TÒA PHÚC THẨM **TOÀ 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: 148/2025/DS-PT
Ngày: 26-11-2025
"Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Cường
Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Thường
Bà Võ Thị Ngọc Dung

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Lưu Thị Hưởng - Thẩm tra viên Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:* Ông Đinh Văn Chánh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2025, tại Trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 72/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2025 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 22-7-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 117A/2025/QĐ-PT ngày 12/11/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Đinh N, sinh năm 1987; địa chỉ: Số nhà A, tổ I, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (nay là Số nhà A, tổ I, phường T, tỉnh Thái Nguyên), có mặt tại phiên toà.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Công H; địa chỉ: phường N, tỉnh Quảng Trị, có mặt tại phiên toà.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc N1, sinh năm: 1961; địa chỉ: thôn D B, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn D B, xã T, tỉnh Quảng Trị), có mặt tại phiên toà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Từ Văn Q, Công ty L1 thuộc Đoàn luật sư thành phố Đ, có mặt tại phiên toà.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Bình. Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Quảng Trị, có Đơn xét xử vắng mặt.

3.2. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Trị, có Đơn xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Đặng Đinh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo nội dung Đơn khởi kiện, nội dung trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn thể hiện:

Bà Đặng Đinh N là chủ sử dụng 16.971m^2 đất rừng sản xuất tại thửa đất số 739, tờ bản đồ số 8, địa chỉ tại Đ, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CR 399647 do Sở T3 tỉnh cấp ngày 03/6/2019. Nguồn gốc sử dụng đất được tặng cho từ bố là ông Đặng Xuân H1 (đã chết). Thời gian gần đây, bà N phát hiện ông Nguyễn Ngọc N1 lấn chiếm và sử dụng một phần đất của Bà. Bà đã đến gặp ông N1 để yêu cầu chấm dứt việc lấn chiếm, nhưng ông N1 không thực hiện nên Bà đã gửi Đơn kiến nghị đến Uỷ ban nhân dân (UBND) xã T và UBND xã T đã tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai vào ngày 21/5/2024 nhưng không thành, nên bà Đặng Đinh N khởi kiện cầu giải quyết với các nội dung:

Yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Ngọc N1 trả lại diện tích đất đã lấn chiếm với diện tích 4.572,5m^2 và có nghĩa vụ di dời số cây đã trồng trên diện tích đất lấn chiếm.

Đối với việc ông N1 yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông H1, bà L (nay tặng cho B) thì Bà không đồng ý. Vì GCNQSDĐ đã cấp cho Bà được cơ quan Nhà nước thực hiện đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Bà đề nghị Tòa án thu thập và xem xét tài liệu, chứng cứ là hồ sơ cấp GCNQSDĐ của con ông N1 là Nguyễn Tiến Q1 và hộ ông H1, bà L (sau này là Bà) để giải quyết theo qui định pháp luật.

Đối với với tài sản là các cây chè, cây keo trên phần đất các bên tranh chấp, Bà đồng ý bồi thường giá trị bằng tiền theo kết quả định giá tại Biên bản định giá ngày 18/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hóa cho bị đơn.

2. Tại Đơn đề ngày 29/10/2024 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Ngọc N1 trình bày:

Năm 2000 khi Đường M khởi công xây dựng, để phát triển kinh tế kinh doanh buôn bán, gia đình Ông chuyển vào sinh sống tại thôn D B, xã T, huyện T,

tỉnh Quảng Bình. Đến năm 2001 "*Đất* Động C1" trước cửa nhà là đất trống, đồi trọc, khi đó chưa có ai sản xuất và trồng cây gì. Vì vậy, gia đình Ông đã phát chồi, khai hoang rồi tiến hành trồng keo (diện tích khai hoang không nhớ rõ). Cùng thời điểm đó gia đình vợ chồng ông Đặng Xuân H1 và bà Đinh Thị Tuyết L là bố mẹ của bà N cũng làm. Quá trình canh tác, để phân chia ranh giới giữa 2 thửa đất, ông H1, bà L đã chủ động trồng hàng cây bạch đàn và cây dứa rừng làm hàng rào ranh giới (nay vẫn còn 45 cây). Từ đó đến nay, trải qua 23 năm sử dụng đất khai hoang, hiện trạng đất vẫn giữ nguyên, gia đình Ông không lấn chiếm sang diện tích đất ông H1, bà L (nay là của bà N) và không xảy ra tranh chấp.

Thời điểm gia đình Ông và các hộ lân cận trong đó có ông H1, bà L khai hoang, trồng cây phát triển kinh tế chưa có hộ nào được cấp GCNQSDĐ. Đến nay, diện tích đất do ông khai hoang, sử dụng cũng chưa được cấp GCNQSDĐ do Ông chưa kê khai đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước. Đến tháng 8/2024, sau buổi hòa giải tại UBND xã T thì Ông mới biết ông H1, bà L đã được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất khai hoang.

Ông xác định thửa đất và diện tích đất mà bà N cho rằng Ông lấn chiếm đã được gia đình Ông khai hoang, canh tác ổn định, liên lục từ những năm 2001 đến nay (trồng cây Keo đến nay đã 04 vụ), nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả lại diện tích đất lấn chiếm là không có cơ sở. Ngược lại, Ô cho rằng việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Đặng Xuân H1, bà Đinh Thị Tuyết L nay thuộc quyền sử dụng của bà N là sai vị trí sử dụng đất, thực hiện không đúng quy trình cấp GCNQSDĐ và Ông đã ký xác nhận ranh giới giáp ranh hộ liền kề với ông H1 theo ranh giới tự nhiên được xác định bởi 45 cây keo. Do đó, Ông đề nghị Tòa án huỷ GCNQSDĐ đã cấp cho ông H1, bà L, nay đứng tên bà N. Đối với với tài sản là các cây chè, cây keo trên phần đất tranh chấp Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định pháp luật.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện T (nay là UBND xã T) trình bày:

Ngày 24/03/2011 ông Đặng Xuân H1 và bà Đinh Thị Tuyết L làm Đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 739, tờ bản đồ số 8, diện tích 16971,0m^2, mục đích sử dụng đất có rừng trồng sản xuất, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, số phát hành BG 906084, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH 00090 tại Đ, xã T, huyện T.

Hồ sơ gồm: Đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ, Biên bản xác nhận mốc giới, ranh giới thửa đất; Phiếu lấy ý kiến khu dân cư.

Ngày 29/12/2011 ông Đặng Xuân H1 và bà Đinh Thị Tuyết L được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại

thửa đất số 739, tờ bản đồ số 8, diện tích 16971,0m^2, mục đích sử dụng đất có rừng trồng sản xuất, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, số phát hành BG 906084, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH 00090 tại Đ, xã T, huyện T.

Ngày 26/03/2019 ông Đặng Xuân H1 và bà Đinh Thị Tuyết L làm Hợp đồng tặng cho QSDĐ cho bà Đặng Đinh N, trú tại thôn E T, xã T tại thửa đất số 739, tờ bản đồ số 8, diện tích 16971,0m^2, mục đích sử dụng đất có rừng trồng sản xuất, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, số phát hành BG 906084, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH 00090 tại Đ, xã T, huyện T có Chứng thực của UBND xã T ngày 26/03/2019, số vào sổ chứng thực số 16/ quyển số 01/2019 TP/CC-SCT/HDGD.

Kèm theo hồ sơ gồm: Văn bản phân chia thừa kế; Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; Giấy Trích lục khai tử của bà Đinh Thị Tuyết L; Tờ trình của Chi nhánh văn phòng Đ; Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính;

Quy trình được thực hiện đầy đủ đúng quy định theo Thông tư số 346/1998/TT- TCĐC ngày 16/03/1998 của T4 hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ đúng Luật Đất đai 2003 và quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13/4/2005 của Bộ T5 về thi hành Luật Đất đai.

4. Tại bản tường trình về nguồn gốc sử dụng đất rừng đề ngày 23/10/2024, những người làm chứng cho phía bị đơn trình bày:

Ông Nguyễn Tiến V (nguyên trưởng thôn 4 B, xã T từ năm 1999 -2012), ông Phạm Xuân H2 (nguyên là cán bộ địa chính xã T từ năm 1997 - 2015) và ông Thái Văn T (nguyên trưởng thôn từ năm 2000 đến nay) đều thống nhất xác nhận: "*Thời điểm ông* N1 *vào làm và khai hoang đất từ năm 2000 khi đó chưa được cấp thẻ đỏ. Hai gia đình ông* N1 *và ông* H1*, bà* L *có phân chia ranh giới bằng việc trồng cây bạch đàn và cây dứa gai do ông* H1 *và bà* L *trồng*"

Ông Phạm Văn C2 xác nhận nguồn gốc đất đúng theo như lời trình bày của bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, những người làm chứng cho phía bị đơn có mặt cùng có ý kiến thừa nhận hàng rào ranh giới có từ lâu do ông H1, bà L trồng. Ông T và ông H2 còn trình bày, mặc dù có mối quan hệ bà con gần với chị N, nhưng các Ông vẫn khai đúng sự thật.

5. Ý kiến của những người làm chứng cho nguyên đơn trình bày:

Bà Hoàng Thị V1: gia đình bà có thửa đất liền kề thửa đất 739 của ông Đặng Xuân H1. Năm 2011, ông H1 làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ, khi đó là chủ sử

dụng đất liền kề được hỏi ý kiến và ký xác nhận vào Biên bản xác định ranh giới mốc giới. Sau khi được xem hồ sơ đo đạc hiện trạng thửa đất, thấy đúng nên đã ký (viết họ tên) vào Biên bản cùng với ông Nguyễn Ngọc N1 và ông Hoàng Văn T1.

Ông Hoàng Văn T1: Ông là chủ sử dụng đất liền kề giáp thửa đất 739 của ông Đặng Xuân H1 (cha của bà Đặng Đinh N). Vào ngày 24/3/2011, ông Phạm Xuân H2 cán bộ địa chính xã cùng cán bộ đo đạc là ông T2 đã đến khu vực đất của các Ông để làm thủ tục đo đạc, xác định mốc giới, ranh giới theo hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông Đặng Xuân H1 để cấp sổ đỏ cho ông H1. Sau khi xem xét mốc giới với các hộ có đất sử dụng liền kề, ông thấy đúng và đã tự tay viết họ tên Ô cùng với ông Nguyễn Ngọc N1, bà Hoàng Thị V1 vào Biên bản xác định ranh giới, mốc giới theo hiện trạng.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 18/12/2024 cụ thể như sau:

Theo hiện trạng sử dụng thực tế, ông Nguyễn Ngọc N1 sử dụng 4.572,5m^2 đất trên thửa đất số 739, tờ bản đồ số 8 đã được cấp GCN QSDĐ cho bà Đặng Đinh N, được xác định bởi các điểm trên sơ đồ: 34-31-30-29-33-24-23-22-21-20-19, trong đó: diện tích ông N1 sử dụng để trồng keo: 2.824,8m^2; diện tích ông N1 sử dụng để trồng chè: 93,7m^2; phần diện tích đất còn lại 1.654m^2 ông N1 chưa sử dụng để trồng cây.

Về tài sản trên đất và định giá: đất rừng sản xuất diện tích 4.572,5m^2 đơn giá 6.000 đồng/m^2 có giá trị: 27.435.000 đồng; 18 cây keo có đường kính lớn hơn hoặc bằng 10cm, đơn giá 41.000 đồng/cây, giá trị: 738.000 đồng; 1.103 cây keo đường kính từ 04-06 cm, đơn giá 38.300 đồng/cây, giá trị: 42.244.900 đồng và 468 cây chè, đơn giá 33.400 đồng/cây có giá trị: 15.631.200 đồng

Tổng giá trị đất và tài sản trên đất: 86.049.100 đồng.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 22-7-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1, khoản 4 Điều 34; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Điều 48; Điều 50; khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai 2003. Điều 100; Điều 203 Luật Đất đai 2013. Điều 176 Bộ luật Dân sự 2015. Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Đinh N về việc: Yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Ngọc N1 trả lại diện tích 4.572,5m^2 đất lấn chiếm và có nghĩa vụ di dời số cây đã trồng trên diện tích đất lấn chiếm.

2. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Ngọc N1:

2.1. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 906084, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00090 do UBND huyện T cấp ngày 29/12/2011 đối với thửa đất số 739, tờ bản đồ số 8 tại thôn Đ, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn Đ, xã T, tỉnh Quảng Trị) cho ông Đặng Xuân H1 và bà Đinh Thị Tuyết L.

2.2. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CR 399647, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 00934 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp ngày 03/6/2019 đối với thửa đất số 739, tờ bản đồ số 8 tại thôn Đ, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn Đ, xã T, tỉnh Quảng Trị) cho bà Đặng Đinh N.

2.3. Công nhận phần diện tích đất 4.572,5m^2 đang tranh chấp nằm trong thửa đất 739, tờ bản đồ số 8, được xác định bởi các điểm trên sơ đồ: 34-31-30-29-33-24-23-22-21-20-19 (có sơ đồ thửa đất kèm theo Bản án) tại thôn Đ, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là xã T, tỉnh Quảng Trị) thuộc quyền quản lý, sử dụng ông Nguyễn Ngọc N1. Ông Nguyễn Ngọc N1 có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

BàĐặng Đinh N có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng trên thực tế.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 28/7/2025, nguyên đơn bà Đặng Đinh N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày giữ nguyên Đơn khởi kiện, Đơn kháng cáo. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông *Lê Công H* trình bày: diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa đất của ông *H1*, bà *L* với lý do sau: tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới lập năm 2011 có người làm chứng là ông *Phạm Xuân H2* và ông *Thái Văn T* ký, các chủ sử dụng đất liền kề đã thừa nhận và ký Biên bản. Hàng cây bạch đàn không phải là ranh giới, mốc giới giữa hai thửa đất, mà chỉ là cây trồng rải rác. Do đó, đề nghi HĐXX sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà *N* thống nhất, không bổ sung gì thêm.

Luật sư Từ Văn Q trình bày: nguyên đơn thừa nhận ranh giới của hai thửa đất có hàng cây là do cha mẹ trồng, nhưng lại không thừa nhận là hàng rào ranh giới là mâu thuẫn. Ranh giới giữa hai thửa đất là hàng cây keo và cây dứa rừng hiện nay vẫn còn. Khi cha mẹ bà N còn sống thì các bên không có tranh chấp gì.

Văn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện diện tích đất tranh chấp thuộc phần đất của bị đơn. Vì vậy, nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là không có căn cứ. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông N1 thống nhất với nội dung trình bày của Luật sư Q và không bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án, đến trước thời điểm nghị án là đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà *Đặng Đinh N* là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án: quá trình sử dụng đất thể hiện, tại Biên bản hoà giải của *UBND xã T* ngày 21/5/2024 xác nhận ông *N1* sử dụng đất liên tục từ năm 2000 đến nay, trên đất có các cây do ông *N1* trồng. Việc ông *N1* sử dụng đất không có tranh chấp trong thời gian ông *H1*, bà *L* còn sống và có nhiều người làm chứng xác nhận. Ông *N1* chưa được cấp GCNQSDĐ là do ông *N1* chưa kê khai. Trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông *H1*, bà *L* vi phạm điểm a, b khoản 2 Điều 135; khoản 2 Điều 144 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP. Từ đó, cấp đổi GCNQSDĐ cho bà *N* bao trùm cả diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông *N1*. Do đó, có căn cứ xác định phần diện tích 4.572,5m^2 nằm trong thửa đất số 739, tờ bản đồ số 8 thuộc quyền sử dụng của ông *N1*. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh kháng cáo là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 28/7/2025, nguyên đơn bà Đặng Đinh N kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị. Như vậy, kháng cáo của bà Đặng Đinh N là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Đặng Đinh N:

[2.1] Bà Đặng Đinh N kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 22-7-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị cho rằng: bản án sơ thẩm chưa đánh giá khách quan, toàn diện chứng cứ; việc tuyên hủy

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Đặng Xuân H1, bà Đinh Thị Tuyết L và của B là không có căn cứ pháp luật. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Ngọc N1 trả lại diện tích 4.572,5m² đất bị lấn chiếm.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất và xác định ranh giới thực tế:

Căn cứ lời trình bày của ông Nguyễn Ngọc N1 và những người làm chứng gồm ông Nguyễn Tiến V (nguyên trưởng thôn 4 B), ông Phạm Xuân H2 (nguyên cán bộ địa chính xã) và ông Thái Văn T (trưởng thôn hiện nay), có đủ cơ sở xác định: từ năm 2000 - 2001, ông N1 cùng gia đình đã phát chồi, khai hoang và sử dụng ổn định phần đất hiện đang tranh chấp, liên tục trồng keo qua 04 vụ, quá trình sử dụng đất công khai, ổn định, không có tranh chấp với ai.

Cùng thời điểm đó, ông Đặng Xuân H1 và bà Đinh Thị Tuyết L (bố mẹ của bà N) cũng khai hoang thửa đất liền kề. Để phân định ranh giới sử dụng đất, ông H1, bà L trồng hàng cây keo và cây dứa rừng làm ranh giới tự nhiên. Hiện trạng này vẫn còn tồn tại với khoảng 45 cây keo trên 10 năm tuổi và một đoạn cây dứa dài khoảng 30 mét, được cộng đồng dân cư địa phương thừa nhận. Ranh giới tự nhiên nói trên phù hợp với quy định tại Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 về việc xác lập ranh giới giữa các bất động sản liền kề theo hiện trạng hoặc theo thỏa thuận của các bên.

Việc ông Nguyễn Ngọc N1 ký vào Biên bản xác định mốc giới năm 2011 chỉ thể hiện sự xác nhận ranh giới thực tế đã tồn tại, không thể hiểu là ông đồng ý giao hoặc từ bỏ quyền sử dụng phần đất đang quản lý. Lời trình bày của ông N1, của người làm chứng và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đều thống nhất, thể hiện ông N1 sử dụng đất ổn định, có ranh giới rõ ràng, được cộng đồng xác nhận, nên có căn cứ xác định phần diện tích 4.572,5m² là đất ông N1 quản lý, sử dụng thực tế từ năm 2000 đến nay.

[2.3] Về nguồn gốc sử dụng đất và quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, thửa đất số 739, tờ bản đồ số 8, diện tích 16.971m² tại thôn Đ, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là xã T, tỉnh Quảng Trị) được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00090 ngày 29/12/2011 cho ông Đặng Xuân H1 và bà Đinh Thị Tuyết L. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được lập dựa trên Đơn đăng ký của hộ ông H1, bà L, có Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới với các hộ liền kề, trong đó có chữ ký của ông Nguyễn Ngọc N1. Tuy nhiên, tại thời điểm đó, cơ quan chuyên môn chưa tiến hành kiểm tra, xác minh hiện trạng ranh giới ngoài thực địa mà chỉ dựa vào hồ sơ kê khai, dẫn đến việc phần đất 4.572,5m² do ông N1

khai hoang và sử dụng ổn định bị cấp chồng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông H1, bà L.

Ngày 26/3/2019, ông H1, bà L lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Đặng Đinh N và bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 399647 ngày 03/6/2019. Tuy nhiên, việc đăng ký biến động và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N vẫn dựa trên hồ sơ đo đạc, bản đồ cũ, không kiểm tra thực địa, nên không phản ánh đúng hiện trạng sử dụng đất thực tế tại địa phương.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản hòa giải ngày 21/5/2024 của UBND xã T đều xác định ông Nguyễn Ngọc N1 đã sử dụng diện tích đất tranh chấp từ năm 2000 - 2001 đến nay, không xảy ra tranh chấp, kể cả trong thời gian ông H1, bà L còn sống. Do đó, có căn cứ để xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H1, bà L chưa đảm bảo trình tự, thủ tục, cấp sai vị trí, không đúng hiện trạng sử dụng đất, vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 135 và khoản 2 Điều 144 Nghị định 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003.

[2.4] Từ các chứng cứ đã được xem xét, nhận định có cơ sở xác định: trước thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011, ông Nguyễn Ngọc N1 đã khai hoang, quản lý và sử dụng ổn định diện tích 4.572,5 m² đất tranh chấp, ranh giới giữa hai hộ được xác lập rõ ràng bằng hàng cây keo và dứa rừng do ông H1, bà L trồng, tồn tại liên tục và được cộng đồng dân cư xác nhận.Việc cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H1, bà L không kiểm tra, xác minh hiện trạng sử dụng đất ngoài thực địa, dẫn đến cấp chồng lên phần đất do ông N1 đang quản lý, sử dụng là vi phạm trình tự, thủ tục quy định tại khoản 2 Điều 135 và khoản 2 Điều 144 Nghị định 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ.

Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh kháng cáo là có căn cứ, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Đinh N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Đinh N phải chịu theo quy định của pháp luật.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị 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. Không chấp nhận kháng cáo của bà *Đặng Đinh N*, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Áp dụng Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1, khoản 4 Điều 34; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Điều 48; Điều 50; khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai 2003. Điều 100; Điều 203 Luật Đất đai 2013. Điều 176 Bộ luật Dân sự 2015. Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Đinh N về việc: Yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Ngọc N1 trả lại diện tích 4.572,5m^2 đất lấn chiếm và có nghĩa vụ di dời số cây đã trồng trên diện tích đất lấn chiếm.

2.2. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Ngọc N1:

2.2.1. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 906084, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00090 do UBND huyện T cấp ngày 29/12/2011 đối với thửa đất số 739, tờ bản đồ số 8 tại thôn Đ, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn Đ, xã T, tỉnh Quảng Trị) cho ông Đặng Xuân H1 và bà Đinh Thị Tuyết L.

2.2.2. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CR 399647, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 00934 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp ngày 03/6/2019 đối với thửa đất số 739, tờ bản đồ số 8 tại thôn Đ, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn Đ, xã T, tỉnh Quảng Trị) cho bà Đặng Đinh N.

2.2.3. Công nhận phần diện tích đất 4.572,5m^2 đang tranh chấp nằm trong thửa đất 739, tờ bản đồ số 8, được xác định bởi các điểm trên sơ đồ: 34-31-30-29-33-24-23-22-21-20-19 (có sơ đồ thửa đất kèm theo bản án sơ thẩm) tại thôn Đ, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là xã T, tỉnh Quảng Trị) thuộc quyền quản lý, sử dụng ông Nguyễn Ngọc N1. Ông Nguyễn Ngọc N1 có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Đặng Đinh N có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng trên thực tế.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Đinh N phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà N đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0005612 ngày 29/7/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán-Chủ tọa phiên**

Lê Văn Thường **Võ Thị Ngọc Dung** **Trần Quốc Cường**