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: **54**/2025/DS-PT
Ngày: 18/8/2025
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 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 **Lê Văn Thường**

Các thẩm phán: Ông **Nguyễn Tấn Long**

Bà **Trần Thị Kim Liên**

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thoa – Thẩm tra viên 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 18 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 19/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2025 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 183/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1**. Nguyên đơn**: Bà Lê Thị T, sinh năm 1974, địa chỉ: thôn C, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay là thôn C, xã X, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: ông Bùi Trọng T1 – sinh năm 1994, địa chỉ liên hệ: 247 N, phường E, T, Phú Yên (nay là B N, phường T, tỉnh Đắk Lắk); có đơn xin xét xử vắng mặt.

2**. Bị đơn có yêu cầu phản tố:**

1. Ông Nguyễn Văn T2 – sinh năm 1968, bà Nguyễn Thị T3 - sinh năm 1970, địa chỉ: thôn C, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay là thôn C, xã X, tỉnh Đắk Lắk); ông T2 có mặt, bà T3 vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn T2: Luật sư Hồ Việt C, Công ty L1 và Cộng sự, đoàn luật sư tỉnh K; có mặt.

2. Ông Nguyễn Đình T4 – sinh năm 1969, bà Nguyễn Thị H - sinh năm 1974, địa chỉ: thôn C, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay là thôn C, xã X, tỉnh Đắk Lắk); ông T4 có mặt, bà H vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Trần Hải L -Luật sư, Văn phòng L2, địa chỉ: G N, phường E, T, Phú Yên (nay là G N, phường T, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. UBND xã X, thị xã S và UBND thị xã S (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là UBND xã X, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

2. Ông Lê Văn B – sinh năm 1949, bà Nguyễn Thị T5 – sinh năm 1952, địa chỉ: C, X, Sông C, Phú Yên (nay là Chánh Lộc, xã X, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai có tại hồ sơ vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn, đại diện nguyên đơn trình bày:

Nguyên trước đây cha mẹ bà **T** là **Lê Văn B**, **Nguyễn Thị T5** có quản lý, sử dụng khu đất tại **thôn C, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên**. Năm 1996, **UBND tỉnh P** ban hành Quyết định số 1887/QĐ-ĐC ngày 24/12/1996 thu hồi một phần diện tích đất để xây dựng công trình **chợ X**. Đối với diện tích đất còn lại ngoài phạm vi thu hồi thì vào năm 1999, cha mẹ bà **T** có bán cho bà **Lê Thị N** (cha mẹ vợ ông **T2**, ông **T4**) diện tích đất 79m^2. Năm 2003, cha mẹ bà **T** bán cho vợ chồng ông **T2** diện tích đất 208m^2. Hai diện tích đất đã bán này giáp ranh với phần đất bị thu hồi của Quyết định nêu trên.

Tuy nhiên, Quyết định số 1887/QĐ-ĐC ngày 24/12/1996 bị huỷ bởi Bản án số 02/2011/HC-PT ngày 10/5/2011 của Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên. Ngày 03/4/2014 **UBND tỉnh P** ban hành quyết định thu hồi đất khác thì một phần diện tích đất của gia đình bà **T** không bị thu hồi, nên **UBND thị xã S** đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) diện tích đất này cho ông **Lê Văn B**, là thửa đất số 202, tờ bản đồ số 123, diện tích 107,4m^2. Sau đó, ông **Bát T6** cho bà **T**, hiện bà **T** đang đứng tên trên GCNQSD đất.

Hiện trạng, diện tích đất vợ chồng ông **T2** đang sử dụng là 246,5m^2, biến động tăng 38,5m^2 là do lấn chiếm thửa đất 202 của bà **T**. Hiện trạng diện tích đất vợ chồng ông **T4** bà **H** sử dụng (bà **Lê Thị N** để lại) là 144,6m^2, biến động tăng 65,6m^2 là do lấn chiếm thửa đất 202 của bà **T**. Cha mẹ bà **T** không có bán đất cho vợ chồng ông **T4**, bà **H** mà bán đất cho bà **Lê Thị N** như đã trình bày trên. Sau khi bà **N** chết thì vợ chồng ông **T4** bà **H** quản lý sử dụng đất.

Thời điểm bán đất cho bà **N**, vợ chồng ông **T2** là sau khi có Quyết định thu hồi đất số 1887/QĐ-ĐC ngày 24/12/1996 của **UBND tỉnh P**, sau này Nhà nước không thu hồi phần đất này nữa nên cấp GCNQSD đất cho gia đình bà **T**. Do đó, không hề có việc cấp GCNQSD đất cho bà **T** chồng lấn lên thửa đất của bà **Lê Thị N**, hay đất mà vợ chồng ông **T2** đã mua. Hiện nay phần đất mà trước đây bà **N** mua không giáp **chợ X**, phần đất vợ chồng ông **T2** đã mua cũng không tiếp giáp **chợ X** là do Nhà nước có sự điều chỉnh quy hoạch.

Nay bà **T** khởi kiện yêu cầu Toà án: Buộc bị đơn tháo dỡ, di dời công trình, kiến trúc, tài sản trên đất, trả lại thửa đất số 202, tờ bản đồ số 123, diện tích 107,4m^2 tại **thôn C, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên** cho bà **T** quản lý, sử dụng. Buộc bị đơn bồi thường thiệt hại do hành vi lấn chiếm đất: 144.000.000đ. Buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của bà **T**.

Theo các lời khai có tại hồ sơ và tại phiên toà, bị đơn vợ chồng ông **T2** *bà* **T3**, *người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp do vợ chồng ông **T2** nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông **B** bà **T5** (cha mẹ bà **T**) từ năm 2003, tứ cận thửa đất nhận chuyển nhượng: Đông giáp nhà bà **Nguyễn Thị N1**, ông **Nguyễn Đình T4**; Tây giáp đường vào **chợ X**; Nam giáp đường **xã L**; Bắc giáp chợ mới **X** và đã được **UBND thị xã S** cấp GCNQSD đất ngày 17/12/2003, thửa 561C-1, tờ bản đồ số 20, diện tích 208m^2. Vợ chồng ông **T2** quản lý, sử dụng đất ổn định, không ai tranh chấp, xây dựng nhà tole trên đất từ năm 2003 đến nay. Năm 2011, vợ chồng ông **T2** xây dựng nhà thì được mẹ vợ cho một phần diện tích đất nên có sự biến động tăng diện tích đất từ 208m^2 lên 222,3m^2.

Nay bà **T** khởi kiện tranh chấp đất đai với vợ chồng ông **T2** là không có cơ sở, GCNQSD đất cấp cho bà **T** đã cấp chồng lấn lên thửa đất của vợ chồng ông **T2**. Do đó, vợ chồng ông **T2** yêu cầu Toà huỷ GCNQSD đất đứng tên bà **Lê Thị T**, công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho vợ chồng ông **T2**.

Theo các lời khai có tại hồ sơ và tại phiên toà, bị đơn vợ chồng ông **T4** *bà* **H**, *người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp do vợ chồng ông **T4** nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông **B** bà **T5** (cha mẹ bà **T**) từ năm 1997, khi mua bán có viết giấy tay (sau này nộp cho UBND xã, đến nay chưa nhận lại), số tiền là 20.000.000đ, tứ cận thửa đất: Đông giáp đất ông **Nguyễn Thế H1**, Tây giáp đất ông **Nguyễn Văn T2**, Nam giáp đất bà **Nguyễn Thị N1**, **B1** giáp đường vào chợ. Nay là thửa 561C, tờ bản đồ số 20. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông **T4** quản lý, sử dụng ổn định, không ai tranh chấp, năm 2000 đã xây dựng nhà kho chứa vật liệu xây dựng.

Nay bà **T** khởi kiện tranh chấp đất đai với vợ chồng ông **T4** là không có căn cứ, GCNQSD đất cấp cho bà **T** năm 2014 là không đúng quy định pháp luật, không có chữ ký giáp ranh, không đúng vị trí thửa đất, chồng lên thửa đất của vợ chồng ông **T4**, không niêm yết khi làm thủ tục cấp GCNQSD đất. Do đó, vợ chồng ông **T4** yêu cầu Toà huỷ GCNQSD đất đứng tên bà **Lê Thị T**, công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho vợ chồng ông **T4**.

Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T.

[1.1] Buộc bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3 tháo dỡ, di dời công trình, kiến trúc, tài sản khác trên diện tích đất 24,2m^2 thuộc thửa đất số 202, tờ bản đồ số 123 tại thôn C, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên và giao trả lại diện tích đất này cho bà Lê Thị T quản lý, sử dụng (diện tích đất 24,2m^2 được ghi nhận trên Mảnh trích đo hiện trạng ngày 06/02/2024 kèm theo bản án này).

[1.2] Buộc bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị H tháo dỡ, di dời công trình, kiến trúc, tài sản khác trên diện tích đất 44,6m^2 thuộc thửa đất số 202, tờ bản đồ số 123 tại thôn C, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên và giao trả lại diện tích đất này cho bà Lê Thị T quản lý, sử dụng (diện tích đất 44,6m^2 được ghi nhận trên Mảnh trích đo hiện trạng ngày 06/02/2024 kèm theo bản án này).

[1.3] Buộc bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3 và vợ chồng ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị H chấm dứt hành vi cản trở bà Lê Thị T quản lý, sử dụng thửa đất số 202, tờ bản đồ số 123 tại thôn C, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên, diện tích 107,4m^2, đã được UBND thị xã S cấp GCNQSD đất số BQ 959501 ngày 03/10/2014 đứng tên bà Lê Thị T.

[2] Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc buộc bị đơn bồi thường thiệt hại do hành vi lấn chiếm đất: 144.000.000đ.

[3] Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3 về việc yêu cầu huỷ GCNQSD đất đứng tên bà Lê Thị T, công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho vợ chồng ông T2, bà T3.

[4] Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị H về việc huỷ GCNQSD đất đứng tên bà Lê Thị T, công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho vợ chồng ông T4, bà H.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản, lãi suất, quyền và nghĩa vụ thi hành án, thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/5/2025 và 02/6/2025, bị đơn ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Luật sư đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc tại Đà Nẵng đề nghị xét xử vắng mặt đương sự và không chấp nhận kháng cáo của ông T4, bà H, ông T2, bà T3 và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1.1] Vợ chồng ông T2 cho rằng diện tích đất bà T được GCNQSD đất năm 2014 đã cấp chồng lên diện tích đất đã được cấp GCNQSD đất đứng tên ông T2 từ năm 2003 là không đúng. Bởi thửa đất 202, diện tích 107,4m^2 được hình thành từ việc điều chỉnh diện tích đất ông B bị thu hồi; điều chỉnh quy hoạch, ranh giới thu hồi, thực hiện dự án chợ X nên diện tích đất nằm ngoài ranh giới thu hồi được cấp GCNQSD đất cho chủ sử dụng ông Lê Văn B là đúng quy định pháp luật, không chồng lên thửa đất 561C-1, diện tích 208m^2 đã cấp GCNQSD đất cho ông T2 vào năm 2003.

[1.2] Vợ chồng ông T2 cho rằng phần đất tranh chấp là của ông T2 vì nếu trừ phần đất tranh chấp thì diện tích đất vợ chồng ông T2 đang sử dụng chỉ 198,1m^2 (= 222,3m^2 – 24,2m^2), chênh lệch giảm 9,9m^2 (= 208m^2 – 198,1m^2) so với GCNQSD đất. Tuy nhiên, căn cứ Biên bản làm việc ngày 13/7/2002 tại Văn

phòng UBND xã X giữa đại diện UBND xã X với ông Nguyễn Đình T4 thì để thực hiện dự án nâng cấp đường C - D, đoạn qua nhà bà Nguyễn Thị N1 chỉ mở về phía đất của bà N1 mà không mở phía đối diện vì nếu mở đều hai bên thì sẽ phải giải toả nhà ở chính của bà Nguyễn Thị T7, dự án không có kinh phí đền bù cho bà T7. Chứng tỏ khi nâng cấp mở rộng đường C - D thì thửa đất bà N1 và thửa đất ông T2 sử dụng đã bị ảnh hưởng một phần diện tích đất. Đồng thời, hồ sơ cấp GCNQSD đất năm 2003 của ông T2 thể hiện diện tích đất 208m^2 được trích ra từ thửa đất 561C, tờ bản đồ số 20, bản đồ 299/TTg, chứ không được đo đạc bằng hệ toạ độ VN-2000, hiện nay đo hiện trạng bằng hệ toạ độ VN-2000 để lập Mảnh trích đo hiện trạng sử dụng khu đất số 05-2024, nên diện tích đất có sự chênh lệch.

[1.3] Vợ chồng ông T2 cho rằng diện tích đất tăng từ 208m^2 lên 222,3m^2 là do được mẹ vợ cho nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh và không phù hợp với nhận định trên, nên không có cơ sở để chấp nhận. Căn cứ Bản đồ địa chính đo đạc năm 2012 thì hiện trạng thửa đất vợ chồng ông T2 sử dụng là thửa 31, diện tích 195,6m^2, có phía Bắc giáp với thửa 202, diện tích 107,4m^2 do ông Lê Văn B sử dụng. Do đó, vợ chồng ông T2 cho rằng đã quản lý, sử dụng đất, xây dựng nhà tole trên đất từ năm 2003 đến nay là đúng nhưng chỉ đúng trên thửa đất 31, diện tích 195,6m^2 của vợ chồng ông T2. Còn thửa 202, diện tích 107,4m^2 là do ông Lê Văn B quản lý, sử dụng; Vợ chồng ông T2 đã lấn chiếm diện tích đất 24,2m^2 thuộc thửa 202.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị H; Hội đồng xét xử thấy rằng: Đối với vợ chồng ông T4 cho rằng đã quản lý, sử dụng đất, xây dựng nhà kho từ năm 2000 nhưng theo hồ sơ cấp GCNQSD đất năm 2003 diện tích 208m^2 cho ông T2 thì phía Đông giáp đất ông Nguyễn Quang V và đất còn lại của ông Lê Văn B, chứ không phải đất hay công trình xây dựng gì của vợ chồng ông T4. Đồng thời, qua đối chiếu với Bản đồ địa chính đo đạc năm 2012 thì hình thể diện tích đất 79m^2 mà bà N1 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông B là thửa đất số 210 đứng tên bà Nguyễn Thị N1, tiếp giáp với thửa 202 đứng tên ông Lê Văn B sử dụng. Vậy, sau khi bà N1 chết thì vợ chồng ông T4 quản lý, sử dụng thửa đất của bà N1 nên đã lấn chiếm diện tích đất 44,6m^2 thuộc thửa 202 liền kề.

[3] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T4, bà H, ông T2, bà T3; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Theo quy định Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án thì ông T4, bà H, ông T2, bà T3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bảnán sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc

Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3, giữ nguyên Bản án dân sự số 23/2025/DS-ST ngày 19/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

2.1. Ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0007851 ngày 19/6/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên (đã nộp xong).

2.2. Ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0007000 ngày 19/6/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên (đã nộp xong).

3. Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VCT&XXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, P.HCTP.

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

Lê Văn Thường