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: 115/2025/DS-PT
Ngày: 16-9-2025
V/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở 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 Trần Thị Kim Liên

- *Thư ký phiên tòa*: ông Nguyễn Duy Hoàng -Thư ký 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 Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 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 45/2025/TLPT-DS ngày 05/8/2025 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 16-6-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 353A/2025/QĐ-PT ngày 03/9/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Phạm Văn K, sinh năm 1958; địa chỉ: thôn T, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam (nay là thôn T, xã Q, thành phố Đà Nẵng), có mặt tại phiên toà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn S - Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Q (nay là Đoàn Luật sư thành phố Đ); địa chỉ: Lô S, đường N, khối phố M, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam

(nay là Lô S, đường N, khối phố M, phường T, thành phố Đà Nẵng), có mặt tại phiên toà.

2. Bị đơn: ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1977 và bà Ngô Thị T, sinh năm 1982; địa chỉ: thôn T, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam (nay là thôn T, xã Q, thành phố Đà Nẵng), ông K1 có mặt, bà T vắng mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1965 và ông Phạm Văn S1, sinh năm 1990; địa chỉ: thôn T, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam (nay là thôn T, xã Q, thành phố Đà Nẵng), bà C có, ông S1 vắng.

3.2. Ngân hàng N1 (A).

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Văn N, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N1 - Chi nhánh H, vắng mặt.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Quảng Nam.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã Q, thành phố Đà Nẵng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Nguyễn Mỹ T1, chức vụ - Công chức Địa chính Xây dựng Ủy ban nhân dân xã Q, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên toà.

Người kháng cáo: ông Phạm Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện, các văn bản có trong hồ sơ vụ án và trình bày của nguyên đơn là ông Phạm Văn K thể hiện:

Cha mẹ vợ của ông K khai hoang sử dụng thửa đất số 452, sau đó mẹ vợ hiến tặng cho Nhà nước diện tích 90m² thuộc thửa đất số 452, tờ bản đồ số 9 để làm Trường mẫu giáo. Sau này, khi T2 mẫu giáo giải thể thì Nhà nước bán đấu giá lại diện tích trên, có ưu tiên cho gia đình ông mua. Tuy nhiên, do không có nhu cầu nên ông không mua lại. Lúc này, có bà Huỳnh Thị D đứng ra đấu giá giúp vợ chồng ông Nguyễn Văn K1, bà Ngô Thị T thửa đất số 452, tờ bản đồ số 9 với diện tích 90m². Phần đất còn lại mẹ vợ ông K để lại cho vợ chồng Ông sử dụng. Tuy nhiên, quá trình sử dụng vợ chồng ông K1 lại lấn chiếm đất của gia đình Ông làm mất đi ranh giới, mốc giới cụ thể của thửa đất. Ông K đã nhiều lần gửi Đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân (UBND) xã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Do đó, ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm: buộc ông Nguyễn Văn K1, bà Ngô Thị T chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và trả lại diện tích đất lấn chiếm 160m² mà hộ ông Phạm Văn K2 đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) tại thửa số 452, tờ bản đồ

số 9 (nay là thửa số 214, tờ bản đồ số 01) tại thôn T, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam. Tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng thửa đất số 452 ông K2, bà T mua đấu giá thực tế chỉ có 90m^2 (Trường mẫu giáo trước đây), phần còn lại là đất của mẹ vợ Ông sử dụng và để lại cho vợ chồng ông nhưng UBND huyện Q cấp cho ông K2, bà T diện tích 173m^2 là không đúng. Do đó, nguyên đơn cho rằng GCNQSDĐ mà UBND huyện Q, tỉnh Quảng Nam cấp cho ông Nguyễn Văn K1, bà Ngô Thị T tại thửa số 452, tờ bản đồ số 9 (nay là thửa số 214, tờ bản đồ số 01) tại thôn T, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam là trái pháp luật, đề nghị Tòa án hủy một phần GCNQSDĐ đối với diện tích 160m^2 thuộc thửa đất số 452, tờ bản đồ số 9 để trả đất lại cho gia đình Ông.

2. Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án, trong quá trình hòa giải và trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn K1 và bà Ngô Thị T thể hiện:

Khoảng năm 2003, vợ chồng Ông có nhờ bà Huỳnh Thị D đấu giá giúp Trường M, vì lý do lúc đó ông không có hộ khẩu tại địa phương, sau khi bà D trúng đấu giá thì bản thân ông đi nộp tiền và làm thủ tục cấp GCNQSDĐ với diện tích mua đấu giá ban đầu là 144m², khi địa chính cắm mốc để đo đạc trên thực tế thì diện tích tăng lên là 173m². Vợ chồng Ông sử dụng T2 mẫu giáo làm nhà ở, đến năm 2005 thì tháo dỡ để xây dựng lại nhà mới. Khi làm nhà thì việc cắm mốc đối với phần giáp ranh gia đình ông K thì có mặt ông K, Ông và địa chính xã. Ông K cũng cắm mốc giới trên cơ sở xác định của địa chính, sau đó thì đã tự xây dựng tường rào kiên cố. Đến năm 2010, khi ông bà làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì ông K không chịu ký giáp ranh nên UBND xã đã mời hai bên đến để xác định lại mốc giới. Từ khi cắm mốc đến nay, ông K đã tiến hành xây dựng tường rào, còn ông bà xây dựng nhà, sử dụng ổn định từ trước đến nay, quá trình sử dụng ông bà có xây dựng lấn ra đất hành lang giao thông, phần giáp đất của ông K vẫn giữ nguyên ranh giới không thay đổi. Do đó, ông K1, bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K, vì ông bà không hề lấn chiếm đất của ông K, chỉ sử dụng đất Nhà nước cấp cho ông bà.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị C, ông Phạm Văn S1 trình bày: thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N1 (A) trình bày: không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì ông K1, bà T đã thế chấp cho A quyền sử dụng đất đối với thửa đất số thửa đất số 452, tờ bản đồ số 9, diện tích 173m^2 theo GCNQSDĐ do UBND huyện Q, tỉnh Quảng Nam cấp cho ông Nguyễn Văn K1, bà Ngô Thị T (nay là thửa số 214, tờ bản đồ số 01) tại thôn T, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam để đảm bảo cho khoản vay, việc thế chấp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện Q trình bày: việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K1, bà T đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

6. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng:

Nguồn gốc đất của ông K1 không thể hiện là bán đấu giá, mà ông K1 kê khai là tự ý chiếm dụng làm nhà ở, điều này không phù hợp với lời khai của các đương sự và người làm chứng. Việc đấu giá do ông K3 là Bí thư thôn chủ trì là không đảm bảo quy định của Luật Đất đai 1993. Hơn nữa, khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông K1, bà T thì ông K là chủ sử dụng đất liền kề không ký giáp ranh. Do đó, việc cấp GCNQSDĐ cho ông K1 và bà T là không đúng quy định của pháp luật. Phần diện tích đất tăng thêm của ông K1, bà T là diện tích đất của ông K, bởi vì thửa đất của ông K1 nằm giáp ranh với các phần đất còn lại của ông K và mẹ vợ của ông K chỉ hiến cho Nhà nước 90m^2 để làm Trường mẫu giáo. Bà D cũng khai khi đấu giá giúp cho ông K1 thì T2 mẫu giáo chỉ có 90m^2, vậy đất còn lại là của gia đình ông K.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 16/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

Căn cứ các điều 26, 34, 37, 39, 92, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; các điều 160, 163, 165, 688 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 20 Điều 4 Luật Đất đai năm 2003; khoản 21 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn K đối với bị đơn ông Nguyễn Văn K1 và bà Ngô Thị T về việc buộc ông K1, bà T tháo dỡ tài sản, trả lại diện tích đất 160m^2 thuộc thửa đất số 452, tờ bản đồ số 9, tại thôn T, xã Q, huyện Q (có sơ đồ tọa độ đo vẽ kèm theo).

2. Không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 603828 của Ủy ban nhân dân huyện Q cấp cho ông Nguyễn Văn K1 và bà Ngô Thị T ngày 29 tháng 12 năm 2010 đối với thửa đất số 452, tờ bản đồ số 9 tại thôn X, xã Q (nay là thôn T, xã Q), huyện Q, tỉnh Quảng Nam.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 30/6/2025, nguyên đơn ông *Phạm Văn K* kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

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 ông Phạm Văn K là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án: Toà án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày tranh tụng tại phiên toà của đương sự và quyết định: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn K là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư Nguyễn S trình bày: bản án sơ thẩm đã bỏ qua những chứng cứ quan trọng, sự thật không thể chối cãi là ông K1 chỉ được nhận chuyển nhượng 90m² từ việc đấu giá Trường M, được chính người làm chứng bà D xác nhận. Việc UBND huyện cấp GCNQSDĐ cho ông K1 diện tích 173m² là vượt quá phạm vi pháp lý cho phép. Hơn nữa, chính ông K1 thừa nhận chiều ngang ban đầu chỉ 10m, nhưng thực tế lên tới 13.8m, chứng tỏ rõ ràng có sự lấn chiếm. Hồ sơ cấp GCNQSDĐ còn mâu thuẫn khi kê khai nguồn gốc là "*tự chiếm dụng*" thay vì "*mua đấu giá*". Do đó, chúng tôi đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, buộc bị đơn trả lại phần diện tích vượt quá 90m² và hủy GCNQSDĐ đã cấp trái pháp luật. Ông K đồng ý với Luật sư, không bổ sung gì thêm.

Ông Nguyễn Văn K1 trình bày: tôi đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Mỹ T1 trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm 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, của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 30/6/2025, nguyên đơn ông Phạm Văn K kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 16/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng). Như vậy, kháng cáo của ông Phạm Văn K 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 ông Phạm Văn K:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất: nguyên đơn cho rằng cha mẹ vợ ông K đã khai hoang thửa đất số 452, sau đó hiến 90m² cho Nhà nước làm Trường M, phần đất còn lại để cho vợ chồng ông K quản lý, sử dụng. Khi T2 mẫu giáo giải thể, diện tích 90m² này được Nhà nước đưa ra bán đấu giá; ông K1 nhờ bà Huỳnh Thị D đứng ra đấu giá giúp và trúng diện tích 90m², do vậy việc UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ diện tích 173m² cho ông K1, bà T là không đúng. Tuy nhiên, chứng cứ nguyên đơn xuất trình chỉ là bản photo sơ đồ kê khai theo Nghị định 64/CP, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, nên không đảm bảo giá trị chứng cứ theo Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngược lại, hồ sơ địa chính thể hiện Trường mẫu giáo đã kê khai thửa đất số 452 với diện tích 190m²; quá trình đấu giá, bị đơn khai ban đầu diện tích mua đấu giá là 144m², sau đo đạc thực tế tăng lên 173m²; UBND huyện Q căn cứ vào kê khai và kết quả đo đạc để cấp GCNQSDĐ cho ông K1, bà T.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất: Biên bản xác minh ngày 19/5/2025 tại UBND xã Q cho thấy, tại thời điểm ông K1 xây dựng nhà trên đất Trường mẫu giáo cũ, ranh giới giữa hộ ông K1 và hộ ông K đã rõ ràng, có tường rào do ông K xây dựng. Trong thời gian này, ông K không có khiếu nại tranh chấp. Hồ sơ cấp GCNQSDĐ năm 2010 đã được niêm yết công khai, có Biên bản xác định mốc giới với sự tham gia của chính quyền địa phương, không có ai khiếu nại. Hiện trên diện tích 160m² tranh chấp có tài sản nhà cửa, công trình của ông K1, bà T. Nguyên đơn không chứng minh được gia đình mình đã quản lý, sử dụng diện tích đất này.

[2.3] Về tính hợp pháp của GCNQSDĐ: theo khoản 20 Điều 4 Luật Đất đai 2003; khoản 21 Điều 3 Luật Đất đai 2024; GCNQSDĐ là chứng thư pháp lý duy nhất để Nhà nước xác nhận và bảo hộ quyền sử dụng đất hợp pháp. Ông K, bà C và gia đình không kê khai, đăng ký, không được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 452. Trong khi ông K1, bà T đã hoàn thành thủ tục, được Nhà nước cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 173m², phù hợp với hồ sơ địa chính. Do đó, không có cơ sở pháp lý để hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông K1, bà T như yêu cầu của nguyên đơn.

[3] Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung trình bày của đương sự và những nội dung được phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn K là có cơ sở. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: ông Phạm Văn K là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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 ông *Phạm Văn K*, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Áp dụng các điều 26, 34, 37, 39, 92, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; các điều 160, 163, 165, 688 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 20 Điều 4 Luật Đất đai năm 2003; khoản 21 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Tuyên xử:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn K đối với bị đơn ông Nguyễn Văn K1 và bà Ngô Thị T về việc buộc ông K1, bà T tháo dỡ tài sản, trả lại diện tích đất 160m^2 thuộc thửa đất số 452, tờ bản đồ số 9, tại thôn T, xã Q, huyện Q (có sơ đồ tọa độ đo vẽ kèm theo bản án sơ thẩm).

2.2. Không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 603828 của Ủy ban nhân dân huyện Q cấp cho ông Nguyễn Văn K1 và bà Ngô Thị T ngày 29 tháng 12 năm 2010 đối với thửa đất số 452, tờ bản đồ số 9 tại thôn X, xã Q (nay là thôn T, xã Q), huyện Q, tỉnh Quảng Nam.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Phạm Văn K là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí phúc thẩm.

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 **Trần Thị Kim Liên** **Trần Quốc Cường**