

**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: 95/2025/DS-PT

Ngày: 29/8/2025

V/v: “*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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông **Đinh Phước Hòa**

Các Thẩm phán: bà **Võ Thị Ngọc Dung**

ông **Đặng Kim Nhân**

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Thế Trường – Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa 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 29 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 230/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 74/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông **Đỗ Công K** và bà **Đặng Thị C1**; cùng địa chỉ: **Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Quảng Trị** (nay thuộc xã C, tỉnh Quảng Trị). Ông K có mặt, bà C1 vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: bà **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 2002; địa chỉ: **Số H P, phường C, thành phố Đà Nẵng**. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: luật sư **Trương Công S-Công ty L, Đoàn luật sư thành phố Đ**. Có mặt.

- Bị đơn: ông **Trần Hữu T**; địa chỉ: **Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Quảng Trị** (nay thuộc xã C, tỉnh Quảng Trị);

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Trần Hữu T1**; địa chỉ: **Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Quảng Trị** (nay thuộc xã C, tỉnh Quảng Trị). Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông **Võ Sỹ C2** - Luật sư **Văn phòng L1**, thuộc **Đoàn Luật sư tỉnh Q**; địa chỉ: **Số A**, đường **H**, thành phố **Đ**, tỉnh **Quảng Trị** (nay thuộc **phường N**, tỉnh **Quảng Trị**). Có mặt

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. **UBND huyện C**, tỉnh **Quảng Trị** (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là **UBND xã C**, tỉnh **Quảng Trị**). Vắng mặt

2. Ông **Trần Hữu T2**; địa chỉ: **Khu phố H**, thị trấn **C**, huyện **C**, tỉnh **Quảng Trị** (nay thuộc **xã C**, tỉnh **Quảng Trị**). Có mặt.

Người kháng cáo: ông **Đỗ Công K**, bà **Đặng Thị C1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/7/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Thửa đất của ông **Đ Công Khai** và bà **Đặng Thị C1** đang sử dụng có nguồn gốc như sau: Năm 2007, ông **K**, bà **C1** nhận chuyển nhượng của bà **Phan Thị H1** thửa đất số 17, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.302m² theo giấy CNQSD đất cấp ngày 29/01/2002 cho bà **Phan Thị H1**. Năm 2008, ông **K** có đơn xin cấp đổi lại giấy CNQSD đất với lý do biến động diện tích đất. Trên cơ sở đó, ngày 15/7/2008 ông **K**, bà **C1** được **UBND huyện C** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 208255 ngày 15/7/2008, tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.175 m², ranh giới thửa đất có cạnh phía Tây giáp với thửa đất của ông **Trần Hữu T** (trước đây là hàng rào cây chua mít); giấy CNQSD đất này hiện tại do ông, bà đang cất giữ, không có đăng ký thế chấp ở Ngân hàng nào. Khoảng năm 2016, ông **K**, bà **C1** xây dựng lại hàng rào nhưng do thời điểm đó ông **T** đã xây dựng tài sản nên ông **K**, bà **C1** không thể xây hàng rào thẳng như giấy CNQSD đất được cấp. Như vậy, quá trình sử dụng đất ông **T** đã lấn chiếm sang đất của ông **K**, bà **C1** theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/02/2025 là 22,2m².

Nay ông **K**, bà **C1** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông **T** tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, trả lại nguyên trạng phần đất đã lấn chiếm của ông **K**, bà **C1** diện tích là 22,2 m² (có các cạnh: cạnh phía Tây từ điểm 8 đến điểm 13 dài 57,25m; cạnh phía Đông từ điểm 13 đến điểm 15 dài 32,25m; cạnh phía Đông từ điểm 15 đến điểm 8 dài 25,02m) theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/02/2025 của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q**.

Theo đơn trình ý kiến ngày 20/11/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn, bị đơn trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất: Thửa đất ông **Trần Hữu T** đang ở có nguồn gốc của bố mẹ ông **T** sử dụng từ năm 1975. Năm 2000, ông **T** xây dựng các công trình phụ như chuồng gà, chuồng lợn, chuồng bò và sử dụng cho đến nay. Năm 2002, ông **T** được **UBND huyện C** cấp giấy CNQSD đất số U 977139 ngày 29/01/2002 tại thửa đất 16, tờ bản đồ số 17, có diện tích 1.626 m² (có cạnh phía Đông giáp đất bà **Phan Thị Hồng N** đã chuyển nhượng cho ông **K**, bà **C1**). Trong thời gian sinh sống với họ liền kề bà **H1**, giữa hai gia đình không có tranh chấp, ranh giới là hàng cây lưu

niên được giăng thép gai. Năm 2007, bà H1 chuyển nhượng thửa đất cho ông K, bà C1. Đến năm 2016, ông K tự ý chặt bỏ hàng rào thép gai và cây cối để làm hàng rào; do bức xúc nên ông T đã gửi đơn đến UBND thị trấn C yêu cầu hòa giải. Trên cơ sở hòa giải của UBND thị trấn, ngày 27/9/2016 ông K đã xây dựng hàng rào theo ranh giới sử dụng như hiện nay.

Mặt khác, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện thửa đất ông K, bà C1 đang sử dụng lớn hơn so với diện tích đất được cấp giấy; còn thửa đất ông T sử dụng có diện tích nhỏ hơn nên theo ông T xác định ranh giới giữa hai gia đình kéo về phía đất ông K 58cm mới đủ đất của ông T.

Vì vậy, bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; hủy giấy CNQSD đất của ông K, bà C1 do UBND huyện C cấp ngày 15/7/2008 và xác định lại ranh giới sử dụng giữa hai gia đình.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Trần Hữu T2 trình bày: Thống nhất với ý kiến của bị đơn ông T. Ông T2 là con trai của ông T, hiện đang sinh sống cùng ông T trên thửa đất đang tranh chấp. Trước đây, ranh giới giữa hai gia đình có mấy cây lưu niên, sau đó ông K chặt phá và xây hàng rào; hàng rào do ông K tự xây, chứng tỏ ông K đã xác định ranh giới, mốc giới đất của ông K đến vị trí hàng rào. Năm 2016, ông K cùng người lạ mặt và con trai ông K tự ý chặt bỏ hàng rào thép gai và cây cối giữa hai gia đình mà không thông báo trước cho gia đình ông T biết. Sự việc xảy ra gia đình ông T đã báo Công an thị trấn và UBND thị trấn C tiến hành hòa giải, xác định ranh giới và ông K đã xây hàng rào từ năm 2016 đến nay. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, bà C1.

- UBND huyện C: Quá trình giải quyết vụ án đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhưng không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị quyết định:

“Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 50, khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai năm 2003; Điều 44, khoản 1 Điều 135 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức 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 nguyên đơn ông Đỗ Công K, bà Đặng Thị C1 về việc buộc bị đơn ông Trần Hữu T tháo dỡ công trình trên đất để trả lại diện tích đất 22,2m² (có các cạnh: cạnh phía Tây từ điểm 8 đến điểm 13 dài 57,25m; cạnh phía Đông từ điểm 13 đến điểm 15 dài 32,25m; cạnh phía Đông từ điểm 15 đến điểm 8 dài 25,02m) theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/02/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q đo vẽ.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 208255 do UBND huyện C cấp cho ông Đỗ Công K, bà Đặng Thị C1 ngày 15/7/2008.”

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

Ngày 21/4/2025, nguyên đơn đơn ông Đỗ Công K, bà Đặng Thị C1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K, bà C1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư Trương Công S: diện tích đất của ông T không thiếu vì khi đo đạc, ông T không chỉ đo vẽ phần đất phía sau. Theo bề ngang thửa đất thì ông K thiếu đất. Quá trình giải quyết vụ án thì ông T cũng thừa nhận 22,2m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư Võ Sỹ C2: Quá trình sử dụng thì giữa 2 bên gia đình đã có tranh chấp và được Ủy ban nhân dân xã G, theo sự thỏa thuận thì ông K tự làm hàng rào giữa 02 thửa đất từ năm 2016, hàng rào đất vẫn được sử dụng cho đến nay. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, về trình tự, thủ tục giải quyết thì Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đỗ Công K, bà Đặng Thị C1 là đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K, bà C1 không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ gì mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông K, bà C1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Tuy nhiên đây là phiên tòa được mở lần 2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đã có ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án, việc vắng mặt của những đương sự nêu trên không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những đương sự trên.

[2] Nguồn gốc thửa đất của nguyên đơn và bị đơn:

[2.1] Ngày 29/01/2002, bà Phan Thị H1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 977103 với diện tích 1.302m² (trong đó, 200m² đất ở, 1.102m² đất vườn). Sau đó bà H1 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho vợ chồng ông Đỗ Công K, bà Đặng Thị C1.

Ngày 29/4/2008, ông K có đơn xin đăng ký biến động về sử dụng đất, xin điều chỉnh hình thể thửa đất theo hiện trạng sử dụng là 1.175m² (giảm 127m²) so với diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trước đó.

Ngày 15/7/2008, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 208255 cho ông K, bà C1 tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.175m² (giảm 127m²). Vị trí và ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C lập ngày 26/6/2008.

[2.2] Ngày 19/10/1999, ông Trần Hữu T làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất tại thửa số 16, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.626m² (trong đó: 200m² đất T; 1.426m² đất V), nguồn gốc sử dụng đất: do thừa kế trước năm 1975.

Ngày 04/4/2001, theo Biên bản hồ sơ thửa đất lập tại thực địa đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 17, phía Bắc giáp đường có chiều dài 31m, phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị S1 54m, phía Đông giáp đất bà Phan Thị H1 55m, phía Nam giáp đất trống 26m, tổng diện tích 1.626m² (kèm theo trích lục bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ 1/1000 của Phòng địa chính huyện C).

Ngày 29/01/2002, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 977139 cho ông Trần Hữu T, tại thửa số 16, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.626m². Sau khi được cấp giấy, ông T sử dụng thửa đất trên cho đến nay.

[3] Thực tế sử dụng đất:

Theo “Sơ đồ thửa đất” ngày 07/02/2025 kèm theo biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q đo vẽ, thể hiện: Ranh giới hiện trạng sử dụng giữa 2 gia đình có chiều dài 57,27m (lớn hơn chiều dài được cấp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T và ông K, bà C1. Hiện trạng sử dụng thửa đất của ông K, bà C1 đang sử dụng là 1.184,3m² (lớn hơn diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 16,2m²), hiện trạng sử dụng đất của ông T là 1.596,2m² (ít hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 7,6m²). (bl 192).

[4] Quá trình sử dụng đất thì giữa vợ chồng ông K, bà C1 với ông T đã từng có tranh chấp về ranh giới vào năm 2016.

Sau khi được Ủy ban nhân dân thị trấn C hòa giải vào ngày 27/9/2016 thì vợ chồng ông K, bà C1 đã xác định ranh giới và xây hàng rào từ năm 2016 và hàng rào này vẫn đang sử dụng ổn định cho đến hiện nay. (bl 63)

[5] Với nhận định trên thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đỗ Công K, bà Đặng Thị C1 là có cơ sở.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K, bà C1 không cung cấp thêm những tài liệu, chứng cứ mới nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Công K, bà Đặng Thị C1.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Đỗ Công K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm vì kháng cáo không được chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông **Đỗ Công K**, bà **Đặng Thị C1**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 09/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Đỗ Công K**, bà **Đặng Thị C1** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận ông **K**, bà **C1** đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000290 ngày 15/5/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

3. Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- Viện CT&XXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Đinh Phước Hòa