

V/v: “*Tranh chấp 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 **Trần Đức Kiên**

Các thẩm phán:

ông Lê Văn Thường

ông Phạm Tồn

- Thư ký phiên tòa: ông **Phạm Minh Hoàng**, 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: ông Nguyễn Thế Vinh, Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2025, tại Trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 191/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1651/2025/QĐPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông **Trần Ngọc L**, sinh năm 1969 và bà **Nguyễn Diệp Kiều T**, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ cư trú: **kh**u phố T, thị trấn C, huyện S, tỉnh Phú Yên; đều có mặt.

- Bị đơn: ông **Hồ Ngọc L1** (tên gọi khác **Huỳnh Ngọc L2**), sinh năm 1958 và bà **Lê Thị V**, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ cư trú: **kh**u phố T, thị trấn C, huyện S, tỉnh Phú Yên; đều có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông **Hồ Ngọc L1**: ông **Hồ Phước L3**, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: **thôn T, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên**; có mặt.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Phú Yên; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện S; vắng mặt người đại diện.

3. Bà Nguyễn Diệp Kiều D, sinh năm 1981; địa chỉ: F W Markland Dr M, C, Hoa Kỳ; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: bị đơn vợ chồng ông Hồ Ngọc L1 và bà Lê Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn vợ chồng ông Trần Ngọc L, bà Nguyễn Diệp Kiều T trình bày:

Vợ chồng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Hồ Ngọc L1, bà Lê Thị V trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 60m² (chiều rộng 3m x chiều dài 20m) đất thổ cư, đồng thời tháo dỡ hàng rào dây thép kẽm gai gắn liền với đất và khoảng diện tích 279,5m² đất trồng cây hàng năm khác (chiều rộng 15m x chiều dài 18,63m) theo bản đồ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện S đo đạc ngày 10/3/2022 (đo đạc thực tế diện tích 71,16m² đất ở đã lấn chiếm, 142,75m² đất trồng cây hàng năm khác theo biên bản thẩm định, bản vẽ hiện trạng nhà và đất tranh chấp ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên cho vợ chồng chúng tôi, đất tọa lạc khu phố T, thị trấn C, huyện S, tỉnh Phú Yên (gần khu nghĩa trang liệt sĩ huyện S). Thừa đất này hiện nay đã hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất hợp pháp cho tôi (T) đứng tên vào ngày 19/9/2017. Nguồn gốc đất diện tích 180m² (chiều rộng 9m x chiều dài 20m) đất thổ cư. Nay vợ chồng tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Hồ Ngọc L1, bà Lê Thị V phải hoàn trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm, để vợ chồng quản lý sử dụng theo pháp luật.

- Bị đơn vợ chồng ông Hồ Ngọc L1, bà Lê Thị V trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc vợ chồng tôi trả lại diện tích đất thổ cư 60m² (ngang 3m x dài 20m) và trả lại đất phía sau diện tích đất thổ cư là 279,5m² đất trồng cây hàng năm khác có chiều ngang 15m x chiều dài 18,63m, tọa lạc khu phố T, thị trấn C, huyện S, tỉnh Phú Yên thì chúng tôi không đồng ý, vì Nhà nước đã cấp đất thổ cư cho vợ chồng tôi diện tích 360m², còn diện tích đất trồng cây hàng năm khác gia đình tôi sử dụng, quản lý từ năm 1992 cho đến nay nên tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị trấn C do ông Trần Lê Đức H người đại diện theo ủy quyền trình bày: đối với thửa đất số 132 tờ bản đồ số 15 diện tích 809m², vào năm 2003, Ủy ban nhân dân huyện S đã giao diện tích đất 180m² (chiều rộng 9m x chiều dài 20m) đất thổ cư tại thửa 132 cho bà Nguyễn Diệp Kiều D và giao diện tích 245m² đất thổ cư tại thửa 129 và đến ngày 12/11/2003, ông Hồ Ngọc L1 lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 360m² là có sự chênh lệch 115m² so với diện tích đất được giao cho ông L1. Nguyên nhân diện tích đất của ông L1 tăng 115m² do sai số trong quá trình đo đạc.

- Những người làm chứng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Đ, bà Võ Thị H1 cùng thống nhất trình bày: chúng tôi sinh sống tại địa phương thị trấn C, huyện S chỉ nghe người khác nói lại là vợ chồng ông Hồ Ngọc L1, bà Lê Thị V có khai hoang và sử dụng toàn bộ diện tích đất mà các bên đang tranh chấp. Còn diện tích

được Nhà nước cấp như thế nào, bao nhiêu thì chúng tôi hoàn toàn không biết. Ngoài ra chúng tôi không biết, không nghe việc gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định: căn cứ các Điều 35; Điều 147, 157, 165, 217, 218, 227, 228, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; áp dụng các Điều 105, 107, 115, 199, 166, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 7, 8, 98, 99, 100, 106, 203, 206 của Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông **Trần Ngọc L**, bà **Nguyễn Diệp Kiều T** đối với bị đơn vợ chồng ông **Huỳnh Ngọc L2**, bà **Lê Thị V**.

Buộc bị đơn ông **L2**, bà **V** phải trả lại diện tích 71,16 m² và phải tháo dỡ các hàng rào dây kẽm gai, lưới B40, trụ bê tông để trả lại mặt bằng diện tích 71,16m² cho nguyên đơn quản lý, sử dụng, trong đó có 33,24m² nền móng nhà cũ (có giá trị 1.067.000 đồng), có kết cấu nền lạng xi măng do không tháo dỡ, di dời được nên nguyên đơn phải trả lại giá trị 1.067.000 đồng cho bị đơn và được nhận sử dụng, sở hữu kết cấu nền xi măng đối với diện tích 33,24m² nền móng nhà cũ. (Kèm theo bản vẽ mặt bằng hiện trạng nhà và đất tranh chấp ngày 25/4/2024).

2. Đình chỉ giải quyết, xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về phần tranh chấp diện tích 279,5m² (đo đạc thực tế 142,75m²) đất trồng cây hàng năm khác do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện theo quy định pháp luật.

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

Ngày 24/6/2024, bị đơn ông **Hồ Ngọc L1** và bà **Lê Thị V** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét công nhận cho bị đơn quyền sử dụng đối với phần diện tích đất tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Hồ Ngọc L1** và bà **Lê Thị V**; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Ngày 24/6/2024, bị đơn ông Hồ Ngọc Lý và bà Lê Thị V kháng cáo Bản án sơ thẩm, Đơn kháng cáo của các đương sự là trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2]. Do đương sự kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử xem xét toàn diện các vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án như sau:

[2.1]. Về tố tụng:

- Việc xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết của Tòa án: nguyên đơn ông Trần Ngọc L, bà Nguyễn Diệp Kiều T khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng diện tích 71,16m² (theo kết quả đo vẽ ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên), yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; việc giải quyết vụ án có liên quan đến đương sự ở nước ngoài. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất và thụ lý vụ án là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về việc xét xử vắng mặt các đương sự: tại phiên tòa sơ thẩm, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần diện tích 279,5m² (đo đạc thực tế 142,75m²) đất trồng cây hàng năm khác chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất này. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện xin rút phần yêu cầu khởi kiện này nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về phần tranh chấp diện tích 279,5m² (đo đạc thực tế 142,75m²) đất trồng cây hàng năm khác là đúng pháp luật.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Xét nguồn gốc, quá trình kê khai, sử dụng diện tích 71,16m² thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 15:

Theo Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 04/9/2003, bà Nguyễn Diệp Kiều D có đơn xin đất để ở đối với thửa đất số 132(1), tờ bản đồ số 15 (địa danh: Khu nghĩa trang) diện tích 180m², loại đất “T”, mục đích sử dụng “T”, thời hạn sử dụng lâu dài, được Ủy ban nhân dân huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 786357 ngày 07/10/2003 với kích thước đất 180m² (20 x 9); theo sơ đồ đất thể hiện tại phần Quy hoạch phân lô chi tiết thể hiện trên giấy chứng nhận thì diện tích đất thửa số 132(1) cấp cho bà D có tứ cận phía bắc giáp khoảng đất trống rồi mới tiếp giáp thửa đất số 129; phía đông và phía nam giáp thửa đất số 132, phía tây giáp đường T. Năm 2017, bà D tặng cho lại cho chị gái bà Nguyễn Diệp Kiều T quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất trên.

[2.2.2]. Đối với diện tích đất của bị đơn ông Huỳnh Ngọc L2, bà Lê Thị V: ông L2 cho rằng toàn bộ diện tích đất theo hiện trạng (bao gồm cả phần đất đang tranh chấp) do ông đã khai hoang năm 1992, ở đến năm 2003 ông làm đơn xin được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo nội dung tại mục Quy hoạch

phân lô chi tiết thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà **D**, phần diện tích đất thửa số 129 chỉ có diện tích 245m²; theo hồ sơ xin cấp giấy CNQSDĐ của ông **L2** thể hiện phần diện tích đất xin cấp là 360m² sơ đồ vị trí khu đất phía bắc giáp thửa số 122; phía nam và phía đông giáp thửa 132; phía tây giáp **đường T**, chiều dài thửa đất được cấp 24m (bút lục 27-29); thực tế ông **L2** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 786256 ngày 12/11/2003 với diện tích 360m². Như vậy, thửa đất ông **L2** được cấp giấy chứng nhận có chiều ngang 15m là phù hợp với kết quả đo đạc ngày 25/4/2024, trong khi thực tế thửa đất của ông **L2** đang sử dụng tính luôn cả phần diện tích nguyên đơn đang tranh chấp có chiều ngang là 17,58m, dư 2,58m so với hồ sơ cấp giấy chứng nhận.

[2.2.3]. Như đã nhận định ở các mục [2.2.1], [2.2.2] nêu trên, 02 thửa đất số 129 cấp cho ông **L2** và thửa số 132(1) cấp cho bà **D** có vị trí ranh giới vốn không liền kề nhau. Hiện trạng sử dụng qua đo đạc thực tế diện tích theo biên bản thẩm định, bản vẽ hiện trạng nhà và đất tranh chấp ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên thì thửa số 132(1), tờ bản đồ số 15 hiện do bà **T** quản lý chỉ còn 108,84 m², tức còn thiếu 71,16m², trong khi bị đơn ông **L2** sử dụng đất diện tích cạnh chiều ngang nhiều hơn phần diện tích được Nhà nước công nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đất của ông **Lý L4** sang đất đã cấp cho bà **D** với diện tích 71,16 m² là có căn cứ.

[2.2.4]. Về thời điểm Ủy ban nhân dân huyện **S** xét duyệt giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên đương sự cùng được xét duyệt và cấp giấy chứng nhận trong năm 2003 nhưng diện tích đất cấp cho bà **D** (nay là bà **T**) có hình thửa, vị trí rõ ràng, được thể hiện ngay trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà **T** được cấp ngày 07/10/2003 còn ông **L2** cấp ngày 12/11/2003. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên không có ý kiến gì về ranh giới, diện tích đã cấp. Vì vậy, căn cứ vị trí, diện tích đất thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biên bản thẩm định tại chỗ, bản vẽ hiện trạng nhà và đất tranh chấp ngày 25/4/2024 có căn cứ xác định phần diện tích tranh chấp 71,16 m² thuộc một phần của thửa đất số 132(1), tờ bản đồ số 15 đã được Nhà nước công nhận cho bà **Nguyễn Diệp Kiều D** (người sử dụng hiện nay là bà **Nguyễn Diệp Kiều T**). Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông **L**, bà **T**, buộc bị đơn ông **L2**, bà **V** phải trả lại diện tích 71,16 m² là có cơ sở.

[2.2.5]. Về tài sản trên đất gồm các hàng rào dây kẽm gai và bằng lưới B40, trụ bê tông do vợ chồng ông **L2**, bà **V** xây dựng trên diện tích đất đã lần chiếm của vợ chồng ông **L**, bà **T**, các tài sản này tháo dỡ di dời được nên buộc bị đơn phải tháo dỡ để trả lại diện tích 71,16m² cho nguyên đơn quản lý, sử dụng, trong đó có 33,24 m² nền móng nhà cũ (đã định giá 1.067.000 đồng) do bị đơn xây dựng trên diện tích đất đã lần chiếm, có kết cấu nền lạng xi măng không tháo dỡ di dời được nên nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn bằng giá trị 1.067.000 đồng.

[3]. Như vậy, nội dung kháng cáo của bị đơn đã được Hội đồng xét xử nhận định, phân tích tại mục [2] nêu trên của bản án; Hội đồng xét xử thấy rằng quyết định tại Bản án sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú

Yên là đúng quy định của pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông **Hồ Ngọc L1** (tên gọi khác **Huỳnh Ngọc L2**) và bà **Lê Thị V**.

[4]. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm về phần chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm đã được Tòa án cấp sơ thẩm tính toán đầy đủ, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử không xét lại.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông **Hồ Ngọc L1** (tên gọi khác **Huỳnh Ngọc L2**) và bà **Lê Thị V** phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông **Hồ Ngọc L1** và bà **Lê Thị V**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 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.

Bị đơn ông **Huỳnh Ngọc L2**, bà **Lê Thị V** phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0004467 ngày 30/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên. Ông **L2**, bà **V** đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm về phần chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm được thi hành theo Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao – Vụ GDKT II;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- Những người tham gia tố tụng (theo địa chỉ);
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Trần Đức Kiên