

Bản án số 284/2025/DS-PT

Ngày 18 - 6 - 2025

*V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy quyết định cá biệt”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

ông Nguyễn Tấn Long

Các Thẩm phán:

ông Lê Văn Thường

ông Phạm Tồn

- *Thư ký phiên tòa:* ông Nguyễn Văn Nam - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:* bà Phạm Thị Nguyệt Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 122/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2025 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”; do bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1659/2025/QĐPT-HC ngày 03 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: ông **Trần Duy M**, sinh năm 1986 và bà **Trần Thị Minh T**, sinh năm 1989; Cùng địa chỉ: **Tổ B, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng**; đều có mặt.

2- Bị đơn: ông **Nguyễn Tấn L**, sinh năm 1975 và bà **Phạm Thị Ngọc A**, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: **khối phố X, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam**; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Đào Duy K**, sinh năm 1971; địa chỉ: **thôn N, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam** (văn bản ủy quyền ngày 24/3/2023); vắng mặt.

3- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam; địa chỉ: **Số G H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam**.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Phạm Thế M1** - Chức vụ: Trưởng phòng **Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T**, tỉnh Quảng Nam; có đơn xin xét xử

vắng mặt.

–Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

+ Ông **Trần Quốc V** - Chức vụ: Chuyên viên **Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T**, tỉnh Quảng Nam.

+ Ông **Trần Thanh T1** - Chức vụ: Công chức Địa chính - Xây dựng **Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam**.

3. 2. Ông **Nguyễn Tấn T2**, sinh năm 1973 và bà **Lê Thị Dung H**, sinh năm 1973; cùng địa chỉ: **khối phố X, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam**; vắng mặt.

4 - Người kháng cáo: nguyên đơn bà **Trần Thị Minh T**.

5- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2005, Cha của tôi là ông **Trần Tuấn V1** có mua của ông **Nguyễn Tấn T2** và bà **Lê Thị Dung H** thửa đất số 47, tờ bản đồ số 13 và tài sản gắn liền trên thửa đất là ngôi nhà ở cấp 4 của ông **T2**, bà **H** tại **phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 458578 do **Ủy ban nhân dân thị xã T** (nay là **thành phố T**) cấp ngày 27- 6-2002. Thửa đất trên có chiều ngang phía trước 5,01m, chiều ngang phía sau 5,03m, chiều dài bên phải 48,79m, chiều dài bên trái 48,82m. Hiện nay, tôi đo kiểm tra lại thì thấy chiều ngang phía trước đủ 5,01m, nhưng chiều ngang phía sau không đủ 5,03 mà chỉ còn khoảng 3,8m. Khi tôi xin sao lục hồ sơ 60/CP tại **Văn phòng Đ1** thì thấy bản đồ thể hiện diện tích đất của gia đình tôi đúng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, còn diện tích đất thửa đất của ông **Nguyễn Tấn L** và bà **Phạm Thị Ngọc A** liền kề thửa đất của gia đình tôi về hướng Bắc thì chiều ngang phía sau chỉ có 6,49m, nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **L**, bà **A** thể hiện chiều ngang phía sau 7,69m là thừa ra 1,2m tương đương với chiều ngang đất phía sau của gia đình tôi hiện nay bị thiếu. Thời điểm Cha tôi mua đất từ vợ chồng ông **T2**, bà **H** thì cha tôi đang công tác và ở tại **huyện B**, không có ở tại ngôi nhà này nên ông **L** và bà **A** đã xây dựng tường rào lấn qua đất của Cha tôi. Đến năm 2015 Cha tôi nghỉ hưu thì mới về sống tại ngôi nhà này, cha tôi có nói thì ông **L** nói là xây tường rào để nuôi gà, khi nào chú cần thì con tháo dỡ trả đất cho chú. Theo kết quả đo đạc thực tế thì diện tích đất ông **L**, bà **A** lấn chiếm tổng cộng là khoảng 31,5m² với chiều ngang phía trước là 0.06m, chiều ngang phía sau là 1,26m.

Nay chúng tôi (là người kế thừa của ông **V1**) yêu cầu Tòa án buộc ông **Nguyễn Tấn L** và bà **Phạm Thị Ngọc A** phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm, trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 31,5m² cho gia đình chúng tôi, yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 44, tờ bản đồ số 40) do **Ủy ban nhân dân thành**

phố T cấp cho ông Nguyễn Tấn L và bà Phạm Thị Ngọc A ngày 01-9-2008 đối với phần diện tích đất đã cấp chồng lấn lên đất của gia đình tôi là 31,5m².

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Tấn L và Phạm Thị Ngọc A trình bày:

Vào năm 2008, vợ chồng ông Nguyễn Tấn L, Phạm Thị Ngọc A được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 600290 ngày 01-9-2008, thửa đất số 46, tờ bản đồ số 13, diện tích 360,8m²; có chiều dài 53,89m, chiều ngang phía trước 5,87m, chiều ngang phía sau 7,69m. Nguồn gốc thửa đất do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Công T3 và bà Nguyễn Thị T4 vào năm 1998 với diện tích 360m² (giấy viết tay), được gia đình ông L kê khai đăng ký quyền sử dụng đất vào năm 2001, được thể hiện chiều dài, chiều rộng trên bản đồ địa chính. Hiện nay, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông L thay đổi là thửa 44, tờ bản đồ số 40 theo bản đồ địa chính mới. Khi ông L mua đất, phía Nam của thửa đất của vợ chồng ông L đã có ranh giới giáp với bờ tường nhà và móng tường rào của gia đình ông Nguyễn Tấn T2, được gia đình ông T2 ký tứ cận vào ngày 12-01-2001 tại Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng. Năm 1999, ông L xây nhà ở phía trước sát với nhà của ông T2, bà H. Sau đó, đến năm 2023 vợ chồng ông L phá dỡ nhà cũ nhưng móng vẫn còn để lại và làm nhà mới sát ranh giới nêu trên trong phần diện tích đất gia đình ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về thửa đất của gia đình anh M, chị T mua của ông T2 và bà H, trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T2, bà H cũng đã có ký xác nhận tứ cận của gia đình ông L. Cùng ngày 12/01/2001 hai bên gia đình đã được cán bộ địa chính và chính quyền địa phương tiến hành đo vẽ sơ đồ thửa đất của hai bên gia đình, mô tả đặc trưng về ranh giới, mốc giới thửa đất thể hiện là hàng rào làm ranh giới không có tranh chấp và hai bên cùng ký, theo biên bản này thì đất ông T2 bà H cạnh phía sau chỉ có 3,83m, nhưng không hiểu vì sao sau này ông T2, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cạnh phía sau có số đo khác.

Anh M, chị T cho rằng ông L đã xây dựng tường rào lấn sang đất của cha chị T (chú Trần Tuấn V1) là không đúng, hàng rào này là do ông Nguyễn Tấn T2 xây dựng trước khi bán nhà đất cho chú V1. Sau khi chú V1 mua nhà và đất của ông T2 thì đến năm 2015 chú V1 mới về sinh sống tại đây, chú V1 không có ý kiến gì về ranh giới đất đai với gia đình ông L. Ông L nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Công T3 theo giấy viết tay là 360m², phía bên trái giáp nhà ông Nguyễn Tấn T2 và bên phải giáp nhà ông Nguyễn Công T3, có hàng rào và sử dụng ổn định, việc mua bán đất giữa ông L với ông T3 đã có nhà và hàng rào trước đó của ông T2 xây dựng trước đó, phần đất giáp với đất ông T3 thì hai bên thỏa thuận là do gia đình ông L rào bằng tường xây giăng lưới B40 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với diện tích đất thực tế ông L đã sử dụng từ trước đến nay.

Năm 2023 vợ chồng ông L làm lại nhà trên nền móng cũ thì phát sinh tranh chấp, như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở. Việc nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 không đúng chiều dài, chiều ngang đã được các hộ liền kề và cán bộ đo đạc, cán bộ địa phương xác nhận về ranh giới, mốc giới thửa đất vào ngày 12/01/2001, nên đề nghị Tòa án xem xét nội dung

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phía nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Tấn T2** trình bày:

Năm 1996 tôi có nhận chuyển nhượng đất của ông **Nguyễn Công T3** diện tích đất chiều ngang phía trước 5m, chiều ngang phía sau thì theo hàng rào trở ra. Khi mua thì đất trống và tôi làm nhà phía trước ngang 5m, phía sau theo hàng rào do ông **T3** rào. Hàng rào hiện tại, nguyên trước đây là do ông **T3** đúc trụ kéo thép trên cơ sở tôi nhờ ông **T3** rào giúp do tôi đi công tác xa. Hàng rào trên tính từ tường rào nhà ông **D** ra 5m tính từ vị trí cuối đất của tôi (phía giáp đất ông **D**). Khi ông **T3** làm hàng rào thì tôi đã làm nhà và có vợ tôi ở nhà. Hàng rào ông **T3** làm giúp tôi tính từ sau nhà tôi ra đến hết đất (giáp ông **D**). Khi tôi về thì đã thấy hàng rào làm xong, tôi không có ý kiến gì. Việc chuyển nhượng thỏa thuận là 100m² đất ở, phía sau là thỏa thuận đất trồng cây lâu năm và không đưa vào sổ đỏ. Khi tôi chuyển nhượng lại cho ông **V1** là theo giấy chứng nhận là 231m², và đồng ý với diện tích này, đúng hiện trạng tôi đã sử dụng và ông **V1** đã đo đạc lại và đồng ý với diện tích này.

Khi ông **T3** bán đất thì không có mương nước nhưng do nước ở phía trên tràn xuống phía dưới nên tôi yêu cầu ông **T3** chừa cho tôi 1m tính từ hàng rào nhà ông **D** để làm mương nước nhưng chỉ tính chừa 1m này là từ phía trước ra phía sau đối với diện tích đất ở, còn phần đất cây lâu năm phía sau nhà ở thì không đề cập đến mương nước. Khi ông **L** ký tứ cận đất thì tôi đi làm ăn xa tôi thừa nhận vợ tôi đã ký tứ cận cho phần diện tích đất của ông **L** và không có tranh chấp gì với ông **L**,

- Người làm chứng ông **Nguyễn Công T3** trình bày:

Tại bản khai và nội dung các buổi hoà giải ông **T3** xác nhận, trước đây có chuyển nhượng đất cho ông **L** theo giấy chuyển nhượng viết tay ngày 12/3/1998, diện tích 360m². Trước đó năm 1997, tôi cũng chuyển nhượng cho ông **T2** diện tích đất 256m², diện tích đất bán cho ông **T2** chiều dài từ giáp đường đến giáp đất ông **D** còn chiều ngang 5m phía trước và phía sau tính từ mép mương nước trở về phía đất còn lại của tôi (sau này là giáp đất tôi bán cho ông **L**). Năm 1998 tôi làm hàng rào cho ông **T2**, khi tôi làm hàng rào giúp cho ông **T2** là cách bờ mương nước phía nhà ông **T2** là 5m. Khi làm hàng rào tôi trồng trụ bê tông giăng thép gai nhưng chỉ làm đối với phần giáp đất bán cho ông **L** (khi làm hàng rào giúp ông **T2** thì tôi chưa bán đất cho ông **L**). Việc ông **Tiến L1** lại hàng rào thì tôi không rõ và cũng không biết có làm trên phần hàng rào cũ tôi đã làm hay không. Nên hiện nay, hàng rào phía đất ông **T2** và ông **L** thì tôi không xác định được là có thay đổi hay không. Tại phiên toà ông **T3** có lời khai không thống nhất với những lời khai trước đó và ông **T3** thừa nhận có mâu thuẫn với vợ chồng ông **Nguyễn Tấn L** và bà **Phạm Thị Ngọc A** nên không có giá trị làm chứng.

- Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam có Văn bản số 3362/UBND-TNMT ngày 21/12/2023 thể hiện ý kiến.

Ông **Trần Tuấn V1** (chết năm 2018) sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông (bà) **Nguyễn Tấn T2 - Lê Thị Dung H** tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 13, diện tích 231,0m² trong đó đất ở đô thị 100,0 m², đất trồng cây lâu năm

(vườn) 131,0m² (việc chuyển nhượng được thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng số: 1038/CN được UBND phường T xác nhận ngày 14/7/2005). Thửa đất có nguồn gốc ông (bà) Nguyễn Tấn T2 - Lê Thị Dung H được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: T 458578, số vào sổ: 00005 QSDD/1572QĐUB Q31T1 cấp ngày 27/6/2002.

Về hình thể thửa đất thể hiện ở giấy chứng nhận: phía Đông giáp đường đất, dài 5,01m; phía Tây giáp thửa đất màu, dài 5,03m; phía Nam giáp mương thoát nước, dài 48,79m; phía Bắc giáp nhà ông L, dài 48,53m.

Đôi chiếu HS 60/CP có số thửa đất là 47, tờ bản đồ số 13, diện tích 256,0m²; loại đất: T+Vườn (trong đó 200,0m² T), Tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Tấn T2 đăng ký kê khai trong Sổ địa chính tại Quyền số: 2, trang số: 46; được Sở Địa chính (nay là Sở T6) phê duyệt ngày 04/3/2003.

Đôi chiếu hồ sơ CSDL quản lý đất đai tại Sổ Địa chính quyền số D-10, trang số 112 tên người sử dụng đất hộ ông Trần Tuấn V1 kê khai tại thửa số 45, tờ bản đồ số 40, diện tích: 238,5m² trong đó đất ở đô thị 231,0 m², đất trồng CLN 7,5m².

Về hình thể thửa đất thể hiện ở hồ sơ cơ sở dữ liệu - quản lý đất đai: phía Đông giáp đường giao thông, dài 5,00m; phía Tây giáp thửa đất màu, dài 3,76m; phía Nam giáp mương thoát nước, dài 54,17m; phía Bắc giáp nhà ông Trần Tấn V2, dài 54,0m. Như vậy, hình thể thửa đất mặc dù có biến động tăng về diện tích, tuy nhiên, cạnh phía Tây thửa đất giảm 1,27m (5,03m-3,76m) so với giấy chứng nhận đã cấp.

Ông (bà) Nguyễn Tấn L - Phạm Thị Ngọc A thường trú tại khối phố X, phường T. Sử dụng đất trồng cây lâu năm và xây dựng nhà ở năm 1998, được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM600290, ngày 01/9/2008 tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 13, diện tích 360,8 m², trong đó đất ở đô thị 150,0 m², đất trồng CLN 210,8 m². Thửa đất có nguồn gốc do Ông (bà) Nguyễn Tấn L - Phạm Thị Ngọc A nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Công T3 vào năm 1998 sau đó xây dựng nhà ở vào năm 1999.

Về hình thể thửa đất thể hiện ở giấy chứng nhận: phía Đông giáp đường đất, dài 5,87m; phía Tây giáp thửa đất màu, dài 7,69m; phía Nam giáp nhà ông T2, dài 53,89m; phía Bắc giáp nhà ông T3, dài 53,37m.

Đôi chiếu HS 60/CP có số thửa đất là 46, tờ bản đồ số 13, diện tích 360,8m²; loại đất: T+Vườn (trong đó 200,0m² T), Tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Tấn L đăng ký kê khai trong Sổ địa chính tại Quyền số: 2, trang số: 45; được Sở Địa chính (nay là Sở T6) phê duyệt ngày 04/3/2003.

Đôi chiếu hồ sơ CSDL quản lý đất đai tại Sổ Địa chính quyền số D-5, trang 50 tên người sử dụng đất hộ ông Nguyễn Tấn L và bà Phạm Thị Ngọc A kê khai tại thửa số 44, tờ bản đồ số 40, diện tích: 365,0m² trong đó đất ở đô thị 150,0 m², đất trồng CLN 215,0m².

Về hình thể thửa đất thể hiện ở hồ sơ cơ sở dữ liệu - quản lý đất đai, phía Đông giáp đường giao thông, dài 5,88m; phía Tây giáp thửa đất màu, dài 7,66m; phía Nam giáp nhà ông V2, dài 54,00m; phía Bắc giáp nhà ông T3, dài 53,89m. Về hình thể

thửa đất không biến động so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, tuy nhiên, cạnh phía Tây thửa đất tại giấy chứng nhận tăng khoảng 1,22m (7,69m-6,47m) so với hồ sơ đăng ký 60/CP

Qua kiểm tra hồ sơ có liên quan thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định, quá trình đo đạc, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân đều có chữ ký xác nhận ranh giới của các hộ lân cận; trong quá trình sử dụng đất có biến động ranh giới, diện tích giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ dân so với hồ sơ 60/CP và hồ sơ đo đạc cơ sở dữ liệu, quản lý đất đai.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32, Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của [Trần Duy M](#) và bà [Trần Thị Minh T](#) về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với 31,5m² thửa đất số 44, tờ bản đồ số 40, địa chỉ thửa đất tại [phường T thành phố T, tỉnh Quảng Nam](#) (có trích đo địa chính thửa đất kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông [Trần Duy M](#) và bà [Trần Thị Minh T](#), về việc hủy quyết định cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành số AM 600290 do [thành phố T, tỉnh Quảng Nam](#) đã cấp cho ông [Nguyễn Tấn L](#) và bà [Phạm Thị Ngọc A](#) ngày 01-9-2008.

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

[3] Kháng cáo, kháng nghị:

Ngày 07 - 10 -2024 nguyên đơn bà [Trần Thị Minh T](#) kháng cáo với nội dung không chấp nhận bản án sơ thẩm. Nêu lý do kháng cáo là thửa đất số 47 của ông [Nguyễn Tấn T2](#) được cấp Giấy chứng nhận năm 2002, đến năm 2005 thì chuyển nhượng lại cho ông [Trần Tuấn V1](#) là cha của nguyên đơn. Trong khi Giấy chứng nhận của ông [L](#) bà [A](#) được cấp sau, vào năm 2008). Hình thể thửa đất thửa 47 của ông [T2](#) theo Giấy chứng nhận có chiều ngang phía trước giáp đường đi là 5,01m và phía sau là 5,03m, phù hợp với hồ sơ đăng ký theo NĐ60/CP. Cũng theo Hồ sơ NĐ 60/CP thì thửa đất 46 liền kề của ông [L](#) có chiều ngang phía trước giáp đường là 5,87 và phía sau là 6,47m. Năm 2008 ông [L](#) làm Giấy chứng nhận thì lại vẽ lấn sang đất thửa 47 nên chiều ngang phía sau (hướng Tây) tăng lên 7,69m, như vậy là chồng

lấn lên đất của nhà nguyên đơn, làm cho đất nguyên đơn nhỏ lại chỉ còn 3,9m. Khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho ông L thì ông T2 lại ký ranh giới là không đúng vì lúc này đã chuyển nhượng cho ông V1; đồng thời ông T2 là anh ruột ông L. Đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 28 - 10 - 2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Quyết định kháng nghị số 67/ QĐ-VKS-DS với nội dung đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị Minh T giữ nguyên kháng cáo, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trình bày ý kiến là thửa 46 và 47 liền kề nhau. Hai thửa đất này có các ranh giới cố định với các thửa đất liền kề khác nên không thể thay đổi xê dịch ranh giới, chỉ có xê dịch giữa ranh giới của hai thửa với nhau, cho nên phần phía sau thửa đất của ông L rộng ra thì thửa đất của bà nhỏ lại, làm mất dạng so với hình thể ban đầu của hai thửa đất đều cân đối.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Về tố tụng: đây là phiên toà phúc thẩm lần thứ 3, việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và các bên đương sự đều được đảm bảo, phù hợp với các quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng nghị và kháng cáo là có cơ sở, hai thửa đất 47 và 46 lúc ban đầu xác định theo hồ sơ Nghị định 60/CP thì có chiều ngang phía sau (hướng Tây giáp thửa 49) là 5,03 và 6,47m; ông T2 được cấp Giấy chứng nhận trước cũng xác định cạnh phía sau là 5,03m; nhưng sau đó ông L lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận sau thì vẽ cạnh chiều ngang phía sau lên 7,69m; làm cho cạnh ngang phía sau (hướng Tây) thửa 47 của nguyên đơn ngắn lại chỉ còn 3,79m, số đo bị lấn chiếm là tương ứng với số đo tăng lên của thửa đất ông L; trong khi người ký giáp ranh khi ông L khi lập thủ tục lại là ông T2 (anh ông L) lúc này đã chuyển nhượng xong cho ông V1 là sai. Tuy nhiên đối với phần đất tranh chấp giữa hai ngôi nhà thì do hiện nay hai bên đã có nhà kiên cố có tường nhà sát nhau không còn khoảng trống; nên chấp nhận kháng nghị và một phần kháng cáo, sửa án sơ thẩm, buộc bị đơn giao trả phần đất phía sau từ phần tường cuối của ngôi nhà dưới, đến hết đất có độ dài là 8,4m mà ông L đã xây tường rào lấn sang đất của ông V1. Buộc vợ chồng ông L phải tháo dỡ bức tường dài 8,4m, cao 2,5m trả lại đất cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ông **Trần Duy M** và bà **Trần Thị Minh T** (là con của ông **Trần Tuấn V1**) khởi kiện yêu cầu ông **Nguyễn Tấn L** và bà **Phạm Thị Ngọc A** tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc trên đất trả lại 31,5m² đất, địa chỉ tại **khối phố X, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam** và yêu cầu Toà án tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân (UBND) **thành phố T, tỉnh Quảng Nam** đã cấp cho ông **Nguyễn Tấn L** và bà **Phạm Thị Ngọc A** vào ngày 01/9/2008 đối với thửa đất 46, tờ bản đồ 13, tại **khối phố X, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam**.

[2] Về diện tích đất tranh chấp:

Ngày 03/4/2023 Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp thể hiện: phần đất các bên thống nhất tranh chấp 31,5m², trên đất tranh chấp có các tài sản: Tường rào cũ cao 1,8m, dài 4,76m; 01 trụ cổng cũ 0,4m x 0,4m x 2,5m; Tường xây mới trên móng bê tông cốt thép dài 26m; ngoài ra có một phần móng nhà cũ dài 12m xây gạch. (Toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp các bên thừa nhận của bị đơn xây dựng).

Tuy nhiên sau đó, ông **L** bà **Ngọc A** vẫn tiến hành xây dựng theo nền móng và hình thành ngôi nhà áp sát vào ngôi nhà của nguyên đơn, hiện không có khoảng trống do hai bức tường nhà sát nhau. Phần cuối của ngôi nhà dưới đã xây dựng kiên cố thì ông **L** bà **A** tiếp tục xây một bức tường gạch dài 8,4m nối từ góc nhà dưới kéo dài đến hết thửa đất là 8,4m, cao 2,5m; (phần cuối thửa đất cũng có bức tường xây gạch cao 2,5m giáp thửa 49); bức tường dài 8,4m phát sinh sau khi thẩm định ngày 03-4-2023, có độ lệch lớn làm cho phần hậu thửa đất 47 của nguyên đơn nhỏ lại chỉ còn 3,79m. Phần này được xác định các cạnh là 8,4m; 8,4m và 1,26m; diện tích là 5,3m².

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

Phần đất tranh chấp giáp ranh giữa thửa 44 và thửa 45, tờ bản đồ 13, địa chỉ **khối phố X, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam**. Thửa 44 trước đây là thửa 46, tờ bản đồ 13 ông **Nguyễn Tấn L** nhận chuyển nhượng từ ông **Nguyễn Công T3** vào năm 1998; thửa 45 trước đây là thửa 47 tờ bản đồ 13 ông **Nguyễn Tấn T2** và bà **Lê Thị Dung H** nhận chuyển nhượng từ ông **Nguyễn Công T3** vào năm 1997 đến năm 2005 ông **T2** bà **H** chuyển nhượng lại cho ông **Trần Tuấn V1**, (ông **Trần Duy M** và bà **Trần Thị Minh T** là con của ông **V1**). Như vậy, qua các lần thay đổi tên thửa đất thì ông **L** là thửa 46 ->44, ông **V1** là thửa 47-> 45.

Theo Hồ sơ chuyển nhượng giữa ông **Nguyễn Công T3** và ông **Nguyễn Tấn T2** năm 1996 gồm Quyết định của **UBND tỉnh Q** số 1140/QĐ-UB ngày 22-5-1996 về việc cho phép chuyển quyền sử dụng đất, Sơ đồ 167/96-ĐC và Biên bản cắm mốc giới đất chuyển nhượng thì đều thể hiện các cạnh chiều ngang thửa đất ở hướng Đông và **T5** đều là 05m (BL 13- 15).

Theo Hồ sơ NĐ60/CP ngày 05-7-1994 về quyền sử dụng nhà, đất ở đô thị thì thửa 47 của ông **T2** có diện tích 256m², thể hiện cạnh chiều ngang của thửa đất ở hướng Đông là 5,01m; ở hướng Tây là 5,03m. Ông **T2** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 cũng thể hiện thửa đất 47 cạnh hướng Đông là 5,01m, ở hướng Tây là 5,03m; khi ông **T2** sử dụng thửa 47 như nêu trên thì không có tranh chấp với ông **L**. Thửa 46 của ông **L** có diện tích 360,8m², cạnh chiều ngang phía Đông giáp đường giao thông dài 5,88m (phía trước, **hướng Đ**), cạnh chiều ngang phía Tây (phía sau giáp thửa 49) là 6,49m.

Thửa 46 và 47 liền kề nhau, đường ranh giới chung chiều dài từ phía trước (giáp đường giao thông) ra sau phía sau (giáp thửa 49) tạo ra khu vực tranh chấp. Hai đường ranh giới chiều dài còn lại bên phía Bắc thửa 46 của ông **L** giáp thửa 40 của ông **T3** đã được xây dựng tường nhà cố định không có thay đổi; ranh giới bên phía Nam thửa 47 của ông **T2** (ông **V1**) giáp với mương nước (1m) cố định cũng không thay đổi. Như vậy, nguyên đơn và bị đơn tranh chấp do thay đổi vị trí ranh giới chung thửa 46 và 47 với nhau, không liên quan đến các thửa đất liền kề khác.

[4] Về thủ tục kê khai, đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ông **Nguyễn Tấn T2** sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông **Nguyễn Công T3** đã kê khai đăng ký đất đai. Theo Hồ sơ đăng ký đất đai và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T 458578 ngày 27-6-2002 của **UBND thị xã T** thì thửa đất 47 của ông **T2** có diện tích 231m², trong đó cạnh ngang phía trước là 5,01m, ngang phía sau là 5,03m đúng như hồ sơ đăng ký ban đầu. (Hiện nay cạnh ngang phía sau chỉ còn 3,79m)

Ông **Nguyễn Tấn L** được cấp Giấy chứng nhận QSD đất ngày 01-9-2008 tại thửa 46 với diện tích 360,8m², có cạnh chiều ngang phía Đông giáp đường giao thông dài 5,87m (phía trước), cạnh chiều ngang phía Tây (phía sau) là 7,69m; tăng lên khoảng 1,22m.

Tại Văn bản số 228/CNVPĐK ngày 24/5/2024 của Chi nhánh **Văn phòng Đ1** trả lời: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông **Nguyễn Tấn T2**, bà **Lê Thị Dung H** do **phòng Địa chính thị xã T** (nay là **phòng T**) tham mưu để **UBND thị xã T** cấp giấy, Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 12/01/2001 do cán bộ kỹ thuật TTKT&TT-LT Địa chính Quảng Nam phối hợp với **UBND phường T** thực

hiện, nên không có cơ sở để giải thích sự khác nhau về số đo giữa trích lục bản đồ trên giấy chứng nhận với sơ đồ vị trí, mốc giới đã được chủ đất, các hộ liền kề và cán bộ đo đạc ký xác nhận.

Như vậy, việc tăng lên phần chiều ngang phía sau (ở hướng Tây) của thửa 46 là không hợp lý với hồ sơ ban đầu của hai thửa đất, làm cho chiều ngang phía sau hướng Tây của thửa đất 47 bị nhỏ lại chỉ còn 3,79m. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **T2** chuyển nhượng cho ông **V1** có số đo cạnh phía Tây như nhau, cùng 5,03m là hợp lý. Giấy chứng nhận QSD đất thửa 46 của ông **L** được đo vẽ và làm thủ tục cấp sau đã tăng lên số đo 7,69m là chồng lấn sang thửa 47 của ông **V1**. Vào thời điểm vẽ xác lập mốc giới làm thủ tục ngày 11-12- 2007, thì ông **T2** đã chuyển nhượng hoàn thành cho ông **V1** trước đó vào ngày 14-7-2005, nhưng bà **Lê Thị Dung H** (vợ ông **T2**) vẫn ký xác nhận tứ cận là không hợp lý, gây thiệt hại cho ông **V1**.

Từ các cơ sở trên, xét thấy trình bày của nguyên đơn có cơ sở khi cho rằng ông **T2** được cấp Giấy chứng nhận và sử dụng đất là đúng hồ sơ ban đầu, nhưng sau khi chuyển nhượng cho ông **V1**, thì do ông **V1** đi làm xa, không trực tiếp sử dụng đất nên ông **L** đã lấn sang rồi lập thủ tục không hợp lý để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kháng nghị và kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị và kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định diện tích đất buộc ông **L** và bà **A** phải trả lại cho chủ sử dụng đất thửa 45 (47) là phần diện tích 5,3m² (hình tam giác) theo các cạnh là 8,4m (hướng bắc, giáp thửa đất 44); 8,4m (hướng nam, có bức tường giáp thửa 45); 1,26m (hướng Tây, có bức tường giáp thửa 49). Do trong quá trình Toà án cấp sơ thẩm giải quyết tranh chấp nhưng bên bị đơn vẫn cố tình xây dựng làm thay đổi hiện trạng, **UBND phường T** phát hiện và đã có Văn bản số 149/UBND ngày 05-5-2023; do đó cần buộc ông **Nguyễn Tấn L**, **Phạm Thị Ngọc A** phải tháo dỡ bức tường rào xây gạch 8,4m và bức tường rào 1,26m, cao 2,5m; giao trả đất tranh chấp cho những người kế thừa của ông **V1**.

Sau khi phân xử thì thửa đất 47 của ông **V1** có cạnh ngang phía trước giáp đường là đi 5,01m, cạnh ngang phía sau hướng Tây giáp thửa đất 49 là (3,79 + 1,26) = 5,05m; thửa đất 46 của ông **L** có cạnh ngang phía trước giáp đường là đi 5,87m, cạnh ngang phía sau hướng Tây giáp thửa đất 49 là 6,40m; các cạnh chiều dài của 02 thửa đất không có thay đổi theo sơ đồ bản vẽ hiện trạng. (Có sơ đồ minh hoạ kèm theo bản án phúc thẩm)

[5] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **L**:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **L** bà **A** ngày 01-9-2008 tại thửa 46 với diện tích 360,8m², có cạnh chiều ngang phía Đông giáp đường giao

thông dài 5,87m (phía trước), cạnh chiều ngang phía Tây (phía sau) là 7,69m; tăng lên khoảng 1,22m, phần nở rộng về chiều ngang này là chồng lấn sang phần đất thửa 47 của ông **V1** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đó; như vậy được xác định là sai diện tích. Về thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì vào thời điểm vẽ xác lập mốc giới làm thủ tục ngày 11-12-2007, thì ông **T2** bà **H** đã chuyển nhượng quyền sử dụng hoàn thành cho ông **V1** trước đó vào ngày 14-7-2005, nhưng bà **Lê Thị Dung H** (vợ ông **T2**) vẫn ký xác nhận tứ cận là không đúng đối tượng là chủ sử dụng đất liền kề. Tuy nhiên, ranh giới 02 thửa đất phần lớn đã có công trình xây dựng nhà ở kiên cố; phần chồng lấn buộc tháo dỡ để trả có diện tích nhỏ, đất trống chỉ có bức tường xây gạch cao 2,5m; nên chỉ cần buộc bị đơn tháo dỡ bức tường rào xây gạch, trả lại đất chồng lấn cho nguyên đơn. Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý lại diện tích thửa 44 cho đúng quy định. Đương sự cũng có quyền và nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan chức năng điều chỉnh lại diện tích đất cho đúng và được sử dụng hợp pháp, không cần phải huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của đương sự.

[6] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận một phần, nên nguyên đơn và bị đơn cùng phải chịu mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại giai đoạn sơ thẩm là 3.695.000 đồng và phúc thẩm là 2.000.000 đồng quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tổng cộng là 5.695.000 đồng, do ông **M**, bà **T** đã nộp tạm ứng để chi phí nên ông **L** bà **A** phải trả lại $\frac{1}{2}$ cho ông **M** bà **T** là 2.847.000 đồng.

[7] Về án phí:

Căn cứ Điều 147, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định nguyên đơn ông **Trần Duy M** và bà **Trần Thị Minh T** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng; bị đơn ông **Nguyễn Tấn L** và bà **Phạm Thị Ngọc A** phải chịu tiền án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 355 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và kháng cáo của nguyên đơn ông **Trần Duy M** và bà **Trần Thị Minh T**; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

2. Áp dụng khoản 1 Điều 12, Điều 106 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 34, Điều 147, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử:.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của **Trần Duy M** và bà **Trần Thị Minh T** về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông **Nguyễn Tấn L** và bà **Phạm Thị Ngọc A**; buộc ông **Nguyễn Tấn L** và bà **Phạm Thị Ngọc A** phải hoàn trả lại quyền sử dụng diện tích đất 5,3m² có 03 cạnh là: 8,4m (hướng bắc, giáp thửa đất 44); 8,4m (hướng nam, có bức tường giáp thửa 45); 1,26m (hướng Tây, có bức tường giáp thửa 49) cho chủ sử dụng thửa đất số 45 (47), tờ bản đồ số 40, địa chỉ thửa đất tại **phường T thành phố T, tỉnh Quảng Nam** là ông **Trần Tuấn V1** (người kế thừa là ông **Trần Duy M** và bà **Trần Thị Minh T**). (Có bản vẽ minh họa kèm theo bản án phúc thẩm)

Buộc ông **Nguyễn Tấn L** và bà **Phạm Thị Ngọc A** phải tháo dỡ bức tường xây gạch dài 8,4m và 1,26m, cao 2,5m trên phần diện tích buộc trả là 5,3m² để trả lại đất trống cho nguyên đơn.

2. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, chỉnh lý lại diện tích, vị trí của thửa đất số 44 tờ bản đồ số 40 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành số AM 600290 do **thành phố T, tỉnh Quảng Nam** cho ông **Nguyễn Tấn L** và bà **Phạm Thị Ngọc A** ngày 01-9-2008.

3. Về chi phí tố tụng: tổng cộng 5.695.000 đồng (ông **M**, bà **T** đã nộp để chi phí); ông **Trần Duy M** và bà **Trần Thị Minh T** phải chịu số tiền 2.848.000 đồng; ông **L** bà **A** phải trả lại cho ông **M** bà **T** số tiền là 2.847.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông **Nguyễn Tấn L** và bà **Phạm Thị Ngọc A** phải chịu là 300.000 đồng.

Ông **Trần Duy M** và bà **Trần Thị Minh T** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010054 ngày 16 tháng 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Án phí dân sự phúc thẩm ông **Trần Duy M** và bà **Trần Thị Minh T** không phải chịu, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000228 ngày 22 tháng 10 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam. (Biên lai ghi tên người nộp **Huỳnh Thị X**).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, mà người phải thi hành án không thi hành án, chưa thi hành án xong thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Vụ II- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Nguyễn Tấn Long