

Bản án số: 32/2025/DS-PT

Ngày: 20/6/2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Quang;

Các Thẩm phán: Bà Đậu Thị Quy và ông Phạm Cao Gia;

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Lê Trúc Uyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Công - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ dân sự lý số 23/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 5 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 22/4/2025 của Toà án nhân dân thị xã Đông Hoà bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 76/2025/QĐ-PT ngày 06/6/2025 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 79/TB-TDS ngày 13/6/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị Ngọc TH, sinh năm 1956; Nơi cư trú: Khu phố 3, phường Hòa Vinh, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

2. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Minh Pháp, sinh năm 1992; Địa chỉ: 135-137-139 Ngô Gia Tự, phường 2, Quận 10, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

3. Bị đơn: Ông Huỳnh Thanh S, sinh năm 1968 và bà Lưu Thị Thu, sinh năm 1972; Nơi cư trú: Khu phố 2, phường Hòa Vinh, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

4. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh Thanh S: Ông Đoàn Cửu Việt – Luật sư công ty Luật TNHH MTV Khôi Việt- Đoàn luật sư tỉnh Phú Yên. Có mặt

5. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.
- Ủy ban nhân dân phường Hoà Vinh, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.
- Ông Huỳnh Đắc Khoa, sinh năm 1976; Nơi cư trú: 30/31/9 Lâm Văn Bền, phường Tân Kiểng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt
- Bà Huỳnh Thị Thùy Linh, sinh năm 1978; Nơi cư trú: Khu phố 2, phường Hòa Vinh, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt
- Bà Huỳnh Thị TH Phượng, sinh năm 1979; Nơi cư trú: 07/4 đường 12, phường Tân Quy, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt
- Ông Huỳnh Minh Khôi, sinh năm 1987; Nơi cư trú: Khu phố 2, phường Hòa Vinh, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên. Có mặt
- Bà Huỳnh Thị Minh Đoan, sinh năm 1989; Nơi cư trú: Khu phố 2, phường Hòa Vinh, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt
- Ông Huỳnh Minh Đức, sinh năm 1976; Nơi cư trú: 114 Nguyễn Thị Định, khu phố 5, phường Phú Lâm, thành phố Tuy Hoà, tỉnh Phú Yên. Có mặt

6. Người làm chứng:

- Ông Huỳnh Thanh Bình, sinh năm 1973; Nơi cư trú: khu phố 2, phường Hoà Vinh, thị xã Đông Hoà, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt
- Bà Trần Thị Chung, sinh năm 1965; Nơi cư trú: khu phố 2, phường Hoà Vinh, thị xã Đông Hoà, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt
- Bà Huỳnh Thị Kim Phượng, sinh năm 1965; Nơi cư trú: khu phố 2, phường Hoà Vinh, thị xã Đông Hoà, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt
- Ông Dương Thanh Bình, sinh năm 1975; Nơi cư trú: khu phố 3, phường Hoà Vinh, thị xã Đông Hoà, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt
- Ông Huỳnh Thanh Toàn, sinh năm 1972; Nơi cư trú: 708/36/10 Hồng Bàng, Phường 1, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh. Vắng mặt
- Bà Huỳnh Thanh Lam, sinh năm 1970; Nơi cư trú: 012 Lô F Đặng Thái Thân, Phường 11, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh. Vắng mặt
- Bà Nguyễn Thị Quỳnh Mai, sinh năm 1960; Nơi cư trú: khu phố 2, phường Hoà Vinh, thị xã Đông Hoà, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt

7. Người kháng cáo: Ông Huỳnh Thanh S, sinh năm 1968 và bà Lưu Thị Thu, sinh năm 1972; Nơi cư trú: Khu phố 2, phường Hòa Vinh, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

8. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đông Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 05/11/2023, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc Thuý trình bày:*

Bà Võ Thị Ngọc TH và chồng là ông Huỳnh Ngọc Thiện (chết năm 2018) là người có quyền sở hữu hợp pháp nhà và đất đối với phần diện tích đất 740m² tọa lạc tại khu phố 2, phường Hòa Vinh, thị xã Đông Hòa và đã được Ủy ban Nhân dân huyện Tuy Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ngày 02/05/1994. Đất có nguồn gốc một phần do cha mẹ tặng cho riêng vợ chồng, một phần do vợ chồng bà TH tạo lập. Sau đó, vợ chồng bà TH cùng với các em chồng trong đó có ông Huỳnh Thanh S thống nhất: bà TH và ông Thiện sẽ đổi cho ông Huỳnh Thanh S và ông Huỳnh Minh Đức một phần diện tích đất nêu trên để có chỗ kinh doanh mua bán do đất có mặt tiền đường Quốc lộ 1A; đổi lại vợ chồng bà TH và ông Thiện sẽ lấy toàn bộ căn nhà của cha mẹ để lại ở khu phố 3, phường Hòa Vinh để quản lý, sử dụng. Tất cả các anh em ông Thiện thời điểm này đều đồng ý và không ai có ý kiến nào khác. Do đó mà từ trước đến nay gia đình bà TH mới được quản lý, sử dụng ổn định nhà đất ở khu phố 3, phường Hòa Vinh.

Do có dự án mở rộng Quốc lộ 1A, nên một phần diện tích đất của vợ chồng bà TH bị thu hồi nên đến năm 2010 ông Huỳnh Ngọc Thiện đã liên hệ với Ủy ban Nhân dân huyện Đông Hòa (nay là thị xã Đông Hòa) để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

Khi thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban Nhân dân thị trấn Hòa Vinh, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đông Hòa (nay là thị xã Đông Hòa) và đơn vị đo đạc đã trực tiếp tiến hành đo đạc, lập bản đồ và xem xét hiện trạng thực tế để xét duyệt và Ủy ban Nhân dân thị xã Đông Hòa đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 156551; số vào sổ cấp GCN: CH01379 ngày 31/12/2013 cho vợ chồng bà TH theo đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật.

Vào thời điểm đo đạc, lập bản vẽ thì nhà đất của bà TH được ngăn cách với nhà đất của ông S bởi một phần diện tích đất trống do gia đình bà TH quản lý, sử dụng ổn định; được ông S và những người xung quanh biết và xác nhận là không có tranh chấp. Tuy nhiên, đến năm 2014, lợi dụng việc gia đình bà TH vào thành phố Hồ Chí Minh thăm nuôi cháu nhỏ một thời gian dài nên vợ chồng ông S đã tự ý xây dựng lấn chiếm lên phần đất trống của gia đình bà TH nhưng chưa được sự đồng ý của vợ chồng bà TH. Diện tích mà vợ chồng ông S lấn chiếm khoảng 46,7m² đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà TH. Việc này được thể hiện bằng Biên bản về việc xây dựng công trình nhà ở chưa xin giấy phép xây dựng số 12/BB-VPHC ngày 09/03/2014 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng thuộc Ủy ban Nhân dân huyện Đông Hòa lập xử lý đối với ông Huỳnh Thanh S khi đang đào móng dở dang tại phần đất này.

Khi phát hiện vợ chồng ông S đã xây dựng lấn chiếm hoàn chỉnh, vợ chồng bà TH đã phản đối về hành vi nêu trên nhưng do vợ chồng ông S năn nỉ lại đề xuất sẽ bồi thường giá trị đất theo giá thị trường và một khoản tiền để vợ chồng bà TH đi làm sổ đất lại theo hiện trạng nên chúng tôi không yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết cũng như không đi khởi kiện mà cố gắng tự giải quyết với nhau.

Do thấy công trình xây dựng lấn chiếm đã hoàn thiện, lại là anh em ruột trong nhà nên chồng tôi đã đồng ý với phương án do vợ chồng ông S đưa ra nhưng sự việc kéo dài cho đến nay vợ chồng ông S không chịu tiến hành định giá thị trường phần đất lấn chiếm để trả lại giá trị cũng như không bồi thường một khoản tiền để vợ chồng bà TH đi làm sổ lại như đã thỏa thuận.

Nay bà TH khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Buộc ông Huỳnh Thanh S và bà Lưu Thị Thu trả lại quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế 50m² thuộc thửa đất số 226, tờ bản đồ số 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 156551 cho bà TH theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, hiện nay bị đơn đã xây dựng nhà ở hoàn chỉnh, việc giao trả lại quyền sử dụng đất đã lấn chiếm 50m² sẽ làm ảnh hưởng toàn bộ kết cấu của ngôi nhà, có thể gây thiệt hại cho các phần xây dựng còn lại của bị đơn. Vì vậy, yêu cầu nhận giá trị quyền sử dụng đất theo giá chứng thư thẩm định giá mà các bên đã thống nhất và chỉ yêu cầu nhận 80% theo giá trị của chứng thư thẩm định giá số tiền 848.000.000 đồng.

*** Bị đơn ông Huỳnh Thanh S và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày:** Diện tích đất tranh chấp được mua từ ông Huỳnh Minh Đức (là em ruột của ông Thiện và anh ông S) với diện tích 5m x 25m, có ranh giới rõ ràng và đã xây nhà kiên cố từ trước năm 2007. Đến năm 2014, vợ chồng ông tiếp tục xây dựng thêm nhưng không có ai khiếu nại gì. Đến khi ông S làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện một phần diện tích đất của ông đã bị cấp chồng lên diện tích đất của ông Thiện, bà Thuý (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà Thuý) nên ông đã khởi kiện vụ án hành chính đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên ra bản án sơ thẩm là chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông. Ông S không thừa nhận lấn chiếm đất của bà TH, ông Thiện.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Thiện từ năm 2013 thì đã có ranh giới rõ ràng, quá trình cấp giấy chứng nhận cơ quan có thẩm quyền đã không kiểm tra đo đạc thực tế nên dẫn đến chồng lấn với phần đất của ông S. Do đó, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh Đức có ý kiến trình bày:** Thửa đất 225, 226 tờ bản đồ 20, tọa lạc tại khu phố 2, phường Hòa Vinh có nguồn gốc của cha mẹ là ông Huỳnh Ngọc Thọ và bà Nguyễn Thị Khuyết để lại cho các con, để lại bằng miệng không lập giấy tờ. Năm 1991 thực hiện nguyện vọng của cha, mẹ các anh em tự phân chia diện tích đất cha, mẹ để lại cho các anh em. Theo đó, ông Đức được chia thửa đất có diện tích 5m ngang chiều dài hết đất giáp ruộng phía Tây. Có tứ cận: hướng Đông giáp quốc lộ 1A; hướng Tây giáp ruộng; hướng Nam giáp nhà ông Huỳnh Thanh S; hướng Bắc giáp đất ông Huỳnh Ngọc Thiện. Đến năm 1993 do đi học ở Sài Gòn nên không có nhu cầu sử dụng đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Huỳnh Thanh S với giá 120.000.000 đồng, nhưng các bên không lập giấy tờ mua bán, đến năm 2008 thì mới tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó ông S xây dựng nhà ở tiếp giáp với phần nhà của vợ chồng ông Thiện như hiện nay. Việc bà TH khởi kiện yêu cầu ông S trả lại diện tích đất là

không đúng, vì ranh giới giữa hai nhà đã có từ lâu. Việc tranh chấp giữa bà TH và ông S, ông Đức không có yêu cầu hay ý kiến nào khác. Đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Đắc Khoa, bà Huỳnh Thị Thùy Linh, Huỳnh Thị TH Phượng, Huỳnh Thị Minh Đoàn có ý kiến trình bày:** thống nhất theo đơn kiện và ý kiến trình bày của bà Võ Thị Ngọc TH (bút lục 68).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2025/DS-ST ngày 22/4/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Đông Hoà đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, 166, 170 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc TH. Buộc ông Huỳnh Thanh S và bà Lưu Thị Thu bồi thường giá trị quyền sử dụng đất diện tích 50m² thuộc thửa đất số 226, tờ bản đồ số 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 156551, sổ vào sổ CH01379, cấp ngày 31/12/2013, cho bà Võ Thị Ngọc TH với số tiền 848.000.000 đồng (tám trăm bốn mươi tám triệu đồng). Ông Huỳnh Thanh S và bà Lưu Thị Thu được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất và các tài sản trên đất có tổng diện tích là 50m², thuộc một phần thửa đất số 226, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại: khu phố 2, phường Hòa Vinh, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên. (Có họa đồ hiện trạng thửa đất kèm theo)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/4/2025 bị đơn ông Huỳnh Thanh S, bà Lưu Thị Thu có đơn kháng cáo toàn bộ bản án yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Đông Hòa bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đông Hoà có Quyết định kháng nghị số 295/QĐ-VKS-DS ngày 06/5/2025 kháng nghị toàn bộ bản án. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng căn cứ Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 22/4/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Đông Hoà, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu giữ nguyên bản án.
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh Đức giữ nguyên lời trình bày tại phiên tòa sơ thẩm.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh Khô trình bày: Phần đất này là của gia đình nhà ông Khôi, do cha ông là ông Huỳnh Ngọc Thiện

nhận từ ông bà và khai hoang thêm. Sau đó ông S không chịu nhận nhà từ đường nên cha mẹ ông là ông Thiện, bà TH mới cắt phần đất này giao lại cho ông S.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đông Hòa, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc TH.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn có đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là kháng cáo hợp lệ, Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đông Hòa kháng nghị bản án trong thời hạn luật định. Do đó các kháng cáo, kháng nghị được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Ông Huỳnh Thanh S và bà Lưu Thị Thu kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đông Hòa kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về nội dung yêu cầu kháng cáo và kháng nghị:

Xét nội dung kháng cáo của ông Huỳnh Thanh S, bà Lưu Thị Thuý và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đông Hòa yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Về nguồn gốc đất do các bên tranh chấp do ông Huỳnh Ngọc Thiện kê khai sử dụng từ năm 1990, sau đó ông Thiện đã chia một phần diện tích đất nói trên cho hai em là ông Huỳnh Thanh S và Huỳnh Minh Đức với diện tích đất ngang 5m ngang, dài hết đất. Vị trí đất theo hướng Bắc vào Nam là đất của ông Thiện, tiếp theo là đất của ông Đức và đất của ông S. Năm 1993 ông Đức chuyển nhượng cho ông S nhưng đến năm 2007 mới làm giấy chuyển nhượng đất cho ông S. Từ thời điểm ông Đức chuyển nhượng đến trước năm 2013, hiện trạng đất tranh chấp là đất trống không có mốc giới để xác định ranh giới rõ ràng giữa đất ông Đức và đất ông Thiện, bà TH.

[3.2] Quá trình sử dụng đất qua các thời kỳ:

3.2.1. Theo tờ bản đồ 299 đo đạc năm 1990: Thửa đất số 1047, tờ bản đồ 5A, diện tích 285m², đăng ký sổ mục kê ruộng đất trang 61, quyển 02 lập ngày 29/9/1990, phân loại đất T và Thửa đất số 1047A, tờ bản đồ 5A, diện tích 550m²,

đăng ký sổ mục kê ruộng đất trang 136, quyển 02 lập ngày 29/9/1990, phân loại đất T đều đăng ký tên sử dụng đất là ông Huỳnh Ngọc Thiện.

[3..2.2] Theo bản đồ đo đạc năm 1995:

- Thửa đất số 107, tờ bản đồ 17-C, diện tích 700m^2 (loại đất: 200m^2 T, 420m^2 T quy hoạch giao thông và 80m^2 vườn QHT), đăng ký sổ mục kê trang 04, quyển 02 lập ngày 25/01/2002, đăng ký tên sử dụng đất Huỳnh Ngọc Thiện.

- Thửa đất số 1223, tờ bản đồ 17-C, diện tích 125m^2 loại đất T (loại đất: 35m^2 T, T quy hoạch giao thông 90m^2), đăng ký sổ mục kê trang 39, quyển 02 lập ngày 25/01/2002, đăng ký tên sử dụng đất Huỳnh Thanh S.

[3.2.3] Theo bản đồ đo đạc năm 2009 (NKT):

- Thửa đất số 226, tờ bản đồ 20, diện tích $386,6\text{m}^2$ (loại đất: 250m^2 ODT, $136,6\text{m}^2$ đất hàng năm khác BHK) đăng ký sổ mục kê trang 82, quyển 02 lập ngày 11/12/2015, đăng ký tên sử dụng đất Huỳnh Ngọc Thiện.

- Thửa đất số 225, tờ bản đồ 20, diện tích $292,2\text{m}^2$ (loại đất: 250m^2 ODT, $42,2\text{m}^2$ đất hàng năm khác BHK), đăng ký sổ mục kê trang 82, quyển 02 lập ngày 11/12/2015, đăng ký tên sử dụng đất Huỳnh Thanh S.

[3.2.4] Theo hồ sơ bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Mở rộng quốc lộ 1A năm 2014, thửa đất ông Huỳnh Thanh S được đo đạc thành thửa 256, tờ bản đồ 17-C diện tích $434,4\text{ m}^2$ (diện tích thu hồi $77,8\text{m}^2$), diện tích đất còn lại $356,6\text{m}^2$.

[3.2.5] Theo hồ sơ bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Mở rộng quốc lộ 1A năm 2014, thửa đất ông Huỳnh Ngọc Thiện được đo đạc thành thửa 255, tờ bản đồ 17-C diện tích $445,8\text{m}^2$ (diện tích thu hồi $127,9\text{m}^2$), diện tích đất còn lại $317,9\text{m}^2$.

[3.3] Khi thực hiện Dự án cải tạo, mở rộng quốc lộ 1A vào cuối năm 2013 đã tiến hành đo đạc, xác định lại diện tích thửa đất và các số hiệu góc thửa để phục vụ cho dự án. Theo kết quả so sánh, đối chiếu về ranh giới của thửa trích đo số 255 (hoàn thành ngày 22/11/2013) và thửa trích đo số 256 (hoàn thành ngày 15/11/2013) là các điểm 1,2,3 thửa đất 256 có tọa độ hoàn toàn trùng khớp với các điểm 1,9,8 của thửa 255 cụ thể:

Điểm số 8 của thửa 255 của ông Huỳnh Ngọc Thiện và điểm số 3 thửa 256 của ông Huỳnh Thanh S cùng có tọa độ X: 1437538.99 và Y:589791.48;

Điểm số 9 của thửa 255 của ông Huỳnh Ngọc Thiện và điểm số 2 thửa 256 của ông Huỳnh Thanh S cùng có tọa độ X: 1437534.31 và Y:589782.26;

Điểm số 01 của thửa 255 của ông Huỳnh Ngọc Thiện và điểm số 01 thửa 256 của ông Huỳnh Thanh S cùng có tọa độ X: 1437523.55 và Y:589761.94;

Ranh giới này đã được các bên thống nhất, ký xác nhận. Theo kết quả so sánh, đối chiếu khi áp mốc tọa độ của bản đồ các thửa trích đo số 255 và thửa trích đo số 256 đo khi giải phóng mặt bằng lên bản trích đo hiện trạng địa chính thửa đất ngày

18/4/2025 thể hiện: ranh giới 02 thửa đất 255 và 256 khi thực hiện dự án vào năm 2013 trùng với vách tường nhà hiện tại của ông Huỳnh Thanh S. Như vậy trong quá trình sử dụng hai bên đã xây dựng nhà ở và công trình kiên cố toàn bộ diện tích đất của mình nhưng không ai có tranh chấp và các bên đã sử dụng ổn định theo ranh giới này từ năm 2013 đến nay. Tuy nhiên, bà Võ Thị Ngọc TH lại trình bày vào năm 2014 lợi dụng việc gia đình bà vào thành phố Hồ Chí Minh nên vợ chồng ông S tự ý xây dựng lấn chiếm lên phần đất trống của gia đình bà Thuý là không có cơ sở.

[3.4] Tại Biên bản số 12/BB-VPHC ngày 09/3/2014 về việc xây dựng công trình nhà ở chưa xin giấy phép xây dựng (BL 44) có nội dung “Đã có hành vi vi phạm hành chính sau: *Sửa chữa, xây dựng nhà ở trên nền móng cũ chưa được cơ quan phòng KT-HT giao mốc xây dựng. Diện tích xây dựng $(5 \times 12) = 60m^2$. Trong đó vi phạm trong đất hành lang QL1 $(4 \times 5) = 20m^2$. Quy mô phần xây dựng đang đào móng dorr dang*”. Như vậy, biên bản nói trên không có nội dung thể hiện việc ông S tiến hành coi nới hoặc xây dựng công trình mới trên phần đất trống đang tranh chấp như bà TH trình bày. Bản án sơ thẩm nhận định về việc ông S tiến hành xây dựng công trình lấn chiếm phần đất trống của bà TH vào năm 2014 căn cứ vào Biên bản số 12/BB-VPHC ngày 09/3/2014 là không có căn cứ vì như nhận định ở trên thì ông S đã xây dựng nhà ở và công trình kiên cố trên toàn bộ diện tích đất và thể hiện ranh giới tiếp giáp như hiện trạng từ năm 2013.

[3.5] *Tại Bản mô tả ranh giới mốc giới lập ngày 09 tháng 10 năm 2009, bà Thuý xác định không phải là chữ ký do bà ký ra và xác định tài liệu này là giả tạo. Đồng thời bị đơn ông Huỳnh Thanh S, bà Phạm Thị Ngọc Lam cũng xác định chữ ký trong Bản mô tả ranh giới trên không phải chữ ký của mình. Đây là tình tiết được các bên đương sự thừa nhận nên là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ủy ban nhân dân thị xã Đông Hòa căn cứ vào bản mô tả ranh giới mốc giới không có giá trị nêu trên và bản đồ nam kinh tế năm 2009 kèm theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Ngọc Thiện, bà Võ Thị Ngọc TH là không đúng quy định.*

Hiện trạng thực tế của thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thiện, bà TH gồm thửa đất số 226 và một phần thửa đất 225, tờ bản đồ 20 trong khi toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Thiện, bà TH đều chỉ thể hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 226, tờ bản đồ số 20.

Ủy ban nhân dân thị xã Đông Hòa cũng đã thừa nhận vào thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thiện bà TH, cơ quan tham mưu cấp Giấy chứng nhận đã không thực hiện đo đạc xác định lại ranh giới thửa đất của ông Thiện, không thực hiện đo đạc, xác định lại ranh giới thửa đất của ông Thiện nên dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Thiện, bà TH chồng lấn lên phần nhà và đất mà vợ chồng ông S, bà Thu đang sử dụng.

[3.7] *Bản án sơ thẩm nhận định căn cứ vào lời trình bày của các chủ đất liền kề thừa nhận không có tranh chấp với với ông Thiện theo Giấy chứng nhận đã cấp nên xác định các cạnh của thửa đất giáp ranh với ông Thiện đều sử dụng ổn định,*

ngoại trừ thửa đất với ông S trong khi việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thiện đã không đúng quy định. Giấy xác nhận đất không có tranh chấp năm 2010 chỉ thể hiện giới cận thửa đất không thể hiện diện tích, ranh giới thửa đất nên không làm cơ sở để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.8] Từ những nhận định trên, xét thấy *Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc TH* chỉ dựa trên cơ sở lời trình bày của nguyên đơn và người làm chứng mà chưa xem xét lời trình bày này có phù hợp với các tài liệu, chứng cứ và quá trình sử dụng đất thể hiện trong hồ sơ vụ án dẫn đến chưa đảm bảo quyền lợi cho bị đơn. Do đó, cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Thanh S, bà Lưu Thị Thu và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đông Hòa, sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Ngọc TH là phù hợp.

[4] Quan điểm của kiểm sát viên tại phiên toà là phù hợp với quy định của pháp luật cũng như nhận định nêu trên của HĐXX nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: bà Võ Thị Ngọc TH phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Thanh S được chấp nhận. Tuy nhiên bà Võ Thị Ngọc TH là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tranh chấp là 25.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Thanh S, bà Lưu Thị Thu. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đông Hòa.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 22/4/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Đông Hòa.

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 271, 273, 279, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 197, 199, 221 Bộ luật dân sự; Điều 96, 166, 170, 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Ngọc TH đối với ông Huỳnh Thanh S, bà Lưu Thị Thu về việc buộc ông Huỳnh Thanh S và bà Lưu Thị Thu trả lại quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế 50m² thuộc thửa

đất số 226, tờ bản đồ số 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 156551, sổ vào sổ CH01379, cấp ngày 31/12/2013 cho bà Võ Thị Ngọc TH theo quy định pháp luật.

[2] *Về chi phí tố tụng*: Nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc TH phải chịu chi phí tố tụng với số tiền 25.000.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu đồng*). Đã chi phí và giải quyết xong tại cấp sơ thẩm.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm*:

Nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc TH được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Võ Thị Ngọc TH số tiền 1.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001608 ngày 20/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Đông Hòa.

Hoàn trả cho ông Huỳnh Thanh S, bà Lưu Thị Thu số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0007467 ngày 13/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Đông Hòa.

[4] Trường hợp bản án 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 thoả 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./.

[5] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- TAND thị xã Đông Hoà;
- Dương sự;
- Chi cục THADS thị xã Đông Hoà;
- Phòng TT, KT &THA;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- HSVA.

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

Trần Minh Quang