

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 01/2025/DS-PT

Ngày 20/11/2025

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 Tòng Thị Hiền

Các Thẩm phán: Bà Lại Thị Hiếu, bà Điều Thị Kim Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà 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 tòa: Ông Phạm Quốc Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 11 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2025/TLPT - DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS - ST ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Sơn La bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2025 và Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 2568/TB-TA ngày 10 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đinh Xuân Đ, bà Trần Thị T. Nơi cư trú: Bản T, xã G, tỉnh Sơn La. Bà T có mặt, ông Đ vắng mặt và có văn bản ủy quyền cho bà Trần Thị T tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 18/12/2024).

Bị đơn: Anh Trần Tú A, chị Phạm Thị N. Nơi cư trú: Bản T, xã G, tỉnh Sơn La. Anh Tú A1 có mặt, chị N vắng mặt và có văn bản ủy quyền cho anh Trần Tú A tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 19/11/2025).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Quốc H. Nơi cư trú: Bản L, xã G, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị T1. Nơi cư trú: Bản T, xã G, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- Ủy ban nhân dân xã G, tỉnh Sơn La. Người đại diện theo pháp luật: Bà Ninh Thị Tâm B, chức vụ: Chủ tịch. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 (B1). Người đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng TMCP Đ1, chi nhánh S. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thế D, chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn anh Trần Tú A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** *Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đinh Xuân Đ, bà Trần Thị T trình bày:***

Năm 1975, vợ chồng ông bà đã khai hoang mảnh đất hiện nay đang sử dụng tại Bản T, xã G, tỉnh Sơn La. Vị trí đất phía bắc giáp đường Q, phía Đông giáp đất ở của ông D1, phía Nam giáp cửa hàng Vật tư nông nghiệp Gia phù cũ (bây giờ là trụ sở Công an xã G), phía Tây giáp đường vào bản Nà Khăm. Trong quá trình sử dụng, ông bà đã cho các con một phần diện tích đất gồm anh Đinh Xuân T2, anh Đinh Xuân T3, chị Đinh Thị T4.

Khoảng năm 1987, sau khi em trai bà T là ông Trần Quốc H lập gia đình với bà Nguyễn Thị T1, ông bà đã cho ông H khoảng 100m² đất để ông H làm nhà ở. Trong quá trình sử dụng, ông H đã mượn ông bà một ít đất giáp đường đi vào nhà ông bà để xây dựng một khối nhà nhỏ có hình giống như ống khói của nhà bếp, sử dụng một thời gian thì ông H tự tháo dỡ phần xây dựng và trả lại đất cho gia đình ông bà. Sau đó, ông H bà T1 cho con trai là anh Trần Tú A mảnh đất nêu trên. Khoảng năm 2013, 2014 anh Trần Tú A làm nhà và xin ông bà thêm khoảng 2m chiều sâu kéo dài phía sau mảnh đất, diện tích khoảng 20m² không bao gồm diện tích đất mà ông H đã xây dựng có hình ống khói của nhà bếp. Việc ông bà cho ông H và anh Tú A đất nêu trên chỉ thoả thuận bằng miệng không lập thành văn bản. Anh Tú A đã sử dụng ổn định từ lúc làm nhà đến nay, không xảy ra mâu thuẫn.

Về giấy tờ đất, ngày 18/10/1986 bà T khi đó là Cửa hàng trưởng Cửa hàng vật tư nông nghiệp G đã có đơn xin đất làm nhà và được UBND xã G nhất trí. Năm 2007, ông bà được nhà nước cấp GCNQSDĐ. Ông bà không nắm rõ việc nhà nước giao đất cho ông H bà T1 và việc ông H bà T1 cho anh Tú A1 đất.

Tháng 12/2023, khi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P kiểm tra việc lấn chiếm hành lang an toàn giao thông tại vị trí đất của anh Tú A1, ông Đ bà T nghe bà T1 nói là anh Tú A1 được cấp thêm phần đất của ông bà nên mới xảy ra tranh chấp. Theo đơn đề nghị của bà T, ngày 20/9/2024 Phòng Tài nguyên và môi trường huyện P phối hợp với UBND xã G tiến hành đo đạc, kiểm tra ranh giới, mốc giới thửa đất, thống nhất phương án giải quyết tranh chấp nhưng không thành. Ngày 19/11/2024, tổ hoà giải cơ sở bản Tân Ba đã tổ chức hoà giải nhưng không thành. Ngày 21/11/2024 UBND xã G đã tổ chức hoà giải tranh chấp nhưng không thành.

Do vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu anh Trần Tú A trả lại 40,2m² đất trong GCNQSDĐ số BM 687587 do UBND huyện P cấp ngày 25/9/2013 để cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông bà theo đúng quy định. Ông bà không yêu cầu huỷ GCNQSDĐ của anh Trần Tú

A. Tại phiên hoà giải ngày 15/4/2025, ông bà xác định diện tích đất anh Tú A phải trả lại là 40,9m² đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án.

**** Bị đơn trình bày:***

Anh Tú A1 sinh ra và lớn lên tại bản Tân Ba, xã G, tỉnh Sơn La. Khi anh sinh ra, bố mẹ anh là ông Trần Văn H1 bà Nguyễn Thị T1 đã xây dựng 01 nhà xây và 01 nhà gỗ trên diện tích đất đã có. Khi đó ranh giới đất giữa nhà anh và ông bà Đàm T5 đã rõ ràng. Năm 2008, bố mẹ anh làm thủ tục để cấp GCNQSDĐ. Năm 2013 khi anh chuẩn bị lấy vợ thì được bố mẹ cho mảnh đất để làm nhà và kinh doanh. Năm 2014, khi anh xây nhà thì xảy ra tranh cãi với gia đình bà T5. Bà T5 không nhất trí nên anh không làm hết diện tích đất. Khi đó các bên không yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. Về việc giải quyết tranh chấp của chính quyền địa phương năm 2024, anh nhất trí với trình bày của bà T5. Hiện nay, anh đang thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền tại ngân hàng B1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh Tú A1 không nhất trí và đề nghị Toà án xác định diện tích đất của gia đình anh theo đúng GCNQSDĐ.

Chị Phạm Thị N (vợ Trần Tú A) trình bày:

Chị kết hôn với anh Trần Tú A năm 2014, trước đó chị bán hoa quả tại mảnh đất tranh chấp này; ngày đào móng bà T5 ra cãi nhau với anh Tú A và bà T1 không cho nhà chị xây nhà trên đất hiện tại đã có sổ đỏ mà bắt xây dịch lại cho đỡ vướng cổng nhà bà; mẹ chị và Tú A đành phải xây lùi lại theo dây bà T5 căng; hiện tại móng nhà cũ vẫn còn nguyên và thừa 1 đoạn sau nhà hiện tại vợ chồng chị đang ở. Sau đó bà T5 gọi chồng chị đề nghị muốn thay đổi diện tích sổ đỏ nhưng gia đình chị không đồng ý vì đã ở từ đó rất lâu và đã được cấp giấy CNQSD đất. Chị không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày:***

Bà là mẹ của anh Trần Tú A. Khoảng năm 1987, bà Trần Thị T gọi vợ chồng ông bà đến ở tại vị trí đất hiện tại, trên đất khi đó là vườn ổi và có 3 lò vôi của gia đình bà T đốt vôi để xây nhà. Thời điểm đó, toàn bộ đất nhà ông bà và nhà bà T là một quả đồi, ông bà ở phía trước, nhà bà T ở phía sau. Khi ra ở gia đình ông bà tự san ủi đất để làm một ngôi nhà gỗ, nguyên vật liệu được gia đình bà T hỗ trợ một ít không dùng hết khi nhà bà T xây nhà. Sau đó vợ chồng ông bà xây thêm nhà để ở rồi dỡ bỏ trước khi cho con trai đất. Thời gian cụ thể bà không nhớ. Ranh giới đất giữa hai bên là một hàng rào bằng xương rồng. Năm 2013 vợ chồng ông bà đã tặng cho mảnh đất trên cho vợ chồng con trai là Trần Tú A. Khi bà làm nhà cho anh Tú A thì gia đình bà T không cho mức vào xây nên nhà anh Tú A không làm hết diện tích đất. Bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông bà Đàm T5 và đề nghị Toà án giải quyết theo GCNQSDĐ đã cấp cho anh Trần Tú A.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc H trình bày:***

Năm 1987, ông bà khai phá diện tích đất sau đó cho con trai là Trần Tú A. Khi đến sinh sống và khai phá trên đất có lò vôi cũ của gia đình ông bà Đàm T5 và 01 ngôi mộ. Gia đình ông đã di dời ngôi mộ và xây dựng 01 nhà gỗ ba gian và 01 nhà bếp xây cấp bốn. Năm 2003, ông đi làm ăn xa, vợ ông là bà Nguyễn Thị T1 ở nhà đã làm thủ tục để cấp GCNQSDĐ khoảng năm 2007 – 2008. Năm 2013, ông bà tặng cho mảnh đất nêu trên cho con trai, khi đó ông được bà T1 thông báo về việc làm thủ tục nhưng ông không nhớ có được tham gia ký giấy tờ hay không. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do thời gian đã lâu nên ông không nhớ và không xác định được diện tích đất tranh chấp là của ai.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã G trình bày:***

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự trước đây do UBND huyện P thực hiện theo Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Căn cứ hồ sơ địa chính mà UBND xã được giao quản lý không đủ căn cứ để xác định việc giao đất cho các đương sự là đúng hay sai. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Căn cứ bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án, UBND xã sẽ thực hiện thủ tục đăng ký đất đai cho các đương sự theo quy định.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng B1 trình bày:***

Anh Trần Tú A là khách hàng vay tiền của ngân hàng theo hợp đồng tín dụng và có thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm tiền vay theo hợp đồng thế chấp ngày 28/5/2018. Trường hợp đơn khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, Ngân hàng sẽ yêu cầu tất toán khoản vay để bị đơn thực hiện thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó Ngân hàng có thể tiếp tục ký hợp đồng tín dụng với bị đơn nếu bị đơn đáp ứng được quy định. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS – ST ngày 12/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Sơn La đã xét xử và quyết định:***

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Xuân Đ, bà Trần Thị T. Ông Đinh Xuân Đ, bà Trần Thị T có quyền sử dụng 40,9m² đất tranh chấp thuộc tờ bản đồ số 36 tại xã G, tỉnh Sơn La theo sơ đồ thửa đất kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Phù Yên, tỉnh Sơn La.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 687587 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho anh Trần Tú A ngày 25/9/2013 đối với diện tích 40,9m² đất thuộc tờ bản đồ số 36 tại xã G, tỉnh Sơn La mà ông Đinh Xuân Đ, bà Trần Thị T được quyền sử dụng.

Ông Đinh Xuân Đ, bà Trần Thị T, anh Trần Tú A có quyền và có nghĩa vụ đăng ký biến động với cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/8/2025, bị đơn anh Trần Tú A có đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến tranh luận của bị đơn: Giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Mảnh đất anh đang sử dụng là do bố mẹ anh là ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị T1 khai hoang và sử dụng từ năm 1986, năm 1987 bố mẹ anh đã làm nhà trên đất để ở hiện móng nhà vẫn còn nằm trên diện tích đất đang tranh chấp. Mảnh đất khai hoang này có vị trí liền kề với mảnh đất của bác anh là bà Trần Thị T. Năm 2004, bố mẹ anh làm GCNQSDĐ, cán bộ địa chính lúc đó là anh Đinh Xuân T2 con của bà Trần Thị T. Về mặt thủ tục pháp lý làm sổ đỏ đều tuân theo quy định như xác nhận các hộ liền kề không phát sinh tranh chấp gồm cả bà Trần Thị T và ông Đinh Xuân Đ. Đến năm 2013 anh được tặng cho đất và được cấp GSNQSDĐ, sau đó đã xây dựng nhà cửa trên mảnh đất này. Hiện nay móng nhà cũ vẫn nằm trên diện tích đất tranh chấp, anh không nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông bà Đàm T5.

Ý kiến tranh luận của nguyên đơn: Giữ nguyên đơn khởi kiện. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến tranh luận của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông H và bà T1 đều không nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông bà Đàm T5.

* 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 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự. đề nghị: Sửa bản án sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Sơn La theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM687587 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 25/9/2025 mang tên Trần Tú A.

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.

** Về tố tụng:*

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Đinh Xuân Đ, bà Trần Thị T yêu cầu anh Trần Tú A phải trả lại 40,9m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn. Bị đơn có địa chỉ tại bản

T, xã G, tỉnh Sơn La. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" 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.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn anh Trần Tú A không nhất trí với nội dung của bản án sơ thẩm, có đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo thông báo của Tòa án trong hạn luật định. Xét đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định, thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn được chấp nhận xem xét theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[3] Về thành phần những người tham gia tố tụng: Bản án sơ thẩm xác định chị Phạm Thị N không phải là bị đơn mà là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng tại bản án vẫn ghi chị N là bị đơn là mâu thuẫn. Xét nguyên đơn ông Đ, bà T khởi kiện đề nghị anh Tú A, chị N trả lại diện tích đất tranh chấp. Anh Tú A1, chị N là người bị nguyên đơn khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị người đó xâm phạm. Tòa án phải xác định anh Tú A1, chị N là bị đơn mới đảm bảo quyền tự định đoạt của đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về phạm vi khởi kiện: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không bổ sung đối với yêu cầu khởi kiện; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu độc lập cũng như yêu cầu huỷ GCNQSDĐ. Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xem xét GCNQSDĐ mang tên Trần Tú A và quyết định huỷ một phần đối với GCNQSDĐ là vượt quá yêu cầu khởi kiện, vi phạm quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Đình Xuân Đ vắng mặt, có giấy ủy quyền cho bà Trần Thị T ngày 18/12/2024 đến khi có bản án có hiệu lực của pháp luật. Bị đơn chị Phạm Thị N vắng mặt, có giấy ủy quyền ngày 19/11/2025 cho anh Trần Tú A tham gia phiên tòa phúc thẩm. Việc ủy quyền phù hợp với quy định của pháp luật, thể hiện ý chí tự nguyện của đương sự. Do đó, Tòa án tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã G, tỉnh Sơn La và Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ nhất, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt.

** Về nội dung:*

[6] Cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của ông bà Đàm T5 khai phá và sử dụng trước ngày 18/10/1986 là có căn cứ. Các đương sự đều thừa nhận, năm 1987 ông bà Đàm T5 cho một phần diện tích đất đang sử dụng cho ông bà Huy T6. Việc tặng cho quyền sử dụng đất chỉ bằng lời

nói, không được lập thành văn bản nên không xác định được cụ thể diện tích đất cũng như ranh giới phần đất ông bà Huy T6 được tặng cho. Sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất, ông bà Huy T6 sử dụng phần diện tích đất được tặng cho xây nhà trên đất rồi dỡ bỏ. Đến năm 2013 thì tặng quyền sử dụng đất cho con trai là anh Trần Tú A.

[7] Xét phần diện tích đất của ông bà Đàm T5 được cấp GCNQSDĐ lần đầu vào năm 2007 số H00366 đối với 7 thửa đất có diện tích 744,1m² đất ở và 571,4m² đất vườn, thuộc tờ bản đồ số 36. Hộ liền kề thể hiện giáp ông H với kích thước các cạnh lần lượt là 9,4m; 5,1m; 5m; 14m.

Năm 2008, ông bà Đàm T5 chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Phan Văn N1 và được cấp GCNQSDĐ mới vào năm 2008 số H00599, diện tích đất ở giảm còn 580,1m². Phần giáp danh hộ liền kề đối với nhà ông H vẫn được giữ nguyên.

Năm 2011, ông bà Đàm T5 chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà Trần Thị Vân A2 và được cấp lại GCNQSDĐ vào năm 2012 số CH002130. Tổng diện tích còn 911,3m². Phần giáp danh hộ liền kề đối với nhà ông bà Huy T6 được điều chỉnh với kích thước các cạnh lần lượt là 6,42m; 3,10m; 5,16m; 5,05m; 9,09m.

Năm 2019, ông bà Đàm T5 tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị T4, Ông Đinh Văn T7, bà Hà Thị T8; ông Đinh Văn T9, bà Vũ Thị Kim L và được cấp lại GCNQSDĐ vào năm 2020 số CS00176. Tổng diện tích còn lại 451,1m². Phần giáp danh hộ liền kề đối với nhà ông Tú A với kích thước các cạnh lần lượt là 6,58m; 3,10m; 5,16m; 4,96m.

Năm 2023, thuộc diện chuyển mục đích sử dụng đất, ông bà Đàm T5 được cấp lại GCNQSDĐ vào năm 2023 số CH 00077 với diện tích đất và kích thước phần giáp danh hộ liền kề đối với nhà ông Tú A không có sự thay đổi so với GCNQSDĐ cấp năm 2020.

[8] Xét phần diện tích đất ông bà Trình Huy được cấp GCNQSDĐ số H00946 ngày 16/12/2008 với diện tích 160m², thửa đất số 323, tờ bản đồ số 35. Phần giáp danh hộ liền kề nhà ông bà Đàm Toàn với kích thước các cạnh lần lượt là 9m, 10m, 9m.

Năm 2013, ông bà Trình H2 tặng cho ông Tú A toàn bộ diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ. Ông Tú A đã được cấp GCNQSDĐ số BM 687587 ngày 25/9/2013.

Như vậy, đối với GCNQSDĐ hiện đang có giá trị pháp lý của ông Tú A và ông bà Đàm T5 có kích thước các cạnh giáp nhau đều phù hợp, không có sự chênh lệch quá lớn về kích thước.

[9] Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 05/3/2025 của Toà án cấp sơ thẩm thể hiện diện tích đất thực tế gia đình ông Tú A đang sử dụng là 223,7m², lớn hơn diện tích đất được cấp GCNQSDĐ là 77,1m². Diện tích đất thực tế của

ông bà Đàm T5 đang sử dụng là 509m², lớn hơn diện tích đất được cấp GCNQSDĐ là 57,9m².

Xét diện tích đất của hai hộ đang sử dụng đều lớn hơn so với GCNQSDĐ được cấp, kích thước các cạnh giáp ranh đều phù hợp so với GCNQSDĐ của hai hộ. Hình thể thửa đất của gia đình ông Tú A không có sự sai khác nhiều so với GCNQSDĐ. Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào thực tế tặng cho, sử dụng đất để xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ.

[10] Về quá trình sử dụng đất, do các tài sản trên đất là cây cối không xác định được người trồng, chỉ còn móng nhà cũ do ông bà Trình Huy xây dựng nên chỉ có căn cứ để xác định ông bà Trình H2 có sử dụng đất từ khi được cấp GCNQSDĐ. Khi ông bà Trình H2 được cấp GCNQSDĐ, ông bà Đàm T5 có được biết thể hiện qua phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 10/9/2008. Ông bà Trình H2 có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định. Xét ông bà Trình H2 và anh Tú A đã sử dụng đất ổn định từ khi được cấp GCNQSDĐ, không xảy ra tranh chấp với các hộ liền kề. Ông bà Đàm T5 đã được cấp đổi nhiều lần GCNQSDĐ, diện tích đất hiện tại được chỉnh lý, đo đạc lại nhiều lần qua các lần đăng ký biến động từ thời gian năm 2020, 2023 qua thời gian các đương sự thừa nhận có xảy ra tranh chấp vào năm 2014 nhưng ông bà Đàm T5 không có ý kiến đối với diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ của anh Tú A. Ông bà Đàm T5 không đưa ra được căn cứ chứng minh đối với diện tích đất đã tặng cho ông bà Trình Huy nên không có căn cứ để chấp nhận. Xét thủ tục cấp GCNQSDĐ cho anh Tú A được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[11] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, xét thấy cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Trần Tú A, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm 01/2025/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Sơn La.

[12] Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí sơ thẩm: Vụ án thuộc trường hợp tranh chấp về quyền sử dụng đất, Tòa án không giải quyết phân chia quyền sử dụng đất theo phần nên cấp sơ thẩm xác định các đương sự phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng. Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu không được chấp nhận, tuy nhiên, nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.048.000 đồng.

Về án phí phúc thẩm: Anh Trần Tú A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Trần Tú A. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS-ST ngày 12/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Sơn La, như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các Điều 48, Điều 49 và Điều 50 Luật đất đai năm 2003; các Điều 133, Điều 134 và Điều 135 Luật đất đai năm 2024. Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, điểm a khoản 2 Điều 27 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:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Xuân Đ, bà Trần Thị T về yêu cầu anh Trần Tú A trả lại 40,9m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 687587 do UBND huyện P cấp ngày 25/9/2013.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Đinh Xuân Đ, bà Trần Thị T phải chịu 3.048.000 đồng (*Ba triệu không trăm bốn mươi tám nghìn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn ông Đinh Xuân Đ, bà Trần Thị T.

Anh Trần Tú A không phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả anh Trần Tú A số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai thu số 0000219 ngày 28/8/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (Ngày 20/11/2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sơn La;
- TAND khu vực 5 – Sơn La;
- Thi hành án dân sự 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)

Tòng Thị Hiền