

Bản án số: **139/2025/DS-PT**

Ngày: 15 – 7 - 2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Hiều

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Mai

Bà Trần Thị Bé

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Huỳnh Mạnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 176/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Đà Nẵng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 82/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 116/2025/QĐ-PT ngày 20/3/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 192/2025/QĐ-PT ngày 18/4/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 233/2025/QĐPT-DS ngày 14/5/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 281/2025/QĐPT-DS ngày 28/6/2025 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 447/TB – TA ngày 02 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Ngô Tấn S**, sinh năm 1980; CCCD số 049080015265 và bà **Phạm Thị Hồng V**, sinh năm 1983, CCCD số 051183008140; Cùng địa chỉ liên hệ: Số B T, phường A, quận T (nay là phường A), thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Công ty L2 và Cộng sự; Địa chỉ trụ sở: Số B T, phường A (phường A, quận T cũ), thành phố Đà Nẵng. Người

đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Thành N – Chức vụ: Giám đốc. Người đại diện tham gia tố tụng: Bà Trần Thị Thu P, sinh năm 1995, CCCD số 045195004550; Địa chỉ liên hệ: Số B T, phường A, thành phố Đà Nẵng (Theo Giấy uỷ quyền lập ngày 21/11/2024 của ông Ngô Tấn S, bà Phạm Thị Hồng V và Quyết định cử người đại diện số 104/24/QĐ-NDD ngày 30/11/2024 của Công ty L2 và Cộng sự). Bà P có mặt

2. Bị đơn: Ông **Hoàng Gia L**, sinh năm 1997; CCCD số 048097001082 và bà **Hoàng Ngọc Châu G**, sinh năm 2002, CCCD số 048302001113; Cùng địa chỉ: Tổ A thôn N, xã B, thành phố Đà Nẵng (xã H, huyện H cũ).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Minh D, sinh năm 1983, CCCD số 048083004288 và bà Lê Thị Thúy N1, sinh năm 1997, CCCD số 045197002083; Cùng địa chỉ liên hệ: Số B Đ, phường T, thành phố Đà Nẵng (phường H, quận T cũ); Là người đại diện theo uỷ quyền (Theo Giấy uỷ quyền lập ngày 13/12/2024 tại Văn phòng C). Có mặt

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

3.1. Bà Huỳnh Thị Tuyết N2, sinh năm 1972; CCCD số 048172004968; Địa chỉ: Tổ F (tổ A cũ) phường T, thành phố Đà Nẵng (phường H, quận T cũ); Chỗ ở hiện nay: Số B H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị Tuyết N2:

- Ông Trần Minh D, sinh năm 1983, CCCD số 048083004288; Địa chỉ liên hệ: Số G M, phường T, thành phố Đà Nẵng (phường H, quận T cũ). Có mặt

- Bà Phan Thị Hương V1, CCCD số 049301003554; Địa chỉ liên hệ: G M, phường T, thành phố Đà Nẵng (phường H, quận T cũ).

Là người đại diện theo uỷ quyền (Theo Giấy uỷ quyền lập ngày 21/11/2024 tại Văn phòng C, thành phố Đà Nẵng). Có mặt

3.3. Ông Nguyễn Phi T, sinh năm 1980, CCCD số 049080010735; Địa chỉ: Số B H, phường H, thành phố Đà Nẵng (phường H, quận L cũ). Có mặt

Người đại diện hợp pháp cho ông T: Bà Trần Thị Thu P, sinh năm 1995, CCCD số 045195004550; Địa chỉ liên hệ: Số B T, phường A, thành phố Đà Nẵng (phường A, quận T cũ) (Theo Giấy uỷ quyền lập ngày 13/6/2025 của ông Nguyễn Phi T tại Văn phòng C1, thành phố Đà Nẵng). Có mặt

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Phi T: Ông Đỗ Thành N, Thẻ Luật sư số: 11157/LS do L3 cấp ngày 10/8/2016 – Luật sư Công ty L2 và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ. Vắng mặt

4. Do có kháng cáo của bị đơn – ông Hoàng Gia L và bà Hoàng Ngọc Châu G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Ngô Tấn S và bà Phạm Thị Hồng V là bà Trần Thị Thu P trình bày:*

Ngày 05/02/2021, vợ chồng ông Ngô Tấn S và bà Phạm Thị Hồng V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 858, tờ bản đồ số 17, diện tích 280m² tại thôn N, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Thửa đất này do bà Huỳnh

Thị Ngọc Y đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 723273 được UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 05/5/2011. Thửa đất có cọc rào làm ranh giới giữa hai thửa đất số 858 và 857. Đối với thửa đất số 857 do bà Huỳnh Thị Vân A chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Tuyết N2 năm 2018 và sau đó bà N2 chuyển nhượng lại cho con bà là Hoàng Gia L và Hoàng Ngọc Châu G.

Ngày 24/5/2022, ông Ngô Tấn S và bà Phạm Thị Hồng V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho ông Nguyễn Phi T được công chứng tại Văn phòng C1. Ông Ngô Tấn S và bà Phạm Thị Hồng V cùng ông T đã bàn giao tứ cận có mốc giới của thửa đất. Căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng, ông Nguyễn Phi T đã nộp hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H để làm thủ tục chuyển đổi tên theo quy định của pháp luật nhưng đã bị Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H từ chối. Lý do cụ thể:

+ Lần 1: Ông Hoàng Gia L (chủ sở hữu lô đất 857) có đơn yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H tạm dừng việc giải quyết hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Phi T vì ông cho rằng diện tích đất thực tế của ông chưa đủ như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông đang khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông Huỳnh H và bà Vân A phải giao đủ đất.

+ Lần 2: Ông Hoàng Gia L tiếp tục có đơn đề nghị giải quyết ranh giới giữa các thửa đất số 858 và 857, đo đạc, ký tứ cận thực tế.

Với những hành vi cản trở của ông Hoàng Gia L làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Nguyễn Phi T nên ông T đã làm đơn khiếu nại gửi Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H và UBND xã H. Ngày 09/12/2022, UBND xã H tổ chức buổi hòa giải tranh chấp đất giữa ông T và đại diện ông L là bà Huỳnh Thị Tuyết N2. Các bên không tự thỏa thuận được về tranh chấp do đó, ngày 16/12/2022 UBND xã H ban hành thông báo số: 175 TB-UBND với nội dung hòa giải không thành và yêu cầu các bên giữ nguyên hiện trạng đất, không xây dựng, cải tạo, trồng trọt trên phạm vi đất đang tranh chấp.

Đến ngày 14/12/2022, bà Huỳnh Thị Tuyết N2 đã tự ý nhổ bỏ một số cọc xác định ranh giới đất giữa lô đất 857, 858 và trồng cây trên thửa đất đang tranh chấp, tiếp tục coi nơi nhà tôn sang thửa đất của vợ chồng ông Ngô Tấn S và bà Phạm Thị Hồng V đã chuyển nhượng cho ông T gần 1m. Sự việc đã được báo cáo với Trưởng thôn và UBND xã H. Trưởng thôn N đã xuống hiện trường và lập biên bản gia đình ông L và bà N2 về hành vi cố tình thay đổi hiện trạng thửa đất 857, 858. Nhưng ngày 23/02/2023, gia đình ông L và bà N2 tiếp tục vi phạm nhổ toàn bộ cọc ranh giới của 02 thửa đất 857, 858. Và cho người xây dựng hàng rào kiên cố lần chiếm qua đất của vợ chồng ông Ngô Tấn S và bà Phạm Thị Hồng V đã chuyển nhượng cho ông T. Ông T đã làm đơn báo cáo chính quyền, ban đại diện Thôn N và mời Văn phòng Thừa phát lại lập vi bằng để có bằng chứng xác thực việc ngang nhiên lấn chiếm của gia đình ông L và bà N2. Tổng diện tích gia đình ông L lấn chiếm

sang thửa đất 858 của vợ chồng nguyên đơn tạm tính là 80,4 m²(ngang 2,4m, dài 33,5m).

Ngày 23/3/2023, UBND xã H tiếp tục hòa giải theo đơn kiến nghị của ông T. Tuy nhiên, buổi hòa giải các bên cũng không thống nhất được. Do đó, UBND xã H đã ban hành thông báo số: 34/TB-UBND ngày 05/4/2023 thông báo về kết quả hòa giải và đề nghị “*Các bên phải nghiêm túc thực hiện đúng nội dung Thông báo số 175/TB-UBND ngày 16/12/2022: ... Các bên phải hoàn trả lại hiện trạng trong phạm vi đất đang tranh chấp do tác động (nhổ cột mốc, làm hàng rào, trồng trọt...) sau thời điểm có thông báo số: 175/TB-UBND ngày 16/12/2022 của UBND xã H*”. Tuy nhiên, cho đến nay gia đình ông L và bà N2 vẫn không chấp hành và tiếp tục vi phạm có tính coi thường và thách thức chính quyền địa phương. Nay, để đảm bảo quyền lợi của bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Phi T và thực hiện hết nghĩa vụ của ông Ngô Tấn S và bà Phạm Thị Hồng V trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2022. Nguyên đơn yêu Tòa án buộc ông Hoàng Gia L, bà Hoàng Ngọc Châu G và bà Huỳnh Thị Tuyết N2:

- Tháo dỡ toàn bộ mái tôn coi nói lấn chiếm và dỡ bỏ toàn bộ hàng rào lấn chiếm sang thửa đất số 858, tờ bản đồ số 17 diện tích 280m² tại thôn N, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 723273 do UBND huyện H cấp ngày 05/5/2011.

- Chấm dứt hoàn toàn hành vi lấn chiếm sang thửa đất 858, cụ thể diện tích lấn chiếm là: 80,4m² (2,4 m x 33,5 m) tương ứng với giá tiền là 56.280.000 đồng (*Năm mươi sáu triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng*) (700.000 đồng/m² x 80,4m).

- Chấm dứt hành vi cản trở việc chuyển đổi quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Phi T tại các cơ quan chức năng có thẩm quyền.

Nguyên đơn không có ý kiến gì về kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất tranh chấp và đồng ý với kết quả chứng thư thẩm định giá tài sản số 434/2024/105 ngày 20/8/2024 của Công ty TNHH T2.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Thu P cho rằng theo sơ đồ cấp giấy chứng nhận cho ông L, bà G thì thửa đất số 857 có tứ cận giáp đường bê tông 2m. Đến năm 2015 nhà nước có chủ trương mở rộng đường bê tông và theo kết quả đo đạc hiện nay của Tòa án thể hiện đường bê tông này có chiều dài 3,75m. Đồng thời, phần đất của ông L, bà G hiện nay cách đường bê tông 0,4m. Như vậy, quá trình mở rộng đường bê tông đã lấn vào phần đất của thửa đất số 857 một phần diện tích. Trên cơ sở đó, phần diện tích được nguyên đơn xác định lấn chiếm có chiều ngang là 2,24m là phù hợp với sơ đồ cấp giấy chứng nhận các thửa đất 857, 858. Do đó, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bị đơn hoàn trả lại phần diện tích 74,4m² như hồ sơ mà Tòa án đã trưng cầu đo đạc.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hoàng Gia L và bà Hoàng Ngọc Châu G là bà Huỳnh Thị Tuyết N2 trình bày:*

Bị đơn không đồng ý tháo dỡ công trình xây dựng hiện tại vì phần xây dựng này đang nằm trên vị trí, mốc giới của thửa đất số 857, tờ bản đồ số 17 chứ không phải nằm trên thửa đất 858, tờ bản đồ số 7 như nguyên đơn trình bày. Phần diện tích đất thực tế ông L và bà Châu G đang sử dụng thuộc vị trí mốc giới của thửa đất số 857, tờ bản đồ số 17, hoàn toàn không lấn chiếm sang thửa đất số 858, tờ bản đồ số 17 như nguyên đơn nêu. Bị đơn không có hành vi cản trở ông Nguyễn Phi T thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 723273 do UBND huyện H cấp ngày 05/5/2011 tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền như nguyên đơn nêu mà chỉ đang thực hiện việc yêu cầu chủ sở hữu thửa đất nêu trên phải xác định mốc giới và ký giáp ranh giữa 02 thửa đất theo đúng quy định của pháp luật trước khi mua bán chuyển nhượng để đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của bị đơn. Bị đơn không có ý kiến gì về kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất tranh chấp và đồng ý với kết quả chứng thư thẩm định giá tài sản số 434/2024/105 ngày 20/8/2024 của Công ty TNHH T2.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Phi T là ông Nguyễn Huy H1 trình bày:*

Thửa đất số 858, tờ bản đồ số 17, diện tích 280m² tại thôn N, xã H, Huyện H, thành phố Đà Nẵng ông Nguyễn Phi T nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Ngô Tấn S và bà Phạm Thị Hồng V thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2473 ngày 24/5/2022 tại Văn phòng C1. Ngày 26/5/2022, ông Nguyễn Phi T thực hiện thủ tục đăng ký sang tên chuyển nhượng QSDĐ nhưng Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H đã ra thông báo từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ với lý do: Thửa đất này có liên quan trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất được Toà án nhân dân huyện Hoà Vang đang thụ lý giải quyết số: 167/2021/TLST-DS và ông Hoàng Gia L (Nguyên đơn trong vụ án) có đơn ngày 19/4/2021 yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H tạm dừng giải quyết hồ sơ tại các thửa đất có liên quan đến tranh chấp đất đai trong đó có thửa đất số 858 mà ông Nguyễn Phi T đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông S. Ngày 09/9/2022, TAND huyện Hoà Vang có quyết định số: 35/2022/QĐST-DS về việc đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số: 167/2021/TLST-DS.

Ngày 19/9/2022, ông Nguyễn Phi T tiếp tục nộp hồ sơ đăng ký sang tên chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất trên. Đến ngày 20/9/2022, ông Hoàng Gia L gửi đơn kiến nghị cho Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H đề nghị giải quyết ranh giới giữa các thửa đất, đo đạc, ký tứ cận thực tế. Dựa vào đơn kiến nghị của ông L nên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H gửi công văn số:

3497/CNHV ngày 07/10/2022 yêu cầu UBND xã H chủ trì, phối hợp giải quyết về ranh giới thửa đất và xác định tình trạng tranh chấp về đất đai. Ngày 23/11/2022, ông Nguyễn Phi T gửi đơn kiến nghị đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, xác định mốc giới thửa đất với hộ liền kề ông Hoàng Gia L và phản ánh hộ ông L ngang nhiên xây dựng nhà tôn trên thửa đất đang có tranh chấp. Đến ngày 02/12/2022, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H có công văn số: 4542/CNHV-ĐKCGCN về việc yêu cầu UBND xã H chủ trì, phối hợp giải quyết về ranh giới thửa đất và xác định tình trạng tranh chấp về đất đai đối với thửa đất của ông Nguyễn Phi T và ông L. Trong buổi họp ngày 09/12/2022, có sự tham gia của bà Huỳnh Thị Tuyết N2 (mẹ của ông Hoàng Gia L), Chủ tịch UBND xã H đã kết luận: “*Trong thời gian giải quyết tranh chấp, yêu cầu các bên giữ nguyên hiện trạng đất, không xây dựng, cải tạo, trồng trọt trên phạm vi đất đang tranh chấp*”. Ngày 14/12/2022, bà N2 đã tự ý nhổ 01 số cọc mốc bê tông hàng rào ranh giới giữa thửa đất của ông Nguyễn Phi T và ông L, xây dựng nhà và trồng cây trên phần đất đang tranh chấp. Sự việc này của bà N2 đã được Ban N4 lập biên bản. Đến ngày 23/02/2023, bà N2 tiếp tục nhổ hết toàn bộ cọc mốc bê tông hàng rào ranh giới còn lại và dời hàng rào thép lán sang tiếp phần đất của ông Nguyễn Phi T. Ban N4 đã lập biên bản lần 2 đối với hành vi của bà N2. Hành vi của bà N2 “nhổ cọc, dời hàng rào, xây dựng nhà sang phần đất của ông T” đã được lập vi bằng vào ngày 01/3/2023 tại địa chỉ: thôn N, xã H, Huyện H, thành phố Đà Nẵng bởi Văn phòng T3. Những việc làm của ông Hoàng Gia L, bà Huỳnh Thị Tuyết N2 (mẹ của ông L) đã gây ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Phi T.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ vào Điều 169, 175 Bộ luật Dân sự; Điều 164, 165, 166 và Điều 203 Luật đất đai; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 227, 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Tấn S và bà Phạm Thị Hồng V.

1.1. Buộc ông Hoàng Gia L, bà Hoàng Ngọc Châu G hoàn trả cho ông Ngô Tấn S và bà Phạm Thị Hồng V phần diện tích đất 74.4m² thuộc thửa đất số 858, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE723273 do UBND huyện H cấp ngày 05/11/2011. Có tứ cận:

+ Phía Bắc giáp đất ông Ngô Tấn S và bà Phạm Thị Hồng V.

+ Phía Nam giáp đất của ông Hoàng Gia L, bà Hoàng Ngọc Châu G.

- + Phía Tây giáp đường bê tông.
- + Phía Đông giáp đất của ông Huỳnh H.

(Có sơ đồ kèm theo)

1.2. Buộc bà Huỳnh Thị Tuyết N2 tháo dỡ 01 nhà tạm có kết cấu: Tường lợp tôn, trụ bằng sắt, nền lót gạch men, mái lợp tôn; hàng rào trụ sắt phi 5 kéo dây thép gai; 03 bụi chuối (khoảng 05 cây); 01 cây cau khoảng 02 năm tuổi; 01 cây xoài khoảng 1 năm tuổi, 02 cây táo khoảng 03 năm tuổi; 03 cây đu đủ.

1.3. Buộc ông Hoàng Gia L, bà Hoàng Ngọc Châu G và bà Huỳnh Thị Tuyết N2 chấm dứt hành vi ngăn cản ông Ngô Tấn S và bà Phạm Thị Hồng V thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Phi T tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng, phần án phí, quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án dân sự của các bên đương sự.

* Ngày 07 tháng 10 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Gia L, bà Hoàng Ngọc Châu G ghi ngày 04 tháng 10 năm 2024, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Đơn trình bày ý kiến và Đơn đề nghị ghi cùng ngày 09/12/2024, ông L1 và bà Châu G cho rằng Bản án sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng như: Không đưa bà Huỳnh Thị Vân A, Huỳnh Thị Ngọc Y, Huỳnh Thị Thúy D1, ông Phạm Công B, bà Võ Thị Thái V2 vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để xem xét thỏa thuận của các bên về việc khi nhận chuyển nhượng từ bà Vân A các bên thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Tuyết N2 đủ diện tích theo GCNQSDĐ là 315m²; không đưa Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ để xem xét sơ đồ thửa đất do Trung tâm K cung cấp có ranh giới thửa đất đúng như hiện trạng thực tế đất ông L và bà Châu G đang sử dụng. Do đó, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, giao cho Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang giải quyết lại theo trình tự thủ tục sơ thẩm; Trường hợp các vi phạm của Tòa án sơ thẩm có thể khắc phục được thì sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận cho ông Hoàng Gia L và bà Hoàng Ngọc Châu G có quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp 74,4m²; Bị đơn có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước để được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất được công nhận.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Tấn S và bà Phạm Thị Hồng V đối với bị đơn ông Hoàng Gia L và bà Hoàng Ngọc Châu G là có cơ sở. Do đó, kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Gia L và bà Hoàng Ngọc Châu G không có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Gia L và bà Hoàng Ngọc Châu G; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2024/DS-ST ngày 28/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thời hạn, nội dung kháng cáo của bị đơn: Ngày 28 tháng 9 năm 2024 Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng ra xét xử sơ thẩm và cùng ngày tuyên Bản án số: 89/2024/DS-ST. Bà Huỳnh Thị Tuyết N2 là đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Hoàng Gia L và bà Hoàng Ngọc Châu G tham gia phiên tòa và có mặt khi tuyên án. Ngày 07 tháng 10 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang nhận được đơn kháng cáo của ông Hoàng Gia L và bà Hoàng Ngọc Châu G, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Về thời hạn và nội dung kháng cáo bị đơn đảm bảo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông L và bà G theo Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó vụ án được thụ lý xét xử theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Gia L và bà Hoàng Ngọc Châu G.

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất các đương sự có tranh chấp:

[2.1.1] Các thửa đất số 857 có diện tích 315m² (*gọi tắt là thửa 857*), thửa đất số 858 có diện tích 280m² (*gọi tắt là thửa 858*) và thửa đất số 859 có diện tích 280m² (*gọi tắt là thửa 859*), thuộc tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại thôn N, xã B, thành phố Đà Nẵng (xã H, huyện H cũ), được tách ra từ thửa đất số 763, tờ bản đồ số 17, diện tích 3740m² (đất thổ cư), thuộc quyền sử dụng của hộ ông Huỳnh H (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 799062 do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng (cũ) cấp ngày 05/3/1996) vào ngày 17/11/2010. Sau khi được tách thửa, ông Huỳnh H và vợ là Đỗ Thị Kiều H2 đã tặng cho toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 857 cho con là bà Huỳnh Thị Vân A, tặng cho thửa đất số 858 cho con là bà Huỳnh Thị Ngọc Y và tặng cho thửa đất số 859 cho con là bà Huỳnh Thị Thúy D1, theo các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã H, huyện H (cũ) chứng thực ngày 31/12/2010.

[2.1.2] Bà Huỳnh Thị Vân A sau khi được cha mẹ tặng cho thửa đất số 857, đã được UBND huyện H (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 723269 vào ngày 05/5/2011. Đến ngày 05/12/2018, bà Vân A chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 857 cho vợ chồng ông Hoàng Xuân H3, bà Huỳnh Thị Tuyết N2. Ngày 13/02/2020 vợ chồng ông H3, bà N2 tặng cho toàn bộ thửa đất số 857 cho con là ông Hoàng Gia L và bà Hoàng Ngọc Châu G. Ngày 02/3/2020, thửa đất số 857 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại H xác nhận thay đổi lại là thửa đất số 198, tờ bản đồ số 46, do đo đạc theo bản đồ VN2000. Ngày 06/3/2020, ông Hoàng Gia L và bà Hoàng Ngọc Châu G được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại H chỉnh lý biến động xác nhận đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.1.3] Bà Huỳnh Thị Ngọc Y sau khi được cha mẹ tặng cho thửa đất số 858 đã được UBND huyện H (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 723273 vào ngày 05/5/2011. Đến ngày 26/01/2021, bà Ngọc Y chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 858 cho vợ chồng ông Ngô Tấn S, Phạm Thị Hồng V. Ngày 24/5/2022, ông vợ chồng ông S, bà V lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 858 cho ông Nguyễn Phi T. Ông T nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại H để chỉnh lý biến động đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị trả lại hồ sơ do có đơn tranh chấp của ông Hoàng Gia L và bà Hoàng Ngọc Châu G, do đó giấy chứng nhận vẫn đứng tên ông Ngô Tấn S và bà Phạm Thị Hồng V.

[2.2] Theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã H, huyện H (cũ) chứng thực ngày 31/12/2010 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 723269 cấp cho bà Huỳnh Thị Vân A đối với thửa đất 857, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 723273 cấp cho bà Huỳnh Thị Ngọc Y đối với thửa đất 858 cùng ngày 05/5/2011 thì, ranh giới, mốc giới 02 thửa đất thể hiện thửa đất 857 tiếp giáp thửa đất 858 về phía Bắc. Hai thửa đất đều có tứ cận phía Tây (chiều ngang thửa đất) giáp đường bê tông 2m. Riêng thửa đất 857 còn có phía Nam (chiều dài thửa đất) giáp đường bê tông 2m.

[2.3] Theo tài liệu, chứng cứ là Văn bản số: 315/UBND-ĐCXD ngày 28/9/2024 V/v phối hợp cung cấp tài liệu, chứng cứ của UBND xã H, trình bày của ông Nguyễn N3 – Trưởng ban N4 tại Biên bản xác minh ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang: *“Hiện trạng con đường bê tông 2m đi qua thửa đất 857 và 858 có sự thay đổi qua các thời kỳ. Trước năm 2003 là đường bê tông hẻm 02m. Đến năm 2016 mở rộng thành đường 3,5m (tính từ đường bê tông cũ mỗi bên mở ra 1m) là theo chủ trương chung. Riêng đoạn tiếp giáp với 02 thửa đất số 857, 858 chỉ mở rộng về phía Bắc không mở rộng về phía Nam do cản bờ tre. Hiện nay còn một*

phần hiện trạng đường bê tông cũ”. Nội dung cung cấp của UBND xã H và ông Nguyễn N3 phù hợp với các lần xem xét, thẩm định tại chỗ đối với hai thửa đất tranh chấp của Tòa án cấp sơ thẩm cũng như phúc thẩm. Theo đó, con đường bê tông mới được xây dựng chồng lên một phần con đường bê tông cũ, hiện trạng vẫn còn một phần đường bê tông cũ nằm về phía Nam có đoạn là 0,19m có đoạn là 0,37m. Như vậy, có cơ sở xác định việc xây dựng mở rộng con đường bê tông mới lấy một phần diện tích đất nằm trong các thửa đất số 858 và 857, làm thửa đất số 857 giảm cả chiều dài và chiều ngang thửa đất, thửa đất 858 giảm về chiều dài của thửa đất. Do đó, sau khi mở đường bê tông vào năm 2016 thì thửa đất 857 không còn đủ diện tích đất 315m² theo Giấy chứng nhận số BE 723269 cấp cho bà Huỳnh Thị Vân A và thửa đất 858 cũng không còn đủ diện tích đất 280m² theo Giấy chứng nhận số BE 723273 cấp cho bà Huỳnh Thị Ngọc Y. Lẽ ra sau khi mở rộng đường bê tông, bà Huỳnh Thị Vân A và bà Huỳnh Thị Ngọc Y phải liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất thửa đất 857, thửa đất 858 theo đúng diện tích còn lại sau khi mở đường theo đúng diện tích thực tế sử dụng, nhưng bà Huỳnh Thị Vân A cũng như bà Huỳnh Thị Ngọc Y không tiến hành thủ tục nêu trên mà đem chuyển nhượng.

[2.4] Ngày 05/12/2018 bà Huỳnh Thị Vân A chuyển nhượng thửa đất số 857 cho vợ chồng bà Huỳnh Thị Tuyết N2, ông Hoàng Xuân H3. Ngày 26/01/2021, bà Huỳnh Thị Ngọc Y chuyển nhượng thửa đất 858 cho vợ chồng ông Ngô Tấn S, bà Phạm Thị Hồng V. Bà N2, ông S và bà V xác định là nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận; đồng thời bà N2 cung cấp bản photo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 14/11/2018, giữa bên bán là ông Võ Văn T1 và bà Huỳnh Thị Vân A và bên mua là ông Hoàng Xuân H3 và bà Huỳnh Thị Tuyết N2 đối với thửa đất 857 thể hiện: *Bên bán giao (đo) đủ 315m², kể từ mép đường hiện trạng*. Tuy nhiên, thời điểm bà N2, ông H3 nhận chuyển nhượng thửa đất 857 và ông S, bà V nhận chuyển nhượng thửa đất 858 đều sau năm 2016, các thửa đất nhận chuyển nhượng không còn đủ diện tích đất như trong giấy chứng nhận được cấp cho bà Huỳnh Thị Vân A, bà Huỳnh Thị Ngọc Y do mở rộng đường bê tông như đã phân tích tại phần [2.3] trên.

[2.5] Bà Huỳnh Thị Tuyết N2 còn xác định khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 857 đã được bà Vân A bàn giao mốc ranh giới đúng như hiện trạng ông Hoàng Gia L và bà Hoàng Ngọc Châu G đang quản lý, sử dụng bao gồm cả 74.4m² đang tranh chấp, do đó phần tranh chấp này thuộc thửa đất 857. Ông Ngô Tấn S, bà Phạm Thị Hồng V cũng xác nhận khi nhận quyền sử dụng thửa đất 858 đã được bà Y bàn giao mốc ranh giới là các trụ bê tông hiện còn tại hiện trường trong đó bao gồm cả 74.4m² đang tranh chấp, do đó phần tranh chấp này thuộc thửa đất 858. Tuy nhiên, bà N2 cũng như ông S, bà V thừa nhận khi bàn giao thửa đất nhận chuyển nhượng

từ bà Vân A, bà Y chỉ bàn giao trên thực tế mà không lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới mô tả chi tiết mốc ranh giới tại thực địa thửa đất có sự chứng kiến xác nhận của người chuyển nhượng, của chủ các thửa đất tiếp giáp về tứ cận, cũng không có sự xác nhận chính quyền địa phương hoặc của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai. Do đó, chưa đủ cơ sở để xác định ranh giới, mốc giới thửa đất 857 khi bà N2 và ông H3 nhận chuyển nhượng từ bà Vân A sau này tặng cho lại cho ông L, bà Châu G hay thửa đất 858 ông S, bà V nhận chuyển nhượng từ bà Y, đã có hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Phi T là bao gồm phần đất 74.4m² đang tranh chấp như bà N2 cũng như ông S, bà V trình bày.

[2.6] Theo Thông báo số: 31/TB-UBND ngày 15/4/2021 V/v trả lời kiến nghị của công dân của UBND xã H (BL 360) thể hiện: Năm 2021, ông Hoàng Gia L có kiến nghị về việc, tại thời điểm mua đất của bà Huỳnh Thị Vân A vào ngày 14/11/2018 hai bên xác định ranh giới thửa đất cách mép đường bê tông 0,5m và trong Hợp đồng đặt cọc thống nhất giao cho gia đình ông đủ 315m² đất theo giấy chứng nhận, nhưng khi làm xong thủ tục hồ sơ và cắm mốc ranh giới thửa đất thì ông Huỳnh H (cha) và bà Huỳnh Thị Vân A (con) không cho cắm mốc và buộc phải trừ diện tích đã làm đường bê tông 1,5m x 35m, không như ban đầu đã thống nhất nên ông yêu cầu giải quyết.

Vào năm 2022 và 2023, bà Huỳnh Thị Tuyết N2 có 02 lần nhờ bỏ một số cọc xác định ranh giới đất giữa lô đất 857 và 858. Lần thứ nhất, vào ngày 14/12/2022, có Trưởng thôn N đến lập biên bản. UBND xã H giải quyết có Thông báo kết quả hòa giải số: 175/TB-UBND ngày 16/12/2022, yêu cầu các bên giữ nguyên hiện trạng đất, không xây dựng, cải tạo, trồng trọt trên phạm vi đất đang tranh chấp. Lần thứ 2, vào ngày 23/02/2023, UBND xã H giải quyết có Thông báo kết quả hòa giải số: 34/TB-UBND ngày 05/4/2023 yêu cầu các bên phải hoàn trả lại hiện trạng trong phạm vi đất đang tranh chấp do tác động (nhổ cột mốc, làm hàng rào, trồng trọt...) sau thời điểm có Thông báo số: 175/TB-UBND ngày 16/12/2022 của UBND xã H. Quá trình giải quyết tại UBND xã H, ông T cho rằng gia đình bà N2 tự ý nhổ cọc ranh giới lấn sang thửa đất 857; Bà Tuyết N2 đại diện cho ông L, bà Châu G xác định các cọc mốc gia đình bà N2 nhổ là do gia đình ông Huỳnh H, bà Vân A cấm trái phép trên thửa đất 857 đã chuyển nhượng cho gia đình bà. Tại các Thông báo của UBND xã H ghi nhận ý kiến của hai bên, tổ chức hòa giải nhưng không thành, nên đề nghị gia đình bà N2 hoàn trả lại hiện trạng trong phạm vi đất đang tranh chấp do nhổ cột mốc và khởi kiện ra Tòa để giải quyết. Chưa có kết luận nào xác định các cọc do gia đình bà N2 nhổ là mốc ranh giới giữa hai thửa đất 857 và 858 có từ khi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vào năm 2011.

[2.7] Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Ngô Tấn S, bà Phạm Thị Hồng V có cung cấp tài liệu, chứng cứ, gồm:

- Vi bằng số: 60/2023/VB-TPLTT của Văn phòng T3 lập ngày 07/3/2023, có phần trình bày của bà Huỳnh Thị Ngọc Y xác định: *Năm 2015 con đường bê tông thì thửa đất 857 của bà Huỳnh Thị Vân A bị lấy mất 1,5m, diện tích thửa 857 còn lại 7,5m x 33,5m; thửa 858 và 859 là 8m x 33,5m. Năm 2018, khi bà Huỳnh Thị Vân A bán cho bà N2 thì bà N2 đã biết và chấp nhận.* (BL 268)

- Đơn trình bày ý kiến ghi ngày 23/9/2024 đề tên người trình bày và ký tên là Huỳnh Thị Vân A, nội dung: *Năm 2015, thửa đất số 857 tiếp giáp với 02 mặt đường bê tông về hướng N và hướng Tây nên mở đường bê tông từ 2m lên 3,5m toàn bộ đất mở đường đều rơi vào thửa đất số 857. Đến 05/12/2018 chuyển nhượng đất cho ông Hoàng Xuân H3 và Huỳnh Thị Tuyết N2 thửa đất 857 do bị mất một phần đất do mở đường bê tông nên hai bên thỏa thuận bán với giá thấp hơn giá thị trường.* (BL 323)

Nội dung trình bày ghi tên bà Huỳnh Thị Vân A cũng như bà Huỳnh Thị Ngọc Y đều thể hiện diện tích thửa đất 857 đã bị giảm đi 1,5m x 35m (52,5m²) do mở đường bê tông vào năm 2015 và khi nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Tuyết N2 chấp nhận việc thửa đất đã bị giảm so với diện tích trong giấy chứng nhận và nhận chuyển nhượng với giá thấp hơn giá thị trường. Tại phiên tòa sơ thẩm bà N2 (cũng là đại diện cho ông L, bà Châu G) phản đối với nội dung tài liệu là trình bày của bà Y tại Vi bằng cũng như Đơn trình bày ý kiến ghi ngày 23/9/2024 đề tên người trình bày và ký tên là Huỳnh Thị Vân A nêu trên. Nội dung này mâu thuẫn với Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 14/11/2018, giữa bên bán là ông Võ Văn T1 và bà Huỳnh Thị Vân A và bên mua là ông Hoàng Xuân H3 và bà Huỳnh Thị Tuyết N2 đối với thửa đất 857 (bản photo do bà N2 cung cấp) thể hiện hai bên cam kết: *Bên bán giao (đo) đủ 315m², kể từ mép đường hiện trạng.* Việc giải quyết tranh chấp cũng liên quan đến quyền, nghĩa vụ của bà Vân A và bà Ngọc Y. Bản án sơ thẩm cũng nhận định lời khai của bà Vân A và bà Y tại tài liệu do đại diện nguyên đơn cung cấp, là một trong những căn cứ xác định phần đất tranh chấp 74.4m² thuộc thửa đất 858 của ông S bà V. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Huỳnh Thị Vân A cũng như bà Huỳnh Thị Ngọc Y vào tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, để có căn cứ xác định mốc ranh giới và diện tích đất thực tế khi chuyển nhượng thửa đất 857 từ bà Vân A cho bà N2, thửa đất 858 từ bà Y cho ông S bà V. Cũng như làm rõ khi nhận chuyển nhượng bà N2 chấp nhận việc thửa đất đã bị giảm so với diện tích trong giấy chứng nhận như trình bày của bà Vân A, bà Y, hay việc chuyển nhượng giữa bà Vân A cho bà N2, ông H3 có cam kết chuyển nhượng đủ 315m², kể từ mép đường hiện trạng (đã mở đường bê tông) như Hợp đồng đặt cọc và trình bày của bà N2 như trên hay không. Trường hợp, bà N2 khi nhận chuyển nhượng chấp nhận diện tích đất ít hơn so với giấy chứng nhận do mở đường bê tông và mốc ranh giới giữa thửa đất 857 và 858 đã được xác định là các cọc bê tông trước khi bà N2 tháo dỡ các cột ở giữa, hiện còn lại cột mốc ở hai

đầu thửa đất tại vị trí số 3 và 23 theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ được Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang lập ngày 26/9/2024 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ được Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng lập ngày 11/6/2025, thì ông L, bà Châu G được vợ chồng bà N2 tặng cho thửa đất 857 phải sử dụng diện tích đất ít hơn so với giấy chứng nhận theo hiện trạng thực tế đo đạc như bản án sơ thẩm đã tuyên, phần diện tích đất tranh chấp 74.4m² là thuộc thửa đất 858 của ông S bà V. Trường hợp có cơ sở xác định bà Huỳnh Thị Vân A chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của thửa 857 theo giấy chứng nhận, trong khi thực tế diện tích đất còn ít hơn so với trong giấy chứng nhận do đã mở rộng đường bê tông và khi chuyển nhượng có cam kết chuyển nhượng đủ 315m², *kể từ mép đường hiện trạng (đã mở đường bê tông)* như Hợp đồng đặt cọc và trình bày của bà N2 thì bà Vân A phải có nghĩa vụ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho vợ chồng bà N2, ông H3 như cam kết nếu vợ chồng bà N2, ông H3 có yêu cầu.

[2.8] Hồ sơ vụ án còn có tài liệu được đóng dấu bút lục số 348, là Sơ đồ vị trí thửa đất (thửa 857 và 858, tờ bản đồ số 17 theo GCN) - (thửa 131 và 198, tờ bản đồ số 46 theo hệ VN2000), thể hiện phần đất đang tranh chấp nằm trong thửa đất 857 (198), thửa đất 858 (131) có một phần nằm trong thửa 859. Tại đơn kháng cáo cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng đây là tài liệu do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cung cấp lồng ghép diện tích thửa đất 857 (198), thửa đất 858 (131) theo giấy chứng nhận theo hệ VN2000, thể hiện: “*Đường nét đứt*” là đường ranh giới hai thửa đất theo Giấy chứng nhận khớp với phần ranh giới do đại diện bị đơn xác định. Tuy nhiên, tài liệu có trong hồ sơ vụ án nhưng cấp sơ thẩm không đánh giá, nhận định cũng không xác định nguồn gốc, cơ quan, tổ chức cung cấp tài liệu này, nên HĐXX phúc thẩm không có cơ sở xem xét.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 723269 cấp ngày 05/5/2011 cho bà Huỳnh Thị Vân A, nay được chỉnh lý đứng tên ông Hoàng Gia L và bà Hoàng Ngọc Châu G thể hiện, ngày 02/3/2020, thửa đất số 857, tờ bản đồ số 17 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại H xác nhận thay đổi lại là thửa đất số 198, tờ bản đồ số 46, do đo đạc theo bản đồ VN2000. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu, chứng cứ về việc đo đạc theo bản đồ VN2000 đối với các thửa đất có tranh chấp để xem xét, giải quyết.

[2.9] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng trong việc đưa thiếu người tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, cũng như việc thu thập tài liệu, chứng cứ và chứng minh không đảm bảo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự như đã nhận định trên. Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại diện tích

đất tranh chấp là chưa đảm bảo cơ sở vững chắc. Vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, HĐXX, chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Không chấp nhận ý kiến của nguyên đơn, của đại diện VKSND TP Đà Nẵng tại phiên tòa; Hủy Bản án sơ thẩm giao về tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Hoàng Gia L và bà Hoàng Ngọc Châu G không phải chịu án phí phúc thẩm do hủy bản án sơ thẩm, theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Gia L và bà Hoàng Ngọc Châu G;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: **89/2024/DS-ST** ngày 28 tháng 9 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Đà Nẵng).

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Đà Nẵng giải quyết lại theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

3. Hoàn trả cho ông Hoàng Gia L và bà Hoàng Ngọc Châu G số tiền tạm ứng án án phí phúc thẩm là 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu số 0002356 ngày 09/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4).

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Phòng THADS Khu vực 4;
- Tòa án nhân dân Khu vực 4;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Cao Văn Hiếu