

**TÒA PHÚC THẨM
TOÀ 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: 166/2025/DS-
PT

Ngày: 26 - 12 - 2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất, yêu cầu huỷ Giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TOÀ 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 Trần Quốc Cường

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Ngọc Dung

Ông Lê Văn Thường

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lưu Thị Hương - Thẩm tra viên Tòa phúc thẩm Toà 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 Trần Viết Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2025, tại Trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 74/2025/TLPT-DS ngày 01/10/2025 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ GCNQSDĐ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 20-5-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk) bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 231/2025/QĐ-PT ngày 09/12/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Kim Y; nơi cư trú: C H, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là C H, phường T, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện ủy quyền: Ông Trần Văn H; nơi cư trú: C H, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là C H, phường T, tỉnh Đắk Lắk), có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn có yêu cầu phản tố: Ông Trần Kim T1 và bà Nguyễn Thị H1; nơi cư trú: 0 N, Phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là 07/5 Nguyễn Công T2, phường T, tỉnh Đắk Lắk), có Đơn xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Trần Xuân D và bà Nguyễn Thị C; nơi cư trú: 0 N, Phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là 07/5 Nguyễn Công T2, phường T, tỉnh Đắk Lắk), ông D có mặt, bà C vắng mặt.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

4.1. Ủy ban nhân dân thành phố T. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch UBND phường T, tỉnh Đắk Lắk, có Đơn xét xử vắng mặt.

4.2. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh P (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ), vắng mặt.

4.3. Bà Ngô Thị Hồng L; nơi cư trú: 0 P, Phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là 0 P, phường T, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

4.4. Bà Phạm Thị L1, ông Cao Ngọc B; cùng cư trú tại: A T, Phường C, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là A T, phường T, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

4.5. Trần Lê V; nơi cư trú: 0 N, Phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là 07/5 Nguyễn Công T2, phường T, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

4.6. Ngân hàng B1 - Chi nhánh tỉnh P (nay là tỉnh Đắk Lắk), có Đơn xét xử vắng mặt.

4.7. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

4.8. Công ty Cổ phần B2; địa chỉ: số D H, phường T, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4.9. Ông Trần Lê D1; nơi cư trú: 0 N, Phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là 07/5 Nguyễn Công T2, phường T, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

4.10. Ông Trần Quốc K và bà Võ Thị Thu S; nơi cư trú: G N, Phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là G N, phường T, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Trần Kim T1, ông Trần Xuân D và bà Nguyễn Thị C.

Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại Đơn khởi kiện, kiện bổ sung, tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và trình bày của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền thể hiện:

Nguyên thừa đất 129, tờ bản đồ D4-IV-C-d mang số G N, Phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên là của ông Trần Lê V1, trên thửa đất có 01 ngôi nhà cấp 4; ông V1 chuyển nhượng nhà và đất lại cho bà Ngô Thị Hồng L, sau khi nhận

chuyển nhượng Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác trên đất số BD 833499, vào sổ cấp GCN: CH 01019 ngày 25/02/2013 đứng tên bà L. Bà L tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho bà Y với giá 500.000.000 đồng.

Ngày 04/04/2013, bà Y và bà L lập Hợp đồng đặt cọc bà Y giao cho bà L 300.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng bà Y trả dần cho bà L mỗi năm 50 triệu đồng; đến năm 2017 thanh toán đủ tiền nên bà L làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà Y và ngày 19/11/2017 bà Y được cấp GCNQSDĐ. Trong quá trình thực hiện giao dịch chuyển nhượng giữa bà Y và bà L, lợi dụng bà Y chưa trực tiếp sử dụng đất ông Trần Kim T1 là người sống liền kề đã lấn chiếm 25m² đất để xây dựng công trình phụ, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất lấn chiếm trả lại hiện trạng ban đầu cho bà Y và yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông T1.

Đối với nhà ở của vợ chồng ông Trần Xuân D thì trước khi chuyển nhượng nhà đất cho bà L, ông Trần Lê V có cho ông Trần Xuân D là chú ruột ông V ở nhờ 01 phần nhà có bề ngang giáp đường bê tông 4,21m x chiều dài 8,24m; bà L nhận chuyển nhượng nhà đất nhưng chưa sử dụng nên có thỏa thuận miệng cho ông Trần Xuân D được tiếp tục ở khi nào cần thì lấy lại. Sau khi hoàn thành việc chuyển nhượng giữa bà Y và bà L, bà Y có thỏa thuận miệng tiếp tục cho ông D và gia đình tiếp tục ở nhờ đến khi nào Bà cần thì trả lại. Thời gian gần đây Bà yêu ông D sắp xếp chuyển đi nơi khác để nguyên đơn trực tiếp sử dụng nhà đất đã nhận chuyển nhượng, nhưng đến nay ông D và gia đình không chuyển đi, nguyên đơn kiểm tra thấy ông D còn tự ý đục vách sử dụng thêm 01 phần nhà có diện tích 4,53m x 4,00m; nên yêu cầu ông Trần Xuân D và gia đình chuyển đi nơi khác, trả lại phần diện tích đất gắn liền nhà ở cho nguyên đơn.

2. Tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và trình bày tại phiên tòa của bị đơn có yêu cầu phản tố thể hiện:

Ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất tại số G N, Phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên có nguồn gốc của ông Trần Mạnh H2, bà Diệp Khánh L2, với diện tích đất 206,6m²; thuộc thửa số 62, tờ bản đồ D4-IV-C-d, đã được UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ số AD 118096 ngày 08/12/2006; ông H2, bà L2 đã thế chấp Ngân hàng để doanh nghiệp TUXONILO vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh P vào ngày 13/4/2010 cho đến ngày 22/7/2013 Ngân hàng giao cho Chi cục Thi hành án để thi hành. Quá trình vay vốn kinh doanh thua lỗ, không có khả năng trả nợ nên Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh P đã khởi kiện doanh nghiệp của ông H2, bà L2. Ngày 22/7/2013 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa kê biên nhà và đất ở của ông H2, bà L2 để phát mãi theo quy định của

pháp luật. Tháng 9 năm 2017 ngôi nhà và đất đã được bán đấu giá thành, bà Phạm Thị L1 (trú tại địa chỉ A T, Phường C, thành phố T) trúng đấu giá, cơ quan Thi hành án giao nhà và đất cho bà L1 đúng như hiện trạng và bà L1 đã được cấp GCNQSDĐ 206,6m².

Tháng 3/2017 ông đã mua lại nhà và đất của bà Phạm Thị L1, đến ngày 29/5/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 127405, Diện tích 206,6m², thửa đất 62, tờ bản đồ D4-IV-C-d (đo đạc năm 2004) đứng tên Trần Kim T1. Đất thuộc thửa 129 (mới), tờ bản đồ D4-IV-C-d phần phía sau giáp ranh nhà và đất của ông, nguyên gốc cũng của ông Trần Mạnh H2, bà Diệp Khánh L2. Theo ông được biết quá trình kinh doanh ông H2, bà L2 có vay tiền của một người tên H3 (không rõ họ) do không có tiền trả nợ nên ông H2, bà L2 gán nợ cho bà H3. Thực tế phần đất này không có lối đi ra đường bê tông, sau đó bà H3 chuyển nhượng lại cho bà Ngô Thị Hồng L và được UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 833499 ngày 25/02/2013 với diện tích đất 137m², thửa 129, tờ bản đồ D4-IV-Cd, sau đó bà L chuyển nhượng lại cho bà Trần Kim Y nguyên đơn trong vụ án.

Theo sơ đồ trong GCNQSDĐ từ khi cấp cho ông Trần Mạnh H2, bà Diệp Khánh L2 cho đến khi cơ quan Thi hành án kê biên bán đấu giá cho bà L1 và bà L1 bán lại cho ông diện tích không thay đổi là 206,6m²; chiều ngang mặt tiền của thửa đất nhà ông có độ dài 10,30m là hết đất tiếp giáp con hẻm đường đi vào nhà của ông N; chiều dài từ vị trí 9-10 theo họa đồ là 17,40m. GCNQSDĐ cấp cho bà L có chiều ngang (từ 1-2) độ dài 4,3m; chiều dài một bên 17,4m, một bên 12,2m, nên có sự chổng lấn phần đất ông D đang ở nhờ trên đất của bị đơn để cấp cho bà L, ông mua đúng theo quy định của pháp luật hiện trạng không có gì thay đổi và ông cũng không lấn chiếm đất của bà Y. Do đó ông yêu cầu hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà đã cấp cho bà Ngô Thị Hồng L chuyển cho bà Trần Kim Y với diện tích đất 137m² tại thửa 129, tờ bản đồ D4- IV-C-d; vợ chồng ông Trần Xuân D phải chuyển đi nơi khác trả lại nhà đất cho ông theo sơ đồ hiện trạng đã xác định.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Xuân D, bà Nguyễn Thị C trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn, vì gia đình Ông đã ở đó từ năm 1990 đến nay. Về nguồn gốc là đất là do cha mẹ chết để lại không lập di chúc, gia đình ông D gồm có bốn anh em là Trần Mạnh H2, Trần Xuân D, Trần Xuân T3, Trần Quốc K (ông T3 đã đi biệt tích không liên lạc từ nhỏ). Năm 1989 Ông kết hôn và ra ở nhà đang tranh chấp từ 1991 cho đến năm 1994 thì sửa chữa lại như hiện nay. Năm 2007 ba anh em Ông hợp lại thống nhất cho Ông nhà

gắn liền quyền sử dụng đất diện tích 48m² để ra ở riêng, việc ông H2 và ông V được cấp GCNQSDĐ gia đình Ông không biết, Ông ở ổn định trên đất không ai tranh chấp, có thời gian Ông định làm GCNQSDĐ thì vợ chồng ông H2 trao đổi cứ từ từ sẽ tách ra chia cho anh em mỗi người một thửa, đến khi ông H2 vỡ nợ Ngân hàng phát mãi ông T1 mua lại diện tích đất nhà ông H2, thì Thi hành án mời Ông lên và nói nhà Ông nằm trong GCNQSDĐ của ông T1, khi đó Ông làm Giấy xác nhận nhà Ông đã ở trên đó một thời gian dài có những người cùng khu phố xác nhận nên ông T1 đồng ý bằng miệng để cho Ông ở. Nhà đất Ông ở ổn định từ năm 1990 đến nay là hợp pháp, nên yêu cầu công nhận nhà và đất diện tích 48m² tại G N, Phường D, TP T, Phú Yên cho vợ chồng Ông; hủy GCNQSDĐ đã cấp cho nguyên đơn và bị đơn để cấp lại cho đúng hiện trạng sử dụng đất.

4. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

4.1. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T: tại Công văn 1578/CNVPĐKĐĐ ngày 17/12/2020, qua kiểm tra hồ sơ cấp GCNQSDĐ của ông Trần Mạnh H2 và ông Trần Lê V là đúng theo quy định. (BL 223, 222). Kết luận của Chi nhánh giải quyết khiếu nại do bà Trần Kim Y khiếu nại (BL240) cho rằng, Chi nhánh tham mưu căn cứ vào giấy tờ để cấp cho ông T1 là không đúng kích thước, tính chính xác các tọa độ trên giấy chứng nhận tại trang 3 là chưa có cơ sở; bà Y khiếu nại ông T1 xây chẵn ngang qua đất của bà nên không có lối đi qua đường bê tông là có cơ sở, sự việc này UBND phường mời ông T1 lên làm việc ba lần nhưng ông T1 vắng mặt. Chi nhánh có Thông báo cho ông T1 về việc sai sót khi tham mưu UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ cho ông T1 và hướng dẫn cấp đổi lại khi có nhu cầu, nên đề nghị Tòa xem xét.

4.2. Bà Ngô Thị Hồng L trình bày: Bà mua lại nhà của ông V là hoàn toàn hợp pháp và đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên Ngô Thị Hồng L, khi mua lại không có ai ở kể cả vợ chồng ông D, bà C. Sau đó tiếp tục chuyển nhượng lại cho bà Y, nhà đất là của ông V không liên quan gì đến vợ chồng D, nên yêu cầu Tòa xem xét Bà đã mua bán xong chuyển giao cho bà Y không còn liên quan (BL 287).

4.3. Công ty Cổ phần B2 trình bày: tài sản bán đấu giá trong trường hợp này là tài sản thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay Ngân hàng, sau đó kê biên để thi hành án theo Quyết định của Tòa án, nên cơ quan có thẩm quyền thẩm tra, kiểm kê tài sản là Cơ quan cấp GCNQSDĐ, cho đăng ký thế chấp, cơ quan ra bản án, quyết định, cơ quan kê biên tài sản để thi hành án. Tổ chức bán đấu giá tài sản chỉ thực hiện thủ tục tìm người mua tài sản, theo quy định của pháp luật tổ chức đấu giá tài sản chỉ có trách nhiệm kiểm tra thông tin về quyền được bán tài sản do người có tài sản đấu giá cung cấp. Tổ chức đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá; người có tài sản bán

đấu giá Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa là người có quyền quyết định bán tài sản và chịu trách nhiệm trước pháp luật về giá trị, chất lượng và mọi vấn đề pháp lý liên quan đến tài sản đưa ra bán đấu giá. Do đó, Công ty không liên quan gì đến việc tranh chấp của các đương sự trong vụ án.

4.4. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên trình bày: khi kê biên tài sản bán đấu giá có phòng ở của ông D, nên có mời ông D đến để giải quyết việc tặng cho phòng ở, nhưng ông D rút Đơn ngày 27/8/2013 không yêu cầu, cơ quan Thi hành án giao nhà cho bà L1 những người liên quan không ai khiếu nại, sau đó bà L1 bán nhà lại cho ông Trần Kim T1 nên Thi hành án đã làm xong không còn liên quan đến việc tranh chấp của các bên.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 20-5-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk) đã quyết định:

Căn cứ Điều 161; Điều 166; Điều 168 Bộ luật Dân sự 2015. Điều 157; Điều 158; Điều 164; Điều 165; Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 46 Luật Đất đai năm 2003. Điều 6; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013. Điều 26; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Kim Y theo Đơn khởi kiện ngày 15/10/2018; không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Kim T1 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu ông Trần Xuân D phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất và công nhận đất lấn chiếm 11,7m² và 11,8m² là của Ông; không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Xuân D về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận nhà gắn liền quyền sử dụng đất 53,3m² là của Ông.

2. Buộc vợ chồng ông Trần Xuân D, bà Nguyễn Thị C phải giao trả phần nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất diện tích 53,3m² (giới hạn bởi các mốc tọa độ 1-2-18-15-16-17-1), kèm theo mảnh đo đạc hiện trạng 21-2024 ngày 15/11/2024 thuộc thửa đất 129, tờ bản đồ số 12 (D4-IV-C-d) tại số nhà G N, Phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên cho bà Trần Kim Y, kèm theo sơ đồ hiện trạng của thửa đất.

3. Buộc vợ chồng ông Trần Kim T1, bà Nguyễn Thị H1 phải tháo dỡ toàn bộ công trình vật kiến trúc (gồm nhà bếp móng đá, nền gạch, mái tôn như Biên bản định giá lập ngày 23/8/2023) trên diện tích đất 11,7m² (giới hạn bởi các mốc tọa độ 8-9-10-11-12-8) và diện tích đất 11,8m² (giới hạn bởi các mốc tọa độ 1-6-7-16-1), kèm theo Mảnh đo đạc hiện trạng 03-2023 ngày 17/5/2023 tại 7/5 Nguyễn Công T2, Phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên cho bà Trần Kim Y, kèm theo sơ đồ hiện trạng của thửa đất.

Các bên đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận và quyền sở hữu theo đúng hiện trạng sử dụng đất của mỗi bên, theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 28/5/2025, bị đơn ông Trần Kim T1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 02/6/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân D, bà Nguyễn Thị C kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 05/6/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên (cũ) kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (cũ) giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Những người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo; Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Người đại theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn có kháng cáo có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo trình bày đề nghị huỷ bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án, đến trước thời điểm nghị án là đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Trần Kim T1; ông Trần Xuân D, bà Nguyễn Thị C và của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên (cũ) là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án: Toà án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá vụ án một cách khách quan, toàn diện các tài liệu, chứng cứ; không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quốc K vào tham gia tố tụng là thiếu sót, vì ông K đang sinh sống trên thửa đất số 62, tờ bản đồ D4-IV-C-d. Ông T1 là người thứ ba ngay tình, ông T1 sử dụng diện tích đất thiếu so với GCNQSDĐ, nên Toà án cấp sơ thẩm buộc ông T1 trả lại diện tích đất cho bà Y là không có căn cứ. Căn cứ Giấy cho nhà ở và phòng ở ngày 24/10/2007, Giấy hợp gia đình ngày 07/12/2007 thể hiện vợ chồng ông H2, ông Trần Quốc K cho vợ chồng ông D 48m² thuộc ngôi nhà G N và nhà đất ông D đang sử dụng thuộc nhà đất đã được

cấp sở hữu cho ông H2 năm 1993 có GCNQSDĐ. GCNQSDĐ cấp cho ông V1 không đúng hiện trạng, đối tượng và cấp chồng lên đất đã cấp cho ông H2 năm 2006 và trên diện tích đất có nhà của ông D đang sử dụng. Diện tích đất ông K đang ở theo Hoạ đồ cấp Giấy cho bà L1 chính là diện tích của thửa 129 chưa được Toà án cấp sơ thẩm làm rõ. Việc cấp GCNQSDĐ cho ông V1, sau đó cấp cho bà L1, rồi chỉnh lý cho bà Y không đúng quy định của pháp luật về đất đai, không đúng hiện trạng, đối tượng sử dụng đất, cấp chồng lên diện tích đất của ông H2. Từ đó, Toà án cấp sơ thẩm quyết định buộc bị đơn trả đất lấn chiếm, buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông D) trả lại đất cho nguyên đơn và không xem xét diện tích đất ông K đang sử dụng là chưa giải quyết triệt để vụ án, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng và phạm vi xét xử phúc thẩm:

Các Đơn kháng cáo của ông Trần Kim T1; ông Trần Xuân D, bà Nguyễn Thị C được nộp trong thời hạn luật định; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk) được thực hiện đúng thẩm quyền, hình thức và thời hạn theo quy định tại Điều 272; Điều 273; Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

[2.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, hai thửa đất số 62 và 129 cùng tờ bản đồ D4-IV-C-d, Phường D, thành phố T (cũ) có nguồn gốc do cha mẹ ông Trần Mạnh H2 tạo lập. Sau khi cha mẹ chết, ông H2 là người trực tiếp quản lý, xây dựng nhà ở và sử dụng ổn định. Ông H2 có bốn anh em ruột là các ông Trần Mạnh H2, Trần Xuân D, Trần Xuân T3, Trần Quốc K (ông T3 đã đi biệt tích không liên lạc từ nhỏ). Ông Trần Lê V1 là con ruột của ông H2, bà Diệp Khánh L2. Trong quá trình sử dụng đất, ông Trần Xuân D sử dụng một phần diện tích đất và đã xây dựng nhà ở, sinh sống ổn định từ năm 1990 đến nay.

Ngày 15/02/2003, ông H2, bà L2 lập Giấy cho con đất ở cho con trai là ông Trần Lê V1 diện tích 143,4m², ghi rõ tứ cận nhưng không ghi số thửa, không công chứng, chứng thực và ông V1 cũng chưa kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất. Đến năm 2006, ông H2, bà L2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 118096 đối với thửa 62, diện tích 206,6m². Sau đó, năm 2013 ông Trần Lê V1

được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 798403 đối với thửa 129, diện tích 137m² trên cơ sở Giấy tặng cho năm 2003.

Hiện nay, phần diện tích của hai thửa đất số 62 và 129 nằm liền kề nhau, có một phần ranh giới chồng lấn. Ông Trần Kim T1 đang quản lý, sử dụng thửa 62 sau khi mua trúng đấu giá tài sản của bà Phạm Thị L1 - người nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Trần Mạnh H2, bà Diệp Khánh L2. Còn bà Trần Kim Y hiện đứng tên thửa 129 do nhận chuyển nhượng từ bà Ngô Thị Hồng L, mà trước đó bà L mua lại từ ông Trần Lê V1 (con của ông H2, bà L2). Riêng vợ chồng ông Trần Xuân D, bà Nguyễn Thị C đang sinh sống trên phần đất nằm xen giữa hai thửa nêu trên, có nhà ở và công trình phụ gắn liền với đất.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ quá trình hình thành, quản lý, ranh giới và diện tích thực tế của từng thửa đất, Tòa phúc thẩm không thể khắc phục được những thiếu sót này, do cần phải tiến hành đo đạc, đối chiếu hồ sơ địa chính, xác minh và thu thập tài liệu bổ sung để làm rõ lại ranh giới thực tế của từng thửa đất qua các giai đoạn để xác định phạm vi quyền sử dụng hợp pháp của ông H2, bà L2 và ông V1.

[2.2] Về tính hợp pháp của việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Tại thời điểm năm 2006, khi ông H2, bà L2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 62, trên đất đã có nhà ở của ông D, bà C sinh sống ổn định. Tuy nhiên, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận chưa thể hiện việc cơ quan có thẩm quyền xác minh thực tế tình trạng sử dụng đất, chưa có Biên bản ranh giới hoặc ý kiến người đang sử dụng tài sản trên đất.

Đến năm 2013, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Lê V1 đối với thửa 129 lại được thực hiện trên cơ sở Giấy tặng cho đất năm 2003, trong khi tại thời điểm đó, phần đất liên quan đang có người khác quản lý, sử dụng thực tế và cũng chưa được xác định rõ vị trí ranh giới giữa hai thửa đất.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh lại trình tự cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa làm rõ việc cấp chồng hoặc sai ranh giữa hai thửa đất 62 và 129. Vì vậy, vẫn còn mâu thuẫn giữa hồ sơ hành chính và hiện trạng thực tế, cần được cơ quan chuyên môn đo đạc, xác định lại bằng bản đồ địa chính để có cơ sở giải quyết vụ án một cách triệt để.

[2.3] Về phần đất do ông Trần Xuân D, bà Nguyễn Thị C đang sử dụng:

Ông D, bà C cho rằng, năm 1989 Ông kết hôn và ra ở riêng tại nhà đất đang tranh chấp từ 1991 và đến 1994 Ông sửa chữa lại nhà như hiện nay. Tại “*Giấy hợp gia đình*” ngày 07/12/2007 ba anh em họp bàn thống nhất cho Ông một căn hộ diện tích khoảng 48 m², được UBND phường xác nhận. Do đó, O yêu cầu công nhận diện tích đất này cho Ông.

Xét thấy, phần diện tích đất này hiện nằm xen giữa hai thửa đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ thời điểm và phạm vi phần đất ông D, bà C đang sử dụng thuộc ranh giới thửa đất nào? chưa xác minh ý chí thực sự của ông H2, bà L2, ông K khi cho ông D ở – là cho ở nhờ tạm thời hay cho sử dụng ổn định, lâu dài. Việc năm 2003 ông H2, bà L2 lập “*Giấy cho con đất ở*” cho ông V1 trên phần đất có nhà của ông D, nhưng đến năm 2007 lại có “*Giấy hợp gia đình*” thể hiện việc cho ông D căn nhà được xây trên cùng diện tích đất đã cho ông V1 là mâu thuẫn. Đây là nguyên nhân trực tiếp dẫn đến tranh chấp hiện nay, do đó vấn đề này cần được xác minh làm rõ ranh giới, thời điểm sử dụng và ý chí thật sự của việc cho ở để xác định đúng phạm vi quyền của từng bên.

[2.4] Về quyền lợi của ông Trần Kim T1

Ông T1 là người nhận chuyển nhượng tài sản đầu giá, đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp sơ thẩm buộc ông T1 tháo dỡ công trình, giao trả phần diện tích bị coi là lấn chiếm trong khi chưa xác định chính xác ranh giới, chưa đối chiếu hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa xem xét đầy đủ yếu tố ngay tình của người nhận chuyển nhượng thông qua đầu giá là chưa có đủ căn cứ thực tế và pháp lý. Vấn đề này cần được làm rõ lại bằng việc đo đạc, xác định ranh giới giữa hai thửa đất được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thu thập hồ sơ cấp đất qua các thời kỳ, từ đó mới có cơ sở xem xét quyền và nghĩa vụ cụ thể của ông T1.

[2.5] Về nội dung kháng nghị:

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên kháng nghị cho rằng: (i) Việc ông Trần Mạnh H2, bà Diệp Khánh L2 lập “*Giấy cho con đất ở*” năm 2003 là không đúng quy định pháp luật, vì tại thời điểm đó phần đất có nhà của vợ chồng ông Trần Xuân D, bà Nguyễn Thị C đang tồn tại; (ii) Giấy cho đất không được công chứng, chứng thực; (iii) Ông Trần Lê V1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi ông H2, bà L2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất liền kề, nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V1 có dấu hiệu chồng lấn và không đúng hiện trạng.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: nhận định của kháng nghị là có cơ sở, bởi lẽ tại hồ sơ vụ án thể hiện: ông D, bà C đã ở ổn định từ năm 1990, có nhà trên đất; Giấy cho đất năm 2003 không được chứng thực, không xác định rõ vị trí thửa; ông V1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2012, tức sau khi ông H2, bà L2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006, có thể dẫn đến việc chồng lấn phần diện tích đã ghi cho ông V1.

[3] Từ những nội dung đã được phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Vụ án có nhiều tình tiết phức tạp, liên quan đến quá trình sử dụng đất kéo dài qua nhiều thế hệ, trong đó việc tặng cho, quản lý và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa các thành viên trong gia đình ông H2, bà L2 còn nhiều điểm chưa thống nhất. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ được ranh giới thực tế giữa các thửa đất 62 và 129 qua các thời điểm, cũng như mối liên hệ giữa các giao dịch cho đất, cho ở và việc cấp Giấy chứng nhận cho ông H2, bà L2 – ông V1 – ông T1. Ngoài ra, phần đất ông Trần Xuân D, bà Nguyễn Thị C đang sử dụng có liên quan trực tiếp đến cả hai thửa đất tranh chấp, song chưa được xác minh đầy đủ về nguồn gốc, diện tích, thời điểm hình thành và ý chí thực sự của người cho ở, dẫn đến khó xác định chính xác ranh giới quyền sử dụng của từng bên. Các thiếu sót này ảnh hưởng trực tiếp đến việc xác định quyền sử dụng hợp pháp của từng bên đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, nhằm đảm bảo việc giải quyết vụ án toàn diện, khách quan và phù hợp thực tế sử dụng đất.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Kim T1; ông Trần Xuân D, bà Nguyễn Thị C không phải chịu. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Trần Kim T1; ông Trần Xuân D, bà Nguyễn Thị C theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0006985, số 0006984 cùng ngày 02/6/2025 đều của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

[5] Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm được xem xét quyết định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk). Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 20-5-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk) và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Kim T1; ông Trần Xuân D, bà Nguyễn Thị C không phải chịu. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Trần Kim T1; ông Trần Xuân D, bà Nguyễn Thị C theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0006985, số 0006984 cùng ngày 02/6/2025 đều của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

3. Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm được xem xét quyết định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Ngọc Dung

Lê Văn Thường

Trần Quốc Cường