác.

[3] Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ giao cho nguyên đơn phần diện tích đất 100,4m², có vị trí tọa độ các điểm 1-2-A-14-15-1 theo Bản trích đo hiện trạng địa chính thửa đất; nguyên đơn bà Lê Thị L có nghĩa vụ giao cho bị đơn vợ chồng ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị T nền móng nhà cũ 25m² gắn liền với diện tích đất 64m², có vị trí tọa độ các điểm B-F-E-A theo Bản trích đo hiện trạng địa chính thửa đất.

[4] Buộc bị đơn vợ chồng ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị T phải thanh toán lại cho nguyên đơn bà Lê Thị L số tiền 2.178.000 (Hai triệu một trăm bảy mươi tám nghìn) đồng giá trị nền móng nhà cũ theo Biên bản định giá tài sản ngày 27/3/2024.

(Kèm theo bản án này là bản trích đo hiện trạng địa chính thửa đất).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự.

[5] Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn C2, bà Đào Thị Bích N tháo dỡ chái tole diện tích 26m² trên phần diện tích đất giao cho vợ chồng ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị T”.

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

Ngày 05/8/2024, bà **Lê Thị L** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 06/8/2024, ông **Nguyễn D** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà **L**, ông **D** giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Lê Thị L** là đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà **L**, ông **D** không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ gì mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà **L**, ông **D**.

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 và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Tuy nhiên, đây là phiên tòa được mở lần thứ hai và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đã có ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án, việc vắng mặt của những đương sự nêu trên không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những đương sự trên.

[2] Về nguồn gốc đất:

Nguồn gốc diện tích đất 570m² (đo đạc thực tế là 732,3m²) tờ bản đồ 374-C, thửa 763 có từ trước năm 1975 do ông bà tạo lập để lại cho vợ chồng bà **Lê Thị L**, ông **Nguyễn C**.

Theo Sổ mục kê do Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** cung cấp, tại trang số 163, tờ bản đồ 374-C, thửa 763, diện tích 570m², trong đó ông **Nguyễn C** đứng tên thửa 763 (1) 200m² đất ở (T), thửa 763 (2) 170m² đất quy hoạch thổ. Ông **Nguyễn D** đứng tên thửa 763 (3) 200m² đất ở (T) (BL 38).

Ngày 26/9/2005, Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 132520 cho ông **C**, bà **L** thửa đất số 763 (1) tờ bản đồ 374-C diện tích 200m² đất ở (đúng như Sổ mục kê).

Ngày 26/9/2005, Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 132548 cho ông **D**, bà **T** thửa đất số 763 (2) tờ bản đồ 374-C diện tích 200m² đất ở (Sổ mục kê ghi nhận là thửa 763 (3)).

Bà **L** cho rằng vợ chồng bà không biết việc ông **D** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn ông **D** trình bày từ khi ông **D** cưới vợ thì cha mẹ cho đất vợ chồng ông xây dựng nhà ở từ năm 1994. Đến năm 2005 thì vợ chồng ông

D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gắn liền nhà ở, chính ông Nguyễn C là người trực tiếp đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D.

Thấy, sau khi lấy vợ vào năm 1994, thì vợ chồng ông D đã sử dụng thửa đất 200m², quá trình sử dụng đất vợ chồng ông D đã xây nhà ở nhưng vợ chồng ông C, bà L không có ý kiến phản đối, vợ chồng ông D cũng đã nộp thuế đất hàng năm cho Nhà nước.

Ngay từ năm 1997, ông Nguyễn C chỉ đăng ký, kê khai đối với thửa đất có diện tích 370m² loại đất thổ và 170m² loại đất quy hoạch thổ.

Như vậy, khi vợ chồng ông D xây dựng nhà ở và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không ai có ý kiến phản đối nên có cơ sở xác định vợ chồng ông D đã được vợ chồng ông C, bà L tặng cho thửa đất 200m². Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị L.

[3] Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, bà L là thửa đất 763 (1) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông D, bà T thửa 763 (2) đều không có tọa độ, vị trí thửa đất, giữa các thửa đất này không có hàng rào ranh giới để phân biệt quyền sử dụng.

Cơ quan Nhà nước quản lý đất đai là Ủy ban nhân dân huyện T cũng không có văn bản, tài liệu chứng cứ nào xác định vị trí, tọa độ đối với thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D và vợ chồng bà L.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào thực tế sử dụng đất, cũng như việc đảm bảo các bên sử dụng đất thuận lợi nên xác định thửa đất của vợ chồng ông D là đủ 200m², có theo chiều ngang mặt đường, phía đông bắc (từ tọa độ vị trí điểm 2 đến tọa độ vị trí điểm 3) và kéo dài về hướng tây nam, có tọa độ vị trí các điểm cụ thể như sau: 2-3-B-F-E-A-2 và tạm giao phần diện tích còn lại 532,3m² cho bà Lê Thị L quản lý sử dụng, có tọa độ vị trí các điểm như sau: 1-2-A-E-F-B-3-4-5-6-7-8-9-10-C-11-D-12-13-14-15-1 (theo Bản trích đo hiện trạng địa chính thửa đất) là phù hợp.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn D đề nghị được chia thửa đất theo thực tế đã sử dụng từ trước đến nay.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L, ông D không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà L và ông D

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà L, ông D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm vì kháng cáo không được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà **Lê Thị L**, ông **Nguyễn D**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà **Lê Thị Lẽ P** chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận bà **L** đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004481 ngày 19/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

Ông **Nguyễn D** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận ông **D** đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004482 ngày 19/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

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;
- 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**

Đinh Phước Hòa