TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 275/2025/DS-PT
Ngày 11 tháng 9 năm 2025
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiếu Phương Quyền - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 11 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 819/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2025 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 900/2025/QĐPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Bùi Văn T**, sinh năm 1944 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 44, thôn Quỳnh Châu Đông, xã Lạc Lâm, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (Nay là số 44, thôn Quỳnh Châu Đông, xã Ka Đô, tỉnh Lâm Đồng);

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (Văn bản uỷ quyền do Văn phòng công chứng Hoàng Đức Năm công chứng ngày 22/6/2022): Anh Bùi Đức P, sinh năm 1982 – Có mặt;

Địa chỉ: Thôn Ka Đô Mới, xã Ka Đô, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (Nay là thôn Ka Đô Mới, xã Ka Đô, tỉnh Lâm Đồng);

2. Bị đơn: Ông **Võ Sơn H**, sinh năm 1961 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 45, thôn Quỳnh Châu Đông, xã Lạc Lâm, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (Nay là số 45, thôn Quỳnh Châu Đông, xã Ka Đô, tỉnh Lâm Đồng);

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

3.1. Bà Nguyễn Thị T[1], sinh năm 1964 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 45, thôn Quỳnh Châu Đông, xã Lạc Lâm, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (Nay là số 45, thôn Quỳnh Châu Đông, xã Ka Đô, tỉnh Lâm Đồng);

3.2. Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ka Đô, tỉnh Lâm Đồng – Có đơn xin vắng mặt;

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T[1];

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 28/02/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Văn T và người đại diện hợp pháp của ông trình bày:

Năm 1971, ông Bùi Văn T nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Nguyễn Minh Đ, ông sử dụng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 048359 ngày 27/11/1991 diện tích 440 m^2 (400 m^2 thổ cư và 40 m^2 đất nông nghiệp) có mặt tiền Quốc lộ 27 là 10 mét, chiều dài 44 mét. Ông Võ Sơn H xây dựng nhà ở lấn sang đất của ông 15,9 m^2 nên phía sau đất của ông chiều ngang chỉ còn 8,1 mét. Ông khởi kiện yêu cầu ông H phải tháo dỡ nhà trả đất lại cho ông; ông Không đồng ý yêu cầu phản tố của ông H.

Bị đơn ông Võ Sơn H trình bày:

Nhà đất của vợ chồng ông đang sử dụng có nguồn gốc là do ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ[1], khi nhận chuyển nhượng là căn nhà trét đất sát vách nhà của ông T. Đến năm 1992, vợ chồng ông dỡ nhà trét đất ra

và xây dựng căn nhà cấp 4 như hiện nay đang ở. Hai bên ở ổn định không có tranh chấp, Năm 2000, ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa 358, diện tích 128 m^2, diện tích được cấp đã trừ lộ giới 20 mét, chiều ngang mặt tiền lộ là 10,1 mét, chiều dài có ghi rõ trong trích lục thửa đất. Năm 2004, ông chuyển nhượng cho ông Đinh Huy H 27 m^2 (mặt tiền 2,5 mét, dài 11 mét) nên đất của ông còn lại là 101 m^2. Kết quả đo đạc hiện trạng nhà của ông 178 m^2 là do ông xây dựng vi phạm lộ giới 79,5 m^2 nên mới có diện tích tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng chiều ngang phía trước và phía sau là đúng so với trích lục sơ đồ đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông không có lấn chiếm đất của ông T nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T. Qua nhiều lần đo vẽ cho kết quả đất của ông T chỉ có 229,2 m^2 nhưng ông T căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T 440 m^2 để cho rằng thiếu đất nên kiện ông là không đúng, ông yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T vì ông T chỉ sử dụng 229,2 m^2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T[1] trình bày: Thống nhất ý kiến của chồng là ông Võ Sơn H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương trình bày:

Trên cơ sở Tờ trình số 14/TT-UB ngày 16/11/1991 của Ủy ban nhân dân xã Lạc Lâm, Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 048359 ngày 27/11/1991 cho ông Bùi Văn T Thửa đất số 357, diện tích 440 m^2 đất Thổ + Vườn.

Hiện nay qua kết quả thẩm tra cho thấy hiện trạng sử dụng đất của ông T chỉ có 229,2 m^2 thuộc một phần thửa 357, tờ bản đồ số 3, xã Lạc Lâm. Phần diện tích còn lại tại thửa 357 diện tích 194,9 m^2 hiện nay do gia đình ông Nguyễn Văn B sử dụng ổn định từ trước năm 1975. Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 048359 cấp cho ông Bùi Văn T 440 m^2 đất tại thửa 357, tờ bản đồ số 3, xã Lạc Lâm có một phần đất cấp trùng lên đất của hộ ông Nguyễn Văn B đang sử dụng ổn định là có sai sót. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 38; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 203; khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 106; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; 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;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn T về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* đối với bị đơn ông Võ Sơn H.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Sơn H về việc yêu cầu huỷ một phần GCNQSDĐ số A 048359 ngày 27/11/1991 đã được UBND huyện Đơn Dương cấp cho ông Bùi Văn T đối với diện tích đất 12,7 m^2 thuộc một phần thửa 357, tờ bản đồ số 3, xã Lạc Lâm, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng;

Xử:

1. Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 12,7 m^2 thuộc một phần thửa 357, tờ bản đồ số 3, xã Lạc Lâm, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Võ Sơn H, bà Nguyễn Thị T[1] (Có Họa đồ đo vẽ hiện trạng ngày 10/11/2022 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng kèm theo bản án);

2. Buộc vợ chồng ông Võ Sơn H, bà Nguyễn Thị T[1] có nghĩa vụ thanh toán cho ông Bùi Văn T số tiền 336.550.000 đồng.

Sau khi ông Võ Sơn H thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 336.550.000 đồng cho ông Bùi Văn T xong thì ông Võ Sơn H có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/10/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T[1] có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Bà Nguyễn Thị T[1] giữ nguyên kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận phần diện tích tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Võ Sơn H với bà Nguyễn Thị T[1].

Ông Võ Sơn H trình bày gia đình ông mua đất của ông Đ[1] (là cha của anh Nguyễn Văn T[1]) từ năm 1992, giữa hai bên đã có ranh đất sử dụng ổn định từ năm 1992 đến nay. Tại sao lúc làm ranh thì ông T không tranh chấp mà đến nay mới tranh chấp?

Anh Bùi Đức P không đồng ý kháng cáo của bà Nguyễn Thị T[1].

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ về hình thức; Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T[1] đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa phúc thẩm được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, những đương sự vắng mặt đều là những người không có kháng cáo và việc vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt họ.

[2] Phần đất tranh chấp nằm giáp ranh Thửa đất số 357, diện tích 440 m^2 của nguyên đơn ông Bùi Văn T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 048359, số vào sổ cấp GCN: 00410 QSDĐ/510/QĐ ngày 27/11/1991 với Thửa đất số 358, diện tích 128 m^2 của bị đơn hộ ông Võ Sơn H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 01479 QSDĐ/72 T.T ngày 04/8/2000.

[3] Họa đồ hiện trạng do Công ty Trách nhiệm hữu hạn An Thịnh Lâm Đồng đo vẽ ngày 10/11/2022 thể hiện: Diện tích đất của ông Võ Sơn H là 193,5 m^2; Trong đó có một phần thuộc Thửa 357 có diện tích là 15,9 m^2 (trong đó diện tích thuộc lộ giới là 3,2 m^2); một phần thuộc Thửa 358 có diện tích là 177,6 m^2 (trong đó diện tích thuộc lộ giới là 79,5 m^2);

[4] Hồ sơ vụ án thể hiện Võ Sơn H và bà Nguyễn Thị T[1] nhận chuyển nhượng Thửa đất số 358 của ông Nguyễn Văn T[2] vào ngày 25/5/2000, được Ủy ban nhân dân xác nhận ngày 09/6/2000 và ông H, bà T[1] được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04/8/2000. Do đó, lời trình bày của ông H, bà T[1] cho rằng ông bà nhận chuyển nhượng Thửa đất số 358 của ông Đ[1] từ năm 1990, đến năm 1992 thì dỡ nhà cũ ra cất lại nhà mới. Năm 2004 thì chuyển nhượng cho ông Đinh Huy H 27 m^2 nên diện tích còn lại là 101 m^2, gia đình ông bà đã sử dụng đúng ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là không có căn cứ.

[5] Họa đồ thể hiện ông H sử dụng đất lấn sang Thửa đất số 357 của ông T là 15,9 m^2 (có 3,2 m^2) thuộc lộ giới, đồng thời ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1991, còn hộ ông H mới nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2000 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000 là sau khi ông T đã sử dụng đất. Do đó, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là thuộc Thửa đất số 357 của nguyên đơn.

[6] Do hộ ông H đã xây nhà kiên cố trên diện tích đất tranh chấp, nếu buộc hộ ông H tháo dỡ nhà để trả đất thì sẽ ảnh hưởng đến kết cấu toàn bộ ngôi nhà, gây lãng phí không cần thiết, nên công nhận cho hộ ông H được quyền sử dụng diện tích tranh chấp và buộc hộ ông H phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo Chứng thư thẩm định giá số 2998/CT-ĐNI ngày 16/8/2023 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai với số tiền 336.550.000 đồng là phù hợp.

[7] Bà Nguyễn Thị T[1] không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà là có căn cứ và hợp pháp nên không có căn cứ để chấp nhận, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[8] Do không được chấp nhận kháng cáo nên bà Nguyễn Thị T[1] phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

[9] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án, không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 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;

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T[1]; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;

2.1. Công nhận ông Võ Sơn H và bà Nguyễn Thị T[1] được quyền sử dụng diện tích đất 12,7 m^2 thuộc một phần Thửa đất số 357, Tờ bản đồ số 3, xã Lạc Lâm, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng;

Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới được xác định tại Họa đồ đo đạc hiện trạng ngày 10/11/2022 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng kèm theo bản án;

2.2. Buộc ông Võ Sơn H, bà Nguyễn Thị T[1] có nghĩa vụ thanh toán giá trị phần đất tranh chấp cho ông Bùi Văn T số tiền 336.550.000 đồng *(Ba trăm ba mươi sáu triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng)*.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Sau khi ông Võ Sơn H thi hành xong nghĩa vụ thanh toán khoản tiền nêu trên cho ông Bùi Văn T, thì ông Võ Sơn H có quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng phần diện tích được công nhận nêu trên, theo quy định của pháp luật.

3. Bà Nguyễn Thị T[1] phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* theo Biên lai thu số 0008715 ngày 09/11/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án, không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, TPQ (16b).

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

Phạm Văn Công