| | |
|---|---|
| **TÒA PHÚC THẨM**<br>**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**<br>**TẠI ĐÀ NẴNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 107/2025/DS - PT
Ngày: 08 - 9 - 2025
*V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và 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**

***- 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
bà Trần Thị Kim Liên

- ***Thư ký phiên tòa***: bà Nguyễn Thị Thuý Kiều, Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa***: bà Phạm Thị Nguyệt Minh; Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 204/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2025 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 191B/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* ông Võ Ngọc M1, sinh năm 1992; địa chỉ: thôn X, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (cũ); nay là: thôn X, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* bà Trần Thị P, sinh năm 1960; địa chỉ: thôn X, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (cũ); nay là: thôn X, phường B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: ô*ng Trần Ngọc Q, Luật sư - Văn phòng L3, thuộc Đoàn luật sư tỉnh P (cũ); nay thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ; vắng mặt.

*2. Bị đơn:* ông Phạm Văn N (tên khác M1), sinh năm 1971 (đã chết tháng 6/2024), có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng sau:

- Bà Phan Thị L, sinh năm 1974; (vợ); có mặt.

- Ông Phạm Ngọc L1, sinh năm 1993; (con); uỷ quyền cho bà Phan Thị L.

- Phạm Ngọc S, sinh năm 2004; (con); vắng mặt.

Cùng địa chỉ: thôn X, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (cũ). Nay là: thôn X, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà* Phan Thị L*:* ông Nguyễn Thanh M2, Luật sư Công ty L4; địa chỉ C N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Phan Thị L, sinh năm 1974 (tên thường gọi Phan Thị N1); địa chỉ thôn X, A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (cũ); nay là: thôn X, phường B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

- Bà Trần Thị P, sinh năm 1960; địa chỉ: thôn X, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (cũ); nay là: thôn X, phường B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

- Bà Trần Thị T, sinh năm 1952; địa chỉ: thôn X, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (cũ); nay là: thôn X, phường B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Bà Võ Thị P1, sinh năm 1987;

- Bà Võ Thị P2, sinh năm 1984;

Đều trú tại: thôn X, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (cũ); nay là: thôn X, phường B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Bà Võ Thị M3, sinh năm 1989, địa chỉ: thôn T, xã Y, huyện Ý, tỉnh Nam Định (cũ); nay là: xã Ý, tỉnh Ninh Bình.

*Bà P1, bà P2, bà M3 đều ủy quyền* cho bà Phước tham gia tố tụng.

- Ủy ban nhân dân xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (cũ); nay là: Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên; nay là Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

*4. Người kháng cáo:* người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phạm Ngọc L1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

[1] Theo bản án sơ thẩm, nội dung tóm tắt theo trình bày của đương sự:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cùng thống nhất trình bày:* Tôi có thửa đất số thửa 258, tờ bản đồ 02, diện tích 660m$^2$ loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại thôn X, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Nguồn gốc đất này do cha mẹ là ông Võ Ngọc D, bà Trần Thị P để lại cho tôi. Khi Nhà nước thực hiện Nghị định 64/CP thì hộ gia đình tôi có 06 người, gồm: Vợ chồng bà Trần Thị P, ông Võ Ngọc D, các con Võ Thị P2, Võ Thị P1, Võ Ngọc M1, Võ Thị M3 được cân đối giao diện tích 660m$^2$. Năm 1998, được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D đứng tên (chủ hộ). Năm 2000, thấy gia đình bị đơn ông Phạm Văn N khó khăn, không có chỗ ở nên cha mẹ tôi cho ông N cất nhà tạm để trông coi vườn cây ăn quả của gia đình. Năm 2006, cha tôi ông D chết, mẹ tôi bà Phước làm thủ tục sang tên và đổi thành thửa 258 như bây giờ (nguyên trước đây là thửa 480). Năm 2017, tôi đứng tên thửa đất này. Gia đình tôi có nhu cầu sử dụng nên yêu cầu ông N trả lại đất cho tôi nhưng ông N không trả và còn cố ý xây thêm công trình kiên cố trên thửa đất mà không hỏi ý kiến gia đình tôi. Ngày 24/11/2012 Ủy ban nhân dân xã A tổ chức hòa giải nhưng không thành. Nay tôi khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc ông N phải trả lại đất cho tôi sử dụng. Nguyên đơn ông Võ Ngọc M1 ủy quyền cho mẹ là bà Trần Thị P tham gia quá trình tố tụng.

Ngày 19/6/2023 bà Trần Thị P có ý kiến: Đồng ý nhận tài sản ngôi nhà và cây trồng trên đất do ông N xây dựng theo Biên bản định giá ngày 29/7/2022 và tôi sẽ trả lại giá trị bằng hiện vật cho ông N là diện tích đất 200m$^2$ nằm ở hướng Tây giáp đất của tôi. Đối với giếng nước của ông bà tôi để lại, sử dụng chung, không yêu cầu Tòa giải quyết.

Ngày 06/3/2025 bà Trần Thị P thay đổi ý kiến (tại biên bản hoà giải): Đồng ý giao cho gia đình bị đơn sử dụng toàn bộ diện tích đất có nhà ở, công trình phụ, các công trình xây dựng và vật kiến trúc khác gắn liền với đất có diện tích 160m$^2$ ( rộng 6,4m x dài 25m), hỗ trợ bị đơn 75 triệu đồng để di dời nhà vệ sinh, nhà tắm, các bi rút vệ sinh và cây trồng trên đất.

** Bị đơn ông Phạm Văn N trước đây khi còn sống, trình bày:* Gia đình ông và vợ chồng bà Phước là chỗ thân quen, thường làm công cho nhà bà Phước trong việc làm vườn và buôn bán muối. Năm 1992 (có lúc khai năm 1993, có lúc khai năm 1997) vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Phan Thị L được vợ chồng bà Phước, ông D làm giấy tặng cho diện tích đất 660m$^2$ thuộc thửa đất số 480. Vợ chồng tôi có đưa cho vợ chồng bà Phước 02 chỉ vàng y. Sau đó vợ chồng tôi xây nhà, trồng cây trên diện tích đất đó, ở cho đến nay. Việc vợ chồng tôi đưa 02 chỉ vàng y cho bà Phước không có giấy tờ gì, còn giấy tặng (cho) bản gốc đã bị

cháy. Quá trình sinh sống có khai hoang thêm diện tích phía tây nên diện tích thực tế tăng so với sổ. Khi Nhà nước cấp sổ cho ông Võ Ngọc M1, tôi không biết vì Nhà nước không xác minh, không đi thực địa và không lấy lời khai người thực tế sử dụng. Do đó, vợ chồng tôi đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số CB 676832 thửa đất số 258, tờ bản đồ số 02, diện tích 660m² tọa lạc tại thôn X, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngay 31/12/2015 cho bà Trần Thị P, Bà P3 đã tặng cho ông Võ Ngọc M1.

***** *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Phan Thị L (vợ ông N): Thống nhất lời khai của ông N.

+ Bà Võ Thị P2, bà Võ Thị P1, bà Võ Thị M3 ủy quyền cho bà Trần Thị P, thống nhất lời khai của bà Phước.

+ UBND xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên; không có lời trình bày.

+ Ủy ban nhân dân thành phố T, không có lời trình bày.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

Căn cứ các Điều 34, 147, 157, 165, 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, 106, 101, 170, 166 Luật đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 12, 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Ngọc M1 về việc yêu cầu bị đơn trả lại thửa đất số 258, tờ bản đồ số 02 diện tích 660m$^2$ (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), đo đạc thực tế có diện tích 927,8m$^2$.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn giao cho gia đình bị đơn tiếp tục sử dụng toàn bộ diện tích đất có nhà ở và công trình, vật kiến trúc khác gắn liền với đất có diện tích 160m$^2$ (rộng 6,4m x dài 25m) tại thửa đất số 258, tờ bản đồ số 02. *(kèm theo bản trích đo hiện trạng thửa đất ngày 05/11/2024).*

3. Buộc bị đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông N phải giao lại các công trình khác ngoài diện tích 160m$^2$ như nhà vệ sinh, nhà tắm, các bi rút vệ sinh và cây trồng trên đất cho nguyên đơn. Buộc nguyên đơn phải trả lại giá trị bằng tiền 75 triệu đồng cho bị đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông N theo bản vẽ, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, tại Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 05/11/2024. *(kèm theo bản trích đo hiện trạng thửa đất ngày 05/11/2024).*

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về công nhận diện tích đang tranh chấp (đo đạc thực tế 927,8m$^2$) là của bị đơn và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 676832 ngày 31/12/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố T đã cấp cho bà Trần Thị P (chỉnh lý tặng cho ông Võ Ngọc M1) vì không có căn cứ pháp luật.

Các bên đương sự có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, chỉnh lý biến động để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng các bên đang sử dụng theo quy định pháp luật đất đai.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[3] Kháng cáo:

Ngày 28-4-2025 người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là ông Phạm Ngọc L1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nêu yêu cầu kháng cáo là công nhận phần diện tích tăng thêm 267,8m2 do gia đình bị đơn khai hoang và trực tiếp sử dụng đất từ năm 2000 đến nay là 25 năm thuộc quyền sử dụng của gia đình. Thửa đất ông Võ Ngọc Minh K chỉ có diện tích 660m$^2$ chứ không phải là 927,8m$^2$. Lý do là trước đây cha mẹ ông là ông N bà L là người làm thuê trại muối cho ông Võ Ngọc D và bà Trần Thị P. Năm 1997 ông D cho ông N bà L xây nhà trên thửa đất vườn, sau đó bán lại 02 chỉ vàng. Quá trình sử dụng có khai phá đất hoang mở rộng thêm, nên diện tích tăng lên là 927,8m$^2$, do đó phần khai hoang mở rộng này là của bên ông N bà L.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm:

Đại diện của người kháng cáo giữ nguyên đơn kháng cáo. Người kháng cáo và người bảo vệ quyền lợi ich hợp pháp cho người kháng cáo trình bày ý kiến là thửa đất 258 chỉ có 660m$^2$. Bị đơn sử dụng là do cha mẹ của ông *M1* cho ở vì lúc bấy giờ đang làm thuê cho cha mẹ ông *M1*. Sau này chuyển sang chuyển nhượng với giá 02 chỉ vàng, được ghi là tặng cho, nên bên bị đơn mới được làm nhà kiên cố mà nguyên đơn không ngăn cản; giấy tặng cho này bị thất lạc bản gốc, chỉ còn bản phô tô, nay do ông *D* đã chết nên những người còn lại mới tranh chấp đòi lại. Quá trình sử dụng nguyên đơn đã ở mở rộng ra thêm, nên diện tích đất mở rộng đương nhiên là của bị đơn.

*- Ý kiến của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng:*

Về tố tụng: 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. Đây là phiên toà lần thứ ba, đại diện của người kháng cáo có mặt.

Xem xét kháng cáo: Bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên xử xác định diện tích đất thực tế để giao luôn cho ông M1 927,8m$^2$; tăng 267,8m$^2$ là chủ quan, không có căn cứ, chưa thể xác định của ai, sự việc này phải do Cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai giải quyết. Diện tích đất tăng thêm cũng chưa được xác định rõ trong hồ sơ vụ án; nên không thể sửa án để tuyên phần đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 660m$^2$ là của nguyên đơn; đề nghị huỷ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm để xét xử lại.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Thực hiện Nghị định 64/CP của Chính Phủ, Nhà nước cân đối giao đất cho hộ gia đình ông Võ Ngọc D gồm 6 nhân khẩu: vợ chồng ông Võ Ngọc D, bà Trần Thị P, các con: Võ Thị P2, Võ Thị P1, Võ Ngọc M1, Võ Thị M3 với diện tích đất 660m$^2$ thuộc thửa đất số 480, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại thôn X, xã A, thành phố T và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/10/1998 (*BL 153-154*).

Ông Võ Ngọc D chết ngày 22/11/2006. Đến ngày 23/6/2015, bà Phước và các con chung đã có Văn bản thỏa thuận phân chia ½ di sản thừa kế của ông D để lại (BL83-86). Theo đó tất cả các con chung thống nhất giao toàn bộ di sản của ông D cho bà Trần Thị P và bà Phước đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB676832 ngày 31/12/2015 (*BL152*).

Ngày 08/6/2018, bà Trần Thị P lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Võ Ngọc M1 (*BL 80-82*) trong đó có thửa đất đang tranh chấp nay là thửa số 258, diện tích 660m$^2$, loại đất trồng cây lâu năm và ông Võ Ngọc M1 đã được chỉnh lý sang tên (*BL 92-93*). Phần đất 660m$^2$ đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng nên đương nhiên đã được các Cơ quan quản lý đất đai xác định vị trí, ranh giới và thể hiện trong Bản đồ địa chính của Chính quyền địa phương. Hồ sơ vụ án cũng đã có Sơ đồ xác định rõ phần đất 660m$^2$ (*các bút lục 129, 131, 133,136*), đối với phần tăng thêm do đương sự tự ý chỉ dẫn nên mỗi lúc đo mỗi khác diện tích (gồm 308,9m$^2$ và 267,8m$^2$), nhưng cùng được xác định về hướng phía sau thửa đất, hướng Tây. Các bên đương sự tranh chấp thửa đất 258 này thuộc quyền sử dụng của ai, không phải tranh chấp ranh giới, Toà án chỉ xem xét lại thửa đất này thuộc quyền sử dụng của ai; không làm thay đổi hình thể và diện tích thửa đất mà Nhà nước thừa nhận.

Như vậy, nguồn gốc đất tranh chấp là của vợ chồng ông Võ Ngọc D và bà Trần Thị P. Hiện nay chủ sử dụng của thửa đất số 258, tờ bản đồ số 02 là ông Võ Ngọc M1.

[2] Bị đơn ông Phạm Văn N thừa nhận nguồn gốc đất là của vợ chồng ông Võ Ngọc D và bà Trần Thị P. Đồng thời ông N cho rằng năm 1997 đã mua lại thửa đất này với giá 02 chỉ vàng nhưng đây chỉ là lời khai một phía của ông N và không có tài liệu chứng cứ chứng minh. Ông N cũng cung cấp chứng cứ là Giấy tặng (cho) quyền sử dụng đất (BL 17), nhưng đây là bản phô tô và Ủy ban nhân dân xã cũng không tiếp nhận hồ sơ về việc tặng cho như ông N cung cấp. Do đó, những lời trình bày và tài liệu mà ông N (khi còn sống) khai nhận và cung cấp là không có đủ cơ sở để chấp nhận.

[3] Về diện tích đất tăng thêm:

Thửa đất số 258, tờ bản đồ số 02, diện tích 660m$^2$ (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), khi đo đạc thực tế lần cuối theo chỉ dẫn của đương sự có diện tích 927,8m$^2$, tăng 267,8m$^2$ diện tích về hướng phía sau của thửa đất (hướng Tây), phần đất tăng thêm này qua xác minh cho rằng có sự sai số trong đo đạc và biến động về ranh giới giữa thửa đất bà Trần Thị T với thửa đất của ông Võ Ngọc D (Thửa đất bà T vào năm 1992 có 660m$^2$, đến năm 1997 đo đạc lại chỉ còn 445m$^2$), các bên sử dụng đất đến nay chưa có xảy ra tranh chấp. Về diện tích đất tăng thêm này thì hiện do bên bị đơn đang sử dụng trên thực tế, diện tích lớn nên cho rằng sai số do đo đạc là chưa hợp lý, đồng thời chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng cho người nào và có một phần nguyên nhân là có sự biến động liên quan đến thửa đất khác, nên sự việc thuộc thẩm quyền xem xét của các Cơ quan quản lý đất đai và Chính quyền địa phương các cấp. Toà án không có thẩm quyền công nhận hoặc giao quyền sử dụng đất này cho cá nhân hay chủ thể nào; bản án sơ thẩm cũng chỉ xác định đo đạc thực tế là 927,8m$^2$, chưa ghi nhận là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ai; do đó chỉ cần điều chỉnh lại nội dung này cho rõ và đúng quy định mà không cần phải sửa, huỷ bản án sơ thẩm.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 676832 ngày 31/12/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố T đã cấp cho bà Trần Thị P (chỉnh lý tặng cho ông Võ Ngọc M1) của Thửa đất số 258, tờ bản đồ số 02, diện tích 660m$^2$ là đúng quy định, nên không có căn cứ để huỷ.

[4]. Tại giai đoạn sơ thẩm, ngày 06/3/2025, bên nguyên đơn đồng ý giao cho gia đình bị đơn sử dụng toàn bộ diện tích đất có nhà ở, công trình phụ, các công trình xây dựng và vật kiến trúc khác gắn liền với đất có diện tích 160m$^2$ (rộng 6,4m x dài 25m), hỗ trợ bị đơn 75.000.000 đồng để di dời nhà vệ sinh, nhà tắm, các bi rút vệ sinh và cây trồng trên đất. Đối với cái giếng nước là ông bà của bà Phước để lại, sử dụng chung, không yêu cầu Tòa giải quyết. Tại giai đoạn phúc thẩm nguyên đơn đề nghị giữ nguyên như bản án sơ thẩm. Xét thấy, việc tự nguyện giao diện tích 160m$^2$ (rộng 6,4m x dài 25m), hỗ trợ bị đơn 75.000.000 đồng để di dời nhà vệ sinh, nhà tắm, các bi rút vệ sinh và cây trồng trên đất của bà Phước là hợp tình, hợp lý và đảm bảo về hiện trạng sử dụng đất của bị đơn, nên bản án sơ thẩm ghi nhận là hợp lý.

[5] Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại thửa đất số 258, tờ bản đồ số 02, đồng thời tự nguyện giao diện tích 160m$^2$ (rộng 6,4m x dài 25m), hỗ trợ bị đơn 75.000.000 đồng để di dời nhà vệ sinh, nhà tắm, các bi rút vệ sinh và cây trồng trên đất là phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, có sơ đồ bản vẽ kèm theo thuận lợi cho việc thi hành án. Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Phạm Ngọc L1 phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của ông *Phạm Ngọc L1*; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 04-4-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk).

2. Căn cứ các Điều 34, 147, 157, 165, 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, 106, 101, 170, 166 Luật đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 12, 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:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Ngọc M1 về việc yêu cầu bị đơn trả lại thửa đất số 258, tờ bản đồ số 02 diện tích 660m$^2$ (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp).

2.2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn giao cho gia đình bị đơn tiếp tục sử dụng toàn bộ diện tích đất có nhà ở và công trình, vật kiến trúc khác gắn liền với đất có diện tích 160m$^2$ (rộng 6,4m x dài 25m) tại thửa đất số 258, tờ bản đồ số 02. *(kèm theo bản trích đo hiện trạng thửa đất ngày 05/11/2024).*

2.3. Buộc bị đơn, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phạm Văn N phải giao lại các công trình như nhà vệ sinh, nhà tắm, các bi rút vệ sinh và cây trồng trên đất (trong phần diện tích 660m$^2$ nhưng nằm ngoài diện tích 160m$^2$) cho nguyên đơn. Buộc nguyên đơn phải trả lại giá trị bằng tiền 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng) cho bị đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông N; theo bản vẽ, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, tại Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 05/11/2024. *(kèm theo bản trích đo hiện trạng thửa đất ngày 05/11/2024).*

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 676832 ngày 31/12/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố T đã cấp cho bà Trần Thị P (đã chỉnh lý tặng cho ông Võ Ngọc M1).

Các bên đương sự có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, chỉnh lý biến động để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét tại chỗ được giữ nguyên như quyết định của bản án dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Phạm Ngọc L1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006980 ngày 28-5-2025 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Phú Yên (nay là Thi hành án Dân sự tỉnh Đ).

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 được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi

hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

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

**Nguyễn Tấn Long**