

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số 05/2025/DS-PT

Ngày 29/7/2025

Về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: ông Lê Văn Thường, ông Phạm Tồn

- Thư ký phiên tòa: bà Võ Thị Nhị Tứ

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Trần Việt Tuấn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 29/7/2025 mở phiên tòa công khai tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 214/2025/TLPT-DS ngày 16/6/2025 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*” do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 24/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là TAND thành phố Đà Nẵng) bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2025/QĐ-PT ngày 14/7/2025 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, giữa:

Nguyên đơn: ông **Nguyễn Trọng B**, sinh năm 1946, có mặt;

Địa chỉ: thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (nay là thôn T, phường B, thành phố Đà Nẵng).

Bị đơn: ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1967, có mặt;

Địa chỉ: thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (nay là thôn T, phường B, thành phố Đà Nẵng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. bà **Trần Thị N**, sinh năm 1948; địa chỉ: thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (nay là thôn T, phường B, thành phố Đà Nẵng). Đại diện theo ủy quyền của bà N là ông **Nguyễn Trọng B**, ông B đồng thời là nguyên đơn, có mặt.

Cùng địa chỉ cư trú: thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (nay là thôn T, phường B, Tp Đà Nẵng).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị N: bà **Nguyễn Thị Thu V** - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Q (nay là Trung tâm trợ giúp pháp lý thành phố Đ), vắng mặt có gửi bản luận cứ bảo vệ.

2. bà **Huỳnh Thị P**, sinh năm 1941, vắng mặt;

3. bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1985, vắng mặt;

4. bà **Huỳnh Thị C**, sinh năm 1989, vắng mặt;

Cùng địa chỉ cư trú: thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (nay là thôn T, phường B, Tp Đà Nẵng).

5. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Q (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ; địa chỉ: Tầng A, Trung tâm Hành chính T, số B T, phường H, thành phố Đà Nẵng), vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện đề ngày 03/8/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Trọng B trình bày:*

Thửa đất gia đình ông B đang sử dụng có nguồn gốc của cha ông B là cụ Nguyễn B1 (chết năm 1969) để lại cho ông B sử dụng từ năm 1975 đến nay. Vợ chồng ông B đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất và được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo hồ sơ 64/CP năm 1998. Năm 2016, gia đình ông B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 238362 ngày 30/12/2016 thì thửa đất có số thửa 594, tờ bản đồ số 10, diện tích 880,2m² tại thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Hiện nay, gia đình ông Nguyễn Văn H ở thửa đất liền kề đã lấn chiếm của gia đình ông B 56,8m² đất để làm chuồng heo, nước thải chảy tràn ra đất của gia đình ông B. Ông B nhiều lần yêu cầu ông H tháo dỡ chuồng heo trả lại đất, nhưng ông H không thực hiện nên nay, ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H tháo dỡ chuồng heo, công trình xây dựng trả lại ông B 56,8m² đất lấn chiếm thuộc thửa 594, tờ bản đồ số 10, thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Đất vợ chồng ông B, bà N sử dụng liền kề đất của gia đình ông H, nguồn gốc đất ông B, bà N sử dụng là đất cụ Huỳnh Thị P (mẹ ông H) cho ông B, bà N ở từ năm 1977. Việc ông B, bà N khởi kiện cho rằng ông H lấn 56,8m² đất là không có căn cứ vì ông H đã xây dựng nhà ở, buồng tắm, chuồng heo từ năm 1975 đến nay. Trước đây giữa thửa đất của gia đình ông H và thửa đất của ông B, bà N không có hàng rào ranh giới, năm 2010 ông H xây hàng rào với đất của ông B, bà N ở phía trước, còn phía sau lấy tường nhà, tường công trình phụ và chuồng heo của gia đình ông H giáp với tường nhà ông B, bà N làm ranh. Khi ông B, bà N được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016 thì Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q đã cấp chồng lên diện tích đất của ông H, trên đất có 01 phần nhà ngang, buồng tắm, chuồng heo cho ông B, bà N là không đúng vì gia đình ông H đã sử dụng diện tích đất này từ năm 1975. Vì vậy, ông H đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B về yêu cầu ông H tháo dỡ tài sản trả lại đất, đồng thời ông H yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q đã cấp cho ông B đối với thửa đất số 594, tờ bản đồ số 10, tại xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam vì cấp chồng lấn lên đất của ông H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ và các con của ông B (bà Trần Thị N, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị C1) thống nhất với trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông B.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Huỳnh Thị P (mẹ ông H) trình bày: Đất vợ chồng ông B đang sử dụng liền kề đất của gia đình cụ P, nguồn*

gốc đất ông B đang sử dụng là đất cụ P cho cụ Nguyễn C2 sử dụng trước năm 1975, năm 1976 cụ C2 đi kinh tế mới ở Đắc Lắc nên trả lại đất cho cụ P; sau đó, ông B đi lính về không có chỗ ở nên mẹ ông B đến xin cụ P cho ông B làm nhà đất. Nay, ông B khởi kiện cho rằng gia đình gia đình cụ P lấn 56,8m² đất là không đúng vì diện tích đất này cụ P đã sử dụng từ trước năm 1975, trên đất có nhà ngang của cụ P xây dựng từ năm 1977 bằng đá ong và đến năm 1987 thì sửa chữa lại, ngoài ra, trên đất còn có công trình phụ, chuồng heo của gia đình cụ P sử dụng từ trước đến nay.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 24/8/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là TAND thành phố Đà Nẵng) quyết định:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4, Điều 32, Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; khoản 5 Điều 98, khoản 3 Điều 105, Điều 106, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 4, Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; điểm d Điều 12 Nghị quyết 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng B về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với 56,8m² (trong đó có 34,2 m² nằm trên thửa 594 và 22,6 m² nằm trên thửa số 641, tờ bản đồ 10) địa chỉ tại thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (có trích đo địa chính thửa đất kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 238362, Sổ Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông Nguyễn Trọng B, bà Trần Thị N vào ngày 30/12/2016 tại thửa số 594, tờ bản đồ số 10, diện tích 880,2m² địa chỉ thửa đất xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Kiến nghị sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q và cơ quan có thẩm quyền, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, thu hồi và lập thủ tục chỉnh lý biến động 34,2 m² trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Nguyễn Trọng B, bà Trần Thị N đúng hiện trạng sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản; quyền và nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/9/2024 ông Nguyễn Trọng B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- ông Nguyễn Trọng B giữ nguyên kháng cáo.
- Luận cứ của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị N (vợ ông B) đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông B.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông B, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng Bằng cho rằng diện tích đất tranh chấp 56,8m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông B nên yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả lại cho ông H, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy:

[1] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/12/2022, ngày 11/7/2024, cho thấy diện tích đất tranh chấp 56,8m², trong đó: - 33,2m² thuộc thửa đất số 594, tờ bản đồ số 10, diện tích 880,2m² mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi cho hộ ông Nguyễn Trọng B và bà Trần Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 238362 ngày 30/12/2016; - 22,6m² thuộc thửa đất số 641, tờ bản đồ số 10, diện tích 637,0m² mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi cho hộ cụ Huỳnh Thị P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 238339 ngày 30/12/2016. Trên diện tích 56,8m² đất tranh chấp có các tài sản gia đình cụ P, ông H gồm một phần nhà bếp diện tích 5m²; một phần nhà vệ sinh tường xây gạch diện tích 1,92m²; chuồng heo (lợn) diện tích 9,24m²; mái che tạm trên nền đất diện tích 16,66m² và 08 cây chuối chưa có quả, tài sản trên đất các bên thừa nhận thuộc quyền sở hữu của ông H, cụ P và không tranh chấp. Những người làm chứng là những người sử dụng đất liền kề và sống lâu năm tại địa phương xác nhận phần đất tranh chấp do cụ Huỳnh Thị P sử dụng ổn định, xây dựng nhà bếp, công trình phụ, làm chuồng heo (lợn) từ trước năm 1975 và sử dụng liên tục đến nay.

[2] UBND xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (cũ) cho biết theo Hồ sơ 64/NĐ-CP tại Sổ mục kê và Sổ địa chính ngày 29/7/1996 thì:

- “hộ Nguyễn Trọng B, bà Trần Thị N” kê khai, đăng ký thửa đất số 202, tờ bản đồ số 02, diện tích 842m², mục đích sử dụng “Đất ở + đất vườn”, thời hạn sử dụng lâu dài được UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 11/6/1998; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 238362 ngày 30/12/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi lại cho “hộ Nguyễn Trọng B, bà Trần Thị N” thì thửa đất trên thành chuyển thành thửa đất số 594, tờ bản đồ số 10, diện tích 880,2m² là tăng 38,2m² so với hồ sơ kê khai, đăng ký theo Nghị định 64/CP; lý do tăng do trong quá trình sử dụng, hộ ông B khai phá bờ tre xây dựng tường rào.

- “hộ Huỳnh Thị P” đăng ký, kê khai thửa đất số 203, tờ bản đồ số 02, diện tích 540m², mục đích sử dụng: Đất ở + đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài được UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 11/6/1998; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số BY 238339 ngày 30/12/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi lại thì thửa đất trên chuyển thành thửa đất số 641, tờ bản đồ số 10, diện tích 637,0m² là biến động tăng 97m²; lý do tăng do cụ P khai phá trong quá trình sử dụng và ông H khai phá bờ tre phía trước nhà.

[3] Xét, gia đình ông B và gia đình cụ P, ông H đều sử dụng diện tích đất biến động tăng so với Hồ sơ 64/NĐ-CP tại Sổ mục kê và Sổ địa chính và theo Trích đo địa chính thì 2 thửa đất có sự thay đổi hình thể, ranh giới, phần đất tranh chấp 56,8m² có 33,2m² nằm trong thửa số 594 được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông B và 22,6m² nằm trong thửa đất số 641 được cấp giấy chứng nhận cho hộ cụ P; tuy nhiên, diện tích 33,2m² hiện nằm trong thửa 594 trước đây theo Bản đồ giải thửa Nghị định 64/NĐCP thì diện tích này nằm trong thửa 203 do cụ P quản lý, sử dụng và cụ P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 11/6/1998 và gia đình cụ P đã sử dụng ổn định xây dựng nhà bếp, công trình phụ, làm chuồng heo (lợn) từ trước năm 1975 đến nay; do đó, đủ căn cứ xác định diện tích tranh chấp gia đình cụ P sử dụng ổn định, lâu dài và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 1998 nên thuộc quyền sử dụng của gia đình cụ P, ông H nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng B là có cơ sở, đúng pháp luật.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm được giữ nguyên, ông B kháng cáo không được chấp nhận, nhưng là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 24/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là TAND thành phố Đà Nẵng).

Ông Nguyễn Trọng B được miễn án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Vụ giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

Đặng Kim Nhân