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: **12**/2025/DS-PT
Ngày: 04/8/2025
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 **Trần Đức Kiên**

Các thẩm phán: ông **Đặng Kim Nhân**

ông **Phạm Tồn**

- Thư ký phiên tòa: bà **Trịnh Thị Hằng**, Thẩm tra viên chính 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 **Trần Viết Tuấn**, Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 141/TBTL-TA ngày 28 tháng 3 năm 2025 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 02 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 304/2025/QĐPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị T1; địa chỉ: khu phố D, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (nay là khu phố D, phường Đ, tỉnh Quảng Trị); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Kim O; địa chỉ: số B, đường M, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (nay là số B, đường M, phường N, tỉnh Quảng Trị); có mặt.

2. Bị đơn: ông Nguyễn Công S và bà Nguyễn Thị H; cùng địa chỉ: khu phố D, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (nay là khu phố D, phường Đ, tỉnh Quảng Trị); ông S có mặt.

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

- UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là UBND phường Đ, tỉnh Quảng Trị); vắng mặt người đại diện.

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q; vắng mặt người đại diện.

- Quỹ tín dụng nhân dân T5; địa chỉ: số D, đường C, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (nay là số D, đường C, phường Đ, tỉnh Quảng Trị);

Người đại diện: bà Nguyễn Thị T2 - Chủ tịch Hội đồng quản trị Quỹ tín dụng nhân dân T5; vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị Thanh T3, anh Nguyễn Thanh H1, anh Nguyễn Thanh T4; cùng địa chỉ: khu phố D, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (nay là khu phố D, phường Đ, tỉnh Quảng Trị); anh T4 có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T3, anh H1, anh T4: bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: khu phố D, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (nay là khu phố D, phường Đ, tỉnh Quảng Trị); vắng mặt.

Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Công S, bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 02/5/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị T1 là chủ sử dụng hợp pháp của quyền sử dụng 155m^2, tại thửa đất số 208 *(tách từ Thửa 171)*, tờ bản đồ số 02 của U, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận số PB 150085 do UBND thành phố Đ, cấp ngày 26/6/2014.

Quá trình sử dụng đất, bà T1 muốn xây dựng lại hàng rào kiên cố trong khuôn viên đất được cấp Giấy CNQSD đất thì bị ông Nguyễn Công S, bà Nguyễn Thị H *(hộ gia đình sử dụng thửa đất liền kề)* không cho xây dựng, vì ông S và bà H không đồng ý với ranh giới sử dụng đất giữa hai hộ gia đình.

Ngày 04/8/2023, U đã tổ chức hoà giải tranh chấp giữa hai hộ gia đình và đã mời Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - chi nhánh thành phố Đ tiến hành đo đạc hiện trạng sử dụng đất của hai hộ gia đình. Theo Sơ đồ hiện trạng khu đất đo vẽ ngày 01/8/2023 ranh giới mà ông Nguyễn Công S xác định đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì đất của ông Nguyễn Công S xác định có chồng lấn lên đất của bà T1 là 16,1m^2. Quá trình hoà giải tại phường, hai bên gia đình không thống nhất được với nhau về ranh giới sử dụng đất nên việc hoà giải không thành.

Do đó, bà T1 khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Công S và bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho bà T1 diện tích đất lấn chiếm 16,1m^2, có các cạnh như sau: cạnh phía Nam giáp Quốc lộ I dài 0,35m; cạnh phía Bắc giáp mương thủy lợi dài 1,73m; cạnh phía Đông giáp đất ông S, bà H dài 16,12m; cạnh Tây giáp đất bà T1 đang sử dụng dài 15,79m *(kèm theo Sơ đồ hiện đo vẽ ngày 01/8/2023)*.

Tại phiên tòa sơ thẩm, sau khi xem xét sơ đồ thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2024 và xác định diện tích đất ông S, bà H lấn chiếm là 16,6m^2 nên bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S, bà H trả lại diện tích đất lấn chiếm là 16,6m^2 theo sơ đồ đo vẽ ngày 06/9/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh thành phố Đ.

2. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn trình bày:

Ông S, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T1, do thửa đất trên được gia đình sử dụng ổn định từ trước đến nay, hiện trạng và ranh giới giữa hai gia đình không thay đổi. Việc cấp Giấy CNQSD đất số Đ627730 cho hộ bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn D ngày 08/4/2004 với diện tích 505m^2; Giấy CNQSD đất số BP 150085 cấp cho hộ ông bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn D ngày 26/6/2014 với diện tích 155m^2 *(nay được chỉnh lý trang 4 mang tên bà Nguyễn Thị T1 vào ngày 09/9/2015)* và Giấy CNQSD đất số Y 540024 cấp cho hộ ông Nguyễn Công S, bà Nguyễn Thị H ngày 4/02/2004 là không đúng quy định pháp luật, do các hồ sơ cấp Giấy trên không phải chữ ký của ông S. Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét hủy toàn bộ các Giấy CNQSD đất trên để cấp lại theo hiện trạng sử dụng của hai gia đình.

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

- UBND thành phố Đ trình bày: Hộ bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn D có thửa đất tại Khu phố D, Phường D. Ngày 05/02/2004, gia đình có đơn và hồ sơ xin đăng ký quyền sử dụng đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 2, Phường D, diện tích 641,0m^2 đất; được U xác nhận, thửa đất có nguồn gốc khai hoang và làm nhà ở ổn định từ năm 1983, đất không có tranh chấp. Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất năm 2001 của bà Nguyễn Thị T1 được các hộ liền kề và U ký xác nhận. Trên cơ sở đó, UBND thành phố đã cấp Giấy CNQSD đất số Đ 627730 ngày 08/4/2004 cho hộ bà T1 và ông D tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số 2, Phường D với diện tích 505,m^2 *(đất ở)*. Đến ngày 25/4/2014, ông D có đơn xin tách thửa đất nêu trên thành 03 thửa; UBND thành phố Đ đã cấp đổi thành 3 thửa vào ngày 26/6/2014 đối với từng phần diện tích đất được tách. Việc UBND thành phố Đ cấp Giấy CNQSD đất số Đ 627730, BP 150083, BP 150084, BP 150085 cho hộ bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn D là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Quỹ tín dụng nhân dân Trường Sơn trình bày: Giấy chứng nhận số PB 150085 do UBND thành phố Đ cấp ngày 26/6/2014 mang tên hộ ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị T1 *(được chỉnh lý trang 4 sang tên bà Nguyễn Thị T1 ngày 09/9/2015)* hiện đang được thế chấp tại Quỹ tĩn dụng cho bà T1 vay số tiền 500 triệu đồng; tính đến này 02/4/2025 nợ gốc còn: 479.999.000 đồng, lãi 32.154.000 đồng. Đề nghị Tòa án giải quyết bảo đảm quyền lợi cho Quỹ tín dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 25, khoản 5 Điều 26, Điều 236, Điều 252 của Luật đất đai 2024; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1: Buộc bị đơn ông Nguyễn Công S, bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà Nguyễn Thị T1 diện tích đất 16,6m^2 *(trong đó: 1 phần là 14,7m^2; 1 phần là 1,9m^2)* theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2024 do Văn phòng Đ chi nhánh thành phố Đ vẽ, *(kèm theo sơ đồ)*.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 16/4/2025, bị đơn ông Nguyễn Công S, bà Nguyễn Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Kiểm sát viên tại phiên toà đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Công S, bà Nguyễn Thị H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 02/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

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 các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: ngày 16/4/2025, bị đơn ông Nguyễn Công S, bà Nguyễn Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm, Đơn kháng cáo của đương sự là trong thời hạn quy định tại 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]. Về nội dung: xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xem xét các vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án như sau:

[2.1]. Về nguồn gốc đất và tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cấp cho nguyên đơn, bị đơn:

- Đối với diện tích đất của nguyên đơn: thửa đất số 208, tờ bản đồ số 2, diện tích 155m^2 tại khu phố D, phường D, thị xã Đ, tỉnh Quảng Trị (nay là khu phố D, phường Đ, tỉnh Quảng Trị) hiện đang tranh chấp do hộ bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn D khai hoang từ năm 1983. Quá trình sử dụng đất, bà T1 đăng ký, kê khai theo chủ trương của Nhà nước. Tại Sổ mục kê và Bản đồ địa chính năm 1994 (BL121, 131) thể hiện bà Nguyễn Thị T1 kê khai thửa đất số 38, tờ bản đồ số 3, diện tích 771m^2 (loại đất T); năm 2001 thì đổi thành thửa số 171, tờ bản đồ số 2, diện tích 641m^2. Trên cơ sở Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất (BL 115) và Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng – BL 113) có các chủ sử dụng đất liền kề ký xác nhận, trong đó có ông Nguyễn Công S (Nguyễn Văn S1), thể hiện thửa đất số 171, diện tích 641m^2 do bà T1 khai phá, đất ở ổn định, không ai tranh chấp; ngày 08/4/2004, UBND thị xã Đ ban hành

Quyết định về việc cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn D, đồng thời cấp GCNQSDĐ cho hộ bà T1 đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 2, diện tích 505,0m^2 (sau khi trừ diện tích quy hoạch - BL 74). Ngày 25/4/2014, ông D, bà T1 có đơn xin tách thửa đất số 171 trên thành 3 thửa có sơ đồ tách thửa kèm theo và được UBND thành phố Đ cấp 03 GCNQSDĐ số BP 150083, số BP 150084, số BP 150085 cùng ngày 26/6/2014, tương ứng 03 thửa: thửa số 171, diện tích 178m^2; thửa số 207, diện tích 164m^2 và thửa số 208, diện tích 155m^2.

- Đối với diện tích đất của bị đơn: tại Sổ mục kê và Bản đồ địa chính năm 1994 thể hiện ông Nguyễn Công S kê khai thửa đất số 37, tờ bản đồ số 03, diện tích 451m^2 (loại đất T); đến năm 2001, theo bản đồ địa chính ông S kê khai tại thửa 155, tờ bản đồ số 2, diện tích 417m^2. Sau khi xác định ranh giới, mốc giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) có xác nhận của các chủ sử dụng đất liền kề tại Biên bản ngày 24/12/2001 (BL 125), Hội đồng đăng ký đất đai xét duyệt đất của ông Nguyễn Công S đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ nên ngày 22/8/2003, UBND thị xã Đ ban hành Quyết định về việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Công S, bà Nguyễn Thị H với diện tích 346,0m^2. Ngày 05/12/2003, ông S chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Diệu V diện tích 130m^2, còn lại 216m^2 ông S được cấp lại GCNQSDĐ ngày 04/02/2004.

Xét thấy, tại các biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng thì các chủ sử dụng đất liền kề trong đó có ông S và bà T1 đều ký xác nhận để thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ; các thửa đất đều được Hội đồng xét duyệt đất xem xét đủ điều kiện cấp Giấy. Bị đơn ông Nguyễn Công S đã qua 02 lần thực hiện xin cấp GCNQSDĐ (cấp lần đầu và cấp lại sau khi chuyển nhượng một phần đất cho người khác) và việc cấp Giấy cho hộ ông S được thực hiện trước so với hộ bà T1 nhưng ông S không có khiếu nại gì về việc cấp Giấy cũng như diện tích, ranh giới thửa đất nên ông S cho rằng ông không ký vào hồ sơ cấp đất cho hai hộ là không phù hợp với diễn biến khách quan của vụ án; ông S cũng không yêu cầu giám định chữ ký.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 171 (sau này tách thành 03 thửa, trong đó có thửa 208 là thửa đang tranh chấp), tờ bản đồ số 2 đối với hộ bà Nguyễn Thị T1 và việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 155 của hộ ông Nguyễn Công S là đúng quy trình thủ tục tại khoản 1 Điều 2, khoản 2 Điều 24 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 49, Điều 50, khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 30, 38, 40, khoản 5 Điều 41, Điều 48 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ để bác yêu cầu hủy các GCNQSDĐ đã cấp cho các hộ bà T1, ông S là phù hợp với nguồn gốc sử dụng đất, đúng quy định pháp luật.

[2.2]. Xét diện tích đất tranh chấp 16,6m^2, Hội đồng xét xử thấy:

Như đã phân tích ở trên, việc cấp GCNQSDĐ đối với 02 hộ liền kề bà T1 và ông S là đúng quy định. Tại Bản đồ thửa đất khi hộ bà T1, ông D được cấp GCNQSDĐ lần đầu năm 2004 (BL 74) thể hiện: cạnh phía Đông thửa đất 171 giáp với đất ông Nguyễn Công S có chiều dài 16,53m. Sau khi tách thửa, tổng diện tích của 03 thửa mới 171, 207, 208 không lớn hơn diện tích ban đầu; thửa số

208 đang tranh chấp có cạnh phía Đông giáp với đất ông S có chiều dài 16,66m. Ngày 13/2/2015, ông D chết, các đồng thừa kế lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà T1 thửa đất số 208 và được chỉnh lý trang 4 ngày 09/9/2015 đứng tên bà T1. Như vậy, tổng diện tích qua các lần cấp, cấp đổi, chỉnh lý GCNQSDĐ và chiều dài cạnh thuộc ranh giới đất tranh chấp không có biến động.

Theo sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - chi nhánh Đ lập ngày 06/9/2024 kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2024 (BL 63, 63, 65) thể hiện diện tích đất thực tế mà các bên đương sự đang sử dụng, thì thấy ông Nguyễn Công S, bà Nguyễn Thị H sử dụng lấn sang đất bà Nguyễn Thị T1 diện tích 16,6m^2. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Công S, bà Nguyễn Thị H trả lại diện tích đất 16,6m^2 đã lấn chiếm là hoàn toàn có cơ sở, đúng quy định.

[3]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Công S, bà Nguyễn Thị H, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà.

[4]. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Công S, bà Nguyễn Thị H phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Công S, bà Nguyễn Thị H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 02/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 1 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.

Bị đơn ông Nguyễn Công S, bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000289 ngày 03/3/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị. Ông S, bà H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm được thi hành theo Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 02/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Trần Đức Kiên