

Bản án số: 76/2025/DS-PT
Ngày: 21/8/2025
V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHỨC THẨM TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Các Thẩm phán:

ông **Phạm Tôn**
ông **Đặng Kim Nhân**
ông **Đinh Phước Hoà**

- **Thư ký phiên tòa:** bà Phạm Thị Thu Ba, Thẩm tra viên Tòa 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 tòa: ông Nguyễn Thế Vinh, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 53/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 2 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Tòa án nhân dân thành phố Huế). Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 333A/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Tôn Thất C**, sinh năm 1936; địa chỉ: **Số A N, phường P, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế** (nay là phường P, thị xã H, Thành phố H). Vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà **Tôn Nữ Xuân A**, sinh năm: 1978; địa chỉ: **Số A N, phường P, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là phường P, thị xã H, Thành phố H)**. Có mặt

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Văn Đức H** - Luật sư **văn phòng L5**, thuộc **Đoàn luật sư tỉnh T**, địa chỉ: **Số C kiệt B đường H, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế** (nay là phường A, quận T, thành phố H). Có mặt

2. Bị đơn: Ông **Trần L** và bà **Lê Thị H1**, địa chỉ: **Số A N, phường P, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế** (nay là phường P, thị xã H, thành phố H). Vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:

- Ông Trần Văn H2; sinh năm: 1964; địa chỉ: Tổ C, phường P, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là phường P, thị xã H, thành phố H). Có mặt

- Bà Lê Thị T; sinh năm: 1972; địa chỉ: Tổ C, phường P, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là phường P, thị xã H, thành phố H). Có mặt

3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Tôn Thất C1, địa chỉ: Số A I P, Quận Đ, thành phố Hà Nội. (Đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tôn Thất C1:

- Bà Phạm Thị Minh Y, sinh năm 1930 (Đã chết)

- Bà Nguyễn Thị Minh T1, sinh năm 1952. Địa chỉ: Tổ A K, thành phố T, tỉnh Thái Bình. (nay là tổ A, phường T, tỉnh Hưng Yên). Vắng mặt

- Bà Phạm Thị Minh T2, sinh năm 1956 (Đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị Minh T2:

Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1953; Bà Phan Thị Huyền N, sinh năm 1980. Cùng địa chỉ: Số A, ngách A, ngõ G G, phường P, quận Đ, Hà Nội. Nay là Số A, ngách A, ngõ G G, Phường K, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt

Bà Phan Bình M, sinh năm 1983. Địa chỉ: P Tập thể Bộ N1, phường T, quận Đ, Hà Nội. Nay là P406 Tập thể Bộ N1, Phường Đ, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt

- Bà Nguyễn Thị Minh H3, sinh năm 1959 (Đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Minh H3: Ông Lâm Quang H4, sinh năm 1952; ông Lâm Hoàng Đ1, sinh năm 1982; ông Lâm Hoàng T3, sinh năm 1989. Cùng địa chỉ: P, TT X in vẽ bản đồ, tổ F, phường P, quận Đ, Hà Nội. Nay là P1, TT Xưởng in vẽ bản đồ, tổ F, Phường K, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt

- Ông Nguyễn Hữu T4, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số A, I, phường P, quận Đ, Hà Nội. Nay là Số A, I, Phường K, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt

- Ông Tôn Thất H5, địa chỉ: Đ B, xã V, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Đội 8 Bách Thắng, xã V, Thành phố H). Vắng mặt

- Bà Tôn Nữ Hoàng M1; địa chỉ: Số F Franconia Forest L, VA B, USA (Hoa Kỳ). Vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tôn Thất C1, Tôn Thất H5 và bà Tôn Nữ Hoàng M1: Bà Tôn Nữ Xuân A, sinh năm: 1978; địa chỉ: Số A N, phường P, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là (nay là Số A N, phường P, Thành phố H). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 29/4/2018 của nguyên đơn ông Tôn Thất C và bản tự khai ngày 11/9/2018 người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Tôn Nữ Xuân A trình bày:

Về nguồn gốc nhà, đất: vào ngày 27/01/1981, vợ chồng ông **Trần L** - bà **Lê Thị H1** bán nhà cho bà **Nguyễn Thị Đ2** là mẹ của ông **Tôn Thất C**, có chữ ký xác nhận làm chứng của ông **Hoàng Trọng P**, bà **Cao Thị L1** và tổ trưởng **tổ dân phố B** với giá là 8.500 (**T5** nghìn năm trăm) đồng, đã được **UBND xã T** ký xác nhận nhất trí cho bán vào ngày 18/3/1981. Nội dung giấy bán nhà thể hiện:

Vợ chồng ông **Trần L** 43 tuổi và bà **Lê Thị H1** 41 tuổi lập giấy bán nhà cho bà **Nguyễn Thị Đ2** 79 tuổi. Ngôi nhà lợp tôn về phía trước bên trái nhà chính, có bề ngang 4m, bề dài kể cả đất trồng hoa màu hai mươi mét (20m). Mặt trước cửa bằng sắt, tường 3 mặt xây tấp lô. Ngày 31/01/1983 bà **Đ2** đã nộp thuế trước bạ theo qui định.

Nguyên đơn (theo nội dung đơn khởi kiện của ông **C**) cho rằng sau khi mua nhà mẹ tôi (là bà **Đ2**) già yếu ở một thời gian ngắn, nên gia đình đã đưa bà **Đ2** về quê sinh sống thì vợ chồng ông **L**, bà **H1** đã lợi dụng và lấn chiếm khoảng nửa nhà phía sau 45,2m², trong đó chiều dài là 11,3m, chiều rộng là 4m.

Ngoài ra, vào ngày 19/01/1983, vợ chồng ông **Hoàng Trọng P** và bà **Hoàng Hạnh M2** đã bán cho bà **Nguyễn Thị Đ2** nhà, đất có chiều rộng 4m chiều dài khoảng 20m nhưng thực tế là chiều dài khoảng 21 m, tổng cộng là 84m², với giá 12.000 đồng (Mười hai nghìn đồng), đã được **UBND xã T** ký xác nhận nhất trí cho bán vào ngày 19/01/1983. Nội dung giấy bán nhà thể hiện: Có một gian nhà trên **quốc lộ A**, phía phải không vách, dựa vách nhà bà **Đ2** (nhà của bà **Đ2** mua của ông **L**, bà **H1** trước đó). Diện tích lấn chiếm khoảng nửa nhà phía sau 10.08m² chiều dài 9,6m, chiều rộng 1,13m. Tổng diện tích bị lấn chiếm là 56m².

Do mẹ của nguyên đơn đã chết nên trước khi khởi kiện ông **Tôn Thất C** đã cung cấp hàng thừa kế của người để lại di sản như sau:

Về hàng thừa kế thứ nhất của bà **Nguyễn Thị Đ2** gồm có 05 con đẻ (04 người còn sống, 01 người đã chết - liệt sỹ), có chồng **Tôn Thất H6**, chết năm 1980 (trước thời điểm bà **Đ2** mua nhà và đất nêu trên), bà **Đ2** không có con nuôi hoặc con ngoài giá thú. Cụ thể 05 người con là: Ông **Tôn Thất C1**, sinh năm 1927; ông **Tôn Thất P1**, sinh năm 1930 (đã hy sinh năm 1950. Chưa có hôn nhân và chưa có con); ông **Tôn Thất C**, sinh năm 1936; ông **Tôn Thất H5**, sinh năm 1943, bà **Tôn Nữ Hoàng M1**, sinh năm 1945. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế xem xét, giải quyết và buộc người bị kiện phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên phần đất lấn chiếm và phải trả lại quyền sử dụng đất lấn chiếm cho những người thừa kế thuộc hàng thứ nhất của bà **Đ2** - là 56m² (Năm mươi sáu mét vuông) thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại **tổ B (số A và A đường N) phường P, H, Thừa Thiên H7**.

Hiện nay, nhà và đất nêu trên có số thửa đất số 170, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại **tổ B, số A và A đường N, phường P, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế**.

Theo nguyên đơn đã nhiều lần khiếu nại chính quyền giải quyết nhưng qua nhiều lần hòa giải không có kết quả. Vì vậy, đề nghị Tòa án căn cứ qui định của

pháp luật giải quyết buộc bị đơn phải tháo dỡ công trình xây dựng và diện tích đã lấn chiếm là 56m², giá trị ước tính khoảng 336.288.000 đồng.

** Tại bản tự khai ngày 22/9/2018 của bà **Tôn Nữ Xuân A** là người được ủy quyền trình bày:*

Thông nhất về nguồn gốc đất và nội dung khởi kiện như ông **Tôn Thất C** đã trình bày.

** Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn:* ông **Tôn Thất C1**, ông **Tôn Thất H5**, bà **Tôn Nữ Hoàng M1** thống nhất ý kiến trình bày của nguyên đơn là ông **Tôn Thất C**, đề nghị Tòa án yêu cầu ông **Trần L** và bà **Lê Thị H1** tháo dỡ toàn bộ trên công trình phân đất lấn chiếm và phải trả lại quyền sử dụng đất lấn chiếm cho bà **Nguyễn Thị Đ2** là 56m² thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại **tổ B (số A và A đường N), phường P, H, tỉnh Thừa Thiên Huế**.

Đồng thời cho rằng lúc bấy giờ, nhà đất tọa lạc tại địa chỉ: **tổ B, thôn B, xã T, huyện H, tỉnh Bình Trị Thiên**. Hiện nay, nhà đất trên có số thửa là 170, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại **tổ B (số A và A đường N), phường P, H, tỉnh Thừa Thiên Huế**. Tuy nhiên, do ông **L** và bà **H1** lấn chiếm nhà đất nên ông **L** không thể làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng và quyền sở hữu nhà ở.

Do đó, ông **Tôn Thất C** (con ruột của bà **Nguyễn Thị Đ2**) khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông **Trần L** và bà **Lê Thị H1** tháo dỡ toàn bộ trên công trình phân đất lấn chiếm và phải trả lại quyền sử dụng đất lấn chiếm cho bà **Nguyễn Thị Đ2** là 56m² thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại **tổ B (số A và A đường N), phường P, H, tỉnh Thừa Thiên Huế**. Giá trị (ước tính) quyền sử dụng đất nói trên là: 336.288.000 đồng (Ba trăm ba mươi sáu triệu hai trăm tám mươi tám nghìn đồng).

** Theo bị đơn ông **Trần L** trình bày:*

Nguồn gốc và quá trình mua bán nhà, đất: Năm 1968 gia đình tôi đã đến khai hoang và sinh sống trên khuôn viên đất hiện nay, có làm 01 ngôi nhà chính và có 01 ngôi nhà phụ nằm 01 bên phía trước, bên trái nhà chính giáp với **đường Quốc L2**. Nguồn gốc do trước đây mua lại của vợ chồng ông **Hoàng Trọng P** và bà **Hoàng Hạnh M2**, đến năm 1981 do khó khăn về kinh tế nên gia đình đã bán lại cho bà **Nguyễn Thị Đ2** ngôi nhà lợp tôn nằm phía trước bên nhà chính của tôi (Lạc) có kích thước chiều dài 20 mét (từ bức tường phía sau kéo dài đến giáp **Q**, chiều rộng 04m theo giấy mua bán nhà ngày 27/01/1981. Giấy xác nhận nhà đất không tranh chấp ở ổn định từ khi bán nhà đến nay của các hộ giáp ranh, ngày 07/3/2001.

Ông **L** cho rằng ngày 05/12/2000 Ủy ban nhân dân **Phường P** đã mời làm việc ông mới biết được ông **C** khiếu nại gia đình ông; về nội dung này ông cho rằng sau khi ông bán nhà cho bà **Đ2** từ ngày 28/01/1981 cho đến năm 2000 chưa bao giờ có việc xảy ra tranh chấp và ranh giới phía sau; bà **Đ2** mua ở ổn định từ

thời điểm giao nhà đến năm 2000 ông C mới khiếu kiện trong khi ranh giới đã ở ổn định.

Ngoài ra, ông cho rằng ông C tranh chấp nhưng khi mua bán nhà, đất ông không có mặt mà chỉ căn cứ vào giấy mua bán năm 1981 là không phù hợp, lý do giấy mua bán không có sơ đồ, không có mốc giới kèm theo. Hơn nữa từ năm 1981 đến nay đã 02 lần mở rộng nâng cấp QL1A nguyên trước rộng 07 mét, nay đã mở rộng thành 36 mét là nguyên nhân dẫn đến diện tích đất của bà D2 thiếu so với giấy tờ mua bán. Ngày 14/9/2006 UBND thị trấn P mời hòa giải nhưng ông C không đồng ý và đề nghị tháo dỡ ranh giới tồn tại từ năm 1981 là không đúng.

Bị đơn cho rằng năm 2000 gia đình ông làm hồ sơ đề nghị cấp Giấy CNQSD đất nhưng do ông C khiếu nại, UBND Phường đã hòa giải nhiều lần vào các ngày 05/12/2000, 14/9/2006, 01/6/2017 cho đến nay nhưng không thành nên gia đình ông vẫn chưa làm được giấy CNQSD đất. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định pháp luật.

- Tại biên bản lấy lời khai (bút lục số 81) ngày 06 tháng 9 năm 2018 đối với ông L và bà H1 trình bày: Nguồn gốc thửa đất vợ chồng ông đang ở hiện nay do mua lại của người khác và ở ổn định từ năm 1963, có giấy tờ mua bán nhưng do chiến tranh đã mất hết; có kê khai đăng ký và ở ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp. Thửa đất và nhà do gia đình tôi đã bán cho bà D2 là có thật nhưng không có mốc giới cụ thể, chiều dài khoảng 20 mét nghĩa là tính từ mốc lộ giới từ đường quốc lộ trở vào hết ngôi nhà; phần đất phía sau có giếng nước, cây đào, chuồng lợn là do vợ chồng ông Hoàng Trọng P bán cho bà D2 chứ không phải của vợ chồng ông. Quá trình sử dụng đã qua 02 lần giải tỏa nhưng diện tích đất bị giải tỏa lần 01 không được đền bù nên cũng không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu.

Do khi bán hai bên thỏa thuận khoảng 80 m², không có mốc giới, không có bản vẽ cụ thể thửa đất nên cả hai đều có lỗi, nếu sau khi trừ diện tích bị giải tỏa, phần còn thiếu mỗi bên phải chịu thiệt một nửa để giải quyết dứt điểm; nếu ông C không chấp nhận đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định pháp luật.

- Tại Đơn xin xác nhận của ông Trần L về việc mở rộng QL IA đợt 2 đi qua phường P của các hộ (bút lục 132, 133) như sau:

+ Đợt 1 vào năm 1988 mở mỗi bên 03 mét đường, 01 mét mương nước, 3,7 mét lề đi bộ (theo biên bản giải quyết tranh chấp của UBND phường P ngày 05/12/2000).

+ Đợt 2 vào năm 2001 mỗi bên mở vào thêm 02 mét-số 2407-QĐUB. Có xác nhận của các hộ ở cùng tuyến đường, cụ thể:

- Ông Trương Ngọc C2, trú tại số nhà A, đường N, Phường P, xác nhận nội dung ông Trần L trình bày là đúng.

- Ông Võ Văn T6, trú tại số nhà A, đường N, Phường P, xác nhận nội dung ông Trần L trình bày là đúng.

- Ông **Lê T7**, trú tại **số nhà A, đường N, Phường P**, xác nhận nội dung ông **Trần L** trình bày là đúng.
- Ông **Trương Ngọc C2** trú tại **số nhà A, đường N, Phường P**, xác nhận nội dung ông **Trần L** trình bày là đúng sự thật.
- Bà **Võ Thị Ngọc H8**, trú tại **số nhà A, đường N, Phường P**, xác nhận nội dung ông **Trần L** trình bày là đúng sự thật.
- Ông **Hoàng Ngọc L3**, trú tại **số nhà A, đường N, Phường P**, xác nhận nội dung ông **Trần L** trình bày là đúng sự thật.
- Ông **Huỳnh Công C3**, trú tại **số nhà A, đường N, Phường P**, xác nhận nội dung ông **Trần L** trình bày là đúng sự thật.
- Ông **Phan Văn H9**, trú tại **số nhà A, đường N, Phường P**, xác nhận nội dung ông **Trần L** trình bày là đúng sự thật.
- Bà **Nguyễn Thị Thùy T8**, trú tại **số nhà H, đường N, Phường P**, xác nhận nội dung ông **Trần L** trình bày là đúng sự thật.
- Ông **Nguyễn Văn P2**, trú tại **số nhà H, đường N, Phường P**, xác nhận nội dung ông **Trần L** trình bày là đúng sự thật.
- Bà **Lê Thị Thanh T9**, trú tại **số nhà H, đường N, Phường P**, xác nhận nội dung ông **Trần L** trình bày là đúng sự thật.
- Ông **Văn Đức D**, trú tại **số nhà A, đường N, Phường P**, xác nhận nội dung ông **Trần L** trình bày là đúng sự thật.

Có nội dung xác nhận của Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P.

Tại Đơn xin xác nhận của các hộ liền kề do ông **Trần L** cung cấp có xác nhận của các hộ **Võ Văn T6**, trú tại 1121 **N**; hộ ông **Lê Trọng T10** tại 1135; hộ ông **Huỳnh Công C3**, trú tại 1133, ông **C3** xác nhận “*sống hòa nhã, chưa tranh chấp với ai về đất đai*”. Ông **Nguyễn Văn M3**, hộ liền kề xác nhận “*...nhà tôi ở cạnh nhà ông L. Từ khi gia đình tôi ở đến nay (1976 đến nay) tôi thấy đất đai nhà ông L như cũ, không có gì thay đổi và không có tranh chấp*”. Các nội dung xác nhận đều có xác nhận của Phó chủ tịch **UBND phường P** ngày 19/02/2019.

Tại văn bản xác minh ngày ngày 06 tháng 9 năm 2018 của bà **Hoàng Hạnh M2** cung cấp: Vợ chồng bà trước đây có bán 01 cái nhà cấp 4 và đất sát đất nhà ông **L** cho vợ chồng ông **L**, bà **H1** không có giấy tờ gì, cũng không rõ cụ thể diện tích bao nhiêu.

Sau đó, vợ chồng bà có bán tiếp cho bà **Nguyễn Thị Đ2** (mẹ ông **C**) có viết giấy tay 01 ngôi nhà cấp 4 và thửa đất tiếp phần đất đã bán cho vợ chồng ông **L**; quá trình các bên ở sau này không có ai tranh chấp gì, cụ thể diện tích, mốc giới lâu năm giờ tôi không nhớ rõ chi tiết.

Ý kiến của ông Trần Văn H2 và bà Lê Thị T, là người được ông Trần L, bà Lê Thị H1 ủy quyền trình bày:

Nhất trí lời khai của Ông **L**, bà **H1**: Nguồn gốc và quá trình mua bán nhà đất: Năm 1968 gia đình ông **Trần L** đã đến khai hoang và sinh sống trên khuôn

viên đất hiện nay, có làm 01 ngôi nhà chính và 01 ngôi nhà phụ nằm một bên phía trước giáp với đường Quốc lộ IA. Hiện có vợ chồng ông **Trần L**, bà **Lê Thị H1**; vợ chồng con trai là **Trần Văn H2**, **Lê Thị T** và con dâu tên là **Bùi Thị B** cùng hai người cháu nội sinh sống trên thửa đất nhưng người trực tiếp quản lý, kê khai thửa đất là vợ chồng ông **Trần L**, bà **Lê Thị H1**.

Bị đơn thừa nhận có bán đất cho bà **Đ2** vào ngày 28/01/1981, lúc bán cho bà **Đ2** thì chưa giải tỏa và mở đường Quốc lộ IA. Trong giấy bán nhà không nêu cụ thể vị trí nhưng có nêu kích thước bề ngang 4m, chiều dài 20m tức là có diện tích 80m². Bị đơn xác định điểm bắt đầu để tính chiều dài 20m được tính từ điểm bị nhà nước thu hồi giải tỏa lần đầu đến phần cuối là bức tường sau cùng của ngôi nhà này.

Như vậy, tổng diện tích nhà và đất đã bán cho bà **Đ2** bao gồm diện tích hiện trạng thửa đất hiện nay đang quản lý sử dụng và diện tích đất đã bị Nhà nước thu hồi giải tỏa 02 lần (vừa có đền bù và không có đền bù).

- Tại bản tự khai ngày 11/9/2018, ông **Trần Văn H2** trình bày: Cha mẹ của ông là ông **L** và bà **H1** có một thửa đất tọa lạc tại 1129 **đường N**. Trên thửa đất là một ngôi nhà ba căn (đó là nhà chính), phía trước ngôi nhà, bên trái có một căn nhà được xây ba mặt bằng tấp lô và cửa trước bằng sắt kéo (chiều dài khoảng 20m và rộng khoảng 4m).

Vào năm 1981, do khó khăn ba mẹ ông đã bán căn nhà hộp 4x20 ba mặt xây tấp lô đó cho bà **Nguyễn Thị Đ2**. Từ năm 1981 đến năm 2000 gia đình tôi và bà **Đ2** không có tranh chấp. Cuối năm 2000 gia đình tôi nhận được giấy mời của **UBND phường P** mời về làm việc do ông **C** con của bà **Đ2** khiếu nại diện tích của ông bị thiếu. Sau khi làm việc **UBND phường P** kết luận diện tích mất đi từ con đường 7m (cũ) nay là con đường 25m (mới) cho nên yêu cầu 2 gia đình giữ nguyên ranh giới. Từ năm 1981 cho đến nay 2018 ranh giới của hai bên vẫn còn giữ nguyên hiện trạng và sử dụng. Vì vậy, ông **H2** cho rằng gia đình ông không có lấn chiếm của ai cả và ông **C** khởi kiện là không có căn cứ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/9/2018 của bà **Lê Thị T** trình bày: Bà và ông **Trần Văn H2** là vợ chồng hợp pháp có đăng ký kết hôn vào năm 1994 là con dâu của ông **Trần L** và bà **Lê Thị H1**. Sau khi cưới nhau bà về làm dâu việc mua bán nhà của bố mẹ chồng bà không biết. Ngôi nhà thời điểm này là nhà cấp 4, đến năm 2011, vợ chồng bà làm nhà mới nên đã đập ngôi nhà cấp 4 này đi.

Năm 1999, ông **H2** đi làm thủ tục cấp giấy quyền sử dụng đất nhưng khi làm thì có yêu cầu ông **C** ký xác định ranh giới thì ông không chịu ký biên bản nên xảy ra tranh chấp cho đến nay vẫn chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà **T** cho biết Nhà nước có giải phóng mặt bằng hai đợt và chỉ có đền bù bằng tiền vào năm 2001, việc nhận tiền do bố mẹ chồng bà nhận tiền, bà không rõ diện tích đền bù bao nhiêu và số tiền bao nhiêu. Trên thửa đất này còn có ngôi nhà của chị **Bùi Thị B** cũng là con dâu của ông **L**, bà **H1**, chồng là **Trần Văn L4** đã chết năm 2016. Năm 2017, cô **B** làm nhà mới nhưng bức tường phía bên đất

giáp ranh của ông C là bức tường cũ đã có từ thời bà về làm dâu năm 1994, hiện nay vẫn còn nguyên hiện trạng ngôi nhà mới xây nổi cao thêm tường mới với bức tường cũ này không phá dỡ; là ranh giới của hai thửa đất. Theo bà, ranh giới hai thửa đất vẫn còn ngôi nhà ông L, bà H1 đã bán, các bức tường cũ còn nguyên hiện trạng nên không có sự lấn chiếm. Ngoài ra, diện tích đất bị thu hẹp là do giải phóng mặt bằng nâng cấp quốc lộ 1A hai đợt. Vì vậy, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

Qua quá trình giải quyết và qua hòa giải cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; nguyên đơn xin rút một phần nội dung khởi kiện đối với diện tích ban đầu là 56 m² xuống còn 47,97 m² và giữ nguyên nội dung khởi kiện buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ diện tích đất do bị thiếu là 47,97 m²; trong đó thửa 1066 là 36,27 m²; Thửa 1065 là 11,7m², không nhận bằng giá trị.

Bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn không chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn vì hoàn toàn không có căn cứ; đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về giá đất:

Đối với hiện trạng thửa đất đang tranh chấp, để có căn cứ xem xét và theo yêu cầu của các đương sự, Tòa án đã thành lập Hội đồng định giá và qua đo đạc được thể hiện theo bản vẽ hiện trạng đã được các đương sự chấp nhận thực tế theo các thửa cụ thể các bên đang quản lý.

Theo biên bản Hội đồng định giá tại vị trí đất đang tranh chấp giá đất thị trường là 25.000.000 đồng/m²; giá trung bình là 18.000.000 đồng/m²; theo nguyên đơn nhất trí giá 25.000.000 đồng/m²; bị đơn cho rằng giá chỉ khoảng 15.000.000 đồng/m²; các bên không thỏa thuận được về giá.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Tòa án nhân dân thành phố Huế) quyết định:

Căn cứ Điều 37, Điều 38, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 26; khoản 1, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ qui định tại Khoản 1 Điều 7, Điều 8 chương 2 Nghị định số 203 ngày 21-12-1982 Điều lệ bảo vệ đường bộ (*Ban hành kèm theo nghị định số 203-HDBT của Hội đồng Bộ trưởng*); Khoản 1, mục I, khoản 2 mục III, khoản 1, 2, 3 mục IV Quyết định số 201-CP ngày 01 tháng 7 năm 1980 của Hội đồng chính phủ; khoản 1 Điều 4, Điều 7 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai;

Áp dụng Điều 11, khoản 1 Điều 12 Luật đất đai năm 1987; khoản 1 Điều 2 Điều 19, Điều 20, Điều 56 Luật đất đai năm 1993, khoản 2 Điều 10, Điều 46, Điều 49, khoản 1, 2, 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 32, Điều 34, khoản 1 Điều

95, Điều 96 Luật đất đai năm 2013, qui định về điều kiện thống kê, kiểm kê, đăng ký, về các loại giấy tờ theo qui định pháp luật về đất đai. Tuyên xử:

[1]. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nguyên đơn rút yêu cầu là 8,03 m².

[2]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Tôn Thất C** về việc đòi lại quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm diện tích là 47,97 m² theo kết quả đo vẽ địa chính của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H** ngày 29/8/2019 tại các thửa: T.1066 và T.1065 (T.1066 do bà **Đ2** mua của vợ chồng ông **L**, bà **H1**; T.1065 mua của bà **H10**, ông **P**) được trích từ thửa 170, mục đích sử dụng đất ở, không có chủ kê khai; tại địa chỉ: (**Tổ B, thôn B, xã T, huyện H, tỉnh Bình Trị Thiên**), nay là thửa đất số 170, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại **tổ B, số A và A đường N, phường P, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế**.

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.

- Ngày 29/11/2024 nguyên đơn **Tôn thất Chúc** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Tòa án nhân dân thành phố Huế) để giải quyết lại theo quy định pháp luật.

- Ngày 18/12/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Tòa án nhân dân thành phố Huế) đề nghị hủy bản án sơ thẩm nêu trên để giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền của người kháng cáo bà **Tôn Nữ Xuân A** giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu quan điểm:

Việc mua bán nhà gắn liền với đất giữa các bên được xem là đã hoàn thành là phù hợp với pháp luật dân sự nên cần được pháp luật công nhận và bảo vệ. Đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng (nay là Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng).

Buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ phần đất đã lấn chiếm tại hai thửa đất nêu trên là 48,1 m² cho bà **Nguyễn Thị Đ2**. Trong đó: Diện tích đất tại thửa đất số 1066 là: 36,27 m²; Diện tích đất tại thửa đất số 1065 là: 11,83 m² (Diện tích đất bị thiếu theo kháng cáo 47,96 m². Nay tính toán lại là 48,1 m², tăng 0,14 m² do có chút sai số không lớn và không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu). Đồng thời, buộc bị đơn phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên phần đất lấn chiếm

tại hai thửa đất nêu trên, nguyên đơn không chấp nhận đền bù phần xây dựng trái phép trên phần đất lấn chiếm.

- Đại diện viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm nêu trên của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời khai của các bên đương sự và ý kiến của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa người kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do thiếu người tham gia tố tụng phía nguyên đơn ông **Tôn thất C**. Tuy nhiên, đây là vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn ông **Tôn Thất C** với bị đơn Ông **Trần L** và bà **Lê Thị H1** chứ không phải tranh chấp thừa kế nên không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của các đồng thừa kế nên HĐXX không chấp nhận yêu cầu hủy án do vi phạm tố tụng.

[2]. Xét kháng cáo của ông **Tôn thất C** và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng (nay là Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng) thì thấy:

Căn cứ vào giấy mua bán nhà ngày 27/01/1981, vợ chồng ông **Trần L** - Bà **Lê Thị H1** bán nhà cho bà **Nguyễn Thị Đ2** là mẹ của ông **Tôn Thất C**, có chữ ký xác nhận làm chứng của ông **Hoàng Trọng P**, bà **Cao Thị L1** tổ trưởng **tổ dân phố B**, với giá là 8.500 đ (**T5** nghìn năm trăm đồng), đã được **Ủy ban nhân dân xã T** ký xác nhận nhất trí cho bán vào ngày 18/3/1981. Nội dung giấy bán nhà thể hiện: “*Ngôi nhà lợp tôn về phía trước bên trái nhà chính, có bề ngang 4m, bề dài kể cả đất trồng hoa màu hai mươi mét (20m). Mặt trước cửa bằng sắt, tường 3 mặt xây tấp ló. Ngày 31/01/1983 bà Đ2 đã nộp thuế trước bạ theo qui định.*”

Ngoài ra, vào ngày 19/01/1983, vợ chồng ông **Hoàng Trọng P** và bà **Hoàng Hạnh M2** đã bán cho bà **Nguyễn Thị Đ2** nhà, đất có chiều rộng 4m chiều dài khoảng 20m nhưng thực tế là chiều dài khoảng 21m, tổng cộng là 84m², với giá 12.000 đồng (Mười hai nghìn đồng), đã được **UBND xã T** ký xác nhận nhất trí cho bán vào ngày 19/01/1983. Nội dung giấy bán nhà thể hiện: “*Có một gian nhà trên **quốc lộ A**, phía phải không vách, dựa vách nhà bà Đ2 (nhà của bà Đ2 mua của ông L, bà H1 trước đó). Diện tích lấn chiếm khoảng nửa nhà phía sau 10.08m² chiều dài 9,6m, chiều rộng 1,13m. Tổng diện tích bị lấn chiếm là 56m²*”. Ông **C** đại diện cho hàng thừa kế bà **Đ2** cho rằng; sau khi mua bà **Đ2** già yếu gia đình đã đưa bà **Đ2** về quê sinh sống thì vợ chồng ông **L**, bà **H1** đã lấn chiếm là 56m² đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải tháo dỡ công trình xây dựng và diện tích, giá trị ước tính khoảng 336.288.000 đồng.

[2.1] Xét thấy, nhà và đất nêu trên có số thửa đất số 170, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại **tổ B, số A và A đường N, phường P, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế**.

Theo các tài liệu, biên bản giải quyết tranh chấp đất đai ngày 05 tháng 12 năm 2000 của UBND Thị trấn P (kèm theo bản vẽ) kết luận: Qua xem xét hồ sơ mua thì ngôi nhà ông C đang thừa kế có giấy tờ mua bán, xã T ký năm 1981 không có sơ đồ bản vẽ của ngôi nhà, giấy mua bán có kích thước nhưng không có điểm định vị. Hai gia đình sử dụng đất từ trước ngày khiếu nại không có tranh chấp; ông Tôn Thất C gửi đơn khiếu nại chỉ căn cứ theo hồ sơ mua bán của mẹ để lại và sơ đồ kèm theo đơn là tự vẽ cùng thời điểm với đơn tranh chấp. Vì vậy, Ủy ban nhân dân thị trấn P cho rằng: hiện trạng diện tích thiếu so với giấy tờ mua bán do quá trình mở rộng đường Quốc lộ IA. Từ đường cũ nguyên trạng là 07 mét đến nay mở rộng 18 mét. So với diện tích trong giấy mua bán và hiện trạng trước lúc mở rộng đường Quốc lộ thì tương đối gần bằng nhau.

[2.2] Theo giấy mua bán nhà ngày 27/01/1981, vợ chồng ông Trần L - Bà Lê Thị H1 bán nhà cho bà Nguyễn Thị Đ2 là mẹ của ông Tôn Thất C thể hiện “Ngôi nhà lợp tôn về phía trước bên trái nhà chính, có bề ngang 4m, bề dài kể cả đất trồng hoa màu hai mươi mét (20m). Mặt trước cửa bằng sắt, tường 3 mặt xây tấp lô; và giấy mua bán của vợ chồng ông Hoàng Trọng P, bà Hoàng Hạnh M2 bán cho bà Nguyễn Thị Đ2 ngày 19/01/1983, thể hiện: “Có một gian nhà trên quốc lộ A, phía phải không vách, dựa vách nhà bà Đ2 (nhà của bà Đ2 mua của ông L, bà H1 trước đó). Tại phiên tòa sơ và phúc thẩm hôm nay các bên đương sự thừa nhận, kể từ khi mua bán đến nay hiện trạng nhà của các bên vẫn giữ nguyên trạng. Như vậy, biến động thiếu đất là do giải tỏa đền bù giai đoạn mở rộng quốc lộ.

[3] Như phân tích nhận định trên thì thấy: kể từ khi bà Đ2 mua nhà, đất của ông C, bà H1 và ông P, bà H10 cho đến nay cũng như kết quả giải quyết của chính quyền địa phương và qua nhiều lần hòa giải; kết quả xác minh những hộ gia đình tại địa phương đã sinh sống từ khi có việc mua bán nhà giữa các bên đều thừa nhận hoàn toàn không có tranh chấp phù hợp với kết quả đo đạc của cơ quan có thẩm quyền. Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định khách quan, áp dụng đúng các qui định pháp luật không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tôn Thất C và các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị Đ2 yêu cầu ông L, bà H1 phải trả lại 47,97 m² đất tại thửa số 170, tờ bản đồ số 11 là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy, quan điểm của đại diện Viện công tố tại phiên tòa cũng như kháng cáo người đại diện theo uỷ quyền của ông Tôn Thất C, đề nghị hủy án sơ thẩm đề xét xử lại không làm thay đổi bản chất vụ án nên Tòa phúc thẩm không chấp nhận.

Do nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên cần được chấp nhận theo qui định tại Điều 2 Luật người cao tuổi; Điều 12 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Tôn thất Chúc và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 18/12/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng (nay là Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng).

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Tòa án nhân dân thành phố Huế).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên cần được chấp nhận theo qui định tại Điều 2 Luật người cao tuổi; Điều 12 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

4. Các quyết định khác của án sơ thẩm, không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện công tố và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân TP Huế;
- Thi hành án dân sự TP Huế;;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Tồn

