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: 156/2025/DS-PT

Ngày: 17/4/2025.

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất về đòi lại đất do lấn chiếm, yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với 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: bà **Trần Thị Kim Liên**

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Chí Công**

ông **Phạm Tấn Hoàng**

- ***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: ông **Trần Viết Tuấn** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 17 tháng 4 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 320/2024/TLPT-DS ngày 09/12/2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất về đòi lại đất do lấn chiếm, yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 15/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 904/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Phạm Thị H - sinh năm 1961, địa chỉ: số E đường L, phường A, quận P, thành phố H. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị H: ông Nguyễn Hữu L - sinh năm 1994; địa chỉ: số E đường L, phường A, quận P, thành phố H (văn bản uỷ quyền ngày 24/11/2023). Có mặt.

2. Bị đơn: ông Lương Văn V - sinh năm 1978 và bà Lê Nguyễn Ngọc D - sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: số C đường L, phường A, quận P, thành phố H. Ông V có mặt, bà D vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* ông Phan Quốc T - sinh năm 1995; địa chỉ: số E đường P, phường P, quận T, thành phố H (văn bản uỷ quyền ngày 10/3/2025). Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* bà Trần Thị Anh P và bà Đặng Thị Ngọc H1 - Luật sư của Công ty L2 và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư thành phố H. Các Luật sư có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Trúc L1 - sinh năm 1988; địa chỉ: số A đường V, phường K, quận P, thành phố H. Vắng mặt.

3.2. Bà Võ Thị Thủy T1 - sinh năm 1995, địa chỉ: số A đường V, phường K, quận P, thành phố H. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Trúc L1 và bà Võ Thị Thủy T1: ông Lương Văn V - sinh năm 1978; địa chỉ: số C đường L, phường A, quận P, thành phố H (văn bản uỷ quyền ngày 21/10/2022). Có mặt.

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố H (nay là Ủy ban nhân dân quận P, thành phố H).

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn Minh T2; chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận P (văn bản uỷ quyền số 1354/UBND-KNTC ngày 19/3/2025). Có đơn xin vắng mặt.

4. Người kháng cáo: bị đơn ông Lương Văn V và bà Lê Nguyễn Ngọc D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 18/5/2021, nguyên đơn bà Phạm Thị H trình bày:*

Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 417392 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 29/11/2019 cho bà là chủ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 33, diện tích 166,3m² tại địa chỉ: 1 (nay là 05/8/40) L, phường A, thành phố H.

Tháng 5/2021, ông Lương Văn V lợi dụng lúc gia đình bà không có người ở nhà, đã xây tiếp bức tường kết cấu bờ lô xi măng (dài 4,6m, cao 1,2m) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà (đó là bức tường bà xây dựng để làm ranh giới giữa thửa đất của bà và thửa đất của ông V) thành tường nhà của ông V và cho đó là bức tường của ông V. Hành vi đó đã chiếm dụng khoảng 0,441 m² đất thuộc quyền sử dụng của bà. Sau đó, để có căn cứ đòi lại đất theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân phường A, bà đã có đơn đề nghị chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H cắm mốc, đo đạc lại hiện trạng thửa đất và đã được chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cấp Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất

ngày 09/4/2021. Trong đó, có thể hiện rõ chiều rộng mặt tiền của bà theo Giấy chứng nhận là 7,3m, nay giảm còn 7,04m (giảm 0,26m), tính tổng diện tích đất bà bị giảm do bị lấn chiếm là 0,09m x 4,9m = 0,441m². Nhận thấy, diện tích lấn chiếm không lớn và muốn giữ tình cảm hàng xóm láng giềng, bà đã có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân phường A hòa giải để giải quyết dứt điểm việc lấn chiếm, đồng thời, đề nghị ông Lương Văn V trả lại đất và bức tường cũ cho bà. Tuy nhiên, kết quả buổi hòa giải không thành.

Đối với bức tường liền kề giữa hai nhà là do vợ chồng bà xây dựng năm 2004 thì ông V chưa có giấy tờ gì hợp lệ và phần tổng phần tường ông V lấn chiếm có chiều cao tính từ mặt đất lên là 1,03m, kết cấu blô, do chồng bà lúc còn sống và con bà xây dựng.

Trước đây bà bán đất cho mẹ của ông V 80m², trong đó chiều rộng 4m, chiều dài 20m. Vấn đề này cũng đã được ghi nhận trong nội dung của Bản án số 17/2018/DS-ST ngày 23/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Huế và Bản án số 22/2018/DS-PT ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế. Khi ông V tiến hành làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên thì bà không ký vào biên bản xác định ranh giới giữa hai bên. Tuy nhiên, bà không biết vì sao ông V vẫn được Ủy ban nhân dân thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi bà chỉ bán 4,0m chiều rộng nhưng trong Giấy chứng nhận thì ông V được cấp 4,09m. Do đó, việc Ủy ban nhân dân thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 389913 ngày 27/8/2020 cho ông Lương Văn V là không đúng. Do đó, bà có Đơn yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Huế chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án lên Toà án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế thụ lý, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Nay bà đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc vợ chồng ông, bà Lương Văn V và Lê Thị Ngọc D1 phải trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 0,441m² (chiều rộng 0,09m, chiều dài 4,9m)

- Ông Lương Văn V và bà Lê Thị Ngọc D1 phải tháo dỡ phần xây dựng chồng lên bức tường của bà đã xây dựng phía trước liền kề giữa hai nhà tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 33, địa chỉ: số A đường L, phường A, thành phố H (nay là 0 L, phường A, thành phố H).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 389913 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 27/8/2020 cho ông Lương Văn V.

** Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị H là ông Nguyễn Hữu L* thống nhất ý kiến trình bày của nguyên đơn bà Phạm Thị H.

** Bị đơn ông Lương Văn V trình bày:*

Việc xây dựng nhà của ông là hoàn toàn hợp pháp, có giấy phép xây dựng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ngôi nhà của ông được xây dựng trên phần đất mà ông được Nhà nước cấp, không có việc lấn chiếm qua đất của bà H nên ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H. Đối với bức tường liền kề

giữa hai nhà là do ông xây dựng chứ không phải do bà H xây dựng. Bức tường này là do ông thuê ông Phan A (sinh năm 1977, trú tại: tổ A, khu V, phường A, thành phố H) xây dựng vào năm 2010. Bức tường này ông xây dựng trong phần đất của ông được Ủy ban nhân dân thành phố H cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không lấn chiếm sang phần đất của bà H.

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 27/8/2020 cho ông thì ông thấy rằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông là đúng trình tự, thủ tục, đúng với các bản án mà Tòa án đã giải quyết trước đó nên ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu này của bà H.

** Bị đơn bà Lê Nguyễn Ngọc D trình bày:* không đồng ý với đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- *Bà* Võ Thị Thủy T1, *bà* Nguyễn Thị Trúc L1 đã có văn bản uỷ quyền cho ông Lương Văn V và không có ý kiến đối với vụ án, đồng thời vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Ủy ban nhân dân thành phố H, *tỉnh Thừa Thiên Huế có Công văn số: 249/UBND-KNTC ngày 13/01/2023 có ý kiến như sau:* hồ sơ lưu đăng ký cấp Giấy chứng nhận, cụ thể là:

+ Giấy chứng nhận số CL 389913 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp cho ông Lương Văn V (đại diện thừa kế) ngày 27/8/2020 tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại tổ A, khu V, phường A, thành phố H; Giấy chứng nhận số CL 417392 do Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp cho bà Phạm Thị H ngày 29/11/2019 tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại 1 L, phường A, thành phố H. Việc cấp 02 Giấy chứng nhận nêu trên đảm bảo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

+ Đối với ý kiến của bà H về việc bà chỉ chuyển nhượng cho mẹ ông V thửa đất có chiều ngang 4m, nhưng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông V có chiều ngang là 4,09m: căn cứ pháp lý để UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận nêu trên cho ông V là Bản án số 17/2018/DS-ST ngày 23/8/2018 của TAND thành phố Huế và Bản án số 22/2018/DS-PT ngày 30/11/2018 của TAND tỉnh Thừa Thiên Huế (kèm theo sơ đồ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất liền kề) đã có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo đúng trình tự, thủ tục quy định.

** Người làm chứng:*

- *Ông* Nguyễn Văn V1 *trình bày:* tại thời điểm bà H xây dựng bức tường trên là khoảng tháng 10/2004, ông V1 có bán một số vật liệu xây dựng tại nhà ở cho bà H gồm: 100 viên bờ lô, 1 tạ xi măng, 1 xe cát xây, chở đến nhà bà H bằng xe vận tải kéo tay 2 bánh.

- *Ông Phạm Xuân T3 trình bày:* ông T3 khẳng định bức tường tranh chấp là do ông C (chồng bà H) cùng với con trai của vợ chồng ông tự xây dựng.

- *Ông Phan A trình bày:* bà H cho rằng bức tường cũ trước đây do vợ chồng bà H xây dựng và yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông V trả lại hiện trạng sau khi gia đình ông V đã xây dựng nhà ở kiên cố tiếp nối từ bức tường trên là sai sự thật. Bức tường được xây dựng bằng bờ lô xi măng trên là do ông V thuê ông xây dựng vào năm 2008, chiều cao khoảng 1,5 m, chiều dài trước khi tô khoảng 4,5m (sau khi tô và hoàn thiện xong khoảng 4,7m). Ông là người trực tiếp thực hiện với giá một ngày công lúc đó 200.000đ. Lúc xây bức tường trên vợ chồng bà H không ai có ý kiến cũng như phản đối với việc xây dựng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 15/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 39; Điều 147; Điều 157; khoản 1, 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 165, 166, 174, 175, 176 186, 246 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166; Điều 170, Điều 171, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H. Buộc ông V, bà D phải trả cho bà H phần diện tích 0,9m^2 đất (kích thước các cạnh lần lượt là: 0.14m, 4.67m, 4.68m, 0.25m). Có bản vẽ kèm theo.

2. Hủy Giấy chứng nhận số CL 389913 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp cho ông Lương Văn V (đại diện thừa kế) ngày 27/8/2020 tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại tổ A, khu V, phường A, thành phố H.

Các đương sự liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm lại thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

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

Ngày 21/10/2024, ông Lương Văn V và bà Lê Nguyễn Ngọc D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Phạm Thị Hồng G nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Phan Quốc T và bị đơn ông Lương Văn V giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án vì vụ án đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật.

- Luật sư Đặng Thị Ngọc H1 và Luật sư Trần Thị Anh P đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ giải quyết vụ án do vụ án đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Mặc dù diện tích đất của ông V có tăng lên 01m^2 đất nhưng không có căn cứ cho rằng ông V lấn chiếm đất của bà Phạm Thị H. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lương Văn V và bà Lê Nguyễn Ngọc D, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn bà Phạm Thị H cho rằng bức tường liền kề giữa hai nhà do vợ chồng bà xây dựng vào năm 2004 nhưng ông Lương Văn V đã xây nối tiếp chiều cao bức tường với kết cấu bờ lô xi măng (dài 4,6m, cao 1,2m). Ông V đã lấn chiếm của bà diện tích 0,9m^2 đất. Bà H cho rằng bà chỉ chuyển nhượng cho mẹ của ông Lương Văn V diện tích 80m^2 đất (rộng 4m x dài 20m) nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 389913 ngày 27/8/2020 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp cho ông Lương Văn V đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ số 33 tại phường A lại có chiều rộng 4,09m là không đúng. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu buộc ông Lương Văn V, bà Lê Thị Ngọc D1 phải trả lại cho bà diện tích 0,9m^2 đất; ông V, bà D1 phải tháo dỡ phần xây dựng chồng lên bức tường của bà đã xây dựng phía trước liền kề giữa hai nhà và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Ngược lại, ông V và bà D1 thì cho rằng: bức tường liền kề giữa hai nhà là do ông xây dựng vào năm 2010, xây trong phần đất ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có giấy phép xây dựng, không lấn chiếm đất của bà H và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông là đúng trình tự, thủ tục, đúng với bản án đã giải quyết trước đó nên ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H: buộc ông V, bà D1 phải trả cho bà H phần diện tích 0,9m^2 đất (kích thước các cạnh lần lượt là: 0.14m, 4.67m, 4.68m, 0.25m); hủy Giấy chứng nhận số CL 389913 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp cho ông Lương Văn V (đại diện thừa kế) ngày 27/8/2020 tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại tổ A, khu V, phường A, thành phố H.

[2] Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Mặc dù phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, tuy nhiên, cấp phúc thẩm xét thấy đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của bà H buộc vợ chồng ông V, bà D1 phải tháo dỡ phần xây dựng chồng lên bức tường phía trước liền kề giữa hai nhà thì Toà án cấp sơ thẩm lại chưa xem xét giải quyết. Xét yêu cầu khởi kiện này nếu không được giải quyết trong cùng vụ án sẽ khó khăn trong quá trình thi hành án. Xét sai sót này

của cấp sơ thẩm là nghiêm trọng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Ngoài ra, Biên bản nghị án và Biên bản phiên toà đều thể hiện Hội đồng xét xử tuyên án vào ngày 15/10/2024. Tuy nhiên, bản án gốc lại ghi ngày 15/9/2024 là sai sót. Vì vậy, Hội đồng xét xử thấy cần phải huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 15/10/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do việc huỷ án nên yêu cầu kháng cáo của ông V, bà D1 chưa được xem xét.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: do Bản án dân sự sơ thẩm bị huỷ để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nên ông Lương Văn V và bà Lê Nguyễn Ngọc D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án. Hoàn trả lại cho ông Lương Văn V và bà Lê Nguyễn Ngọc D số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 15/10/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Toà án nhân dân thành phố Huế) giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: hoàn trả lại cho ông Lương Văn V và bà Lê Nguyễn Ngọc D mỗi người 300.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000325 và số 0000326 cùng ngày 28/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Cục Thi hành án dân sự thành phố Huế).

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

**** Nơi nhận:***
- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Thừa Thiên Huế;
- VKSND tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Cục THADS tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA, P HCTP, LT.

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

Đã ký

Trần Thị Kim Liên