TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SƠN LA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2025/DS-PT
Ngày 02 - 12 – 2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Điêu Thị Kim Liên.

Các Thẩm phán: ông Phạm Tuấn Minh, bà Đinh Thị Mai Lan.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Sòi Ngọc An Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên toà***: ông Phạm Quốc Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 13/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2025 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 4, Sơn La bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 12/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Vũ Thế A, sinh năm 1979. Địa chỉ: Tiểu khu E T, xã M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- ***Bị đơn:*** Bà Đào Thị M, sinh năm 1942. Địa chỉ: Tiểu khu B, xã M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lại Thị H, sinh năm 1982. Địa chỉ: Tiểu khu A, xã M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** Ông Lại Thành T, sinh năm 1979. Địa chỉ: Tiểu khu B, xã M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- ***Người kháng cáo:*** Ông Vũ Thế A – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn ông Vũ Thế A trình bày:

Ngày 03/02/2002, ông Vũ Thế A nhận chuyển nhượng từ ông Lại Thế H1 160 m^2 đất (Chiều rộng mặt đường Quốc lộ 6 = 04 mét x chiều sâu vào trong tính từ tim đường là 40 mét) tại tiểu khu B, thị trấn H, huyện M tỉnh Sơn La (Nay là tiểu khu B, xã M, tỉnh Sơn La) với giá 20.000.000 đồng. Giao dịch chuyển nhượng thể hiện bằng 01 tờ giấy viết tay. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Vũ Thế A đã giao tiền và ông H1 đã giao đủ diện tích đất theo thỏa thuận. Sau khi nhận đất ông Thế A không trực tiếp sử dụng và cho đến nay cũng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 11/2024, sau khi bà M (vợ ông H1) sửa chữa lại ngôi nhà cấp 4 liền kề thì ông Thế A phát hiện thửa đất của ông bị hụt đi 0,30 mét chiều rộng mặt đường QL6. Vì lý do trên ông Thế A khởi kiện yêu cầu bà Đào Thị M (Ông H1 mất năm 2023) trả lại cho ông 0,30 mét đất chiều mặt đường QL6 đã lấn chiếm.

Kèm theo đơn khởi kiện ông Vũ Thế A đã giao nộp Tòa án các tài liệu, chứng cứ sau: Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 03/02/2002; xác nhận thông tin về cư trú của người khởi kiện; thủ tục hòa giải của UBND thị trấn H, huyện M; biên bản xác minh tranh chấp của UBND thị trấn H, huyện M; phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 18/3/2014.

Tại bản tự khai bị đơn bà Đào Thị M trình bày:

Năm 1991 ông Lại Thế H1 (chồng bà M) mua của ông Nguyễn Khắc T1 (trưởng Tiểu khu B, thị trấn H, huyện M) một thửa đất diện tích 240 m^2 (Chiều mặt đường QL6 là 08 mét + chiều sâu vào bên trong là 40 mét). Đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, thửa đất có tứ cận như sau:

- Phía Tây Nam giáp đất ông Nguyễn Khắc T1;

- Phía Đông Nam giáp đất của ông Nguyễn Khắc T1;

- Phía Tây Bắc giáp đường ngõ (Xóm);

- Phía Đông Bắc giáp đường ngõ (Xóm).

Năm 1995 vợ chồng ông H1, bà M xây dựng nhà cấp 4 (Dài 6,5 mét x rộng 04 mét) hiện vẫn đang sử dụng. Năm 2002 ông H1 chuyển nhượng lại 160 m^2 đất (04 mét mặt đường QL6 x 40 mét chiều sâu vào bên trong) cho anh Vũ Thế A với giá 20.000.000 đồng. Có tứ cận như sau:

- Phía Tây Nam và Đông Nam giáp đất ông Nguyễn Khắc T1;

- Phía T và Đông Bắc giáp đất ông H1, bà M (Ngôi nhà cấp 4 năm 1995).

Năm 2005 ông Nguyễn Khắc T1 xây ngôi nhà 03 tầng giáp thửa đất anh Thế A nhận chuyển nhượng từ ông Lại Thế H1.

Năm 2024 bà M sửa lại ngôi nhà cấp 4 xây dựng năm 1995 bằng cách cạo

bỏ lớp tường cũ trát lại vữa mới. Ông Vũ Thế A cho rằng quá trình sửa chữa ngôi nhà bà M đã lấn sang thửa đất của ông 0,30 mét chiều mặt đường QL6. Bà M không nhất trí với yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông Vũ Thế A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Lại Thành T có ý kiến:

Nguồn gốc đất ông Lại Thế H1 chuyển nhượng cho ông Vũ Thế A ngày 03/02/2002 do ông H1 mua của ông Nguyễn Khắc T1 từ năm 1991, thửa đất có chiều rộng mặt đường QL6 là 08 mét, sâu vào bên trong khoảng 40 mét. Năm 1995 bố mẹ anh xây dựng căn nhà cấp 4 sử dụng hết 04 mét mặt đường QL6 ở phía trước, phần đất phía sau tặng cho anh sử dụng. Ngày 03/02/2002 ông H1 chuyển nhượng cho anh Thế A 04 mét mặt đường QL6, sâu vào bên trong khoảng 40 mét. Khi chuyển nhượng anh Thế A đã nhận đủ đất, tuy nhiên không trực tiếp sử dụng mà bỏ hoang. Năm 2005 ông Nguyễn Khắc T1 xây ngôi nhà 03 tầng giáp thửa đất của anh Thế A. Năm 2025 anh Thế A khởi kiện cho rằng bà M lấn chiếm 0,33 mét đất chiều mặt đường QL6 là không có căn cứ. Bởi ranh giới đất bà M và đất của anh Thế A là ngôi nhà bà M, ông H1 xây dựng năm 1995 vẫn đang còn đó và chiều rộng thửa đất chiều mặt đường QL6 cũng chỉ có 3,99 mét.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/8/2025, thể hiện:

- Bà Đào Thị M đang sử dụng 53,5 m^2. Trong đó phía Tây Nam giáp QL6 rộng là 3,99 mét; phía Tây Bắc giáp đường bê tông (Đường xóm) dài là 12,92 mét; phía Đông Bắc giáp đất anh Lại Thành T (con trai bà M) rộng là 4,3 mét; phía Đông Nam giáp đất anh Vũ Thế A dài 12,92 mét

- Hiện trạng thửa đất của ông Vũ Thế A có tổng diện tích 111,4 m^2. Trong đó phía Tây Nam giáp QL6 rộng là 3,67 mét; phía Tây Bắc giáp đất bà M dài 12,92 mét, giáp đất anh Lại Thành T dài 14,98 mét; phía Đông Bắc giáp đất anh T (con trai bà M) rộng là 4,02 mét; phía Đông Nam giáp đất anh T2 (con trai ông T1) dài 28,17 mét.

Trên 53,5 m^2 đất bà M đang sử dụng có 01 nhà xây cấp 4, tường xây gạch 10, mái lợp tôn, nền lát gạch hoa loại 80 cm x 80 cm. Nhà xây dựng năm 1995, sửa trát lại tường bao vào tháng 10/2024.

**** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 4, Sơn La đã xét xử và Quyết định:***

Căn cứ Điều 691, 692, 693, 694, 695 và 696 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 3, 73, 79 Luật đất đai năm 1993; Điều 95 Luật đất đai năm 2013; Điều 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2013; Điều 26, 31 Luật đất đai năm 2024; Điều 24, 37 Luật Hôn nhân & Gia đình năm 2015; Điều 147, 157, 271 và 273 của Bộ luật Tố

tụng dân sự; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Q;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Thế A đối với bà Đào Thị M về việc đòi lại 0,33 mét đất chiều rộng giáp mặt đường QL6, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2002 giữa ông Vũ Thế A và ông Lại Thế H1.

2. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn không được Tòa án chấp nhận nên không phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lại Thành T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm do không nhất trí bản án sơ thẩm, ngày 06/10/2025, nguyên đơn ông Vũ Thế A có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 4, Sơn La để xét xử lại.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Ý kiến Nguyên đơn: Giữ nguyên nội dung kháng cáo. Không nhất trí với toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

- Ý kiến của bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Không nhất trí với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Thế A. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 4 - Sơn La.

Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Vũ Thế A yêu cầu bà Đào Thị M trả lại diện tích đất lấn chiếm là 0,33m đất chiều rộng giáp mặt đường QL6, bị đơn có địa chỉ tại Tiểu khu B, xã M, tỉnh Sơn La. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* và thụ lý giải quyết là có căn cứ, đúng quy định, đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Vũ Thế A không nhất trí với nội dung của bản án sơ thẩm, có đơn kháng cáo. Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn đảm bảo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét các nội dung kháng cáo của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp: Diện đất tranh chấp giữa các bên đương sự có nguồn gốc năm 1991, ông Lại Thế H1 (chồng bà M) nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Khắc T1, theo giấy tờ mua bán thì diện tích nhận chuyển nhượng là 08m mặt đường QL6 x sâu 40m. Đến năm 1995, ông H1, bà M xây dựng nhà cấp 4 sử dụng 04m chiều rộng mặt đường QL6. Năm 2002, ông H1 chuyển nhượng 04m mặt đường QL6 còn lại cho ông Vũ Thế A với giá 20.000.000 đồng, các bên đã giao nhận tiền và đất. Sau khi mua đất ông Thế A cũng chưa tiến hành xây dựng gì trên đất, giữa các bên không xảy ra tranh chấp. Tháng 11/2024 bà M sửa lại ngôi nhà cấp 4 xây dựng năm 1995 bằng cách cạo bỏ lớp tường cũ trát lại vữa mới thì hai bên bắt đầu xảy ra tranh chấp.

Nguyên đơn cho rằng Tòa án sơ thẩm *"chưa thu thập lời khai nhân chứng là người dân xung quanh, đội thợ xây dựng, Ban Q1"* để kiểm chứng lời khai của bị đơn về việc chỉ sửa chữa, trát lại tường nhà cấp 4, xét thấy: các tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp và tài sản trên đất. Tại biên bản ngoài các bên đương sự còn có sự tham gia của các cơ quan chuyên môn, chính quyền địa phương xác định nhà bà M được xây dựng từ năm 1995, sửa trát lại tường bao tháng 10/2024. Nguyên đơn cũng nhất trí với nội dung biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và kí vào biên bản.

Nguyên đơn cho rằng khi xây nhà 2 tầng năm 2005, bà M lấn sang đường bê tông 0,3m nên khi sửa nhà cấp 4 phải xây lệch về phía đất nhà ông. Tuy nhiên tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/8/2025 thể hiện diện tích đất bà M đang sử dụng là 53,5m^2. Trong đó phía Tây Nam giáp QL 6 (là phần đang có tranh chấp) rộng là 3,99m, đất ông Thế A đang sử dụng là 111,4m^2, phía Tây Nam giáp QL6 (là phần đang có tranh chấp) rộng là 3,67m nếu đối chiếu theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất năm 2014 của Xí nghiệp T3 - Chi nhánh Tổng công ty T4 – Công ty TNHH một thành viên thì phía Tây nam giáp QL6 của nhà bà M, ông Thế A đều là 04m, như vậy hiện trạng đất bà M, ông Thế A đều đang thiếu. Hơn nữa thực tế khi các bên mua bán chuyển nhượng trên giấy viết tay từ ông Khắc T1 chuyển cho ông H1 ghi chiều rộng 8m, ông H1 chuyển cho ông Thế A ghi 4m nhưng khi bàn giao đất các bên đều không có sử dụng biện pháp đo đạc chính xác diện tích đất chuyển nhượng, không có mốc giới phân định cụ thể diện tích đất chuyển nhượng, sau khi mua bán chuyển nhượng các bên cũng chưa đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp đổi đăng kí biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngôi nhà cấp 4 bà M được xây dựng trước thời điểm chuyển nhượng đất cho anh Thế A và quá trình sử dụng ổn định không có tranh chấp cho đến thời điểm sửa nhà vào tháng 10/2024. Ông Thế A từ sau khi mua đất từ năm 2002 cho đến này chưa sử dụng đối với diện tích đất chuyển nhượng. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cũng thừa nhận sau khi nhận chuyển nhượng từ ông H1 thì nhà nước cũng có cải tạo làm đường phần mặt đường Quốc lộ 6 nên hiện trạng không còn giữ nguyên như ban đầu. Do đó Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Đối với nội dung kháng cáo cho rằng Tòa án sơ thẩm sai khi nhận định nguyên đơn "bỏ hoang đất", và cho rằng Tòa án "không xem xét hành vi xây dựng trái phép của bị đơn".

Quá trình giải quyết vụ án Toà án cấp sơ thẩm chỉ xem xét căn cứ xác định có hành vi lấn chiếm đất còn không xem xét đối với việc hành vi xây dựng trái phép của bị đơn là căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ có mặt đầy đủ các bên đương sự và sau khi lập biên bản các đương sự đã kí tên vào biên bản, tại biên bản không thể hiện có tài sản trên diện tích đất của ông Thế A.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Thế A. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 4, Sơn La.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Vũ Thế A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban 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. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Thế A, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 4, Sơn La.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Vũ Thế A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* đã nộp theo biên lai thu số 0000369 ngày 10/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 02/12/2025)./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sơn La;
- TAND khu vực 4 – Sơn La;
- THADS tỉnh Sơn La;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Điêu Thị Kim Liên