

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 91/2025/DS-PT
Ngày: 12-3-2025
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và
buộc tháo dỡ tài sản*”.

**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 Phạm Văn Hợp

Các Thẩm phán: Ông Trương Công Thi
Bà Trần Thị Kim Liên

Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Trang, Thẩm tra viên 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: Ông Lê Phước Thanh, Kiểm sát viên

Ngày 12 tháng 3 năm 2025, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 233/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 509/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1964 (vắng mặt) và bà **Phạm Thị B**, sinh năm 1963 (có mặt); cùng địa chỉ: **thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam**.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Lê Ngọc Đ – Công ty L1** và Cộng sự, thuộc **Đoàn luật sư thành phố Đ**, có mặt.

- **Bị đơn:** Bà **Huỳnh Thị P1**, sinh năm 1954; địa chỉ: **thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam**, có mặt.

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

1. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1990;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Phạm Thị B**, sinh năm 1963, có mặt.

2. Ông **Nguyễn Xuân C**, sinh năm 1994;
3. Ông **Nguyễn Thành C1**, sinh năm 1979;
4. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1983;

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông **Nguyễn Thành T1**, sinh năm 1989, có mặt.

5. Ông **Nguyễn Thành T1**, sinh năm 1989, có mặt.

Tất cả cùng địa chỉ: **Thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam**.

6. **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** (nay là **Sở N1**); địa chỉ: **Số A H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam**.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Văn C2** – Phó Giám đốc **Văn phòng Đ1**, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông **Nguyễn Văn P**, bà **Phạm Thị B** và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Thửa đất số 738, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa đất số 639, tờ bản đồ số 19), diện tích 1.852m² tại **thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam**, được gia đình ông sử dụng ổn định từ trước năm 1980 cho đến nay và được **UBND thị xã T, tỉnh Quảng Nam** cấp Giấy CNQSD đất ngày 11/6/1998. Có tứ cận như sau: phía Bắc giáp đường đất; phía Nam giáp đường bê tông; phía Đông giáp thửa đất số 638 của bà **Huỳnh Thị P1** và thửa đất số 688 của ông **Nguyễn Văn X**; phía Tây giáp thửa đất số 640 của bà **Phan Thị T2** và thửa đất số 687 của bà **Huỳnh Thị P2**. Toàn bộ ranh giới thửa đất là hàng rào trụ bê tông và lưới B40 kiên cố khép kín.

Năm 2016, theo dự án cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai của **xã T**, gia đình ông được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp đổi Giấy CNQSD đất ngày 16/11/2016. Sau khi nhận Giấy CNQSD đất về thì gia đình ông cất trong tủ. Tuy nhiên đến năm 2021, khi lấy Giấy CNQSD đất đó ra xem thì phát hiện thửa đất gia đình ông đang sử dụng đã được đổi thành thửa đất số 639, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.306,8m², giảm 500m² so với Giấy CNQSD đất cũ. Nguyên nhân diện tích đất bị giảm thì gia đình ông không rõ. Ranh giới diện tích đất gia đình ông sử dụng thực tế vẫn ổn định từ trước đến nay, nhưng đối chiếu với sơ đồ thửa đất trên Giấy CNQSD đất được cấp đổi thì không đúng như thực tế đang sử dụng. Trong đó, phần diện tích tiếp giáp phía Đông với các thửa đất số 638 của bà **Huỳnh Thị P1** và thửa đất số 688 của ông **Nguyễn Văn X** bị sai thực tế. Một

phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông đã được cấp sang cho thửa đất 638, tờ bản đồ số 19 của hộ bà **Huỳnh Thị P1**.

Ngay khi phát hiện Giấy CNQSD đất được cấp đổi không đúng diện tích, ranh giới thực tế mà ông đang sử dụng thì ông có đơn gửi đến **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q**, Chi nhánh **Văn phòng Đ2** và **UBND xã T** để đề nghị trả và hủy Giấy CNQSD đất đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp đổi ngày 16/11/2016.

Tại kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh **Văn phòng Đ2** ngày 17/8/2021 đã xác định: diện tích hiện trạng thực tế đang sử dụng của gia đình ông là 1.657,5m². Phần diện tích đất gia đình ông bị thiếu khoảng 350,7m² này đã được cấp cho hộ bà **Huỳnh Thị P1**.

Tôi có gửi đơn đến **UBND xã T** về việc thống nhất ranh giới giữa các hộ liền kề gồm: Ông **Nguyễn Văn X**, bà **Huỳnh Thị P1** có ông **Nguyễn Thành C1** con trai bà **P1**. Tại Biên bản làm việc ngày 08/12/2021, các bên đều thừa nhận: ranh giới liền kề giữa các hộ là đúng như hiện trạng, không dịch chuyển, lấn chiếm lẫn nhau. Việc cấp Giấy CNQSD đất sai sót dẫn đến diện tích đất bị sai, do đó đề nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền điều chỉnh lại Giấy CNQSD đất đã cấp. Tuy nhiên, sau khi kết thúc buổi làm việc phía bà **Huỳnh Thị P1** không chấp hành theo đúng thỏa thuận. Ông **P** tiếp tục có đơn yêu cầu **UBND xã T** giải quyết. Tại Biên bản làm việc ngày 08/12/2022 của **UBND xã T**, bà **Huỳnh Thị P1** cho rằng khi gia đình ông xây hàng rào có lấn qua đất của bà nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tại Biên bản hòa giải ngày 07/3/2024, bà **Huỳnh Thị P1** vẫn không thống nhất việc hòa giải, không thống nhất ranh giới 02 thửa đất như hiện trạng.

Như vậy, việc **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp đổi Giấy CNQSD đất ngày 16/11/2016 cho gia đình ông không đúng diện tích sử dụng, cũng như ranh giới thực tế giữa 02 thửa đất và việc bà **Huỳnh Thị P1** không xác nhận ranh giới thực tế đang sử dụng theo đúng hiện trạng sử dụng đất giữa 02 thửa đất. Cho rằng ông lấn chiếm đất đã gây cản trở, việc cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại Giấy CNQSD đất đã cấp cho ông, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của gia đình ông. Nay ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án:

+ Công nhận diện tích đất tranh chấp 266,9m² (vị trí số 1+2) theo Mảnh Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 03-2024 do **Văn phòng Đ1** lập ngày 27/6/2024, tờ bản đồ số 19 tại **thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam** thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ ông **Nguyễn Văn P**, bà **Phạm Thị B**.

+ Buộc hộ bà **Huỳnh Thị P1** chấm dứt hành vi cản trở đối với diện tích đất tranh chấp 266,9m² nói trên (vị trí số 1+2).

+ Hủy Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp đổi ngày 16/11/2016 đối với thửa đất số 639, tờ bản đồ số 19 tại **thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam** cho hộ ông **Nguyễn Văn P**, bà **Phạm Thị B**;

+ Hủy Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp đổi ngày 30/11/2016 đối với thửa đất số 638, diện tích 1.037m² tờ bản đồ số 19 tại **thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam** cho hộ bà **Huỳnh Thị P1**.

*Theo các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà **Huỳnh Thị P1** và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bị đơn không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và trình bày yêu cầu phản tố: Gia đình bà đã sinh sống và sử dụng thửa đất số 638 từ trước ngày thống nhất đất nước, trong quá trình sử dụng đất không có tranh chấp, đã đăng ký sử dụng đất theo đúng quy định của nhà nước và đã được cấp có thẩm quyền cấp Giấy CNQSD đất năm 1998. Đến năm 2016 cấp có thẩm quyền thực hiện việc cấp đổi lại Giấy CNQSD đất theo Hệ Toạ độ VN 2000 và cấp lại Giấy CNQSD đất cho thửa đất số 638. Từ năm 1977, gia đình tôi có trồng tre để làm ranh giới với thửa đất ông **Nguyễn Văn P**, 02 bên bụi tre ranh giới là 02 con mương thoát nước. Đến năm 2016, khi Chi nhánh **Văn phòng Đ2** đo đạc lại đất để cấp lại Giấy CNQSD đất cũng lấy mốc hàng rào bụi tre để đo đạc. Cùng năm đó ông **Nguyễn Văn P** phá dỡ hàng rào bụi tre và xây dựng hàng rào xi măng lấn qua phần đất thửa đất số 638 của nhà tôi. Gia đình bà phản đối và yêu cầu ông **P** không được xây dựng lên phần đất nhà tôi, nhưng ông **P** vẫn xây dựng. Việc ông **P** phá dỡ hàng rào bụi tre và xây dựng hàng rào tường gạch trên phần đất nhà bà là trái pháp luật và không đúng thực tế sử dụng đất. Sau khi nghiên cứu hồ sơ cấp đổi và hồ sơ quản lý đất đai của các cấp, bà nhận thấy ranh giới đất của 02 thửa đất theo Giấy CNQSD đất của gia đình bà là đúng, bởi: Hàng rào ông **P** xây dựng là sai lệch so với ranh giới bụi tre trước đây nhà bà đã trồng và sử dụng trong nhiều năm. Việc này có nhiều láng giềng biết. Tại buổi hoà giải ở **xã T** (BL 31) ngày 07/3/2024, ông **Nguyễn T3**, cán bộ Địa chính **xã T** xác định: Sau khi chồng ghép hồ sơ đo đạc, bản đồ đo đạc hiện trạng ngày 17/8/2021 với tổng diện tích 1.657,5m² với hồ sơ CSDL được duyệt thì có một phần diện tích đất của ông **Nguyễn Văn P** bà **Phạm Thị B** chồng lấn một phần diện tích vào thửa đất số 638, tờ bản đồ 19 của bà **Huỳnh Thị P1**. Đồng thời khi xem lòng ghép bản đồ mới và sơ đồ cấp đất cũ thì đúng là một phần diện tích thửa đất của ông **P** được cấp chồng lên thửa đất số 638 gia đình bà. Căn cứ vào số liệu đo đạc của **Văn phòng Đ1**, ranh giới phía Bắc thửa đất số 638 của gia đình bà và đường đất có chiều dài 35,98m tính từ vị trí số 26 đến **số F**. Đo chiều

với sơ đồ trong Giấy CNQSD đất từ vị trí số 2 đến số D cũng là 35,98m. Như vậy, số liệu giữa phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất và Giấy CNQSD đất là chính xác.

Nay bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án: Buộc ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Thị B tháo dỡ phần tường gạch xây dựng lấn chiếm trên phần đất thuộc thửa đất số 638 và giao trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 158,4m² (vị trí 1) theo Mạnh Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 03-2024 do Văn phòng Đ1 lập ngày 27/6/2024 cho bà Huỳnh Thị P1. Còn đối với phần diện tích 108,5m² (vị trí 2) theo Mạnh Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 03-2024 do Văn phòng Đ1 lập ngày 27/6/2024 bị đơn thừa nhận thuộc quyền sử dụng, quản lý của phía nguyên đơn, nên bị đơn không tranh chấp.

Trên diện tích 158,4m² (vị trí 1) hiện nay không có tài sản gì của hộ bà Huỳnh Thị P1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Xuân C thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn.

+ Ông Nguyễn Thành C1, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Thành T1 thống nhất với lời trình bày của bị đơn.

+ Tại Công văn số 755/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 29/5/2024 (BL 76) Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q trình bày:

Hộ ông Nguyễn Văn P sử dụng đất được UBND thị xã T cấp Giấy CNQSD đất ngày 11/6/1998, trong đó có thửa đất số 738, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.852m², mục đích sử dụng: đất thổ cư.

Ngày 07/11/2013, ông Nguyễn Văn P làm đơn xin cấp đổi Giấy CNQSD đất đối với thửa đất nêu trên.

Qua kết quả kiểm tra, thẩm định hồ sơ xin cấp đổi Giấy CNQSD đất của hộ ông Nguyễn Văn P đối với thửa đất số 738, tờ bản đồ số 4 Văn phòng Đ1 trình hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy CNQSD đất ngày 16/11/2016 đối với thửa đất số 639, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.306,8m², mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn: 200m² và đất trồng cây lâu năm 1.106,8m², địa chỉ thửa đất: thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Do vậy, việc cấp đổi Giấy CNQSD đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q là đảm bảo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 39, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; Các Điều 11, 15, 115, 163 và 168 của Bộ luật Dân sự; khoản 7, 9 Điều 3,

khoản 1, 2, 3 Điều 26, các Điều 53, 99, 100 và 101 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn P** và bà **Phạm Thị B** về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt*” đối với bị đơn bà **Huỳnh Thị P1**.

Công nhận diện tích 266,9m² đất tại **thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam** thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ ông **Nguyễn Văn P**, bà **Phạm Thị B**.

Buộc hộ bà **Huỳnh Thị P1** chấm dứt hành vi cản trở đối với diện tích 266,9m² đất tại **xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam** của ông **Nguyễn Văn P** và bà **Phạm Thị B** (*có sơ đồ kèm theo bản án*).

Hủy Giấy CNQSD đất do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp đổi đối với thửa đất số 638, diện tích 1.037m², tờ bản đồ số 19 tại **thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam** cho hộ bà **Huỳnh Thị P1** ngày 30/11/2016.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà **Huỳnh Thị P1** về việc “*buộc tháo dỡ tài sản và trả lại đất*” đối với ông **Nguyễn Văn P** và bà **Phạm Thị B**.

Không chấp nhận phản tố của bà **Huỳnh Thị P1** đối với yêu cầu buộc ông **Nguyễn Văn P** và bà **Phạm Thị B** tháo dỡ phần tường gạch xây dựng trên đất và giao trả diện tích 158,4m² đất, thuộc thửa đất số 638 cho bà **Huỳnh Thị P1** (*có sơ đồ kèm theo bản án*).

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp đổi đối với thửa đất số 639, tờ bản đồ số 19 cho hộ ông **Nguyễn Văn P**, bà **Phạm Thị Ban N** 16/11/2016.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/8/2024, bà **Huỳnh Thị P1** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 09/9/2024, bà **Nguyễn Thị L** có đơn kháng cáo sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu công nhận phần diện tích 108,5m² đất (vị trí 2 Theo Mảnh Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 03-2024 do **Văn phòng Đ1** lập ngày 27/6/2024) tại **thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam** thuộc quyền quản lý và sử dụng của hộ ông **Nguyễn Văn P**, bà **Phạm Thị B** và buộc bà **Huỳnh Thị P1** chấm dứt hành vi cản trở đối với phần

diện tích 108,5m² đất này. Đồng thời đề nghị không chấp nhận kháng cáo của những người kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm bảo đảm đúng quy định pháp luật, về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần nguyên đơn đã rút yêu cầu, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm đối với các nội dung còn lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà **Huỳnh Thị P1**, bà **Nguyễn Thị L** trong thời hạn, đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

[2.1] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2024 và Trích đo hiện trạng sử dụng đất do **Văn phòng Đ1** đo vẽ ngày 27/6/2024 đã được các đương sự thống nhất thì nguyên đơn tranh chấp diện tích 266,9m² đất tại **thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam** và yêu cầu Tòa án buộc hộ bà **Huỳnh Thị P1** chấm dứt hành vi cản trở đối với diện tích 266,9m² đất; bị đơn bà **Huỳnh Thị P1** chỉ tranh chấp diện tích 158,4m² đất nằm trong thửa đất số 638, tờ bản đồ số 19, có diện tích 1.037m² được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp đổi Giấy CNQSD đất cho bà **Huỳnh Thị P1** ngày 30/11/2016.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu công nhận phần diện tích 108,5m² đất (vị trí 2 Theo Mảnh Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 03-2024 do **Văn phòng Đ1** lập ngày 27/6/2024) tại **thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam** thuộc quyền quản lý và sử dụng của hộ ông **Nguyễn Văn P**, bà **Phạm Thị B** và buộc bà **Huỳnh Thị P1** chấm dứt hành vi cản trở đối với phần diện tích 108,5m² đất này, phía bị đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với nội dung này theo quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với phần diện tích 158,4m² đất (vị trí 1) ông **Nguyễn Văn P** và bà **Phạm Thị B** khởi kiện yêu cầu Tòa án: Công nhận diện tích 158,4m² đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ ông **Nguyễn Văn P**, bà **Phạm Thị B**; Buộc hộ bà **Huỳnh Thị P1** chấm dứt hành vi cản trở; Hủy Giấy CNQSD đất do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp đổi thửa đất số 638, diện tích 1.037m² cho hộ bà **Huỳnh Thị P1** ngày 30/11/2016. Bị đơn bà **Huỳnh Thị P1** phản tố yêu cầu ông **Nguyễn Văn P** và bà **Phạm Thị B** tháo dỡ phần tường gạch xây dựng trên

đất và trả lại diện tích 158,4m² đất, thuộc thửa đất số 638 cho bà Huỳnh Thị P1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại hồ sơ kê khai đăng ký theo Nghị định 64/CP (BL 05 và 10) do Chi nhánh Văn phòng Đ2 cung cấp thể hiện: Hộ ông Nguyễn Văn P được UBND thị xã T cấp Giấy CNQSD đất thửa đất số 738, diện tích 1.852m², loại đất thổ cư ngày 11/6/1998 và hộ bà Huỳnh Thị P1 được UBND thị xã T cấp Giấy CNQSD đất thửa đất số 737, diện tích 1.034m², loại đất thổ cư ngày 11/6/1998. Đến năm 2016, hộ ông Nguyễn Văn P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi Giấy CNQSD đất thửa đất số 639, diện tích 1.306,8m² giảm 545,2m². Trong khi ông P không chuyển nhượng cho ai và hàng rào ổn định. Hộ bà Huỳnh Thị P1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi Giấy CNQSD đất thửa đất số 638, diện tích 1.037m² tăng 03m². Nhưng chưa tính phần diện tích đất phía trước 104,5m² thực tế bà P1 đang sử dụng trong khi bà P1 không nhận chuyển nhượng đất của ai là tăng không có cơ sở hơn 100m².

Phần diện tích 158,4m² đất tranh chấp tuy nằm trong Giấy CNQSD đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi Giấy CNQSD đất cho bà Huỳnh Thị P1 ngày 30/11/2016, nhưng Hồ sơ cấp đổi Giấy CNQSD đất của bà Huỳnh Thị P1 do Chi nhánh Văn phòng Đ2 cung cấp thể hiện: Khi cấp đổi Giấy CNQSD đất cho bà Huỳnh Thị P1 các cơ quan chức năng không khảo sát, thẩm tra thực trạng tình hình sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân có liên quan đối với phần diện tích 158,4m² đất; không giải quyết các tài sản thuộc sở hữu của vợ chồng ông P có trên diện tích 158,4m² đất và không tiến hành kiểm tra, xác minh nguồn gốc đất là của ai và ai đang trực tiếp sử dụng diện tích là 158,4m² đất nêu trên là không đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013 làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của vợ chồng ông P. Mặt khác, phần diện tích đất này từ trước tới nay bà Huỳnh Thị P1 không phải là người sử dụng. Điều 64 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: *người được giao đất phải sử dụng đất đúng mục đích trong thời hạn được giao*. Nhưng thực tế bà Huỳnh Thị P1 không phải là người sử dụng và cũng không có tài sản gì trên phần diện tích 158,4m² đất tranh chấp.

Tại Biên bản về việc thống nhất ranh giới giữa các hộ liền kề do UBND xã T lập ngày 08/12/2021 có chữ ký đại diện hộ ông Nguyễn Văn P và hộ bà Huỳnh Thị P1, bà P1 đã thừa nhận: Tôi xác định ranh giới giữa 02 bên (*giữa tôi và ông P*) không thay đổi. Hiện tại tường rào ông P đã xây là chính xác theo ranh giới từ xưa đến nay.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 07/8/2024 UBND xã T cung cấp thông tin: Phần diện tích 158,4m² đất tranh chấp hộ ông Nguyễn Văn P trực tiếp sử dụng vì ranh giới giữa 02 nhà ông P và bà P1 từ khi được cấp đất theo Nghị định

64/CP cho đến nay đã có ranh giới rõ ràng (*ranh giới là hàng rào trụ bê tông, tường xây gạch và dựng lưới B40 từ năm 2016*). UBND xã T cũng đã hướng dẫn ông P và bà P1 thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy CNQSD đất. Tuy nhiên, khi ông P thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy CNQSD đất thì bà P1 không cung cấp Giấy CNQSD đất (bản gốc) nên xảy ra tranh chấp. Hơn nữa, hiện nay bà P1 cũng đang quản lý sử dụng thực tế 1.080,7m² lớn hơn diện tích được cấp trong Giấy CNQSD đất là 1.037m².

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Huỳnh Thị P1 cũng đã thừa nhận: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi diện tích 1.037m² cho hộ bà Huỳnh Thị P1 cũng không đúng vị trí mà bà đang sử dụng (vì bà không được trực tiếp chỉ đo) và chưa tính phần diện tích đất phía trước 104,5m² cho bà, nên bà không có đường đi.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Công nhận diện tích 158,4m² đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị B; Buộc hộ bà Huỳnh Thị P1 chấm dứt hành vi cản trở đối với phần diện tích 158,4m² đất (vị trí 1); Hủy Giấy CNQSD đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi thửa đất số 638, diện tích 1.037m² cho hộ bà Huỳnh Thị P1 ngày 30/11/2016. Không chấp nhận phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị P1 về yêu cầu ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Thị B tháo dỡ phần tường gạch xây dựng thuộc thửa đất số 638 và trả lại diện tích 158,4m² đất cho bà Huỳnh Thị P1 là có căn cứ và đúng pháp luật.

Trên phần diện tích 158,4m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ ông Nguyễn Văn P, các đương sự đều thừa nhận bà Huỳnh Thị P1 không có tài sản gì, nên không giải quyết.

Đối với yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi đối với thửa đất số 639, tờ bản đồ số 19 cho hộ ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị Ban N 16/11/2016 tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn bà Phạm Thị B và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đã rút không yêu cầu giải quyết, nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu này của ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị B là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm không có tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà Huỳnh Thị P1 là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn.

[5] Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS. Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn P** và bà **Phạm Thị B** về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt*” đối với bị đơn bà **Huỳnh Thị P1**.

Công nhận diện tích 158,4m² đất tại **thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam** thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ ông **Nguyễn Văn P**, bà **Phạm Thị B**.

Buộc hộ bà **Huỳnh Thị P1** chấm dứt hành vi cản trở đối với diện tích 158,4m² đất tại **xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam** của ông **Nguyễn Văn P** và bà **Phạm Thị B** (*có sơ đồ kèm theo như tại bản án sơ thẩm*).

Hủy Giấy CNQSD đất do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp đổi đổi với thửa đất số 638, diện tích 1.037m², tờ bản đồ số 19 tại **thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam** cho hộ bà **Huỳnh Thị P1** ngày 30/11/2016.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà **Huỳnh Thị P1** về việc “*buộc tháo dỡ tài sản và trả lại đất*” đối với ông **Nguyễn Văn P** và bà **Phạm Thị B**.

Không chấp nhận phản tố của bà **Huỳnh Thị P1** đối với yêu cầu buộc ông **Nguyễn Văn P** và bà **Phạm Thị B** tháo dỡ phần tường gạch xây dựng trên đất và giao trả diện tích 158,4m² đất, thuộc thửa đất số 638 cho bà **Huỳnh Thị P1** (*có sơ đồ kèm theo như tại bản án sơ thẩm*).

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận phần diện tích 108,5m² đất (vị trí 2 Theo Mảnh Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 03-2024 do **Văn phòng Đ1** lập ngày 27/6/2024) tại **thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam** thuộc quyền quản lý và sử dụng của hộ ông **Nguyễn Văn P**, bà **Phạm Thị B** và buộc bà **Huỳnh Thị P1** chấm dứt hành vi cản trở đối với phần diện tích 108,5m² đất này.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp đổi đổi với thửa đất số 639, tờ bản đồ số 19 cho hộ ông **Nguyễn Văn P**, bà **Phạm Thị Ban N** 16/11/2016.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Huỳnh Thị P1** được miễn án phí, bà **Nguyễn Thị L** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ 300.000 đồng bà **Nguyễn Thị L** đã nộp tại biên lai thu tiền số 0000178 ngày 09/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam (do ông **Nguyễn Thành T1** nộp thay).

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Nguyễn Văn P**, bà **Phạm Thị B** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho ông **Nguyễn Văn P** số tiền tạm ứng án phí (do ông **Nguyễn Văn C3** nộp thay) đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000322 ngày 10/7/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

Bà **Huỳnh Thị P1** được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản và đo vẽ bà **Huỳnh Thị P1** phải chịu là 15.000.000 đồng. Số tiền này ông **Nguyễn Văn P** đã nộp 15.000.000 đồng, nên bà **Huỳnh Thị P1** phải hoàn trả cho ông **Nguyễn Văn P** số tiền 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật 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:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND 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**

Phạm Văn Hợp