

Bản án số: **46/2025/DS-PT**

Ngày: 22-01-2025

V/v: “ *Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy phần đăng ký biến động đất*”

**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 Cường

*Các Thẩm phán:* Ông Võ Ngọc Thông

Ông Nguyễn Tấn Long

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Minh Hoàng, Thư ký 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 Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 181/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy phần đăng ký biến động đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 22/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 287/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Cao Thị T, sinh năm 1957; ông Hoàng Anh T1, sinh năm 1979, bà Hoàng Cẩm T2, sinh năm 1981 và bà Hoàng Tú T3, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: B N, phường D, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Cao Thị Quỳnh C**, sinh năm 1959. Địa chỉ: **1 L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk**, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền lại của bà **Cao Thị Quỳnh C**, ông **Hoàng Anh T1**, bà **Hoàng Cẩm T2**, bà **Hoàng Tú T3**: Ông **Tô Tiến D**, sinh năm 1975. Địa chỉ: **Số E M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk**, ông **D** có mặt.

- Bị đơn: Ông **Đình Văn T4**, sinh năm 1984; bà **Lại Thị Thu V**, sinh năm 1987. Địa chỉ: **Số B X, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk**.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Phạm Hải H**, sinh năm 1969.

Địa chỉ: **Buôn J, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk**, có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Huyền Bá C1**, sinh năm 1979 và bà **Vũ Thị Tường V1**, sinh năm 1979. Địa chỉ: **Số C X, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk**, vắng.

2. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: **Số A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk**.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Vũ Thị Thanh V2** – Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng.

3 Ông **Nguyễn Trọng H1**, sinh năm 1961, bà **Đỗ Thị H2**, sinh năm 1963. Địa chỉ: **A đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk**, vắng.

4 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ;

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn M** - Chức vụ: Giám đốc chi nhánh V4 đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng.

Người kháng cáo người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là bà **Cao Thị Quỳnh C**.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Trong đơn khởi kiện đề ngày 05/03/2022 và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà **Cao Thị Quỳnh C** và người đại diện theo ủy quyền lại là ông **Tô Tiến D** cùng trình bày:*

Năm 1989 vợ chồng ông **Hoàng Ngọc T5** và bà **Cao Thị Thu N** chuyển nhượng của bà **Trần Thị L**, thửa đất số 144 diện tích 65 m<sup>2</sup> và tài sản trên đất căn nhà **7 đường L**, nay là căn nhà **Hẻm A đường L, TP** . và được **sở X** cấp có diện tích là 65 m<sup>2</sup> mặt trước rộng 5m và mặt sau rộng 4,5m. Nhà xây dựng mặt trước 4,4 m và phía sau là 3,9 m còn lại 0,6 m để sân hành lang hông và trở cửa chính và cửa sổ bao gồm 1 cửa chính và 5 cửa sổ hông hành lang phía Nam có mái che. Tháng 3 năm 2015 ông **T5** có đi làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại **Phòng T8** thì được hướng dẫn về **phường T** xác nhận lại diện tích vì thửa đất 144 này hiện nay bị thiếu diện tích ít hơn so với trước Sở xây dựng cấp năm 1986.

Quá trình về xác minh, đo đạc lại, ông T5 phát hiện trong diện tích 0,6 m x 9,18 m sân hành lang đã bị U cấp nhập một phần vào phần đất của ông Nguyễn Trọng H1, bà Đỗ Thị H2, hơn nữa trong biên bản xác định ranh không phải chữ ký của ông T5.

Về gốc nguồn gốc thửa đất 162 này là của ông Nguyễn Trọng T6 và bà Trần Thị Như Y là bố của ông H1 thì diện tích cũng chỉ là 83,8 m<sup>2</sup> nhưng hiện nay cấp cho ông H1 là 87,1 m<sup>2</sup>, từ diện tích lần chiếm này cấp cho ông H1 và ông H1 sang nhượng lại cho ông Huỳnh Bá C1 sau đó sang lại cho ông Đinh Văn T4 và bà Lại Thu V.

Hiện nay xây dựng nhà thì ông T4 đã đập và thay đổi hiện trạng nhà, đất của chúng tôi đang tồn tại là 06 mái che hành lang rộng 0,4 m bằng bê tông, gỗ và tôn, sân hành lang 0,6 m và phá bỏ phần chân móng nhà chúng tôi là 0,15 m x 9,18 m.

Trong khi ông T4 đập phá để xây dựng thì nguyên đơn có báo công an phường T và Công an thành phố B xuống làm việc và lập biên bản làm việc, sau đó ông T4 đã ký cam kết là không xây dựng trên đất bị tranh chấp, tuy nhiên ông vẫn xây dựng lên phần đất tranh chấp.

Sự việc này được UBND phường T có văn bản yêu cầu ông T4 dừng việc xây dựng phần tài sản đang tranh chấp và ngày 15/7/2019 UBND thành phố B có văn bản số 3145 UBND-QLĐT buộc ông T4 dừng lại để giải quyết, tuy nhiên ông T4 vẫn cố tình xây dựng trên phần đất lần chiếm như trên.

Từ những nội dung trên nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 026040 do UBND thành phố B cấp ngày 01/06/2011 cho ông Nguyễn Trọng H1, bà Đỗ Thị H2.

- Hủy phần đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận QSD đất số BE 026040 do UBND thành phố B cấp ngày 01/6/2011 từ ông Nguyễn Trọng H1, bà Đỗ Thị H2 đã sang nhượng cho ông Huỳnh Bá C1 vào ngày 12/01/2017 và từ ông C1 sang ông Đinh Văn T7, bà Lại Thị Thu V vào ngày 18/6/2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành Phố B.

- Buộc ông Đinh Văn T4, bà Lại Thị Thu V phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng lên phần nhà, đất trái phép của nguyên đơn là 0,6 m x 9,18 m = 5,508 m<sup>2</sup> và trả lại phần diện tích đất này cho nguyên đơn.

2. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Đinh Văn T4, bà Lại Thị Thu V mặc dù đã được tổng đạt các văn bản tham gia tố tụng nhưng đều vắng mặt, Tòa án thu thập các tài liệu là bản tự khai trong vụ án mà ông Đinh Văn T4 và bà Lại Thị Thu V tham gia và đã đình chỉ (bút lục 196-197), tại bản tự khai và tại phiên tòa người đại diện ủy quyền bà Trần Thị H3 có cùng ý kiến trình bày:

Tháng 6 năm 2018 vợ chồng ông T4, bà V có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất tại số B X, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đã có quyền sử dụng

đất sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 026040 tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 21, diện tích 87,1 m<sup>2</sup> từ ông **Huỳnh Bá C1**. Sau đó vào tháng 7 năm 2019 ông **T4**, bà **V** có làm thủ tục xin cấp phép xây dựng nhà ở, sau khi nhận được giấy phép xây dựng số 1312/GPXD do **UBND thành phố B** cấp ngày 05/7/2019 thì ông **T4**, bà **V** đã gửi thông báo khởi công đến **UBND phường T** và bắt đầu xây dựng ngày 08/7/2019 từ lúc xây dựng đến nay thì hộ liên kê là bà **Cao Thị Quỳnh C** (do bà **Cao Thị T** ủy quyền) liên tục cản trở việc xây dựng vì cho rằng ông **T4**, bà **V** xây dựng lấn sang phần diện tích nhà bà **C**. Ông **T4**, bà **V** cho rằng việc nhận chuyển nhượng đối với thửa đất trên từ ông **Huỳnh Bá C1** là đúng quy định, ông **T4**, bà **V** đã hoàn thành nghĩa vụ thuế, việc xây dựng đúng trên diện tích được cấp phép xây dựng cũng như diện tích nhận chuyển nhượng. Còn việc tranh chấp trước đây giữa bà **T** và gia đình ông **H1**, bà **H2** thì ông **T4**, bà **V** không hề hay biết và vợ chồng ông **T4**, bà **V** không biết ông **H1**, bà **H2**. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc nhận sang nhượng đất của ông **T4**, bà **V** là đúng quy định của pháp luật, ông **T4**, bà **V** xây dựng nhà trên phần đất được cấp giấy chứng nhận và không có việc lấn chiếm như bị đơn xác định.

3. *Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Huỳnh Bá C1** và bà **Vũ Thị Tường V1** đã được tổng đạt các văn bản tuy nhiên ông **C1** và bà **V1** không phối hợp nhận văn bản và không tham tố tụng nên không ghi nhận được ý kiến.*

4. *Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Trọng H1**, bà **Đỗ Thị H2** trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất 162, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại địa chỉ: **số B đường X, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk** là của bà nội bà **Trần Thị Như Y** (mẹ đẻ của ông **H1**) quản lý sử dụng ổn định từ khoảng năm 1970. Năm 2002 bà **Y** chết thì vợ ông **Nguyễn Trọng H1** và **Đỗ Thị H2** quản lý sử dụng, sau đó đến năm 2010 anh em trong nhà thống nhất làm các thủ tục thừa kế để vợ chồng ông **H1**, bà **H2** sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 01/6/2011 thì **UBND thành phố B** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 026040 do **UBND thành phố B** cấp cho gia đình ông **Nguyễn Trọng H1**, bà **Đỗ Thị H2**. Quá trình sử dụng đất thì ông **H1**, bà **H2** sử dụng ổn định, đúng nguyên trạng thửa đất, đến năm 2017 do không có nhu cầu sử dụng nên gia đình ông **H1** làm thủ tục chuyển nhượng lô đất trên cho ông **Huỳnh Bá C1**, mọi thủ tục đã hoàn tất theo quy định của pháp luật được các cơ quan có thẩm quyền xác nhận, đến ngày 12/01/2017 thì thủ tục hoàn tất. Sau đó gia đình ông **H1** chuyển đi nơi khác sinh sống và không còn liên quan đến thửa đất trên.

Quá trình sử dụng đất từ thời bà nội là **Trần Thị Như Y** (mẹ đẻ của ông **H1**) còn sống đến khi vợ chồng ông **H1**, bà **H2** quản lý sử dụng đối với thửa đất trên hoàn toàn không có tranh chấp với ai, sử dụng ổn định. Sau khi ông **C1** sử dụng chuyển nhượng cho những người khác thì ông **H1** hoàn toàn không liên quan, do đó mọi tranh chấp phát sinh sau này ông **H1** hoàn toàn không biết và

không liên quan. Đối với các yêu cầu của gia đình bà T như nội dung thông báo thụ lý về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận số BE 026040 do UBND nhân dân thành phố B cấp ngày 01/6/2011 cho gia đình ông H1 và yêu cầu hủy phần đăng ký biến động trên giấy chứng nhận từ gia đình ông H1 sang nhượng cho ông Huỳnh Bá C1 và từ ông C1 sang nhượng cho ông Đinh Văn T4 và bà Lại Thị Thu V, đồng thời buộc ông Đinh Văn T4, bà Lại Thị Thu V phải tháo dỡ toàn bộ công trình nhà đất trên diện tích 5,508 m<sup>2</sup> quan điểm của ông H1 là gia đình sử dụng đất ổn định được các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận hợp pháp, việc gia đình sang nhượng cho ông C1 là hoàn toàn đúng pháp luật, còn việc tranh chấp đất sau này giữa gia đình bà T và những chủ mới thì gia đình không biết và không liên quan đề nghị quý tòa giải quyết theo quy định của pháp luật. Do ông H1, bà H2 không liên quan, cũng như tuổi tác đã già, sức khỏe kém nên ông H1, bà H2 xin từ chối tham gia tố tụng, đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt theo quy định.

5. *Quá trình giải quyết người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố B trình bày:*

Căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 50 Luật đất đai năm 2013, Điều 14 Nghị định 88/2009/NĐ-CP quy định về hồ sơ và trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tháng 6 năm 2011 ông Nguyễn Trọng H1 và bà Đỗ Thị H2 được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 026040 đối với thửa đất 162, tờ bản đồ số 21 tại phường T, thành phố B. Ngày 27/12/2016 ông H1, bà H2 có đơn đề nghị đăng ký biến động (chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Bá C1, kèm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1225, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C2 công chứng ngày 26/12/2016) và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xử lý biến động trang 4 ngày 12/01/2017. Do đó quan điểm của UBND thành phố B là Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Trọng H1 và bà Đỗ Thị H2 là đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét các tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ kiện theo quy định.

6. *Quá trình giải quyết vụ kiện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở tài nguyên và môi trường tỉnh X trình bày:*

Về nguồn gốc đất: Ông Nguyễn Trọng H1, bà Đỗ Thị H2 được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 026040 ngày 01/06/2011 đối với thửa đất 162, tờ bản đồ số 21, diện tích 87,1 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

1. Ngày 27/12/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng H1, bà Đỗ Thị H2 và ông Huỳnh Bá C1, đối với thửa đất số 162, tờ bản đồ số 21, diện tích 87,1m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, đất tại: phường T, thành

phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 026040 do UBND thành phố B cấp ngày 01/6/2011, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 công chứng số 12225, quyền số 12-TP/CC- SCC/HĐGD ngày 26/12/2016.

Ngày 27/12/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B xử lý hồ sơ, lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai chuyển cơ quan thuế theo quy định, cùng ngày Chi cục Thuế thành phố B phát hành thông báo nghĩa vụ tài chính. Ngày 28/12/2016, ông Nguyễn Trọng H1 nộp tiền vào ngân sách nhà nước. Ngày 12/01/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B xác nhận chuyển nhượng cho ông Huỳnh Bá C1 trên trang 04 Giấy chứng nhận theo quy định. (Có hồ sơ photo kèm theo).

2. Ngày 30/5/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Bá C1, bà Vũ Thị Tường V3 và ông Đinh Văn T4, bà Lại Thị Thu V, đối với thửa đất số 162, tờ bản đồ số 21, diện tích 87,1m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, đất tại: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 026040 do UBND thành phố B cấp ngày 01/6/2011 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B xác nhận chuyển nhượng cho ông Huỳnh Bá C1 trên trang 04 Giấy chứng nhận ngày 12/01/2017, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 công chứng số 008528, quyền số 05-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/5/2018. Ngày 05/6/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B xử lý hồ sơ, lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai chuyển cơ quan thuế theo quy định. Ngày 12/6/2018 Chi cục Thuế thành phố B phát hành thông báo nghĩa vụ tài chính. Ngày 14/6/2018, ông Đinh Văn T4, bà Vũ Thị Tường V1 nộp tiền vào ngân sách nhà nước. Ngày 18/6/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B xác nhận chuyển nhượng cho ông Đinh Văn T4 và bà Lại Thị Thu V trên trang 04 Giấy chứng nhận theo quy định.

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 12/01/2017 xác nhận chuyển nhượng cho ông Huỳnh Bá C1 và ngày 18/6/2018 xác nhận chuyển nhượng cho ông Đinh Văn T4 và bà Lại Thị Thu V trên trang 04 Giấy chứng nhận là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Đối với các nội dung của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk căn cứ các quy định của pháp luật xét xử theo thẩm quyền.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 22/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 170 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm đ Điều 12, khoản 3, 9 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14, 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.

### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Cao Thị T**, ông **Hoàng Anh T1**, bà **Hoàng Cẩm T2**, bà **Hoàng Tú T3** về việc:

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 026040 do UBND thành phố B cấp ngày 01/06/2011 cho ông **Nguyễn Trọng H1**, bà **Đỗ Thị H2**.

+ Hủy phần đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận QSD đất số BE 026040 do UBND thành phố B cấp ngày 01/6/2011 từ ông **Nguyễn Trọng H1**, bà **Đỗ Thị H2** đã sang nhượng cho ông **Huỳnh Bá C1** vào ngày 12/01/2017 và từ ông **C1** sang ông **Đình Văn T7**, bà **Lại Thị Thu V** vào ngày 18/6/2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành Phố B.

+ Buộc ông **Đình Văn T4**, bà **Lại Thị Thu V** phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng lên phần nhà, đất trái phép của nguyên đơn là 0,6 m x 9,18 m = 5,508 m<sup>2</sup> và trả lại phần diện tích đất này cho nguyên đơn.

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.

Ngày 06/8/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhận đơn kháng cáo đề ngày 02/8/2024 của bà **Cao Thị Quỳnh C** là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà **Cao Thị T** và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **Hoàng Anh T1**, **Hoàng Cẩm T2**, **Hoàng Tú T3**, với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk theo hướng chấp nhận yêu cầu nguyên đơn hoặc hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập đánh giá chứng cứ không đúng.

*Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm:*

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án có căn cứ và đúng pháp luật; kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có căn cứ, kháng cáo nhưng không có tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi bản chất nội dung vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều

308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và xem xét quan điểm của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:*

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông **Tố Tiến D1** là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn về đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1] Xét nguồn gốc các thửa đất có tranh chấp:

Về nguồn gốc thửa đất 144 (hiện nay do nguyên đơn sử dụng):

Tại các bút lục số 26, 27, 29 thể hiện nguồn gốc đất được **Sở xây dựng tỉnh X** cấp cho bà **Trần Thị L**, sinh năm 1944 sở chứng nhận sở hữu nhà với diện tích 65 m<sup>2</sup> (Diện tích đất tạm chiếm) ngày 30/8/1986. Đến ngày 10/11/1989 bà **Trần Thị L** chuyển nhượng cho ông **Hoàng Ngọc T5** diện tích đất trên. Hiện thửa đất 144 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện ông **Hoàng Ngọc T5** đã chết, người quản lý sử dụng hợp pháp là các nguyên đơn gồm vợ là bà **Cao Thị T**, cùng các con là ông **Hoàng Anh T1**, bà **Hoàng Cẩm T2**, bà **Hoàng Tú T3**.

Về nguồn gốc thửa đất 162 (hiện nay do bị đơn sử dụng):

Tại các bút lục 19, 20, 21, 24 thể hiện nguồn gốc đất là **Sở xây dựng tỉnh X** cấp **Sở** chứng nhận quyền sở hữu nhà của cho vợ chồng ông **Nguyễn Trọng T6** và bà **Trần Thị Như Y** ngày 25/6/1986 với diện tích chiếm đất là 83,8 m<sup>2</sup>, đến 01/8/2002 thì bà **Y** chết, sau đó thửa đất được phân chia di sản thừa kế đến ngày 01/06/2011 thì được **UBND thành phố B** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 026040 cho ông **Nguyễn Trọng H1** và bà **Đỗ Thị H2**, tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 21, diện tích 87,1 m<sup>2</sup>. Đến ngày 12/01/2017 ông **H1**, bà **H2** đã chuyển nhượng cho ông **Huỳnh Bá C1** thửa đất trên và đã được Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai thành phố B** chỉnh lý biến động, sang tên ông **Huỳnh Bá C1**. Đến ngày 18/6/2018 ông **C1** đã chuyển nhượng cho ông **Đình Văn T4** và bà **Lại Thị Thu V** thửa đất trên và đã được Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai thành phố B** chỉnh lý biến động, sang tên ông **T4**, bà **V**.

Tại Trích đo hiện trạng thửa đất phục vụ cho việc giải quyết hồ sơ của Tòa án do **Công ty TNHH Đ** thực hiện ngày 31/3/2023 (bút lục 89-91) thể hiện:

\* Phần diện tích tranh chấp có tứ cận và diện tích như sau:



+ Phía đông giáp diện tích đất trống có kích thước:  $0,22\text{ m} + 0,29\text{ m} = 0,51\text{ m}$

+ Phía tây giáp thửa 162 (Ông **T4**, bà **V**) có kích thước:  $0,53\text{ m}$

+ Phía nam giáp thửa 162 (Ông **T4**, bà **V**) có kích thước:  $9,12\text{ m}$

+ Phía bắc giáp thửa 144 (gia đình bà **T**) có kích thước:  $9,15\text{ m}$

Tổng diện tích đất tranh chấp:  $4,7\text{ m}^2$  diện tích này ông **T4**, bà **V** đã xây dựng nhà kiên cố.

\* Đối với diện tích thực tế nguyên đơn (bà **T** cùng các con) đang sử dụng ngoài phần tranh chấp tại thửa đất 144 là  $61\text{ m}^2$ , theo vị trí đất nguyên đơn xác định thì tổng diện tích  $61\text{ m}^2 + 4,7\text{ m}^2$  (diện tích tranh chấp) +  $2,4\text{ m}^2$  (diện tích liền kề vị trí tranh chấp) =  $68,1\text{ m}^2$

\* Đối với diện tích thực tế bị đơn (ông **T4**, bà **V** đang sử dụng:  $82,6\text{ m}^2 + 4,7\text{ m}^2 = 87,3\text{ m}^2$  (trừ diện tích  $0,2\text{ m}^2$  nằm trong chỉ giới giao thông).

Như vậy, đối chiếu với diện tích gia đình nguyên đơn được Sở xây dựng tỉnh X cấp sổ chứng nhận nhà cửa đối với thửa 144 cho ông Hoàng Ngọc T5 là  $65\text{ m}^2$  thì theo kết quả đo đạc lệch so với thực tế là  $68,1\text{ m}^2 - 65\text{ m}^2 = 3,1\text{ m}^2$  (tăng thêm).

Đối chiếu với diện tích bị đơn được Sở xây dựng tỉnh X cấp sổ chứng nhận nhà cửa đối với thửa 162 cho ông Nguyễn Trọng T6 và bà Trần Thị Như Y là  $83,8\text{ m}^2$  thì diện tích ông **T4**, bà **V** sử dụng lệch so với thực tế sử dụng là  $87,3\text{ m}^2 - 83,8\text{ m}^2 = 3,5\text{ m}^2$  (tăng thêm). Đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 026040 cấp cho ông Nguyễn Trọng H1 và bà Đỗ Thị H2, tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 21, với diện tích  $87,1\text{ m}^2$  thì diện tích ông **T4**, bà **V** là tương đương đúng diện tích chỉ lệch  $0,2\text{ m}^2$ .

Như vậy, việc căn cứ vào số liệu diện tích mà các bên được Sở xây dựng tỉnh X cấp sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa tại các thời điểm trước đây là chưa có cơ sở chính xác để xác định diện tích đất tranh chấp giữa các đương sự. Tuy nhiên, căn cứ các Họa đồ mặt bằng vị trí nhà đất tại các bút lục 20 và 27 của Sở xây dựng tỉnh X thể hiện hình thái đối với thửa đất 162 là hình chữ nhật không có cạnh gấp khúc, đối với cạnh phía nam thửa đất 144 và cạnh phía bắc thửa đất 162 (tiếp giáp nhau) là cạnh thẳng liền mạch không gấp khúc, vì vậy nếu xác định diện tích đất tranh chấp như yêu cầu của nguyên đơn thì phần tiếp giáp hai thửa đất sẽ gấp khúc không đúng như Họa đồ mặt bằng vị trí thể hiện của Sở xây dựng tỉnh X xác định để cấp sổ chứng nhận sở hữu nhà cửa tại thời điểm cấp sổ chứng nhận nhà cửa cho ông **T5**, cũng như ông **T6**, bà **Y** và xác định như trên thì diện tích đất nguyên đơn sử dụng đối với thửa thửa đất 144 tăng  $3,1\text{ m}^2$ . Tại tài liệu chứng cứ mà UBND phường T cung cấp cho Tòa án theo biên bản xác minh ngày 05/6/2024 cũng thể hiện tại bản đồ địa chính năm 1996 và năm 2006 đến nay thì phần tiếp giáp giữa cạnh phía nam thửa đất 144 và 162 là đường thẳng, không gấp khúc. Tại Họa đồ mặt bằng vị trí nhà đất đối

với thửa 162 (Bút lục 20) thể hiện cạnh phía tây là 3,9 m (Bút lục 20), theo kết quả đo đạc thực tế xác định cạnh phía tây còn lại là 3,89 m là phù hợp.

Từ những nhận định phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn bà **Cao Thị T**, ông **Hoàng Anh T1**, bà **Hoàng Cẩm T2**, bà **Hoàng Tú T3** về việc buộc ông **Đình Văn T4**, bà **Lại Thị Thu V** phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng lên phần nhà, đất trái phép của nguyên đơn là 0,6 m x 9,18 m = 5,508 m<sup>2</sup> và trả lại phần diện tích đất này cho nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 026040 do UBND thành phố B cấp ngày 01/06/2011 cho ông **Nguyễn Trọng H1**, bà **Đỗ Thị H2** và hủy phần đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận QSD đất số BE 026040 do UBND thành phố B cấp ngày 01/6/2011 từ ông **Nguyễn Trọng H1**, bà **Đỗ Thị H2** đã sang nhượng cho ông **Huỳnh Bá C1** vào ngày 12/01/2017 và từ ông **C1** sang ông **Đình Văn T4**, bà **Lại Thị Thu V** vào ngày 18/6/2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành Phố B. Hội đồng xét xử, xét thấy trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **H1**, bà **H2** và việc chỉnh lý biến động sang nhượng cho ông **C1**; ông **T4**, bà **V** được Ủy ban nhân dân thành phố B và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông **Tô Tiến D** là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn có kháng cáo cho rằng việc đo đạc diện tích đất tranh chấp nêu trên trong quá trình giải quyết vụ án là không đúng, không chính xác nhưng ông **D** cũng thừa nhận rằng quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có khiếu nại, khiếu kiện gì về kết quả đo đạc này.

Từ những phân tích, nhận định nói trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn bà **Cao Thị T**, ông **Hoàng Anh T1**, bà **Hoàng Cẩm T2**, bà **Hoàng Tú T3**, là có căn cứ và đúng pháp luật; kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có cơ sở, không có tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không được chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm dân sự: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận toàn bộ nên ông **Hoàng Anh T1**, bà **Hoàng Cẩm T2**, bà **Hoàng Tú T3** mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Bà **Cao Thị T** là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm dân sự.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo các nguyên đơn: Bà Cao Thị T, ông Hoàng Anh T1, bà Hoàng Cẩm T2 và bà Hoàng Tú T3, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 170 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm đ Điều 12, khoản 3, 9 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14, 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.

### Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị T, ông Hoàng Anh T1, bà Hoàng Cẩm T2, bà Hoàng Tú T3 về việc:

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 026040 do UBND thành phố B cấp ngày 01/06/2011 cho ông Nguyễn Trọng H1, bà Đỗ Thị H2.

+ Hủy phần đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận QSD đất số BE 026040 do UBND thành phố B cấp ngày 01/6/2011 từ ông Nguyễn Trọng H1, bà Đỗ Thị H2 đã sang nhượng cho ông Huỳnh Bá C1 vào ngày 12/01/2017 và từ ông C1 sang ông Đinh Văn T4, bà Lại Thị Thu V vào ngày 18/6/2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành Phố B.

+ Buộc ông Đinh Văn T4, bà Lại Thị Thu V phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng lên phần nhà, đất trái phép của nguyên đơn là 0,6 m x 9,18 m = 5,508 m<sup>2</sup> và trả lại phần diện tích đất này cho nguyên đơn.

[2]. Về án phí phúc thẩm: Buộc ông Hoàng Anh T1, bà Hoàng Cẩm T2, bà Hoàng Tú T3 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do bà Cao Thị Quỳnh C đã nộp thay cho ông Hoàng Anh T1, bà Hoàng Cẩm T2, bà Hoàng Tú T3 tại các Biên lai thu số: 0041023; 0041024; 0041025 đều cùng ngày 15/8/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Bà Cao Thị T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị 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:

- Vụ Giám đốc kiểm tra II - TAND tối cao;

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

- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

Đã ký

**Nguyễn Cường**