

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số:42/2025/DS -PT

Ngày: 08-8-2025

V/v: “Tranh chấp về yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.

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

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Long

Các Thẩm phán: ông Lê Văn Thường

bà Trần Thị Kim Liên

- *Thư ký phiên tòa:* bà Nguyễn Thị Thúy Kiều, Thẩm tra viên Tòa án phúc thẩm tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên toà:* bà Phạm Thị Nguyệt Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 173/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 4 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp về yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản; yêu cầu hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các quyền khác về tài sản gắn liền với đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 241/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà **Phạm Thị V**, sinh năm: 1965 và ông **Ngô Văn Đ**, sinh năm: 1958; Cùng địa chỉ: **thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (cũ); nay: thôn N, xã B, tỉnh Khánh Hòa**; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông **Lê Trường H**, sinh năm 1978 – **Văn phòng L1** và cộng sự thuộc **Đoàn luật sư tỉnh N**; địa

chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (cũ); nay là: Tổ dân phố A, phường N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

2. Bị đơn: ông Ngô B, sinh năm 1942; địa chỉ: thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (Chết ngày 27/01/2025).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô B:

2.1. Bà Lê Thị C (vợ ông B), sinh năm 1943; địa chỉ: thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (cũ); nay là: thôn N, xã B, tỉnh Khánh Hòa; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2.2. Các ông gồm: Ngô T, sinh năm 1966; Ngô T1, sinh năm 1970; Ngô T2, sinh năm 1974; Ngô N, sinh năm 1979; Ngô C1, sinh năm 1982; Cùng địa chỉ: thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (cũ); nay là: thôn N, xã B, tỉnh Khánh Hòa; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2.3. Bà Ngô Thị N1, sinh năm 1968; địa chỉ: thôn P, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (cũ); nay là: Tổ dân phố P, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

2.4. Bà Ngô Thị P, sinh năm 1976; địa chỉ: thôn X, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (cũ); nay là: thôn X, xã B, tỉnh Khánh Hòa; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

2.5. Bà Ngô Thị P1, sinh năm 1985; địa chỉ: thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (cũ); nay là: thôn T, xã D, tỉnh Khánh Hòa; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

Đại diện theo ủy quyền: ông Trần Hoài T3, sinh năm 1961; Địa chỉ: số A (số M) đường B V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (cũ). Nay là: số A đường B, phường B, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: bà Nguyễn Thị H1 – Văn phòng luật sư Nguyễn Thị H1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh K. Địa chỉ: Số E V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (cũ); nay là: Số E V, phường N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (cũ) và Ủy ban nhân dân xã N (cũ); nay là Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Khánh Hòa; có đơn xin vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Do có kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Hoài T4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo bản án sơ thẩm, nội dung tóm tắt theo trình bày của đương sự:

* Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Phạm Thị V và ông Ngô Văn Đ trình bày:

Ông **Ngô Văn Đ** và bà **Phạm Thị V** đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 147 tờ bản đồ số 140 **xã N** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do **Ủy ban nhân dân thị xã N** cấp ngày 19/4/2022, quá trình sử dụng đất bị đơn ông **Ngô B** tự ý cắm bằng “đất tranh chấp”, kéo hàng dây thép gai + trụ cây bọc quanh thửa đất và nhà ở thuộc thửa đất số 147 tờ bản đồ số 140 **xã N** làm cản trở nguyên đơn thực hiện quyền sử dụng đất của mình. Do đó, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện “tranh chấp quyền sử dụng đất” thành yêu cầu khởi kiện là “*Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản*”, cụ thể nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải tháo dỡ 02 bảng có dòng chữ “đất tranh chấp”, tháo dỡ trụ cây và dây thép gai rào quanh thửa đất số 147 tờ bản đồ số 140 **xã N** để trả lại hiện trạng đất cho nguyên đơn thực hiện quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của mình.

** Tại đơn yêu cầu phản tố, tại biên bản họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 24/04/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, bị đơn ông **Ngô B** trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất số 147 tờ bản đồ số 140 **xã N** nêu trên do cha ông **Ngô B** là ông **Ngô H2** (chết năm 1967) mua từ ông **Phạm X** (đã chết) vào năm 1958. Khi mua có “Giấy bán đoạn ruộng” ngày 01/8/1958 có xác nhận của thôn trưởng và chính quyền **xã N**, hiện nay tất cả những người ký và xác nhận vào giấy đã chết. Diện tích mua lô 1 số 583 diện tích 6 sào và lô 2 số 642 diện tích 01 mẫu 6 sào 12 thước, tứ cận Đông giáp **đường T**, phía Tây giáp đất **Phạm L**, phía Nam giáp đất **Phạm T5**, phía Bắc giáp rừng hoang; địa chỉ thửa đất **thôn N, xã N, quận N**. Sau khi mua, ông **Ngô Húyng T6** hoa màu trên đất, không xây nhà đến khi ông **H2** chết thì giao đất và giấy tờ đất cho ông **Ngô B** quản lý tiếp tục trồng hoa màu. Ông **Ngô B** có đăng ký kê khai tính thuế trên toàn bộ diện tích đất. Khi quản lý đất ông **B** có tiến hành rào đất để xác định ranh giới đất, rào bằng dây thép cũ (hiện nay không còn do ông **B** tháo dỡ rào mới) + trụ gỗ (hiện nay không còn do ông **B** tháo dỡ rào mới) + xen với bụi cây mọc tự nhiên (hiện nay vẫn còn).

Khoảng năm 1995 vợ chồng ông **Ngô Văn Đ** và bà **Phạm Thị V** là cháu họ không có chỗ ở nên ông **Ngô B** có cho bà **V**, ông **Đ** cất nhà ở tạm trên thửa đất và khi nào bà **V**, ông **Đ** có chỗ ở khác thì trả lại đất. Việc cho ở nhờ và trả đất không làm giấy tờ, chỉ nói miệng với nhau. Bà **V**, ông **Đ** cất nhà ở trên đất từ năm 1995 đến khoảng 3 đến 4 năm sau dọn đồ đạc đi về nhà cha mẹ ruột bà **V**, đến nay không quay trở lại đất, không còn canh tác trên đất, căn nhà bỏ hoang không ai ở. Khi bà **V** và ông **Đ** dọn nhà đi, có đến gặp ông **Ngô B** thông báo miệng là không ở trên đất nữa, trả lại đất cho ông **Ngô B**. Ngay sau khi bà **V**,

ông Đ trả lại đất thì ông Ngô B tiến hành quản lý đất và rào lại bằng dây thép gai và trụ như hiện nay nhưng ông B không sử dụng đất. Đến ngày 19/4/2022 ông Ngô B phát H3 ông Đ và bà V tự ý đăng ký kê khai diện tích đất 1.158 m² (thửa đất số 147 tờ bản đồ 140) là một phần của thửa đất ông Ngô B cho bà V, ông Đ ở nhờ. Ông Đ và bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Ngô B tiến hành trồng thêm trụ rào trên ranh giới thửa đất và cắm 02 bảng đất tranh chấp trên thửa đất. Việc ông Đ, bà V làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 147 tờ bản đồ số 140, ông Ngô B không biết, ông Ngô B ký vào Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 28/6/2021, ông Đ và bà V giả mạo chữ ký của ông B tại tài liệu này để gian dối cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, ông Ngô B chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp ngày 19/4/2022 đối với thửa đất số 147 tờ bản đồ số 140 xã N cho ông Ngô Văn Đ và bà Phạm Thị V.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận cho bị đơn Ngô B được quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất 1.158m² thuộc thửa đất số 147 tờ bản đồ số 140 xã N; đề nghị ông Đ và bà V tháo dỡ toàn bộ căn nhà tạm (tường trát đất, mặt trước có phủ một lớp xi măng lên tường đất, mái lợp ngói, 03 mặt còn lại vẫn giữ nguyên hiện trạng là tường đất không có nước sử dụng, đã bỏ hoang) trả lại hiện trạng đất cho ông Ngô B.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã N có công văn số 1735/UBND ngày 12/5/2023, trình bày:*

Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 140 tọa lạc tại thôn N, xã N: Sau khi nhận được đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của ông Ngô Văn Đ và bà Phạm Thị V, UBND xã N tiến hành kiểm tra xác minh nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, niêm yết công khai toàn bộ hồ sơ tại trụ sở UBND xã, kết thúc thời gian niêm yết, hồ sơ được chuyển đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại N để kiểm tra, xác nhận hồ sơ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và trình UBND thị xã ký cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Hồ sơ được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục theo quy định hiện hành.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã N có Công văn số 750/UBND ngày 06/9/2023 và Công văn số 1017/UBND ngày 22/11/2023 trình bày:*

Tại Sơ đồ, vị trí thực địa thì không có sổ thửa đất, chiều dài, chiều rộng của thửa đất do đó khó khăn trong việc xác định vị trí thực tế. Tuy nhiên UBND

xã N cung cấp sơ bộ một số thông tin về khu vực vị trí, sơ đồ thửa đất liền kề với đất mà gia đình ông **Ngô B** đang tranh chấp như sau: Sau năm 1975, đối với những thửa đất không có ai sử dụng (đất hoang) thì đưa vào Hợp tác xã, UBND xã quản lý. Sau đó UBND cân đối chia cấp phát đất lại cho bà con theo phương án hộ. Đối với các thửa đất bà con tự khai hoang, mua bán, chuyển nhượng tặng cho, có nguồn gốc rõ ràng phải trực tiếp sử dụng ổn định, liên tục không có tranh chấp thì chủ sử dụng đất được quyền kê khai theo quy định. Từ năm 1975 đến năm 1992 trên địa bàn **xã N** không tiến hành đo đạc thành lập lại bản đồ. Đến năm 1993 mới thực hiện việc đo đạc các thửa đất cụ thể mà bà con đang trực tiếp quản lý sử dụng theo hiện trạng (tại BL 182). Thửa đất số 147, tờ bản đồ VN2000 số 140, tại **thôn N xã N** chủ sử dụng là của vợ chồng ông **Ngô Văn Đ**. Từ khi thành lập bản đồ năm 1993 cho đến nay vợ chồng ông **Ngô Văn Đ** là người kê khai, trực tiếp quản lý và sử dụng. Vợ chồng ông **Ngô Văn Đ** có tên trong bản đồ và sổ dã ngoại năm 1993, bản đồ đo đạc chỉnh lý năm 2001 và bản đồ VN2000 năm 2015. Thửa đất số 147, tờ bản đồ VN2000 số 140, tại **thôn N, xã N** từ khi thành lập bản đồ năm 1993 cho đến nay thửa đất trên không có tên ông **Ngô B**. Ngày 30/6/2014 UBND **thị xã N** thực hiện chủ trương thu hồi đất của hộ gia đình cá nhân để thực hiện dự án: Nâng cấp mở rộng **Quốc lộ A** từ Km1405-Km1425 đoạn qua **thị xã N**. Trong đó có thu hồi một phần thửa đất của ông **Ngô Văn Đ**. Về nguồn gốc đất được xác nhận: Đất do vợ chồng ông **Ngô Văn Đ** tự khai hoang và sử dụng ổn định từ năm 1990. Việc đền bù dự án mở rộng **Quốc lộ A** năm 2014 vợ chồng ông **Ngô Văn Đ** bà **Phạm Thị V** là người được nhận tiền hỗ trợ.

Về giấy tờ mua bán lập 01/8/1958: Theo quy định tại Điều 100, Luật Đất đai năm 2013 giấy tờ mua bán, chuyển nhượng là một trong các giấy tờ để thiết lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, chủ sử dụng đất phải sử dụng thửa đất từ khi nhận chuyển nhượng ổn định liên tục. Ngoài ra trong quá trình sử dụng chủ sử dụng đất phải đăng ký kê khai thửa đất mình đang trực tiếp sử dụng tại UBND xã để cập nhật vào bản đồ, sổ dã ngoại (sổ mục kê) để lưu trữ hồ sơ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn **Ngô Văn Đ**, bà **Phạm Thị V** có đơn xin xét xử vắng mặt và trong nội dung đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: có đủ căn cứ xác định thửa đất số 147, tờ bản đồ số 140, diện tích 1.158 m² tại **thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa** là do ông **Ngô Văn Đ**, bà **Phạm Thị V** trực tiếp khai hoang, quản lý và sử dụng ổn định từ năm 1988 cho đến nay. Việc sử dụng thửa đất này đã được thể hiện tại bản đồ và sổ dã ngoại năm 1993, bản đồ đo đạc chỉnh lý năm 2001, bản đồ **VN B** năm 2015 ghi nhận. Quá trình sử dụng đất, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng thuế sử dụng đất cho nhà nước

theo luật định. Năm 2014, quá trình mở rộng Quốc lộ A ban quản lý dự án đã thực hiện việc công khai bồi thường hỗ trợ cho các hộ dân trên địa bàn xã N được niêm yết và thông tin rộng rãi tại địa phương trong đó có nguyên đơn là người được hưởng phần bồi thường trong phạm vi diện tích đất thuộc thửa đất tranh chấp và không có ai tranh chấp hay khiếu nại gì đối với quyền sử dụng đất của họ. Do đó, UBND thị xã N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 09683 ngày 19/4/2022 đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 140, diện tích 1.158 m² tại thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa cho ông Ngô Văn Đ, bà Phạm Thị V là hoàn toàn đúng theo quy định về pháp luật đất đai.

Về hành vi của bị đơn rào chắn lại toàn bộ thửa đất số 147, tờ bản đồ số 140 tại thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa bằng trụ cây và dây thép gai, mặt trước còn đặt 02 bản gỗ với dòng chữ: “đất tranh chấp”. Ngăn cản không cho nguyên đơn thực hiện quyền sử dụng đất của mình theo quy định của pháp luật là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp về quyền sử dụng đất của nguyên đơn, vi phạm quy định những hành vi bị nghiêm cấm tại Điều 12 Luật Đất đai năm 2013 cụ thể tại khoản 10 quy định “Cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật” và vi phạm quyền của người sử dụng đất được quy định tại Điều 166 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ngô Bẩy chắm D hành vi cản trở trái pháp luật tháo dỡ trụ cây, dây thép gai rào quanh thửa đất và tháo dỡ 02 bản gỗ có dòng chữ: “đất tranh chấp” tại thửa đất tranh chấp và trả lại hiện trạng cho nguyên đơn thực hiện quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại Điều 169 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, đề nghị căn cứ khoản 10 Điều 12, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn là yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các quyền khác về tài sản gắn liền với đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thửa đất tranh chấp: Ngoài các tài liệu mà bị đơn cung cấp thì không còn các tài liệu nào khác để chứng minh quyền sử dụng đất của mình nên đề nghị bác bỏ toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 147; Điều 227; Điều 264; Điều 271 và Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 12, Điều 100 và Điều 166 của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 169 của Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông **Ngô Bảy P2** chấm dứt hành vi cản trở quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản, tháo dỡ trụ cây, dây thép gai rào quanh thửa đất và tháo dỡ 02 bản gỗ có dòng chữ: “*đất tranh chấp*” tại thửa đất số 147, tờ bản đồ số 140 tọa lạc tại **thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các quyền khác về tài sản gắn liền với đất số CH 09683 do **UBND thị xã N** cấp ngày 19/4/2022 (*Bản vẽ sơ đồ thửa đất số 212/2022 ngày 13/12/2022 kèm theo bản án sơ thẩm*).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Ngô Bảy V1** việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các quyền khác về tài sản gắn liền với đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 140 tọa lạc tại **thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa**.

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

[3] Kháng cáo:

Ngày 24-01-2025, ông **Trần Hoài T3** là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông **Ngô B** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đã được Toà án cấp sơ thẩm Thông báo kháng cáo. Ngày 27-01-2025 ông **Ngô Bảy C2**; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông **Ngô B** đã có đơn ngày 21-02-2025 trình bày tiếp tục kháng cáo. Như vậy, được xem như Bị đơn giữ nguyên kháng cáo.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm:

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông **Ngô B** đều có đơn xin xét xử vắng mặt, giữ nguyên kháng cáo của bên bị đơn.

- *Ý kiến của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng:*

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và các bên đương sự đều được đảm bảo, phù hợp với các quy định của pháp luật. Đây là phiên toà lần thứ 3, bên người kháng cáo đều có đơn xin xét xử vắng mặt, nên đề nghị Toà án tiến hành xét xử.

Xem xét kháng cáo của Bị đơn: Bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên xử là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án về nguồn gốc đất tranh

chấp; người kháng cáo không có tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn ông **Ngô Văn Đ**, bà **Phạm Thị V** yêu cầu ông **Ngô Bảy tháo D1** trụ cây, dây thép gai rào quanh thửa đất và tháo dỡ 02 bản gỗ có dòng chữ: “*đất tranh chấp*” tại thửa đất số 147, tờ bản đồ số 140 tọa lạc tại **thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các quyền khác về tài sản gắn liền với đất số CH 09683 do **UBND thị xã N** cấp ngày 19/4/2022 cho ông **Ngô Văn Đ**, bà **Phạm Thị V**.

Bị đơn **Ngô B** có đơn phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các quyền khác về tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông **Ngô Văn Đ**, bà **Phạm Thị V** và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thửa số 147, tờ bản đồ số 140 tọa lạc tại **thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa** cho ông **Ngô Bảy**.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Nguyên đơn ông **Ngô Văn Đ**, bà **Phạm Thị V** xác định nguồn gốc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 140 tại **thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa** do nguyên đơn tự khai hoang từ năm 1988, canh tác, làm nhà ở và trồng cây lâu năm sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Năm 2014, nguyên đơn đã nhận bồi thường phần đất thuộc thửa đất tranh chấp thì không có ai khiếu nại gì về việc thu hồi đất. Quá trình sử dụng đất, nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đất đầy đủ, quản lý, sử dụng đến nay không ai tranh chấp về việc sử dụng đất. Năm 2021, nguyên đơn đã được **Ủy ban nhân dân thị xã N** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các quyền khác về tài sản gắn liền với đất số CH 09683 ngày 19/4/2022 đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 140 tọa lạc tại **thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa**.

Trình bày về nguồn gốc thửa đất của nguyên đơn đang trực tiếp quản lý, sử dụng phù hợp với bản đồ và Sổ địa ngoại năm 1993, bản đồ đo đạc chính lý năm 2001, bản đồ VN 2000 năm 2015 hiện **Ủy ban nhân dân xã N** là cơ quan quản lý trực tiếp về việc sử dụng đất tại địa phương đang lưu trữ. Quá trình sử dụng đất của nguyên đơn phù hợp với các tài liệu là Biên lai thu thuế sử dụng

thửa đất nêu trên. Do ông **Ngô Văn Đ**, bà **Phạm Thị V** là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất nên đã được Ủy ban nhân dân thị xã N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các quyền khác về tài sản gắn liền với đất số CH 09683 ngày 19/4/2022 đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 140 tọa lạc tại **thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa** là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

[3] Xét nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn:

Theo như lời trình bày của bị đơn cùng các tài liệu chứng cứ kèm theo đơn gồm “*giấy bán đoạn ruộng lập ngày 01/8/1958, biên bản lập năm 1941, sơ đồ thửa đất*” để chứng minh cho yêu cầu của mình. Những tài liệu này thể hiện về sơ đồ, vị trí là tục danh, không có số thửa đất, diện tích của thửa đất để chứng minh về quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp. Mặt khác, bị đơn thừa nhận không trực tiếp quản lý, sử dụng và canh tác trên thửa đất tranh chấp. Theo “*giấy bán đoạn ruộng lập ngày 01/8/1958*” thể hiện ông **Phạm Xin B1** đoạn mãi số ruộng cho ông **Ngô H2** và ông **Ngô Bầy K** xuất trình được tài liệu nào chứng minh ông **Ngô Húynh T7** cho hay thừa kế cho ông **Ngô B**, nên không có căn cứ chứng minh thửa đất số 147, tờ bản đồ số 140 tọa lạc tại **thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa** là của ông **Ngô Bầy** . Trong quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các Chủ sử dụng đất liền kề ký xác nhận ranh giới để xác định không tranh chấp về ranh giới giữa những người sử dụng đất để làm căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù phía bị đơn không thực hiện việc ký xác nhận ranh giới giữa các bên nhưng ranh giới sử dụng đất ổn định từ trước đến nay và không có tranh chấp về ranh giới.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các quyền khác về tài sản gắn liền với đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 140 tọa lạc tại **thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa** là hợp lý.

[4] Từ những nhận định nêu trên, nhận thấy nguyên đơn ông **Ngô Văn Đ**, bà **Phạm Thị V** có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ sử dụng thửa đất theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai năm 2013. Bản án dân sự sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông **Ngô Văn Đ**, bà **Phạm Thị V**, buộc bên bị đơn phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản, tháo dỡ trụ cây, dây thép gai rào quanh thửa đất và tháo dỡ 02 bản gỗ có dòng chữ: “*đất tranh chấp*” tại thửa đất số 147, tờ bản đồ số 140 tọa lạc tại **thôn N, xã N, thị xã**

N, tỉnh Khánh Hòa, đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các quyền khác về tài sản gắn liền với đất số CH 09683 do UBND thị xã N cấp ngày 19/4/2022 cho nguyên đơn là có cơ sở. Do ông Ngô B đã chết nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Ngô B đương N2 phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của ông Ngô B.

Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm người kháng cáo đã được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nay được xét miễn nộp.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn ông Ngô B (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ là ông Ngô T, bà Ngô Thị NI, ông Ngô TI, ông Ngô T2, bà Ngô Thị P, ông Ngô N, ông Ngô CI, bà Ngô Thị PI, bà Lê Thị C), giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: bên người kháng cáo được miễn nộp.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Vụ II-TAND tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Nguyễn Tấn Long