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 163/2025/DS-PT
Ngày 26/12/2025
Về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: ông Đinh Phước Hòa, ông Trần Đức Kiên

- Thư ký phiên tòa: ông Trương Quang Hưng

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Bùi Ngô Ý Nhi - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 26 tháng 12 năm 2025, mở phiên tòa công khai tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 190/TBTL-TA ngày 20/5/2025 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* đối với bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 16/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là TAND tỉnh Đắk Lắk) bị kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 210/2025/QĐ-PT ngày 08/12/2025 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, giữa:

Nguyên đơn: bà Phan Thị T, sinh năm 1977; địa chỉ: thôn B, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay là xã X, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1986; địa chỉ: thôn M, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay là xã X, tỉnh Đắk Lắk), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Luật sư Trần Tuấn L - Văn phòng L2, đoàn luật sư thành phố Đ; địa chỉ: I đường Y, phường H, thành phố Đà Nẵng, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bị đơn:

1. ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1956 (chết năm 2022);

2. bà Đoàn Thị Kim V, sinh năm 1955 (vợ ông D); nơi thường trú: thôn H, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay là xã X, tỉnh Đắk Lắk); chỗ ở hiện nay: BH3.03 Nhà ở xã H, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường P, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hữu D*:*

- bà Đoàn Thị Kim V, sinh năm 1955 (vợ ông D), vắng.

- anh Nguyễn Hữu D1, sinh năm 1977; địa chỉ: BH3.03 Nhà ở xã H, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là Phường P, tỉnh Đắk Lắk), vắng.

- anh Nguyễn Hữu V1, sinh năm 1980; địa chỉ: thôn H, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay là xã X, tỉnh Đắk Lắk), vắng.
- anh Nguyễn Hữu D2, sinh năm 1983; địa chỉ: thôn H, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay là xã X, tỉnh Đắk Lắk), vắng.
- anh Nguyễn Hữu D3, sinh năm 1985; địa chỉ: H Y, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường P, tỉnh Đắk Lắk), có đơn ghi ngày 19/12/2025 đề nghị xét xử vắng mặt.
- chị Nguyễn Thị Hải P, sinh năm 1988; địa chỉ: F B, phường T, TP Q, tỉnh Bình Định (nay là phường Q, tỉnh Gia Lai), vắng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Hương Q - Văn phòng L3; địa chỉ: A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

- UBND thị xã S, tỉnh Phú Yên (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã X, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.
- Vợ chồng ông Nguyễn Hữu P1, sinh năm 1953, bà Huỳnh Thị Kim Y, sinh năm 1963; cùng địa chỉ: thôn H, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay là xã X, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.
- Vợ chồng anh Nguyễn Hữu V1, chị Trần Thị Mỹ L1; địa chỉ: thôn H, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay là xã X, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện đề ngày 12/7/2012 và các đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phan Thị T trình bày:*

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AI 452 (số vào sổ cấp GCN: H00072) ngày 10/12/2007, UBND huyện S cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu P1 bà Huỳnh Thị Kim Y đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 03, thôn H, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay là xã X, tỉnh Đắk Lắk) diện tích 1.750m^2 loại đất nuôi trồng thủy sản (ao, hồ); sơ đồ kèm theo Giấy chứng nhận thể hiện phía Tây thửa đất cách tim đường Quốc lộ 1A 38m. Ngày 27/5/2008, bà Phan Thị T ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất số 117 nêu trên của vợ chồng ông P1, bà Y, Hợp đồng được UBND xã X chứng thực. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà T chuẩn bị 58 cọc bê tông để đóng cọc phân ranh theo đúng sơ đồ hiện trạng thì gia đình ông Nguyễn Hữu D ngăn cản vì cho rằng đất này của vợ chồng ông D và ông D tiếp tục đổ đất lấn chiếm 173,7m^2 đất thuộc thửa đất số 117 của bà T (phần ngoài tính từ Quốc lộ A vào để xây nhà vệ sinh, dẫn đến bà T không có lối đi vào thửa đất 117).

UBND xã X đã ban hành Quyết định đình chỉ việc gia đình ông D xây dựng mà không được cấp phép và lấn chiếm đất của bà T, nhưng ông D không chấp hành mà tiếp tục xây dựng lấn đất của bà T. Ngày 04/5/2011, bà T được

UBND thị xã S cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 101174 (số vào sổ cấp GCN: CH00244) đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 03 diện tích 1.750m^2 loại đất nuôi trồng thủy sản (ao hồ); sơ đồ thửa đất kèm giấy chứng nhận cũng thể hiện đất của bà T phía Tây cách tim đường Quốc lộ 1A 38m, phía Nam giáp thửa đất số 63 loại đất nuôi trồng thủy sản (ao, hồ) là diện tích đất còn lại của gia đình ông D. Nay, bà T khởi kiện yêu cầu gia đình ông D tháo dỡ công trình xây dựng và cây trồng để trả lại bà T 173,7m^2 đất lấn chiếm và chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất của bà T.

* *Bị đơn ông Nguyễn Hữu D (lúc còn sống) và bà Đoàn Thị Kim V có yêu cầu phản tố và cùng thống nhất trình bày:*

Ông Bà nợ tiền của vợ chồng ông Nguyễn Hữu P1, bà Huỳnh Thị Kim Y, do không có khả năng trả nên ông P1, bà Y khởi kiện, Tòa án nhân dân huyện Sông Cầu, tỉnh Phú Yên giải quyết tại bản án dân sự sơ thẩm số 05 ngày 13/5/2002 (bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật); ông D, bà V thi hành án giao cho ông P1, bà Y 1.750m^2 đất nuôi trồng thủy sản để trừ nợ và thanh toán chênh lệch còn lại. Sau khi nhận đất ông P1, bà Y chuyển nhượng đất cho bà T và bà T đem cọc đến rào đất. Do khi giao đất cho ông P1, bà Y, ông D, bà V không đo đạc và Thi hành án chỉ ghi giao cho ông P1, bà Y 1.750m^2, nhưng thực tế ngoài diện tích đất giao cho ông P1, bà Y thì ông D, bà V còn sử dụng 5.000m^2 đất đìa về phía sau (phía Đông thửa đất giao cho ông P1, bà Y). Năm 2009, ông D, bà V xây dựng quán nằm sát Quốc lộ A thì bị UBND xã X lập biên bản vi phạm hành chính và ban hành Quyết định đình chỉ xây dựng, quyết định phạt hành chính; ông D, bà V khiếu nại, nhưng không được giải quyết, tuy nhiên, trên thực tế gia đình ông D, bà V vẫn sử dụng quán làm nơi buôn bán và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép kinh doanh.

Tại Quyết định số 374/QĐ/UB ngày 04/8/1994 và Biên bản cắm mốc giao đất ngoài thực địa ngày 05/8/1994 của UBND huyện S thì ông D, bà V được giao diện tích đất 1.750m^2, phía tây thửa đất cách chân taluy QL1A 20m (bl 512, 538), nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P1, bà Y thì lại ghi phía tây thửa đất cách tim đường QL1A 38m. Nguyên nhân của việc Giấy chứng nhận ghi phía tây thửa đất cách tim đường QL1A kích thước 38m do Thi hành án dân sự huyện S khi giao đất cho ông P1, bà Y ghi nhầm; do đó, ông D, bà V cho rằng 173,7m^2 đất mà bà T tranh chấp nằm trong phần đất tính từ chân ta luy Quốc lộ A về phía sau chưa đến 20m vẫn là đất của ông D, bà V nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, đồng thời yêu cầu Tòa án hủy 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện S đã cấp cho vợ chồng ông P1, cấp cho bà T và cấp cho vợ chồng ông D (đối với thửa đất số 63 loại đất ao hồ phía sau thửa đất 117 của bà T) để cấp lại cho đúng hiện trạng sử dụng đất.

* *Anh Nguyễn Hữu D3 (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D) trình bày:* Nguồn gốc 173,7m^2 đất bà T tranh chấp (hiện anh Nguyễn Hữu V1 con ông D, bà V quản lý, sử dụng) là đất do ông D, bà V san lấp ao hồ ven Quốc

lộ A từ năm 1990 để làm bãi đậu xe và lán trại để trông coi đìa tôm phía sau, năm 1994 được UBND huyện S ban hành quyết định giao đất; năm 1998 - 2003, khi cầu B xây dựng, ông D, bà V tiếp tục san lấp thêm đìa tôm phía sau làm bãi đỗ xe. Do, quyết định giao đất của UBND huyện S giao đất không đúng thực tế đất ông D, bà V đang sử dụng, cụ thể diện tích đất thực tế ông D, bà V đang sử dụng hơn 5.000m^2 cạnh phía Tây cách chân ta luy Quốc lộ A gần 25m, cách tim đường Q khoảng 40m, trên đất có nhà vệ sinh, nhà tắm mà gia đình ông D sử dụng từ năm 2004. Nhà nước 03 lần mở rộng Quốc lộ A và 173,7m^2 đất bà T tranh chấp thì ông D, bà V đã xây dựng quán, nhà vệ sinh trước khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực, không liên quan đến diện tích 1.750m^2 đất đìa tôm đã cấn trừ thi hành án cho ông P1, bà Y; vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2015/DSST (bl 241) ngày 20/7/2015 Tòa án nhân dân thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T, buộc vợ chồng ông D, bà V trả bà T 160m^2 đất thuộc thửa số 117, tờ bản đồ 03-ĐC với cạnh phía Tây thửa đất (*về phía Quốc lộ A*) giáp nhà, quán của vợ chồng ông D, bà V dài 35m "*cách tim đường QL1A 38m*" buộc ông D, bà V tháo dỡ các công trình gồm: *1. Nhà tường gạch, nền xi măng, mái tranh cao 2,7m diện tích 68m^2 2. Nhà vệ sinh móng đá, tường gạch, mái tol cao 2,7m diện tích 11,73m^2 3. Chái tạm nền xi măng, mái tol cao 2,7m, diện tích 18,24m^2 4. Nền láng xi măng không đánh màu diện tích 36,07m^2 5. Khối xây đá hộc khối lượng 42m^3 6. Đất nâng nền khối lượng 483m^3, 5 cây đu đủ và 02 cây xoài ghép có trên 160m^2 đất của bà T để trả lại hiện trạng đất ban đầu cho bà T và chấm dứt hành vi cản trở bà T thực hiện quyền sử dụng đất 1.750m^2 được Nhà nước cấp cho bà T năm 2011…*"

Ông D, bà V kháng cáo, tại bản án dân sự phúc thẩm số 19/2016/DSPT ngày 14/3/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định hủy bản án sơ thẩm để xác minh làm rõ một số vấn đề.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DSST ngày 22/3/2017 (bl 397), Tòa án nhân dân thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T, công nhận diện tích đất 173,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 117, tờ bản đồ 03-ĐC gắn vị trí: "*cạnh Đông dài 37,2m giáp đìa nuôi trồng thủy sản còn lại của bà T; cạnh Tây giáp hành lang Quốc lộ A dài 37,51m, cách tim đường QL1A cũ 38m; cạnh Nam dài 5,74m, giáp đất ông Nguyễn Anh D4; cạnh Bắc dài 3,58m giáp đất ông Trần Văn N1 và bà Đỗ Thị Mỹ T2; buộc ông D4, bà V trả bà T 173,7m^2 đất và buộc ông D4, bà V tháo dỡ các công trình và các loại cây gồm: 1. Một phần nhà vệ sinh móng đá, tường gạch, mái tol cao 2,7m diện tích 16,52m^2 (22,1m^2 - 5,58m^2); 2. Phần chái quán S, mái lợp tol, cột gạch nền lát gạch 20 x 40cm diện tích 34,68m^2; 3. Phần chái quán số 02, mái tol, cột bê tông cốt thép, nền lát gạch 40cm x 40cm diện tích 23m^2 4. Phần chuồng trại, cột xây gạch, mái lợp tol, nền láng xi măng diện tích 16,72m^2 buộc ông D4, bà V chấm dứt hành vi cản trở bà T thực hiện quyền sử dụng đất 1.750m^2 được UBD thị xã S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

số BC 101174 ngày 04/5/2011 cho bà T. Buộc bà Phan Thị T thanh toán giá trị bờ xây đá hộc và đất nâng nền lại cho vợ chồng ông D4, bà V số tiền 23.895.056 đồng…"

***** Ông D4, bà V kháng cáo không đồng ý trả đất. Bà T kháng cáo không đồng ý thanh toán giá trị bờ xây đá hộc và đất nâng nền cho vợ chồng ông D4 vì vợ chồng ông D4 xây dựng lấn chiếm đất của bà T.

***** Tại bản án dân sự phúc thẩm số 62/2017/DSPT ngày 26/9/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vì đưa thiếu người tham gia tố tụng (thiếu vợ chồng anh Nguyễn Hữu V1 con trai ông D4, bà V là người đang quản lý, sử dụng đất tranh chấp).

***** Tại quyết định số 35/2023/QĐST-DS ngày 06/11/2023, Tòa án nhân dân thị xã Sông Cầu chuyển hồ sơ vụ án lên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên giải quyết theo thủ tục sơ thẩm vì đương sự có yêu cầu hủy quyết định cá biệt (bl 675).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 16/01/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

Căn cứ các Điều 34, 147, 157, 165, điểm a khoản 2 Điều 217; khoản 3 Điều 218; khoản 2 Điều 219; Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 của Luật tố tụng hành chính; Áp dụng các Điều 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 26, 101, 106, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; 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 của Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị T. Nguyên đơn bà Phan Thị T được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 1.750m^2 đìa tôm (mặt nước nuôi trồng thủy sản) theo hiện trạng tại thửa 117, tờ bản đồ số 03-ĐC đã được UBND thị xã S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 101174, số vào sổ cấp GCN: CH 00244 ngày 04/5/2011, do bà Phan Thị T đứng tên (Kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 101174, của Ủy ban nhân dân thị xã S cấp ngày 04/5/2011).

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đã rút về yêu cầu hủy 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện (nay là thị xã) Sông Cầu đã cấp cho ông Nguyễn Hữu D, cấp cho vợ chồng ông P1 và bà Y và cấp cho bà T.

3. Về án phí: Nguyên đơn bà Phan Thị T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ 500.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại các Biên lai thu tiền số 05983 ngày 05/10/2012, Biên lai thu tiền số 0006124 ngày 28/4/2017, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện (nay là thị xã) Sông C nên bà T được nhận lại 200.000 đồng.

H lại cho bị đơn vợ chồng ông D (nay là các người kế thừa quyền và nghĩa vụ tô tụng của ông D), bà V 700.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại các Biên lai thu tiền số 06104 ngày

11/4/2013, Biên lai thu tiền số 0002439 ngày 06/8/2015, Biên lai thu tiền số 0003084 ngày 01/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện (nay là thị xã) Sông C.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị T *không được chấp nhận toàn bộ nên bà* Phan Thị T *phải chịu toàn bộ chi phí thực tế các lần tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản với số tiền 10.495.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng đủ 10.495.000 đồng (đã nộp xong). Bị đơn đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng nên bị đơn vợ chồng ông* D *(nay là các người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông* D*), bà* V *được nhận lại 3.000.000 đồng.*

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 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.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phan Thị T kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T vì Biên bản hòa giải lập ngày 03/7/2012 tại UBND xã X (bl 18) anh Nguyễn Hữu D3 đại diện cho bị đơn đã thừa nhận *"phần diện tích đất mà ông* Nguyễn Hữu D *và bà* Đoàn Thị Kim V *đã lấn là 5m (cụ thể dài 35m, rộng 5m) thì tôi xin hoán đổi vị trí đất ra phía sau thành 7m để tiếp tục sử dụng không thay đổi mục đích", bà* T *không đồng ý với đề nghị của bị đơn nên bị đơn có ý kiến tiếp theo: "Về tình cảm thì tôi đề nghị hoán đổi vị trí để tiếp tục sử dụng, nhưng bà* T *không đồng ý thì bây giờ tôi cũng không đồng ý trả lại phần đất đã lấn. Vì lý do theo tôi việc giải quyết của Tòa án trước kia giữa ông* Nguyễn Hữu P1 *với ông* Nguyễn Hữu D *và bà* Đoàn Thị Kim V *là không đúng thủ tục cho nên tôi không đồng ý trả lại phần đất đã lấn".*

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà T giữ nguyên kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Phiên tòa phúc thẩm đã mở đến lần thứ 5. Phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà *Đoàn Thị Kim V* đã nhận giấy triệu tập (có báo phát của bưu điện) nhưng vắng mặt, anh *Nguyễn Hữu D3* (con ông *D*, bà *V* là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông *D*, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt bị đơn và các con của vợ chồng ông *D*, bà *V*.

+ Về nội dung: …Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét nguồn gốc đất, quá trình chuyển nhượng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xem xét hiện trạng đất hiện nay dẫn đến nhận định diện tích đất 173,7m^2 đang tranh chấp không thuộc phần diện tích 1.750m^2 tại thửa đất số 117, tờ bản đồ 03-ĐC và vợ chồng ông *P1*, bà *Y* cũng không có bất kỳ hành vi nào lấn chiếm hoặc gây cản trở quyền sử dụng đất nuôi trồng thủy sản (đìa tôm) của bà *T* là không có cơ sở. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn *Phan Thị T* là kết luận không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà *T*; do đó, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại (sẽ gửi bài phát biểu kèm theo).

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng phiên tòa phúc thẩm đã mở nhiều lần:

1. Phiên thứ nhất mở ngày 11/6/2025: Phía nguyên đơn có mặt; phía bị đơn bà V và các con của bà V nhận được Giấy triệu tập do bưu điện giao ngày 04/6/2025, nhưng đều vắng mặt; Luật sư Nguyễn Hương Q bảo vệ quyền lợi cho phía bị đơn có đơn xin hoãn phiên tòa nên Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa.

2. Phiên thứ hai mở ngày 04/8/2025: Phía nguyên đơn có mặt; phía bị đơn và các con của bà V chỉ có mặt anh Nguyễn Hữu D3 nên Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa.

3. Phiên thứ ba mở ngày 11/11/2025: Phía nguyên đơn có mặt; phía bị đơn và các con của bà V đều vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa.

4. Phiên thứ tư mở ngày 25/11/2025: Phía nguyên đơn có mặt; phía bị đơn và các con của bà V đều vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa.

5. Phiên thứ năm mở ngày hôm nay (ngày 26/12/2025): Phía nguyên đơn có mặt; bà V đã nhận Giấy triệu tập ngày 14/12/2025 (có báo phát của Bưu điện), nhưng vắng mặt, còn anh Nguyễn Hữu D3 (con ông D, bà V, là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án) có *Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt* ghi ngày 19/12/2025 đề nghị xét xử vắng mặt' vì vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm quyết định tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt bà V, các con của vợ chồng bà V và Luật sư bảo vệ cho phía bị đơn như đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng.

Về nội dung:

[6] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05 ngày 13/5/2002, Tòa án nhân dân huyện Sông Cầu (bản án có hiệu lực pháp luật) buộc ông D, bà V trả nợ cho vợ

chồng ông Nguyễn Hữu P1, bà Huỳnh Thị Kim Y; ông D, bà V không trả tiền nên Cơ quan Thi hành án huyện Sông Cầu kê biên đất của ông D, bà V để thi hành án. Tại quyết định số 374/QĐ-UB ngày 04/8/1994 UBND huyện S giao cho ông Nguyễn Hữu D 1.750m^2 đất nuôi trồng thủy sản có *"Tây giáp Quốc lộ A (cách chân ta luy 20m)"* (bút lục 75). Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 111042 (số vào sổ cấp GCN: 00189.QSDĐ/01/182) ngày 30/11/1996, Ủy ban nhân dân huyện S cấp cho ông Nguyễn Hữu D 1.750m^2 đất *"Đìa"*, Giấy chứng nhận không có sơ đồ vẽ kèm theo (bl 43). Tại Biên bản kê biên tài sản ngày 29/9/2004 (bút lục 754) do Thi hành án dân sự huyện S tổ chức có sự tham gia của đại diện Viện kiểm sát huyện; đại diện Văn phòng Hội đồng nhân dân và UBND huyện; đại diện Phòng T4; đại diện Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện; Chủ tịch UBND xã X; đại diện T3 và có mặt bà Đoàn Thị Kim V đã tiến hành kê biên tài sản của vợ chồng bà V là hồ nuôi trồng thủy sản diện tích 5.072m^2 *"Tây giáp: Cách tim đường Quốc lộ 1A 38m (giáp Quốc lộ A dài 30,5m, đã được cấp sổ đỏ đất nuôi trồng thủy sản diện tích 1.750m^2, diện tích còn lại chưa được cấp quyền sử dụng (sổ đỏ hiện tại đã thế chấp"*, bà V ký vào Biên bản. Ngày 09/12/2005 ông D, bà V ký Biên bản giải quyết giải quyết thi hành án "*vợ chồng tôi đồng ý giao tài sản kê biên 1.750m^2 đất nuôi trồng thủy sản cho ông P1 để trả nợ, ông P1 phải trả chênh lệch sau khi trừ nợ xong"* (bl 535) và ngày 13/12/2005 Thi hành án dân sự huyện S ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 27/QĐ.CNTT.THA, công nhận ông D, bà V đồng ý giao cho ông P1, bà Y diện tích đất đã kê biên 1.750m^2 có *"Tây giáp Quốc lộ A (cách chân ta luy 20m theo quy định cũ) thực tế hiện nay cách tim đường Quốc lộ 1A 38m; Đông giáp mặt nước còn lại (thực tế hiện nay khoảnh đìa còn lại của ông Nguyễn Hữu D còn lại)"* (bl 533). Ngày 10/12/2007, Ủy ban nhân dân huyện S ban quyết định số 1962/QĐ-UBND (bl 84) thu hồi quyết định số 374/QĐ-UBND ngày 04/8/1994 của UBND huyện S lý do thu hồi theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 27/QĐ.CNTT.THA ngày 13/12/2005 Thi hành án dân sự huyện S. Từ các tài liệu, chứng cứ trên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét đủ căn cứ xác định toàn bộ diện tích 1.750m^2 đất nuôi trồng thủy sản mà ông D được UBND huyện S giao theo quyết định số 374/QĐ-UB ngày 04/8/1994, ông D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/11/1996 đã được ông D, bà V bàn giao cho vợ chồng ông P1 để trừ nợ theo quyết định của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

[7] Ngày 10/10/2007, ông Nguyễn Hữu P1, bà Huỳnh Thị Kim Y được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AI 452977 (số vào sổ cấp GCN: 400072) đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 03-ĐC, diện tích 1.750m^2 đất nuôi trồng thủy sản, sơ đồ vẽ kèm giấy chứng nhận thể hiện phía Tây thửa đất cách tim đường Quốc lộ 1A 38m (bl 90). Tuy đã bàn giao toàn bộ thửa đất được cấp Giấy chứng nhận cho vợ chồng ông P1, nhưng từ năm 2007 đến năm 2009 vợ chồng ông D liên tục xây dựng công trình lấn chiếm hành lang Quốc lộ A từ khoảng cách cách tim đường 20,8m lùi về sau nên nhiều lần bị UBND xã X lập biên bản vi phạm hành chính, Chủ tịch UBND xã X ban hành

quyết định xử phạt vi phạm hành chính, quyết định cưỡng chế tháo dỡ (từ bút lục 195 đến 231). Ngày 04/5/2011, bà T được UBND thị xã S cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 101174 (số vào sổ cấp GCN: CH 00244) đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ 03-ĐC diện tích 1.750m^2 đất nuôi trồng thủy sản, theo sơ đồ thì phía *"Tây thửa đất cách tim đường Quốc lộ 1A 38m"* (bl 92).

[8] Biên bản kiểm tra thực địa khu đất tranh chấp do UBND xã X, Địa chính – Xây dựng xã và P2 trưởng thôn Hòa Mỹ lập ngày 12/6/2012 xác định *"Hiện trạng thửa đất số 117, tờ bản đồ số 3 có cạnh Tây giáp Quốc lộ A (cách tim đường 38m), tổng diện tích 1.750m^2. Hiện trạng ông D, bà V đã nâng đất (dài 35m, rộng 5m) và xây dựng một phần diện tích trên đất đã được cấp Giấy chứng nhận cho bà T ngày 04/5/2011 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 101174, diện tích 1.750m^2, loại đất nuôi trồng thủy sản (có sơ đồ minh họa kèm theo)* (bl 11). Biên bản hòa giải do UBND xã X, Địa chính – Xây dựng xã, Tư pháp – Hộ tịch, Trưởng thôn Hòa Mỹ lập ngày 03/7/2012 anh Nguyễn Hữu D3 (đại diện cho ông Nguyễn Hữu D, bà Đoàn Thị Kim V) trình bày *"phần diện tích đất mà ông Nguyễn Hữu D và bà Đoàn Thị Kim V đã lấn là 5m (cụ thể dài 35m, rộng 5m) thì tôi xin hoán đổi vị trí đất ra phía sau thành 7m để tiếp tục sử dụng không thay đổi mục đích", bà T không đồng ý với đề nghị của bị đơn nên bị đơn có ý kiến tiếp theo: "Về tình cảm thì tôi đề nghị hoán đổi vị trí để tiếp tục sử dụng, nhưng bà T không đồng ý thì bây giờ tôi cũng không đồng ý trả lại phần đất đã lấn. Vì lý do theo tôi việc giải quyết của Tòa án trước kia giữa ông Nguyễn Hữu P1 với ông Nguyễn Hữu D và bà Đoàn Thị Kim V là không đúng thủ tục cho nên tôi không đồng ý trả lại phần đất đã lấn"* (bl 16). Tại Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S lập ngày 03/8/2016 (có định vị tọa độ - bl 337) xác định thửa đất số 117 của bà T, phía Tây thửa đất tính từ tim đường Quốc lộ 1A 38m bị gia đình ông D lấn chiếm diện tích 173,7m^2 và Biên bản định giá tài sản cùng ngày 03/8/2016 xác định tổng trị giá công trình, vật kiến trúc có trên đất tranh chấp là 52.959.596 đồng; riêng bờ xây đá hộc và đất nâng nền có trị giá 23.895.056 đồng (bl 340-343). Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/4/2022 (gần đây nhất) hai bên đương sự *"thống nhất hiện trạng diện tích đất tranh chấp cũng như các công trình, cây cối vẫn đúng như tại Biên bản của Hội đồng định giá tài sản đã xác định ghi nhận ngày 03/8/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Sông Cầu. Ngôi nhà vợ chồng ông Nguyễn Hữu V1 và bà Trần Thị Mỹ L1 ở trước đây do bị đốt cháy nên vợ chồng ông V1, bà L1 hiện nay không ở nữa. Các bên thống nhất sử dụng giá trị đã được Hội đồng định giá xác định ngày 03/8/2016 không yêu cầu đo đạc và định giá lại"*.

[9] Từ các tài liệu, chứng cứ nêu và phân tích tại các mục trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét đủ căn cứ xác định gia đình ông D đã xây dựng công trình lấn chiếm diện tích 173,7m^2 nằm trong diện tích 1.750m^2 đất nuôi trồng thủy sản, tại thửa đất số 117, tờ bản đồ 03-ĐC địa chỉ thôn H, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay là thôn H, xã X, tỉnh Đắk Lắk) mà bà Phan Thị T được UBND thị xã S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 101174 (số vào sổ cấp

GCN: CH 00244) ngày 04/5/2011. Vụ án đã trải qua nhiều cấp, nhiều lần xét xử, Tòa án nhân dân thị xã Sông Cầu hai lần xét xử sơ thẩm đều chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ, đúng pháp luật, nhưng Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm lần này (do chuyển thẩm quyền lên cấp tỉnh, sau khi TAND tỉnh Phú Yên hai lần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại) lại quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là không có căn cứ, không đúng pháp luật như viện dẫn và phân tích tại các mục trên. Vì các lý do trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét đủ cơ sở để sửa bản án sơ thẩm (không cần hủy để giải quyết sơ thẩm lại như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa) theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc gia đình bà V phá bỏ công trình xây dựng lấn chiếm đất của bà T và buộc chấm dứt hành vi cản trở bà T thực hiện quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 117 của mình, buộc bà T thanh toán giá trị bờ xây đá hộc và đất nâng nền số tiền 23.895.056 đồng cho gia đình bà V vì tài sản này có giá trị sử dụng khi bà T được trả lại đất, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu hủy 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện (nay là thị xã) Sông Cầu đã cấp cho ông Nguyễn Hữu D, cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu P1 và cấp cho Phan Thị T vì bị đơn đã rút yêu cầu phản tố này. Do cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm nên chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí được xem xét lại theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 16/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là TAND tỉnh Đắk Lắk) như sau:

Áp dụng Điều 166, Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 34, Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm a khoản 2 Điều 217; khoản 3 Điều 218; khoản 2 Điều 219; Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; Điều 26, Điều 27 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 và quản lý án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T:

1. Công nhận 173,7m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 117, tờ bản đồ 03-ĐC địa chỉ thôn H, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay là thôn H, xã X, tỉnh Đắk Lắk) mà UBND thị xã S, tỉnh Phú Yên đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BC 101174 (số vào sổ cấp GCN: CH 00244) ngày 04/5/2011 cho bà Phan Thị T thuộc quyền sử dụng của bà Phan Thị T, đất có kích thước các cạnh và tứ cận: Đông dài 37,2m giáp đìa nuôi trồng thủy sản còn lại của bà T; Tây dài 37,51m giáp hành lang Quốc lộ A, cách tim đường QL1A cũ 38m; Nam

dài 5,74m, giáp đất ông Nguyễn Anh D4; Bắc dài 3,58m giáp đất ông Trần Văn N1 và bà Đỗ Thị Mỹ T2.

Buộc bà Đoàn Thị Kim V, vợ chồng anh Nguyễn Hữu V1 và các con khác của vợ chồng bà V phải tháo dỡ các công trình, cây cối trên đất gồm: 1. Một phần nhà vệ sinh móng đá, tường gạch, mái tol cao 2,7m diện tích 16,52m^2 (22,1m^2 - 5,58m^2); 2. Phần chái quán S, mái lợp tol, cột gạch nền lát gạch 20 x 40cm diện tích 34,68m^2; 3. Phần chái quán số 02, mái tol, cột bê tông cốt thép, nền lát gạch 40cm x 40cm diện tích 23m^2 4. Phần chuồng trại, cột xây gạch, mái lợp tol, nền láng xi măng diện tích 16.72m^2 để trả lại bà Phan Thị T 173,7m^2 đất.

(Kèm sơ đồ là Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S lập ngày 03/8/2016).

2. Buộc bà Đoàn Thị Kim V, vợ chồng anh Nguyễn Hữu V1 và các con khác của vợ chồng bà V chấm dứt hành vi cản trở bà Phan Thị T thực hiện quyền sử dụng 1.750m^2 đất thuộc thửa số 117, tờ bản đồ 03-ĐC, địa chỉ thôn H, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay là thôn H, xã X, tỉnh Đắk Lắk) được UBND thị xã S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BC 101174 (số vào sổ cấp GCN: CH 00244) ngày 04/5/2011 cho bà Phan Thị T. Buộc bà Phan Thị T thanh toán trị giá bờ xây đá hộc và đất nâng nền cho bà Đoàn Thị Kim V đại diện nhận số tiền 23.895.056 đồng.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu hủy 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện (nay là thị xã) Sông Cầu đã cấp cho ông Nguyễn Hữu D, cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu P1 và cấp cho Phan Thị T vì bị đơn đã rút yêu cầu phản tố.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

Bị đơn bà Đoàn Thị Kim V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào tổng số tiền 700.000 đồng đã nộp tạm ứng tại các Biên lai thu tiền số 06104 ngày 11/4/2013, Biên lai thu tiền số 0002439 ngày 06/8/2015, Biên lai thu tiền số 0003084 ngày 01/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện (thị xã) Sông Cầu thì bà V được hoàn lại 400.000 đồng.

Nguyên đơn bà Phan Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm nên được hoàn lại tổng số tiền 800.000 đồng đã nộp tạm ứng tại các Biên lai thu tiền số 05983 ngày 05/10/2012, Biên lai thu tiền số 0006124 ngày 28/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện (thị xã) Sông Cầu và Biên lai thu tiền số 0006909 ngày 10/02/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản hết tổng số tiền 13.495.000 đồng (10.495.000 đồng + 3.000.000 đồng), đã nộp đủ và chi xong, nguyên đơn đã nộp tạm ứng 10.495.000 đồng và bị đơn đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng; do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn (bà Đoàn Thị Kim V và các con của bà V ông D) phải hoàn trả nguyên đơn bà Phan Thị T số tiền 10.495.000 đồng.

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 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:
- Vụ giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện công tố và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

Đặng Kim Nhân