

Bản án số: 177/2025/DS-PT

Ngày 08 tháng 5 năm 2025

*“V/v đòi tài sản là quyền sử dụng đất và
yêu cầu 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 Nguyễn Tiến Dũng;

Các thẩm phán: Ông Lê Văn Thường;

Ông Nguyễn Văn Tào.

- 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 Nguyễn Thị Hà, Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2025 mở phiên tòa trực tuyến, tại điểm cầu trung tâm là trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, tại điểm cầu thành phần là trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 64/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2025 về việc “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1105/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2025; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Việt C**, sinh năm 1965; địa chỉ: **Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa**; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **Trần Việt C**: Luật sư **Nguyễn Đình T**, Văn phòng Luật sư **Nguyễn Đình T, Đoàn Luật sư tỉnh K**; địa chỉ: **Số A N, phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**; có mặt.

- Bị đơn: Bà **Mai Thị T1** (chết ngày 12/02/2022).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà **Mai Thị T1**:

1. Ông **Trịnh Đình V (Trịnh Văn Đ)**; địa chỉ: **D T, K, USA**; vắng mặt.

2. Bà **Trịnh Thị N**; địa chỉ: **Tổ dân phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa**; vắng mặt.

3. Ông **Trịnh Văn N1**, sinh năm 1963; có mặt.

4. Bà **Trịnh Thị T2**, vắng mặt.

5. Bà **Trịnh Thị Kim V1**, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà **V1**: Ông **Trần Nguyên M**, vắng mặt.

6. Ông **Trịnh Văn H**, sinh năm 1967; có mặt.

7. Bà **Trịnh Thị D**, vắng mặt.

Cùng có địa chỉ: **Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa**.

Người đại diện theo ủy quyền của bà **D**: Ông **Lê Văn T3**; địa chỉ: **A N, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Trịnh Văn N1**, sinh năm 1963; có mặt.

2. Ông **Trịnh Văn H**, sinh năm 1967; có mặt.

Cùng có địa chỉ: **Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa**.

3. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ: **Tổ dân phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa**; vắng mặt.

4. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K; địa chỉ: **Số A L, phường X, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**; vắng mặt.

- Người kháng cáo: Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà **Mai Thị T1** là ông **Trịnh Văn N1** và ông **Trịnh Văn H**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông **Trần Việt C** trình bày:

Thửa đất số 196, tờ bản đồ số 13, diện tích 13.770m² tại **tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa** (viết tắt là Thửa 196) được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) **thị xã C (nay là huyện C)** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số 00785 QSDĐ/CHT-CR ngày 10/7/2000 đứng tên hộ bà **Mai Thị T1** và thửa đất số 202, tờ bản đồ số 13, có diện tích 13.100m² tại **tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa** (viết tắt là Thửa 202) được UBND **thị xã C (nay là huyện C)** cấp GCNQSDĐ số 00326 QSDĐ/CHT-CR ngày 10/7/2000 đứng tên hộ bà **Nguyễn Thị K** là 02 thửa đất liền kề nhau, được phân tách bởi hàng rào cây xanh, dây thép gai cuộn là một đường thẳng giữa hai hộ.

Quá trình sử dụng đất, mẹ ông là bà **Nguyễn Thị K** đã bán một phần đất của Thửa 202 (phần ở phía Nam) cho ông **Ngô Thanh L**, phần đất còn lại là thửa đất số 806, tờ bản đồ số 13, diện tích 12.200m² được Ủy ban nhân dân **thị xã C** cấp

GCNQSDĐ ngày 22/6/2006 cho bà **Nguyễn Thị K** (viết tắt là Thừa 806). Năm 2008 bà **Nguyễn Thị K** xin tách Thừa 806 thành 10 thửa gồm Thừa 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890 và 891. Ông được mẹ tặng cho **T4 889**; bà **Trần Thị H1** được mẹ tặng cho Thừa 884, diện tích 635m² và bà **Trần Thị H1** đã được **UBND huyện C** cấp GCNQSDĐ số vào sổ H00301, ngày 19/3/2008. Sau đó bà **Trần Thị H1** tặng cho ông **T4 884** theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, có chứng thực của **UBND thị trấn C** ngày 03/10/2011 và ông được **UBND huyện C** cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 920565, số vào sổ cấp GCN: CH01978 ngày 18/11/2011.

Năm 2013, Nhà nước mở đường N2 **Lý Thái T5** đi xuyên qua Thừa 196 của bà **Mai Thị T1** và Thừa 202 của bà **Nguyễn Thị K**. Trước khi mở đường đã tiến hành cắm mốc tọa độ ranh giới lề đường **Lý Thái T5**. Các Thừa 891, 890, 889 và 888 bị giải tỏa ở phía Bắc, trong đó các Thừa 891, 890, 889 sau khi giải tỏa thì tiếp giáp hoàn toàn với mặt **đường L** còn Thừa 888 thì tiếp giáp một phần với mặt **đường L**, một phần tiếp giáp với phần đất còn lại của bà **Nguyễn Thị K**. Các thửa đất còn lại trong đó có Thừa 884 không bị giải tỏa nhưng Nhà nước có đền bù tiền hàng rào cây xanh dài 90m từ Thừa 891 đến gần hết Thừa 884 của ông (còn lại khoảng 1 đến 2m) nên Thừa 884 của ông giáp đường mới mở **L**.

Theo GCNQSDĐ số phát hành: R529690, được chỉnh lý ngày 13/01/2014 (tờ 4) thì Thừa 196 của bà **Mai Thị T1** bị thu hồi một phần đất và tách thành 02 thửa là thửa đất số 539, diện tích 7.729,4m², tờ bản đồ số 16 (viết tắt là Thừa 539) và thửa đất số 540, diện tích 145,5m², tờ bản đồ số 12 (viết tắt là Thừa 540). Bà **Mai Thị T1** cho rằng Thừa 540 nằm ở vị trí mặt tiền **đường L** của Thừa 884 nên gia đình bà **Mai Thị T1** đã trồng mới hàng trụ rào bê tông bên cạnh lề đường **Lý Thái T5**, xâm lấn vào Thừa 884. Theo GCNQSDĐ thì Thừa 884 của ông có diện tích 635m² nhưng hiện trạng theo Trích đo địa chính thửa đất đính kèm theo Bản án sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 03/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm thì chỉ còn lại 610,5m², giảm so với GCNQSDĐ là 24,5m², nguyên nhân là do Thừa 540 đã xâm lấn. Ranh đất của hai thửa đất là một đường thẳng, còn theo thực trạng bây giờ là đường cong.

Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu buộc bà **Mai Thị T1** trả lại diện tích đất 24,5m² đã lấn vào Thừa 884; hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bà **Mai Thị T1** và ông **Trịnh Văn N1**.

- Bị đơn bà **Mai Thị T1** trình bày:

Trước năm 2017, bà là người có quyền sử dụng đất đối với Thừa 540 theo GCNQSDĐ số R 529690 do **UBND huyện C** cấp ngày 10/7/2000. Từ tháng 11/2017 toàn bộ diện tích Thừa 540 bà cho con trai là **Trịnh Văn N1** được toàn quyền sử dụng, quản lý, định đoạt và đã được **UBND huyện C** cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất này 08/11/2017 nên bà không còn liên quan đến vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trịnh Văn N1**, đồng thời là người

kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà **Mai Thị T1** trình bày:

Vào năm 2000, Nhà nước cấp GCNQSDĐ cho hộ bà **Mai Thị T1**, chồng (chết) đối với diện tích đất 17.940m², trong đó có 13.770m² thuộc Thửa 196. Gia đình đã sử dụng ổn định, cho đến năm 2013 Nhà nước thu hồi một phần diện tích Thửa 196 để mở đường **Lý Thái T5**; phần diện tích đất còn lại được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất **huyện C** chỉnh lý ngày 13/01/2014 thành 02 thửa là Thửa 539, diện tích 7.729,4m² và Thửa 540, diện tích 145,5m² và gia đình ông quản lý, sử dụng ổn định theo mốc giới do Nhà nước cấp sau khi thu hồi đất để mở đường **Lý Thái T5**. Năm 2017, mẹ ông đã lập hợp đồng cho ông toàn bộ 145,5m² tại Thửa 540 và ngày 08/11/2017 ông được **UBND huyện C** cấp GCNQSDĐ số CL 998246, sổ vào sổ cấp GCN: CH07558 và gia đình ông sử dụng ổn định diện tích đất này không lấn chiếm đất của bất cứ ai. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trước đây, khi giải quyết vụ án yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật giữa nguyên đơn bà **Mai Thị T1** với bị đơn ông **Trần Việt C**, Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm đã đo vẽ đất tranh chấp, ranh giới đo theo hiện trạng sử dụng đất của bà **Mai Thị T1** đất lúc đó và tại thời điểm hiện nay không có gì thay đổi. Ông không yêu cầu đo vẽ, định giá lại mà sử dụng kết quả đo vẽ, định giá có trong hồ sơ vụ án trước đây. Sau khi có Bản án phúc thẩm số 33/2017/DS-PT ngày 30/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử vụ án giữa nguyên đơn bà **Mai Thị T1** với ông **Trần Việt C** thì ông có xây thêm hàng rào gạch tấp lô áp sát hàng rào lưới B40 và hàng rào kẽm gai trước đây vẫn còn, phần hàng rào gạch tấp lô này nằm trên phần đất của bà **Mai Thị T1**, nay là của ông thuộc Thửa 540 nên ông không yêu cầu định giá, giải quyết quyền lợi đối với phần hàng rào gạch tấp lô này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trịnh Văn H**, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà **Mai Thị T1** trình bày:

Ông đồng ý với trình bày của ông **Trịnh Văn N1**. Ông và mẹ là bà **Mai Thị T1** cùng đứng tên trên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với **T4 539** và Thửa 540 cho ông **Trịnh Văn N1** và không có ý kiến gì đối với việc tặng cho trên. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đây là đất của mẹ ông bà **Mai Thị T1** và đã cho ông **Trịnh Văn N1**, ông không liên quan hay đòi hỏi quyền lợi gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **UBND huyện C** trình bày:

Ngày 10/7/2000, UBND thị xã (nay là thành phố) Cam Ranh cấp GCNQSDĐ cho hộ bà **Mai Thị T1** tại Thửa 196, diện tích 13.770m², loại đất 200m² ODT, 1.3570m² LNQ, sổ vào sổ 00785, số phát hành R529690. Theo chỉnh lý tại trang 4 của GCNQSDĐ trên được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất **huyện C** (nay là Chi nhánh **Văn phòng Đ1**) xác nhận ngày 13/01/2014 thì Thửa 196, tờ bản đồ số 13 (bản đồ 201) đối chiếu bản đồ VN2000 tương ứng Thửa 539, diện tích 7.729,4m², có 200m² ODT, 7.529,4m² LNQ và Thửa 540, diện tích 145,5m², loại đất LNQ. Nguyên nhân tách thành 02 thửa đất mới là do thu hồi đất để thực hiện dự án **N - đường L**.

Hiện các Thửa 539 và Thửa 540 đã được bà **Mai Thị T1** tặng cho ông **Trịnh Văn N1** tại Hợp đồng tặng cho số 1760 ngày 01/7/2014 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất **huyện C** (nay là Chi nhánh **Văn phòng Đ1**) xác nhận ngày 29/7/2014 tại trang 4 của GCNQSDĐ.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **UBND huyện C** và **Văn phòng Đ** trình bày:

Thửa 806, diện tích 12.200m² được **UBND thị xã C** cấp GCNQSDĐ số H 00589 ngày 22/6/2006 cho bà **Nguyễn Thị K** và sau được tách thành 10 thửa là 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891 vào năm 2008. Các thửa đất bị giải tỏa để mở đường **Lý Thái T5** là 04 thửa 888, 889, 890, 891 (đều là giải tỏa một phần), các thửa đất còn lại không bị giải tỏa. Công văn số 3591/UBND ngày 06/7/2020 của **UBND huyện C** gửi Tòa án cung cấp tài liệu liên quan đến 02 thửa đất bị giải tỏa là Thửa 888 và 889, hồ sơ giải tỏa 02 Thửa 890 và 891 còn lại đã được UBND cung cấp cho Tòa án **huyện C** trước đây và có trong hồ sơ vụ án.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, đã quyết định:

Căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, các Điều 147, 54, 157, 27, 228, 266, 474 và 477 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 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; tuyên xử:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc đòi lại 9,4m² đất thửa 884, tờ bản đồ 13 và thửa 540, tờ bản đồ 12 tại **tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa**.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần Việt C**. Buộc bị đơn bà **Mai Thị T1**, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà **Mai Thị T1** và ông **Trịnh Văn N1** phải trả lại 15,1m² đất (ký hiệu phần A và B) thuộc thửa 884, tờ bản đồ 13 tại **tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa** cho ông **Trần Việt C**. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà **Mai Thị T1** và ông **Trịnh Văn N1** phải tháo dỡ hàng rào trụ bê tông, xây taplo trên phần đất nêu trên.

(Diện tích đất và tài sản trên đất mô tả trong sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 998246, số vào sổ cấp GCN: CH07558 ngày 08/11/2017 được **Ủy ban nhân dân huyện C** cấp cho ông **Trịnh Văn N1** đối với thửa 540, tờ bản đồ số 12 tại **tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa**.

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

- Ngày 02 tháng 10 năm 2024, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà **Mai Thị T1** là ông **Trịnh Văn N1** và ông **Trịnh Văn H** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà **Mai Thị T1** là ông **Trịnh Văn N1** và ông **Trịnh Văn H** giữ nguyên kháng cáo và trình bày: Các ông không đồng ý với bản án sơ thẩm vì không đúng với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, không đúng quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi của gia đình. Bản án sơ thẩm xác định thửa đất số 891 là của ông **Trần Việt Q** là không đúng vì đất của ông **Q** là thửa đất số 888 có bề ngang mặt bằng giải tỏa là 6,12m, trên bản đồ địa chính của **Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C** và địa chính **thị trấn C** thì phần còn lại ông **Q** đã xây trụ và tường rào lấn sang thửa đất 540 của gia đình. Thực tế trên thửa đất 540 có 03 cây dừa lão trên 40 năm tuổi; gốc dừa cách hàng rào 0,5m nhưng bản án ghi có 04 cây dừa nằm trên hàng rào là không đúng và 03 cây dừa lão không nằm trong diện giải tỏa bồi thường. Thửa đất số 806 của bà **Nguyễn Thị K** được tách thành 10 thửa, các thửa đất bị giải tỏa khi mở đường **Lý Thái T5** gồm 04 thửa đất số: 888, 889, 890 và 891 bị giải tỏa một phần, các thửa đất còn lại không bị giải tỏa, trong đó thửa đất số 884 mà ông **C** đang kiện. Trong biên bản hòa giải của **tổ dân phố B** vào ngày 26/7/2014, hai bên ra hiện trường, hai thửa đất kề ranh, vẫn còn bờ rào cũ, còn 03 cây dừa, 02 trụ lõi và 01 trụ sắt và ông **C** đã khai công nhận có trụ lõi và 03 cây dừa trong khi thửa đất 884 lại giáp ranh ngay trụ lõi của hàng rào. Trụ lõi và hàng rào cách nền gạch lát vỉa hè **đường L** chưa đầy 1m, ông **C** nêu thiếu 15m² như vậy diện tích đất kiện đã ra quá nền gạch lát của vỉa hè. Lúc đầu ông **C** kiện thiếu 24,5m², sau lại khai thiếu 18 -19m², sau đó, lại kiện còn thiếu 15m² là quá sai số, không đúng sự thật. Trước khi tách thửa bà **Nguyễn Thị K** đã bán một phần đất phía sau thửa 884 cho người khác tên là thầy giáo **L**, cô giáo **L1** nhưng chưa xác định việc thiếu là thiếu chiều ngang hay chiều dọc và tọa độ mốc giới nằm chỗ nào trên thửa đất 884. Thửa đất của gia đình do mẹ đứng tên trong GCNQSDĐ do **UBND thị xã C** cấp ngày 10/7/2000 bao gồm thửa đất 196 tờ bản đồ số 13 có diện tích là 13.770m²; khi mở đường **Lý Thái T5** đã đo vẽ cắm tọa độ mốc giới thu hồi, chỉnh lý và đã cấp lại GCNQSDĐ cho gia đình gồm 02 thửa là thửa đất số 539, tờ bản đồ số 16, có diện tích là 7.729,4m² và thửa đất số 540, tờ bản đồ số 12, có diện tích là 145,3m². Bản án sơ thẩm không tham khảo, kiểm tra hồ sơ mà tuyên xử hủy GCNQSDĐ của thửa đất 540 là thiếu căn cứ. Thửa đất số 540 của gia đình giáp ranh với các thửa đất số 882, 883, 884, 885, 886, 887 của anh chị ông **Trần Việt C** không có ý kiến gì bởi hàng rào và ranh giới là đúng sự thật. Hàng rào được hỗ trợ bồi thường là vì lý do có 04 gốc xoài loại A trên 40 năm tuổi nằm cạnh và cách hàng rào 07 tấc, khi thi công làm đường bứng gốc sẽ làm ảnh hưởng hàng rào nên Ban hỗ trợ bồi thường của **huyện C** đưa ra phương án bồi thường hàng rào cho hai gia đình. Vì vậy, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Việt C** để đảm bảo quyền lợi cho gia đình.

- Luật sư **Nguyễn Đình T** bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn trình bày: Thửa 196, tờ bản đồ số 13, diện tích 13.770m² tại **tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C**

được UBND thị xã C (nay là huyện C) cấp GCNQSDĐ số 00785 QSDĐ/CHT-CR ngày 10/7/2000 cho hộ bà Mai Thị T1 và thửa 202, tờ bản đồ số 13, diện tích 13.100m² tại tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C đã được UBND thị xã C (nay là huyện C) cấp GCNQSDĐ số 00326 QSDĐ/CHT-CR ngày 10/7/2000 cho hộ bà Nguyễn Thị K là 02 thửa đất liền kề nhau, được phân tách bởi hàng rào cây xanh, dây thép gai cuộn là một đường thẳng giữa hai hộ. Quá trình sử dụng đất, mẹ ông bà Nguyễn Thị K đã bán một phần đất của thửa đất số 202 (phần ở phía Nam) cho ông Ngô Thanh L, phần đất còn lại là thửa đất số 806, diện tích 12.200m² đã được UBND thị xã C cấp GCNQSDĐ ngày 22/6/2006 cho bà Nguyễn Thị K. Năm 2008 bà Nguyễn Thị K xin tách Thửa 806 thành 10 thửa đất gồm các Thửa 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890 và 891. Ông Trần Việt C được mẹ tặng cho T4 889, bà Trần Thị H1 được mẹ tặng cho Thửa 884, diện tích 635m² và bà Trần Thị H1 đã được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số vào sổ H00301 ngày 19/3/2008 và thửa đất này bà Trần Thị H1 tặng cho ông Trần Việt C theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, có chứng thực của UBND thị trấn C ngày 03/10/2011 và ông Trần Việt C đã được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 920565, số vào sổ cấp GCN: CH01978 ngày 18/11/2011. Năm 2013 mở đường Lý Thái T5 đi xuyên qua 02 thửa đất của bà Mai Thị T1 và bà Nguyễn Thị K. Các Thửa 891, 890, 889, 888 bị giải tỏa ở phía Bắc, trong đó các Thửa 891, 890, 889 sau khi giải tỏa thì tiếp giáp hoàn toàn với mặt đường L, còn Thửa 888 thì tiếp giáp một phần với mặt đường L, một phần tiếp giáp với phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị K. Các thửa đất còn lại trong đó có Thửa 884 không bị giải tỏa nhưng Nhà nước có đền bù tiền hàng rào cây xanh dài 90m từ Thửa 891 đến gần hết Thửa 884 (còn lại khoảng 1 đến 2m) nên Thửa 884 giáp đường mới mở Lý Thái T5. Theo GCNQSDĐ số phát hành: R529690, được chỉnh lý ngày 13/01/2014 (tờ 4) thì Thửa 196 của bà Mai Thị T1 bị thu hồi một phần đất và tách thành 02 thửa là Thửa 539 và Thửa 540. Bà Mai Thị T1 cho rằng Thửa 540 nằm ở vị trí mặt tiền đường L của Thửa 884 nên gia đình bà Mai Thị T1 đã trồng mới hàng trụ rào bê tông bên cạnh lề đường Lý Thái T5, xâm lấn vào Thửa 884. Theo GCNQSDĐ thì Thửa 884 có diện tích 635m² nhưng hiện trạng theo Trích đo địa chính thửa đất đính kèm theo Bản án sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 03/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thì chỉ còn lại 610,5m², giảm so với GCNQSDĐ là 24,5m², nguyên nhân là do Thửa 540 đã xâm lấn. Ranh đất của hai thửa đất là một đường thẳng, còn theo thực trạng bây giờ là đường cong. Bản án sơ thẩm đã xét xử là đúng pháp luật nên đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng sau khi phân tích nội dung và các tình tiết của vụ án, có quan điểm:

+ Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của ông Trịnh Văn N1 và ông Trịnh Văn H là trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

+ Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có đủ cơ sở xác định phía bị đơn lấn chiếm diện tích 15,1m² đất của nguyên đơn và phần diện tích đất này

được cấp trong GCNQSDĐ cho ông **Trịnh Văn N1** nên cần huỷ một phần GCNQSDĐ số CL 998246, số vào sổ cấp GCN: CH07558 ngày 08/11/2017 do **UBND huyện C** cấp cho ông **Trịnh Văn N1** đối với Thửa 540, tờ bản đồ số 12 tại **tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa**; bản án sơ thẩm huỷ toàn bộ GCNQSDĐ cấp cho ông **Trịnh Văn N1** là gây ảnh hưởng quyền lợi của bị đơn nên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các đương sự về phần này. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông **Trịnh Văn N1** và ông **Trịnh Văn H**; căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa theo hướng huỷ một phần GCNQSDĐ cấp cho bị đơn đối với diện tích 15,1m² và giữ nguyên các quyết định khác của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông **Trịnh Văn N1** và ông **Trịnh Văn H** là trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên là hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt một số người tham gia tố tụng nhưng trong đó có người đã có đơn xin xét xử vắng mặt, những người khác đã được triệu tập hợp lệ lần 02 nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử xét thấy những người vắng mặt không có kháng cáo và việc họ vắng mặt không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án nên quyết định tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng theo quy định tại Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung; xét kháng cáo của ông **Trịnh Văn N1** và ông **Trịnh Văn H**; Hội đồng xét xử nhận thấy:

UBND thị xã C (nay là **huyện C**) đã công nhận quyền sử dụng đất, cấp GCNQSDĐ số 00785 QSDĐ/CHT-CR ngày 10/7/2000 đối với Thửa 196, diện tích 13.770m² cho hộ bà **Mai Thị T1** và GCNQSDĐ số 00326 QSDĐ/CHT-CR ngày 10/7/2000 đối với Thửa 202, diện tích 13.100m² cho hộ bà **Nguyễn Thị K**. 02 thửa đất nêu trên là liền kề nhau, tại địa chỉ: **Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa**.

Năm 2008 bà **Nguyễn Thị K** tách Thửa 196 thành 10 thửa gồm: Thửa 882, 883,

884, 885, 886, 887, 888, 889, 890 và 891. Trong đó Thửa 884, diện tích 635m² được bà **Nguyễn Thị K** cho con gái là bà **Trần Thị H1** và được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số vào sổ H00301 ngày 19/3/2008 cho bà **Trần Thị H1**, sau đó bà **Trần Thị H1** tặng cho ông **Trần Việt C** Thửa 884 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, có chứng thực của UBND thị trấn C ngày 03/10/2011 và ông **Trần Việt C** đã được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 920565, số vào sổ cấp GCN: CH01978 ngày 18/11/2011. Như vậy Thửa 884, diện tích 635m² nguyên là một phần diện tích đất thuộc Thửa 196 của bà **Nguyễn Thị K**.

Theo hồ sơ giải tỏa làm đường N2 - Lý Thái Tổ năm 2013 thì Thửa 884 không bị giải tỏa. Thửa 196 của bà **Mai Thị T1** bị thu hồi một phần nên phần đất còn lại bị chia thành 02 thửa gồm Thửa 539 và Thửa 540 tiếp giáp với các Thửa 888, 889, 890, 891 của bà **Nguyễn Thị K**.

Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho hộ bà **Nguyễn Thị K** và hộ bà **Mai Thị T1**; Giáp ranh của Thửa 196 và Thửa 202 là một đường thẳng nhưng theo ranh giới cấp GCNQSDĐ đối với Thửa 540 cho bà **Mai Thị T1** là 01 đường hình cong. Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DSST ngày 03/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hoà và Bản án án dân sự phúc thẩm số 33/2017/DSPT ngày 20/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa thì hiện trạng sử dụng Thửa 540 của bà **Mai Thị T1** là 78,8m² nhưng GCNQSDĐ cấp cho bà **Mai Thị T1** và GCNQSDĐ cấp cho ông **Trịnh Văn N1** có diện tích là 145,5m², tăng hơn so với diện tích sử dụng thực tế, trên phần diện tích đất sử dụng tăng lên này có tài sản của gia đình ông **Trịnh Văn N1**.

Theo kết quả đo đạc thực tế ngày 22/7/2020, được hoàn thành ngày 04/8/2020 thể hiện hiện trạng Thửa 884 của ông **Trần Việt C** có diện tích là 607,7m² (theo GCNQSDĐ có diện tích là 635m², diện tích đo đạc năm 2014 khi làm đường N2 - L là 631,7m²), còn thiếu 24m².

Như vậy, phần diện tích đất có tranh chấp trong vụ án là diện tích đất nguyên thuộc Thửa 202 của bà **Nguyễn Thị K** (mẹ của ông **Trần Việt C**). Phần diện tích đất hiện nay phía bị đơn đang lấn chiếm được đo đạc thực tế là 15,1m² nên bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Việt C**, buộc bị đơn trả phần diện tích đất 15,1m², hủy GCNQSDĐ cấp cho ông **Trịnh Văn N1** và buộc bên bị đơn tháo dỡ các tài sản trên đất lấn chiếm để trả lại đất cho nguyên đơn là có cơ sở.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bản án sơ thẩm buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định và định giá và ủy thác tư pháp là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông **Trịnh Văn N1** và kháng cáo của ông **Trịnh Văn H**, chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; giữ nguyên bản án sơ

thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận nhưng ông **Trịnh Văn N1** là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm, ông **Trịnh Văn H** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà **Mai Thị T1** gồm ông **Trịnh Văn N1** và ông **Trịnh Văn H**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông **Trịnh Văn N1**; ông **Trịnh Văn H** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000652 ngày 21 tháng 11 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 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;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- VKSND tỉnh Khánh Hoà;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hoà;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HSVA, VPTA.

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

Nguyễn Tiến Dũng