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: 105/2025/DS-PT
Ngày: 08/9/2025
V/v:" Kiện đòi đất lấn chiếm, yêu cầu hủy giấy CNQSD 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 **Phùng Anh Dũng**

Các Thẩm phán: ông **Phạm Tồn**

bà **Võ Thị Ngọc Dung**

- ***Thư ký phiên tòa***: ông **Nguyễn Thế Trường** – Thư ký 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 **Đinh Văn Chánh** - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2025 về "*Kiện đòi đất lấn chiếm, yêu cầu hủy giấy CNQSD đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 438/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Phạm Thị P, sinh năm 1927; địa chỉ: 0 đường V, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Phạm Thị G, sinh năm 1951; địa chỉ: 0 đường V, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: bà Nguyễn Thị Minh P1, luật sư Công ty L2; địa chỉ: B Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Bị đơn: ông Trần Nhật K, sịnh năm 1991; Địa chỉ: C L, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Đỗ Thị Minh H, sinh năm 1966; địa chỉ: E N, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Ơ, sinh năm 1954 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960; Cùng địa chỉ: nay là B N, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn P2: Đã chết năm 2024;

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông P2: bà Tạ Thị Minh H1, bà Nguyễn Hoàng Lan T, bà Nguyễn Hoàng Minh H2, cùng địa chỉ: B H, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

3. Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh K1; địa chỉ: C đường T, phường B, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh Đ. Vắng mặt.

5. Ngân hàng Thương mại cổ phần N (V) - Phòng G1; địa chỉ: C Q, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Do có kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Phạm Thị G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trình bày của nguyên đơn:

Bà Phạm Thị P là chủ sở hữu căn nhà và chủ sử dụng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 197, tờ bản đồ số 02, diện tích khoảng 210m^2 tại địa chỉ 301 Lê Hồng P3 (số cũ: 187 L), phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Nguồn gốc nhà và đất này là do bà Phạm Thị P nhận chuyển nhượng của bà Quách Thị M từ năm 1966 (trước đây là căn nhà ván). Ngày 05/6/1987, bà Phạm Thị P được Sở Xây dựng tỉnh Đ cấp Giấy phép xây dựng để sửa chữa căn nhà ở nêu trên. Theo đó, bà P đã sửa chữa lại căn nhà thành tường xây, mái tôn kẽm, nền nhà tráng ciment. Ngày 14/9/1990, bà P được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận quyền sở hữu chủ và ngày 01/4/1992 bà P được Sở Xây dựng tỉnh Đ công nhận quyền sở hữu đối với căn nhà nêu trên. Bà P đã sử dụng ổn định nhà và đất từ đó đến nay không tranh chấp với ai. Nhà ở và thửa đất có tứ cận như sau: phía Đông giáp đường L; phía Tây giáp nhà bà H2; phía Nam giáp hẻm; phía Bắc giáp nhà số C L (số cũ: 189 L).

Còn nguồn gốc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 02, diện tích 156,8m^2 tại địa chỉ 303 L (số cũ: 189 L), phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là của bà Nguyễn Thị H3, ông Nguyễn Văn L1 (đã chết) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 4001040543 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp ngày 24/3/2003. Ngày 27/6/2003, bà Nguyễn Thị H3 đã tặng cho nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở để tặng cho 03 người con là Nguyễn Thị Ơ, Nguyễn Văn P2 và Nguyễn Thị L toàn bộ nhà đất nêu trên theo Hợp đồng tặng cho nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở do Văn phòng công chứng số I tỉnh Đ chứng nhận. Ngày 20/8/2003, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 4001040603 cho đồng sở hữu, sử dụng là bà Nguyễn Thị Ơ, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn P2.

Ngày 08/4/2016, ông Nguyễn Văn P2 đã tặng cho toàn bộ phần quyền sử dụng đất ở và phần quyền sở hữu nhà ở của mình đối với nhà đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Ơ và bà Nguyễn Thị L theo Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Văn phòng C1 chứng nhận. Ngày 13/4/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đăng ký biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị Ơ và bà Nguyễn Thị L. Ngày 24/9/2016, bà Nguyễn Thị Ơ và bà Nguyễn Thị L đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất nêu trên cho ông Trần Nhật K theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Văn phòng C1 chứng nhận. Ngày 28/9/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đăng ký biến động sang tên cho ông Trần Nhật K.

Vừa qua, bà Phạm Thị P có liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện sự việc: Lợi dụng bà Phạm Thị P tuổi cao, sức yếu, mắt kém và ở một mình nên ông K đã lấn chiếm một phần diện tích đất phía sau của bà P khoảng 16,6 m^2 và xây dựng nhà. Phần diện tích đất lấn chiếm có giá trị khoảng 560.000.000 đồng, có tứ cận như sau: phía Tây giáp nhà bà H2, cạnh dài khoảng 0,79m; phía Nam giáp nhà bà P, cạnh dài khoảng 20m; phía Bắc giáp nhà ông K, cạnh dài khoảng 20m. Đồng thời, khi Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 02 đã cấp chồng lấn lên phần diện tích đất khoảng 12m^2 có căn nhà của bà Phạm Thị P ở ổn định từ năm 1966 đến nay. Phần diện tích đất cấp chồng lấn là phần đất có hình tam giác, tứ cận: phía Đông giáp đường L, có cạnh dài khoảng 0,79m; phía Nam giáp nhà bà P, cạnh dài khoảng 15m; phía Bắc giáp nhà ông K, cạnh dài khoảng 15m.

Vì vậy, nay bà Phạm Thị P yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích đất đã lấn chiếm 16,6 m^2 và phần diện tích gia đình bà P đang sử dụng cấp nằm trong một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Nhật K.

- Hủy giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 4001040603 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp ngày 20/8/2003 đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 02, địa chỉ phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đăng ký biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị Ơ, bà Nguyễn Thị L ngày 13/4/2016, đăng ký biến động sang tên cho ông Trần Nhật K ngày 29/8/2016.

2. Trình bày của bị đơn:

Ngày 28/9/2016, bị đơn có nhận chuyển nhượng của gia đình bà Nguyễn Thị Ơ thửa đất số 196, tờ bản đồ số 02, tại số C L, phường T, thành phố B. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng chúng tôi vừa nhận bàn giao trên thực tế và vừa thực hiện trên thủ tục giấy tờ hành chính. Trên đất chỉ có 01 căn nhà 04 tầng, phía sau đất có 01 gian bếp bằng ván lợp tôn 2 bên các hộ gia đình đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp gì. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình tôi đã tiến hành sửa lại nhà và xây thêm phía sau thành nhà 4 tầng liền phía trước.

Khi xây dựng thì không ai có tranh chấp gì. Nay gia đình bà P khởi kiện thì tôi xác định gia đình tôi không có hành vi lấn chiếm đối với đất phía nhà bà P. Về hiện trạng hiện nay, gia đình bà P còn đang quản lý dư của chúng tôi. Nguyện vọng của chúng tôi đề nghị giữ nguyên hiện trạng như hiện nay và tiến hành điều chỉnh lại Giấy chứng nhận theo thực tế. Trong trường hợp bà P vẫn nhất định yêu cầu đòi lại phần đất phía sau theo Giấy chứng nhận gia đình tôi đã được cấp thì chúng tôi cũng sẽ yêu cầu buộc gia đình bà P trả lại diện tích đất phía trước cho chúng tôi.

3. Trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Đại diện ủy quyền Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ:

- Đối với đề nghị buộc ông Trần Nhật K trả lại phần diện tích đã lấn chiếm là 16m^2 và 12m^2 tại thửa đất số 196, tờ bản đồ số 02, phường T, thành phố B cho bà Phạm Thị P. Công nhận diện tích đất lần chiếm 16m^2 và phần diện tích 12m^2 cho bà Phạm Thị P. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk căn cứ quy định của pháp luật để xem xét giải quyết vụ án.

- Đối với đề nghị hủy Giấy CNQSDD và đăng ký biến động của Giấy CNQSDĐ số 40010400603 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 20/8/2003 đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 02, phường T thành phố B:

+ Về nguồn gốc sử dụng đất Bà Nguyễn Thị H3 và ông Nguyễn Văn L1 (chết) được UBND tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001040543 ngày 24/3/2003 đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 02, diện tích 156,8m², tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Quá trình đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 02: Ngày 27/6/2003, bà Nguyễn Thị H3 tặng cho bà Nguyễn Thị Ơ, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn P2 (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001040543 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 24/3/2003 đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 02, diện tích 156,m², tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và hợp đồng tặng cho nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 383 quyển số 01 TP/CC- SCC/HĐGD của Phòng C2 tỉnh Đắk Lắk. Bà Nguyễn Thị Ơ, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn P2 được UBND tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001040603 ngày 20/8/2003 đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 02, diện tích 156,8m², tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 11/4/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ tiếp nhận hồ sơ tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bà Nguyễn Thị Ơ, bà Nguyễn Thị L. Hồ sơ nộp kèm theo Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Văn P2 và bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Thị Ơ, bà Nguyễn Thị L được Văn phòng C1 công chứng ngày 08/4/2016 số công chứng 3243 quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 13/4/2016, được Chi nhánh Văn phòng Đ xác nhận chỉnh lý biến động tặng cho bà Nguyễn Thị Ơ, bà Nguyễn Thị L. Ngày 26/9/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất của ông Trần Nhật K. Hồ sơ nộp kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Ơ, bà Nguyễn Thị L và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Nhật K được Văn phòng C1 công chứng ngày 24/9/2016 số công chứng 9329 quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 28/9/2016, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phô Buôn Ma T1 xác nhận chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Trần Nhật K.

- Quan điểm của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ về yêu cầu của người khởi kiện: căn cứ khoản 1, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ giải quyết hồ sơ đăng ký biến động theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001040603 được UBND tỉnh Đ cấp ngày 20/8/2003 đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 02, diện tích 156,8m², tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là đúng trình tự, thủ tục quy định. Đề nghị Tòa án căn cứ hồ sơ vụ việc để xem xét, bác nội dung yêu cầu của bà Phạm Thị P.

3.2. Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ trình bày:

- Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001040543: Ngày 06/3/2003, bà Nguyễn Thị H3 nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 02, diện tích 156,8m², mục đích sử dụng đất ở, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Thành phần hồ sơ gồm có:

+ Đơn xin hợp thức hóa nhà ở và đất ở đề ngày 06/3/2003 của bà Nguyễn Thị H3, được UBND phường T, thành phố B sao y ngày 06/3/2003;

+ Giấy nhượng lại phần đất trong lô 203 Bis của bà Mai Thị T2 nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H3, được Ủy ban hành chính xã L, quận B, tỉnh Darlac (chế độ Việt Nam cộng hòa) xác nhận ngày 24/9/1966;

+ Đơn đăng ký nhà ở và đất ở để ngày 04/02/2002 của bà Nguyễn Thị H3, được UBND phường T, thành phô Buôn Ma T1 xác nhận;

+ Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đề ngày 04/02/2002 của bà Nguyễn Thị H3, được UBND phường T, thành phố B xác nhận ngày 05/02/2002;

+ Tờ khai nộp tiền sử dụng đất đề ngày 21/02/2003 của bà Nguyễn Thị H3, được Cục Thuế tỉnh Đ xác nhận ngày 27/02/2003;

+ Tờ khai lệ phí trước bạ đề ngày 21/02/2003 của bà Nguyễn Thị H3, được Cục Thuế tỉnh Đ xác nhận ngày 27/02/2003;

+ Biên bản xác định ranh giới sử dụng đất đô thị của bà Nguyễn Thị H3, có họ tên, chữ ký của các hộ liền kề, được UBND phường T, thành phố B xác nhận;

+ Bản sao Giấy chứng tử của ông Nguyễn Văn L1, được UBND phường T, thành phố B sao y ngày 06/3/2003;

+ Sơ đồ thửa đất và mặt bằng nhà của bà Nguyễn Thị H3, do Trung tâm Kỹ thuật xây dựng - Sở Xây dựng tỉnh Đ lập ngày 04/3/2002;

+ Sơ đồ kỹ thuật thửa đất của bà Nguyễn Thị H3, do Trung tâm Kỹ thuật địa chính - Sở Địa chính tỉnh Đ lập ngày 18/01/2002;

+ Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước của bà Nguyễn Thị H3, được Kho bạc Nhà nước tỉnh Đ xác nhận ngày 28/02/2003.

Ngày 24/3/2003, UBND tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001040543, đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 02,

diện tích 156,8m², mục đích sử dụng đất ở, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bà Nguyễn Thị H3 và ông Nguyễn Văn L1 (chết).

- Quá trình biến động sử dụng đất: Ngày 27/6/2003, bà Nguyễn Thị H3 lập hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001040543 nêu trên cho bà Nguyễn Thị Ơ, ông Nguyễn Văn P2, bà Nguyễn Thị L theo Hợp đồng tặng cho nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 383 quyền số 01 TP/CC- SCC/HĐGD của Phòng C2 tỉnh Đắk Lắk. Thành phần hồ sơ gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001040543 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 24/3/2003;

+ Đơn đăng ký nhà ở và đất ở, Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bà Nguyễn Thị Ơ ngày 03/7/2003 được UBND phường T xác nhận;

+ Đơn đăng ký nhà ở và đất ở, Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn Văn P2 ngày 03/7/2003 được UBND phường T xác nhận;

+ Đơn đăng ký nhà ở và đất ở, Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bà Nguyễn Thị L ngày 03/7/2003 được UBND phường T xác nhận;

+ Hợp đồng tặng cho nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 383 quyền số 01 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 27/6/2003 của Phòng C2 tỉnh Đắk Lắk;

+ Tờ khai lệ phí trước bạ, tờ khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất ngày 03/7/2003.

Ngày 20/8/2003, UBND tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001040603 đối với thửa đất trên cho đồng sở hữu, sử dụng: bà Nguyễn Thị Ơ, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn P2.

- Quan điểm về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của người khởi kiện: Căn cứ Điều 23, Điều 36 Luật đất đai 1993; Điều 10 Nghị định số 60/NĐ-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đô thị; hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận nêu trên. UBND tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001040603 đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho đồng sở hữu, sử dụng: bà Nguyễn Thị Ơ, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn P2 là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét, bác đơn khởi kiện của bà Phạm Thị P.

3.3. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn P2 *là các ông/bà* Tạ Thị Minh H1, Nguyễn Hoàng Lan T, Nguyễn Hoàng Minh H2 *trình bày:*

Về nội dung thì các bà không biết việc mua bán đất của ông P2 nên từ chối tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3.4. Bà Nguyễn Thị Ơ *trình bày:*

Gia đình bà nhận chuyển nhượng lại của bà Mai Thị T2 từ năm 1966. Trước đây là gara xe, khi về sống trên đất thì cha mẹ tôi có sửa lại làm nhà ở. Lúc này đã có hàng rào, chúng tôi làm nhà ở và hàng rào dựa trên ranh giới đã có sẵn của cả hai nhà. Ranh giới giữa hai nhà được xác định là một hàng gạch rộng 10cm đã có sẵn trước đó. Ai làm hàng rào này thì tôi không nắm rõ. Trong quá trình sử dụng gia đình tôi có xây lại nhà. Tuy nhiên xây dựng vào thời gian nào thì tôi không nhớ rõ. Lúc này gia đình tôi xây hết đất. Phần cuối của đất thì có chừa làm một hồ nước và 01 gác xép. Ranh giới giữa các bên sử dụng ổn định từ trước đến nay. Các gia đình đã trải qua việc xây dựng, sửa chữa nhà ở nhiều lần nhưng không xảy ra tranh chấp gì.

Đối với ranh giới giữa 2 gia đình không thẳng như trong sơ đồ thì do các bên đã sử dụng ổn định nên chúng tôi không để ý. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận và thực hiện các quyền đối với quyền sử dụng đất này thì chúng tôi cũng không kiểm tra hiện trạng sử dụng đất với diện tích theo trích lục đo. Bà Ơ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Diện tích đất từ trước đến nay như thế nào thì chúng tôi sử dụng như vậy và khi chuyển nhượng cũng không lấn gì của các bên lân cận.

3.5. Bà Nguyễn Thị L: bà L vắng mặt nên không có quan điểm về việc giải quyết vụ án.

3.6. Đại diện ủy quyền của Phòng G1 - Ngân hàng Thương mại cổ phần N *(V) trình bày:*

Thửa đất và Giấy CNQSD đất nêu trên ông Trần Nhật K đã thế chấp vay tiền của ngân hàng đúng quy định của pháp luật, đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm. Hiện nay ông Trần Nhật K đang thực hiện đúng hợp đồng, trả tiền gốc, lãi đúng hạn theo hợp đồng, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

"Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 160, Điều 163, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Q ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Phạm Thị P:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - bà Phạm Thị P về việc buộc bị đơn - ông Trần Nhật K trả lại 16,6 m^2 đất lấn chiếm;

1.2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - bà Phạm Thị P về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 4001040603 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp ngày 20/8/2003 cho bà Nguyễn Thị Ơ, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn P2 đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 02, địa chỉ phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, được đăng ký biến động cho bà Nguyễn Thị Ơ, bà Nguyễn Thị L ngày 13/4/2016, đăng ký biến động cho ông Trần Nhật K ngày 28/9/2016

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng quản lý, sử dụng đất và theo quy định pháp luật về đất đai."

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 21/5/2025, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị G kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phạm Thị G giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Cộng tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, về trình tự, thủ tục giải quyết thì Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại 16,6 m^2 đất lấn

chiếm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Giấy CNQSD đất của ông Trần Nhật K để các bên đương sự làm thủ tục xin cấp lại giấy CNQSD đất theo đúng hiện trạng mà các bên đang quản lý, sử dụng là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bà Phạm Thị P yêu cầu ông Trần Nhật K phải trả lại 16,6 m^2 đất đã lấn chiếm, đây là vụ kiện về tranh chấp đất đai được quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Đồng thời, bà Phạm Thị P có yêu cầu hủy giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 4001040603 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp ngày 20/8/2003 đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 02, địa chỉ phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và đăng ký biến động sang tên các chủ sử dụng của thửa đất nêu trên. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại khoản 4, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2] Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn P2, một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án tham gia tố tụng hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự vắng mặt là đảm bảo đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn thì thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất của bị đơn ông Trần Nhật K:

Bà Nguyễn Thị H3 và ông Nguyễn Văn L1 (chết) được UBND tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001040543 ngày 24/3/2003 đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 02, diện tích 156,8m^2, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 27/6/2003, bà Nguyễn Thị H3 lập Hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Ơ, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn P2. Sau đó bà Nguyễn Thị Ơ, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn P2 được UBND tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001040603 ngày 20/8/2003 đối với thửa đất nói trên. Ngày 08/4/2016, ông Nguyễn Văn P2 lập hợp đồng tặng cho thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Ơ, bà Nguyễn Thị L. Ngày

13/4/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ đăng ký biến động tặng cho bà Nguyễn Thị Ơ, bà Nguyễn Thị L. Ngày 24/9/2016, bà Nguyễn Thị Ơ, bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Trần Nhật K. Ngày 28/9/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ đăng ký biến động cho ông Trần Nhật K. Ngày 30/01/2024, ông Trần Nhật K thế chấp thửa đất nói trên vay tiền tại Phòng G1 - Ngân hàng Thương mại cổ phần N (V).

Như vậy, bị đơn - ông Trần Nhật K quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên do chuyển nhượng từ các chủ cũ, bàn giao trên giấy tờ và trên thực địa. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, bàn giao, xây dựng thêm nhà ở không có khiếu nại hay tranh chấp gì.

[2.2] Về yêu cầu buộc bị đơn trả lại 16,6 m^2 đất lấn chiếm:

Nguyên đơn - bà Phạm Thị P hiện nay chưa được cấp Giấy CNQSD đất. Trong quá trình đi làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất đối với thửa đất mình đang quản lý sử dụng - liền kề với thửa đất của ông Trần Nhật K, bà Phạm Thị P nhận được Thông báo số 1956/TB-CNBMT ngày 04/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ cho rằng việc cấp Giấy CNQSD đất của ông Trần Nhật K đã cấp chồng lấn lên diện tích đất của bà đang quản lý, sử dụng. Do vậy bà Phạm Thị P không thể xin cấp Giấy CNQSD đất đối với thửa đất mà mình đang quản lý, sử dụng được.

Quá trình xét xử nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh được thời điểm, thời gian bị đơn có hành vi lấn chiếm đất đai, đồng thời cho rằng do có Thông báo số 1956/TB-CNBMT ngày 04/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ nên mình mới biết bị thiếu đất so với giấy tờ cũ và hiện trạng đang quản lý, sử dụng nên mới phát sinh tranh chấp, cho rằng bị đơn đã lấn chiếm đất của mình như yêu cầu khởi kiện đã nêu. Các chủ sử dụng đất cũ cho rằng trước khi chuyển nhượng cho ông Trần Nhật K, ranh giới, diện tích đất, nhà ở và công trình xây dựng trên đất,… mình quản lý, sử dụng ổn định từ trước giải phóng (năm 1975), nguyên đơn không tranh chấp hay có ai khiếu nại gì. Khi chuyển nhượng cho ông Trần Nhật K đã bàn giao nguyên trạng về giấy tờ, ranh giới, diện tích đất, nhà ở, công trình xây dựng khác trên đất mà mình đang quản lý, sử dụng cho ông Trần Nhật K mà nguyên đơn cũng không tranh chấp hay có ai khiếu nại gì.

Với những phân tích nhận định như trên, không có cơ sở, căn cứ để khẳng định, kết luận bị đơn có hành vi lấn chiếm đất của nguyên đơn, do đó bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại 16,6 m^2 đất lấn chiếm là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.3] Về yêu cầu hủy giấy CNQSD đất:

Căn cứ nội dung các văn bản sau: Thông báo số 1956/TB-CNBMT ngày 04/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ cho rằng việc cấp Giấy CNQSD đất của ông Trần Nhật K đã cấp chồng lấn lên diện tích đất của bà Phạm Thị P đang quản lý, sử dụng; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất nguyên đơn, bị đơn đang quản lý, sử dụng do Tòa án lập ngày 23/5/2024; Trích đo hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn, bị đơn được đo đạc bằng máy của Công ty TNHH Đ1 lập ngày 17/4/2024, ngày 22/5/2024, đã có đủ cơ sở thực tế và căn cứ pháp lý để khẳng định và kết luận: Giấy CNQSD đất của ông Trần Nhật K đã bị cơ quan quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương cấp chồng lấn lên diện tích đất của bà Phạm Thị P đang quản lý, sử dụng. Việc cấp chồng lấn này đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị P, trong đó có quyền được yêu cầu các cơ quan quản lý đất đai tại địa phương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho diện tích đất mà mình đang quản lý, sử dụng.

Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hủy Giấy CNQSD đất của ông Trần Nhật K để các bên đương sự làm thủ tục xin cấp lại Giấy CNQSD đất theo đúng hiện trạng mà các bên đang quản lý, sử dụng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới để có cơ sở xem xét nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: nguyên đơn được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Phùng Anh Dũng