

Bản án số: **135/2026/DS - PT**

Ngày: 19 - 5 - 2026

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Văn Hiếu

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Văn Thọ

Bà Võ Thị Minh Phượng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:** Bà Phạm Thị Ngọc Dung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 19 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 57/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2024/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hội An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đà Nẵng) bị kháng cáo.

Theo Thông báo mở lại phiên tòa số: 219/TB-TA ngày 04 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông **Trương Minh P**, sinh năm 1954, CCCD số 049054000xxx; Địa chỉ: Tổ 3x, khối T, phường H, thành phố Đà Nẵng (*phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam cũ*). Có mặt

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Ngọc X, sinh năm 1954; Địa chỉ liên hệ: Số 4x đường L, phường H, thành phố Đà Nẵng là người đại diện theo uỷ quyền (Theo Giấy uỷ quyền lập ngày 08/6/2020 số chứng thực: 1xx Quyền

số: 0x SCT/CK, ĐC tại Văn phòng Công chứng T, số 1xx đường N, thành phố H, tỉnh Quảng Nam cũ). Có mặt

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc C – Luật sư Văn phòng Luật sư T, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ liên hệ: Số 4x đường L, phường H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

**2. Bị đơn:** Ông **Nguyễn T**, sinh năm 1960; Địa chỉ: Tổ x, khối P, phường H, thành phố Đà Nẵng (phường C, thành phố H, tỉnh Q cũ).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Xuân P, sinh năm 1995, CCCD số 049195000xxx; Địa chỉ: Tổ x, phường H, thành phố Đà Nẵng (phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam cũ) là người đại diện theo uỷ quyền (Theo Giấy uỷ quyền lập ngày 29/6/2020 tại Ủy ban nhân dân phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam cũ). Có mặt

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

3.1. Bà **Trương Thị T**, sinh năm 1939; Địa chỉ: Số 2x đường L, khối T, phường H, thành phố Đà Nẵng (phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam cũ).

3.2. Bà **Trương Thị H**, sinh năm 1942; trú tại: Tổ x, khối P, phường H, thành phố Đà Nẵng (phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam cũ).

3.3. Ông **Trương Minh V**, sinh năm 1950; Địa chỉ: Số 2xx đường P, phường H, thành phố Đà Nẵng (phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam cũ).

3.4. Ông **Trương Minh Đ**, sinh năm 1953; địa chỉ: Tổ x, khối S, phường H, thành phố Đà Nẵng (phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam cũ).

3.5. Ông **Trương Minh T**, sinh năm: 1959; địa chỉ: Tổ 0x, khối P, phường H, thành phố Đà Nẵng (phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam cũ).

3.6. Bà **Trương Thị H**, sinh năm: 1964; địa chỉ: đường L, khối 8, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam cũ.

Người đại diện hợp pháp cho các ông/bà Trương Thị T, Trương Thị H, Trương Minh V, Trương Minh Đ, Trương Minh T và Trương Thị H: Ông Trương Minh P; sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ 3x, khối T, phường H, thành phố Đà Nẵng (phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam cũ) là người đại diện theo uỷ quyền (Theo Giấy uỷ quyền lập ngày 19/6/2020 số chứng thực 1xx, Quyền số: 0x SCT/CK, ĐC tại Văn phòng Công chứng T).

3.7. Bà **Lê Thị B**, sinh năm 1966, CCCD số 049166017xxx.

3.8. Bà **Nguyễn Thị Xuân H**, sinh năm 1983, CCCD số 049183001xxx.

3.9. Bà **Nguyễn Xuân P**, sinh năm 1995, CCCD số 049195000xxx.

Cùng địa chỉ: Tổ x, khối P, phường H, thành phố Đà Nẵng (phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam cũ).

3.10. Bà **Nguyễn Thị Xuân Sg**, sinh năm 1985, CCCD số 049185006xxx; Địa chỉ: Số 3x đường B, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng; Trú tại: Số 5xx/1x đường x, phường H, thành phố Đà Nẵng

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị Xuân Hg, Nguyễn Thị Xuân S: Bà Nguyễn Xuân Pg, sinh năm 1995, CCCD số 049195000xxx; Địa chỉ: Tổ x, khối P, phường H, thành phố Đà Nẵng (phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam cũ) (Theo Hợp đồng uỷ quyền lập ngày 17/9/2024 số công chứng: 037xx Quyền số 0x/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng L).

**3.11. Ủy ban nhân dân phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.**

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: **Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H, thành phố Đà Nẵng**; Địa chỉ: Số 4xx đường C, phường H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Thế P – Nhân viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị Ủy ban nhân dân phường H, thành phố Đà Nẵng (Theo Văn bản uỷ quyền số 10xxx/UBND ngày 26/12/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H, thành phố Đà Nẵng). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

**4.** Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Minh P và kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị T, bà Trương Thị H, ông Trương Minh V, ông Trương Minh Đ, bà Trương Thị H và ông Trương Minh T.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo Đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và nguyên đơn – ông Trương Minh P cùng thống nhất trình bày:*

Trước năm 1945, cha mẹ ông Trương Minh P là ông Trương Minh T (sinh năm 1914, chết năm 1982) và bà Huỳnh Thị T (sinh năm 1914, chết năm 2002) có tạo lập được 01 mảnh đất có diện tích khoảng 1807m<sup>2</sup> tại xã C (nay là khối P, phường H, thành phố Đà Nẵng). Năm 1980, thực hiện Chỉ thị 299/TTg, bà T đã kê khai mảnh đất trên theo sơ đồ thuộc thửa đất số 6X, tờ bản đồ số X, diện tích 1807m<sup>2</sup> tại xã C. Đến năm 1998, gia đình bà T được Ủy ban nhân dân thị xã H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 93XXXX ngày 31/12/1998 với thửa đất mới số 6X, tờ bản đồ số 1X, diện tích 1397m<sup>2</sup> đứng tên hộ Huỳnh Thị T. Tại thời điểm kê khai sử dụng đất, hộ gia đình ông Mai B (liên kết với hộ bà T) đã xây dựng nhà có tường nhà nằm trên ranh giới giữa hai gia đình. Do đó, nguyên đơn xác định đây là ranh giới đất của hai gia đình. Khoảng năm 1988, hộ ông Mai B đã chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất của mình cho ông Nguyễn T. Sau này ông Nguyễn T kê khai theo nghị định 64/CP với thông tin thửa đất mới là thửa số 6X, tờ bản đồ số 1X, diện tích 600m<sup>2</sup> với ranh giới tiếp giáp với gia đình bà T, sau này thửa đất trên đã

được Ủy ban nhân dân thị xã H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn T.

Từ năm 2005 cho đến năm 2014 ông Nguyễn T đã cố ý xây dựng nhà trái phép qua phần đất của gia đình bà T, ông T tiến hành chôn trụ bê tông nhằm thay đổi mốc ranh giới ban đầu để lấn chiếm đất của gia đình bà T. Sau khi phát hiện, ông P đã yêu cầu ông T trả lại phần diện đất đã lấn chiếm cho gia đình ông, nhưng ông T không trả.

Nay để đảm bảo quyền lợi cho gia đình, ông Trương Minh P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông Nguyễn T phải trả lại cho hộ bà Huỳnh Thị T toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm theo kết quả thẩm định, xem xét tại chỗ ngày 30/8/2021 là 145m<sup>2</sup> tại tờ bản đồ số 1X, khối P, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam cũ (nay là khối P, phường H, thành phố Đà Nẵng), đồng thời buộc ông Nguyễn T phải tháo dỡ toàn bộ phần nhà xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm nêu trên.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án, tại bản tự khai và tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn T, đồng thời cũng là đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị Xuân H, Nguyễn Thị Xuân S – bà Nguyễn Thị Xuân P trình bày:*

Theo sổ mục kê đăng ký theo Chỉ thị 299 thì nguồn gốc thửa đất số 6X, tờ bản đồ số X, diện tích 662m<sup>2</sup> là của ông Mai B đứng tên. Năm 1985, ông B chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho gia đình cha tôi là ông Nguyễn T. Thời gian sau này gia đình ông T kê khai theo hồ sơ Nghị định 64/CP là thửa đất số 6X, tờ bản đồ số 1X, diện tích 600m<sup>2</sup> và được Ủy ban nhân dân thị xã H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K93XXXX ngày 24/9/2002. Trong quá trình sinh sống gia đình tôi có khai phá thêm diện tích đất 460.8m<sup>2</sup> (liền kề với diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận và nằm ở vị trí hướng Đông của thửa đất) để trồng cây lâu năm và đã được nhà nước trích đo sổ mục kê VN 2000 với tổng diện tích 1060,8m<sup>2</sup>.

Trong suốt thời gian sử dụng đất, hai hộ gia đình không xảy ra tranh chấp gì. Đến năm 2007, Nhà nước quy hoạch và mở đường 3,5m ở vị trí diện tích gia đình tôi khai hoang và Ủy ban nhân dân phường C, thành phố H giao hồ sơ kỹ thuật thửa đất với diện tích ảnh hưởng, thu hồi là 802m<sup>2</sup>. Năm 2011, Ủy ban nhân dân thành phố H đã ban hành Quyết định số 4XX/QĐ-UBND ngày 13/6/2011 thu hồi đất với diện tích 792m<sup>2</sup> của hộ gia đình tôi để xây dựng khu đô thị P - P. Năm 2014, Ủy ban nhân dân thành phố H ban hành Quyết định số 3XX/QĐ-UBND ngày 12/6/2014 về việc điều chỉnh Quyết định số 4XX/QĐ-UBND, theo đó thì Nhà nước thu hồi của hộ gia đình tôi 684,9m<sup>2</sup> (gồm đất ở và đất cây lâu năm). Đến năm 2015, Ủy ban

nhân dân thành phố H ban hành Quyết định số 6XX/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 3XX/QĐ-UBND với nội dung điều chỉnh và thu hồi của hộ gia đình tôi chỉ còn 183,6m<sup>2</sup>. Theo nội dung văn bản số 3XXX/UBND ngày 19/11/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố H cung cấp thông tin cho Tòa án nhân dân thì "*Diện tích bị thu hồi 183,6m<sup>2</sup> theo Quyết định 6XX/QĐ-UBND ngày 13/8/2015 của hộ ông Nguyễn T thuộc diện tích đất trồng cây lâu năm có nguồn gốc từ đất vườn ao gắn liền với đất ở của thửa đất số 5X, tờ bản đồ số 0X. Diện tích này không nằm trong diện tích đất 600m đã cấp Giấy chứng nhận theo hồ sơ Nghị định 64/CP*", như vậy diện tích còn lại do gia đình tôi khai hoang có nguồn gốc từ đất vườn ao gắn liền với đất ở của hộ gia đình tôi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, năm 2018 theo Quyết định về thu hồi diện tích đất để nâng cấp, mở rộng đường P thì Nhà nước thu hồi diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình tôi 5,8m<sup>2</sup>.

Nay ông Trương Minh P khởi kiện yêu cầu tôi trả lại diện tích đất 145m<sup>2</sup> tại tờ bản đồ số 1X, khối P mà ông cho rằng tôi lấn chiếm thì tôi không đồng ý. Bởi vì phần đất đang tranh chấp trên đã được gia đình tôi sử dụng từ lâu, thực tế đó là đất của Nhà nước và chưa công nhận là của ai, gia đình tôi chỉ tạm thời sử dụng từ trước cho đến nay. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Huỳnh Thị T được cấp 1.397m<sup>2</sup>, qua các lần do Nhà nước thu hồi thì còn lại 699,5m<sup>2</sup>, hiện trạng đo đạc là 688,6m<sup>2</sup>, thiếu 10,9m<sup>2</sup> so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, mà ông Trương Minh T tranh chấp và yêu cầu ông Nguyễn T trả lại 145m<sup>2</sup> là không đúng.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà ông Trương Minh P đồng thời cũng là người đại diện cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Thị Ti, Trương Thị H, Trương Minh V, Trương Minh Đ, Trương Minh T và Trương Thị H thống nhất như lời trình bày của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và không bổ sung gì thêm.*

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường C, ông Ngô Xuân Đ – Phó Chủ tịch UBND phường trình bày:*

Hộ bà Huỳnh Thị T cư trú tại địa phương từ rất lâu, nguồn gốc quyền sử dụng đất hiện nay của hộ bà T được kê khai, đăng ký theo Chỉ thị 299 và Nghị định 64/CP và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Nguồn gốc quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn T là nhận chuyển nhượng lại từ ông Mai B, sau này hộ ông Nguyễn T thực hiện kê khai, đăng ký theo Nghị định 64/CP và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích 145m<sup>2</sup> hiện nay các bên đang tranh chấp chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ai.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần H Công chức Địa chính – Xây dựng UBND phường trình bày bổ sung: Đối với phần diện tích 145m<sup>2</sup> đất hiện nay các bên đang tranh chấp theo kết quả thẩm định, xem xét tại chỗ được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai H trích đo ngày 15/9/2021 về mặt hình thể thì phù hợp với sơ đồ mà hộ bà Huỳnh Thị T đăng ký theo Chỉ thị 299 và Nghị định 64/CP.

*\* Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2024/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hội An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đà Nẵng) quyết định:*

*Căn cứ:*

- Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 63, Điều 68, Điều 147, Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Điều 101, Điều 166, Điều 170, Điều 179, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;
- Điều 158, Điều 160 Bộ luật Dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Minh P về việc yêu cầu ông Nguyễn T tháo dỡ hàng rào và phần nhà xây dựng để trả lại phần diện tích lấn chiếm 145m<sup>2</sup> cho hộ bà Huỳnh Thị T (Có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng, phần án phí, quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án dân sự của các bên đương sự.

\* Ngày 24 tháng 6 năm 2024, nguyên đơn ông Trương Minh P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị T, bà Trương Thị H, ông Trương Minh V, ông Trương Minh Đ, ông Trương Minh T và bà Trương Thị H đều có đơn kháng cáo với cùng nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn diện về quá trình sử dụng đất, cũng như không căn cứ vào hồ sơ kê khai sử dụng đất của gia đình bà T như Sơ đồ đất, sổ mục kê lập theo Chỉ thị 299/CT và Nghị định 64/CP, các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho 2 hộ để làm căn cứ xem xét việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, không xem xét ranh giới, quá trình nhận chuyển nhượng và lời khai của người làm chứng xác nhận về nguồn gốc đất để làm căn cứ giải quyết, mà căn cứ vào Hồ sơ kỹ thuật được lập năm 2005 chưa đúng quy định của pháp luật, có dấu hiệu ký giả nhằm hợp thức hoá giấy tờ, chưa có chính quyền địa phương xác nhận, không có cơ sở pháp lý như trả lời từ phía UBND thành phố H để quyết định bác yêu cầu khởi kiện của gia đình bà T là không đảm bảo quy định của pháp luật.

Do đó, kháng cáo yêu cầu Tòa án sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc hộ ông Nguyễn T phải trả lại toàn bộ diện

tích đất đã lấn chiếm của gia đình bà Huỳnh Thị T với diện tích 145m<sup>2</sup> tại thửa đất số 1X, tờ bản đồ số 1X, khối P, phường C, TP H (*nay là khối P, phường H, thành phố Đà Nẵng*); buộc hộ ông Nguyễn Tg phải tháo dỡ toàn bộ phần nhà xây dựng trái phép trên phần đất lấn chiếm của gia đình bà Huỳnh Thị T theo quy định của pháp luật.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là ông Trương Minh P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị T, bà Trương Thị H, ông Trương Minh V, ông Trương Minh Đ, ông Trương Minh T và bà Trương Thị H vẫn giữ nguyên nội dung đã kháng cáo, tuy nhiên nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có thay đổi về diện tích đất tranh chấp, cụ thể: Khi khởi kiện nguyên đơn xác định diện tích đất có tranh chấp có ranh giới là bờ tường nhà của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm trung cầu đo đạc xác định diện tích đất có tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn là 145m<sup>2</sup>, nguyên đơn cho rằng bị đơn đã lấn chiếm của gia đình nguyên đơn với diện tích 145m<sup>2</sup> nên yêu cầu bị đơn phải trả lại toàn bộ diện tích đất này. Tuy nhiên, quá trình giải quyết phúc thẩm, nguyên đơn xác định lại ranh giới giữa hai thửa đất có tranh chấp là phần ranh giới ngoài cùng của mái nhà bị đơn (theo phương thẳng đứng xuống dưới đất) và nguyên đơn đã đề nghị đo đạc lại diện tích thực tế đối với diện tích đất có tranh chấp. Sau khi Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành đo đạc lại theo yêu cầu của nguyên đơn, tại Mảnh trích đo bản đồ địa chính: số 01 -2025, Hệ tọa độ VN 2000 (Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/12/2024), do Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam (cũ) ngày 31/3/2025 xác định vị trí tranh chấp, diện tích tranh chấp là 128,7m<sup>2</sup>. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại phần diện tích đất mà bị đơn đã lấn chiếm của gia đình nguyên đơn là 128,7m<sup>2</sup>, không yêu cầu trả lại 145m<sup>2</sup> như khởi kiện tại giai đoạn sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa phát biểu quan điểm tranh luận như nội dung nguyên đơn đã kháng cáo, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Hai bên không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

\* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

*Về thủ tục tố tụng:* Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Minh P; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thời hạn, nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Minh P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị T, bà Trương Thị H, ông Trương Minh V, ông Trương Minh Đ, ông Trương Minh T và bà Trương Thị H: Ngày 13 tháng 6 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Hội An đưa vụ án ra xét xử, cùng ngày ban hành Bản án số: 65/2024/DS-ST. Nguyên đơn ông Trương Minh P đồng thời cũng là người đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị T, bà Trương Thị H, ông Trương Minh V, ông Trương Minh Đ, ông Trương Minh T và bà Trương Thị H có mặt tại phiên toà. Ngày 24 tháng 6 năm 2024, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; những người kháng cáo đều trên 60 tuổi được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Như vậy, kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên là đảm bảo theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự, được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Minh P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị T, bà Trương Thị H, ông Trương Minh V, ông Trương Minh Đ, ông Trương Minh T và bà Trương Thị H có cùng nội dung đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm, đồng thời tháo dỡ phần công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm của gia đình nguyên đơn với diện tích 128,7m<sup>2</sup> tại thửa đất số 1X, tờ bản đồ số 1X, khối P, phường H, thành phố Đà Nẵng. Do đó, HĐXX xét đồng thời kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trên.

[2.1] Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn xác định lại diện tích đất tranh chấp là 128,7m<sup>2</sup> theo kết quả trích đo bản đồ địa chính số 01 – 2025 ngày 31/3/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam (cũ) là đúng và yêu cầu Toà án buộc bị đơn phải trả lại phần diện tích lấn đất của gia đình nguyên đơn là 128,7m<sup>2</sup> chứ không phải 145m<sup>2</sup> như đã khởi kiện trước đây. Xét, nguyên đơn có thay đổi về diện tích đất tranh chấp so với yêu cầu khởi kiện ban đầu, không phải thay đổi yêu cầu khởi kiện, không thuộc trường hợp vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu theo quy định tại

khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự, HĐXX xem xét kháng cáo đối với diện tích đất tranh chấp này.

[2.2] Nguyên đơn ông Trương Minh P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Trương Thị T, bà Trương Thị H, ông Trương Minh V, ông Trương Minh Đ, ông Trương Minh T và bà Trương Thị H (các con bà T) xác định đất cấp cho hộ bà Huỳnh Thị T là do ông Trương Minh T (*chết năm 1982*) và bà Huỳnh Thị T (*chết năm 2002*) là cha mẹ các ông/bà tạo lập. Năm 1980, ông T, bà T đã kê khai theo Chỉ thị 299/TTg mảnh đất trên theo sơ đồ thuộc thửa đất số 6X, tờ bản đồ số X, diện tích 1807m<sup>2</sup>. Diện tích đất mà nguyên đơn khởi kiện do hộ bị đơn đã lấn chiếm là thuộc diện tích đất 1807m<sup>2</sup> mà ông T, bà T đã kê khai theo Chỉ thị 299/TTg nêu trên nên yêu cầu bị đơn trả lại. Xét, việc kê khai đất theo Chỉ thị 299/CT không tự động làm phát sinh quyền sử dụng đất, mà chỉ là một trong những căn cứ để Nhà nước xem xét công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 93XXXX do Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 31/12/1998, hộ bà Huỳnh Thị T được cấp quyền sử dụng đối với thửa đất số 6X, tờ bản đồ số 1X (nay là thửa đất số 1X, tờ bản đồ số 1X), có diện tích 1.397m<sup>2</sup>. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 1.397m<sup>2</sup>, hộ bà T không có ý kiến, không khiếu nại/khởi kiện đối với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về trình tự, thủ tục, diện tích đất được cấp giấy chứng nhận ít hơn so với diện tích đất kê khai theo Chỉ thị 299/CT; đồng thời cũng không tranh chấp ranh giới đối với các thửa đất tứ cận theo giấy chứng nhận được cấp. Theo cung cấp thông tin của UBND thành phố H tại Văn bản số: 3XXX/UBND ngày 19/11/2020 đối với đất tranh chấp của nguyên đơn: *Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 19/9/2005 đối với các thửa đất nhằm mục đích xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng, thể hiện các chủ sử dụng đất tiếp giáp, mô tả ranh giới thửa đất, chủ hộ và các hộ tiếp giáp xác định đúng ranh giới hiện trạng theo sơ đồ là không có tranh chấp. Người ký tên Trương Minh V trong Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 19/9/2005 là ông Trương Minh V là con bà T. Tại thời điểm năm 2005, ông V là Tổ trưởng tổ dân cư số 0X, khối P, phường C.* Như vậy, về ranh giới, mốc giới giữa đất hộ bà Huỳnh Thị T và các hộ liền kề là không có tranh chấp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà T đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 93XXXX đối với diện tích 1.397m<sup>2</sup> đất cấp cho hộ bà Huỳnh Thị T, có tứ cận: Hướng Tây giáp với đất hộ ông Nguyễn T, hướng Đông giáp đường quy hoạch 3,5m, hướng Bắc giáp đường quy hoạch 3,5m và hướng Nam giáp đường P. Quá trình sử dụng đất, hộ bà T bị thu hồi 694,2m<sup>2</sup> đất theo Quyết định số: 6XX/QĐ-UBND ngày 13/8/2015 và 3,5m<sup>2</sup> theo

Quyết định số: 3XXXX/QĐ-UBND ngày 06/11/2018 của UBND TP H để làm Khu đô thị P - P và mở rộng đường P nên diện tích quyền sử dụng đất hợp pháp còn lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp của hộ bà Huỳnh Thị T là **699,3m<sup>2</sup>**.

[2.4] Hộ ông Nguyễn Tg được Ủy ban nhân dân thị xã H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K93XXXX ngày 24/9/2002 đối với thửa đất số 6X, tờ bản đồ số 1X (nay là thửa số 5X, tờ bản đồ số X), diện tích 600m<sup>2</sup> (*liền kề với thửa đất hộ bà T*) có tứ cận: Hướng Tây giáp với đất nhà ông Lê M và bà Trần Thị N, hướng Đông giáp đất của hộ bà Huỳnh Thị T, hướng Bắc giáp đường quy hoạch 3,5m và hướng Nam giáp đường P. Quá trình sử dụng đất, hộ ông Tg bị thu hồi 5,8m<sup>2</sup> theo Quyết định số: 3XXX/QĐ-UBND ngày 06/11/2018 của UBND TP H để nâng cấp, mở rộng đường P nên diện tích đất hợp pháp còn lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp của hộ ông Nguyễn T là **594,2m<sup>2</sup>**.

[2.5] Qua đo đạc thực tế theo ranh giới, mốc giới thực tế đối với diện tích đất hộ bà Huỳnh Thị T và đất hộ ông Nguyễn T đang quản lý sử dụng, theo kết quả trích đo bản đồ địa chính số 01 – 2025 ngày 31/3/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam (cũ) xác định:

- Thửa đất số 6X, tờ bản đồ số 1X do UBND thị xã H cấp GCNQSDĐ ngày 31/12/1998 cho hộ bà Huỳnh Thị T, hiện đang quản lý, sử dụng (không bao gồm diện tích tranh chấp) là **738,3m<sup>2</sup>**.

- Thửa đất số 6X, tờ bản đồ số 1X do UBND thị xã H cấp GCNQSDĐ ngày 29/9/2002 cho hộ Nguyễn T, hiện đang quản lý, sử dụng (bao gồm diện tích tranh chấp) là **909,8m<sup>2</sup>**.

Như vậy, diện tích đất đang quản lý, sử dụng thực tế của cả hộ bà Huỳnh Thị T và hộ ông Nguyễn T đều dư so với diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: hộ bà T chưa kể diện tích đất tranh chấp (128,7m<sup>2</sup>) thì dư  $(738,3\text{m}^2 - 699,3\text{m}^2) = \mathbf{39\text{m}^2}$ ; hộ ông T kể cả diện tích đất tranh chấp (128,7m<sup>2</sup>) thì dư  $(909,8\text{m}^2 - 594,2\text{m}^2) = \mathbf{315,6\text{m}^2}$ . Theo Văn bản cung cấp thông tin số: 3XXX/UBND ngày 19/11/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố H: *Sự biến động tăng giữa diện tích đất thực tế đang sử dụng và diện tích đất trong Giấy chứng nhận của thửa số 6X, tờ bản đồ số 1X (nay là thửa số 5X, tờ bản đồ số X) của hộ Nguyễn T được xác định là do ông khai hoang thêm tại phần tiếp giáp về phía Bắc của thửa đất. Diện tích đất biến động tăng theo hồ sơ đăng ký Nghị định 64/CP là thuộc một phần diện tích thửa đất số 5X, loại đất rừng trồng.* Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện UBND phường C xác định: *diện tích đất 145m<sup>2</sup> hai bên tranh chấp chưa được Nhà nước công nhận cho ai.* Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp phúc thẩm lập ngày

06/5/2026, các bên đương sự tham gia đều xác nhận phần diện tích tranh chấp là 128,7m<sup>2</sup> theo như trích đo bản đồ địa chính số 01 – 2025 ngày 31/3/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam là đúng; đồng thời đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch/Uỷ ban nhân dân phường H, thành phố Đà Nẵng cũng xác định phần diện tích tranh chấp này *chưa được Nhà nước công nhận cho ai*. Do đó, không có cơ sở cho rằng diện tích tranh chấp này thuộc quyền sử dụng của hộ bà Huỳnh Thị T như nguyên đơn đã trình bày. Bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có kháng cáo cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những phân tích nhận định trên, HĐXX chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa, chấp nhận ý kiến của người đại diện hợp pháp của bị đơn; không chấp nhận ý kiến của nguyên đơn, ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn; Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Minh P và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị T, bà Trương Thị H, ông Trương Minh V, ông Trương Minh Đ, ông Trương Minh T và bà Trương Thị H; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm, tuy nhiên, do nguyên đơn xác định lại diện tích đất tranh chấp 128,7m<sup>2</sup> theo kết quả trích đo bản đồ địa chính số 01 – 2025 ngày 31/3/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam, do đó sửa phần diện tích đất không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là 128,7m<sup>2</sup> theo kết quả trích đo bản đồ địa chính số 01 – 2025 ngày 31/3/2025.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, và chi phí đo đạc tổng cộng: 21.264.000đ, ông P phải chịu (đã nộp và chi phí xong).

[5] Về án phí: Án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm: Ông Trương Minh P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm có bà Trương Thị T, bà Trương Thị H, ông Trương Minh V, ông Trương Minh Đ, ông Trương Minh T và bà Trương Thị H là người cao tuổi, do đó ông P được miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và ông P, bà T, bà H, ông V, ông Đ, ông T, bà H được miễn án phí dân sự phúc thẩm đối với kháng cáo không được chấp nhận theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Minh P và kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị T, bà Trương Thị H, ông Trương Minh V, ông Trương Minh Đ, bà Trương Thị H và ông Trương Minh T;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: **65/2024/DS-ST** ngày 13 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đà Nẵng).

Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 63, Điều 68, Điều 147, Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Điều 101, Điều 166, Điều 170, Điều 179, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;
- Điều 158, Điều 160 Bộ luật Dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, 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 Trương Minh P về việc yêu cầu ông Nguyễn T tháo dỡ hàng rào và phân nhà xây dựng để trả lại phần diện tích lấn chiếm 128,7m<sup>2</sup> cho hộ bà Huỳnh Thị T. (Có sơ đồ kèm theo kết quả trích đo bản đồ địa chính số 01 – 2025 ngày 31/3/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam).

#### **2. Về án phí dân sự:**

**2.1.** Án phí sơ thẩm: Ông Trương Minh P được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

**2.2.** Án phí phúc thẩm: Ông Trương Minh P, bà Trương Thị T, bà Trương Thị H, ông Trương Minh V, ông Trương Minh Đ, ông Trương Minh T và bà Trương Thị H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

#### **3. Về chi phí tố tụng:**

##### **3.1.** Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm:

- Ông Trương Minh P phải chịu số tiền chi phí tố tụng sơ thẩm là 4.600.000 đồng (Bốn triệu sáu trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) theo Biên lai thu số 3X ngày 16/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hội An. Hoàn trả lại cho ông Trương Minh P số tiền chi phí tố tụng 2.400.000 đồng (Hai triệu bốn trăm ngàn đồng). (Đã thực hiện xong theo Giấy nhận tiền do ông Trương Minh P ký nhận ngày 26/6/2024, tài liệu bút lục số 435 lưu tại hồ sơ vụ án).

- Ông Trương Minh V phải chịu số tiền chi phí tố tụng sơ thẩm là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 10.000.000 đồng

(Mười triệu đồng) theo Biên lai thu số 4X ngày 17/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hội An. Hoàn trả lại cho ông Trương Minh V số tiền chi phí tố tụng 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng). (Đã thực hiện xong theo Giấy nhận tiền do ông Trương Minh P ký nhận ngày 26/6/2024, tài liệu bút lục số 435 lưu tại hồ sơ vụ án).

3.1. Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo đạc, tổng cộng: 21.264.000đ, ông Trương Minh P phải chịu (đã nộp và chi phí xong).

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

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7,9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Phòng THADS khu vực 10;
- Tòa án nhân dân Khu vực 10;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Cao Văn Hiếu**

