

**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: 113/2025/DS-PT
Ngày: 15 - 9 -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 Nguyễn Tấn Long
Các Thẩm phán: ông Đặng Kim Nhân
ông Trần Đức Kiên

- Thư ký phiên tòa: ông Trương Quang Hưng, Thẩm tra viên 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: bà Bùi Ngô Ý Nhi - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 41/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 526A/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Lý Văn H**; địa chỉ: **Tòa nhà S, căn hộ F KĐT Vinhomes O, huyện G, thành phố Hà Nội**; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông **Phạm Đức T**; địa chỉ: **Tầng B, số D, ngõ I đường T, phường T, quận C, thành phố H**; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Tạ Văn T1** và Luật sư **Nguyễn Thị L- Công ty L2**; địa chỉ: **Tầng B, số D, ngõ I đường T, phường T, quận C, thành phố Hà Nội**; đều vắng mặt.

2. Bị đơn: ông **Lý Văn T2**; địa chỉ: **thôn T, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị**; có mặt.

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

- Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.
- Ủy ban nhân dân xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã G, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

- Bà Hoàng Thị Ngọc L1; địa chỉ: Thôn T, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1: ông Phạm Đức T; địa chỉ: Tầng B, số D, ngõ I đường T, phường T, quận C, thành phố Hà Nội; có mặt

- Bà Tạ Thị H1 (có mặt), anh Lý Văn T3, chị Lý Thị Ý N1; cùng địa chỉ: Thôn T, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị.

- Chị Lý Thị Q; địa chỉ: 1 P, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh T3, chị N1, chị Q là ông Lý Văn T2 và bà Tạ Thị H1; có mặt.

4. Người kháng cáo: ông Lý Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo bản án sơ thẩm, nội dung tóm tắt theo trình bày của đương sự:

- Theo đơn khởi kiện ngày 12/12/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lý Văn H trình bày:

Ông Lý Văn H và vợ Hoàng Thị Ngọc L1 được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 061700 ngày 31/12/2012, diện tích 200m² đất ở, 200m² tại thửa đất 217, tờ bản đồ số 12; có vị trí: Phía Đông giáp đất ông Lý Văn H2, phía tây giáp đất ông Lý Văn T2, phía Bắc giáp đất UBND xã quản lý và phía Nam cách Đường G Đ 15m. Gia đình ông H sử dụng không có tranh chấp. Tuy nhiên, vài năm trở lại đây, ông Lý Văn T2 cho rằng thửa đất cấp cho gia đình ông H được gia đình ông T2 khai hoang từ năm 1992, sau đó ông T2 liên tục lấn chiếm đất, gây cản trở nhằm hạn chế quyền sử dụng đất của ông H.

Ông Lý Văn H khởi kiện, yêu cầu:

+ Buộc ông Lý Văn T2 trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 200m² thuộc thửa đất 217, tờ bản đồ số 12 tại xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 061700 ngày 31/12/2012 cấp cho ông Lý Văn H và bà Hoàng Thị Ngọc L1.

+ Buộc ông Lý Văn T2 dỡ bỏ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm trái phép của gia đình ông H.

Tại phiên tòa ngày 17/01/2025, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp.

- Bị đơn ông **Lý Văn T2** trình bày:

Năm 1993, ông **Lý Văn T2** và bà **Tạ Thị H1** lập gia đình, từ đó gia đình ông **Thế R** khai hoang, đổ đất lập vườn, đến năm 1996 làm đơn xin cấp đất và đã được **UBND huyện G** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 200m², tại thửa đất 80, tờ bản số 12 tại **xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị**. Gia đình ông **T2** sử dụng ổn định không có tranh chấp. Ngày 31/12/2012, **UBND huyện G** cấp đất cho ông **Lý Văn H** và bà **Hoàng Thị Ngọc L1** một diện tích 200m² chồng lên phần đất của gia đình ông **T2**. Ông **T2** không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **H** và đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 061700 ngày 31/12/2012 do **UBND huyện G** cấp cho ông **Lý Văn H** và bà **Hoàng Thị Ngọc L1**.

- Ủy ban nhân dân huyện **G** không có ý kiến bằng văn bản.

- Ủy ban nhân dân xã **G** trình bày:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp nằm trong quy hoạch khu dân cư, do con em trong địa phương có nhu cầu về chỗ ở và có đơn xin cấp đất nên UBND xã xét cấp đất. Thửa đất của ông **H** được cấp trước đây ông **T2** có mượn của Ủy ban để sản xuất, sau đó đã có đơn trả lại. Năm 2012, ông **H** được cấp đất nhưng không sử dụng. Trong quá trình cấp đất, cán bộ đo đạc đã xác định sai bảng kê tọa độ và số thửa.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ủy quyền cho bà ông **T2**, bà **H3** có ý kiến trình bày giống bị đơn.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS- ST ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 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 **Lý Văn H**, về:

+ Buộc ông **Lý Văn T2** trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 200m² thuộc thửa đất 217, tờ bản đồ số 12 tại **xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 061700 ngày 31/12/2012 cấp cho ông **Lý Văn H** và bà **Hoàng Thị Ngọc L1**.

+ Buộc ông **Lý Văn T2** dỡ bỏ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm trái phép của ông **Lý Văn H** và bà **Hoàng Thị Ngọc L1**.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông **Lý Văn T2** về Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 061700 ngày 31/12/2012 do **UBND huyện G** cấp cho ông **Lý Văn H** và bà **Hoàng Thị Ngọc L1**.

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.

[3] Kháng cáo:

Ngày 24-6-2025 nguyên đơn ông **Lý Văn H** kháng cáo đề nghị xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nêu lý do kháng cáo là thửa đất số 80 tờ bản đồ số 12 diện tích 2.072m² trước đây được ông **T2** mượn sử dụng; sau đó theo Quyết định 225 của **UBND huyện G** về việc giao đất làm nhà thì ông **T2** được cấp 200m², ông **T2** chỉ được sử dụng trong phần diện tích đất này, không được lấn chiếm. Tuy nhiên ông **T2** đã lấn chiếm để xây dựng trên phần diện tích đất tranh chấp đã giao cho gia đình ông tại thửa 217 tờ bản đồ số 12 diện tích 200m².

[4] Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên đơn kháng cáo. Đề nghị triệu tập có mặt đại diện **UBND xã G**, tỉnh Quảng Trị và đại diện **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q** nhằm cung cấp thông tin xác thực về nguồn gốc, vị trí, ranh giới thửa đất, phương pháp xác định vị trí đất và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc giao đất cho ông **H** được xác định theo vị trí cụ thể có đầy đủ thông tin thửa đất chính là thửa đất đang có tranh chấp.

- *Ý kiến của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng:*

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và các bên đương sự đều được đảm bảo, phù hợp với các quy định của pháp luật. Đây là phiên toà lần thứ hai, hai bên đương sự đều có mặt, người liên quan là **UBND xã G** qua 02 lần triệu tập đều vắng mặt nên đề nghị tiến hành phiên toà xét xử.

Xem xét kháng cáo: Bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên xử là có căn cứ; không có cơ sở chấp nhận kháng cáo; đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 200m² tại **xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị**; bị đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 061700 ngày 31/12/2012 do **UBND huyện G** cấp cho nguyên đơn ông **Lý Văn H** và bà **Hoàng Thị Ngọc L1**. Đây là quan hệ “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **UBND xã G** qua 02 lần mở phiên tòa phúc thẩm đều vắng mặt; tuy nhiên **UBND xã** không có kháng cáo, không bị kháng cáo kháng nghị; nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Xem xét nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất của nguyên đơn:

Ngày 24/01/2012, ông **Lý Văn H** có Đơn xin giao đất để làm nhà ở;

Ngày 01/02/2012, Hội đồng xét giao đất của **UBND xã G** thống nhất giao cho hộ ông **H** 01 thửa đất tại **thôn T**, cùng ngày **UBND xã G** niêm yết công khai ông **Lý Văn H** đủ điều kiện giao đất tại thửa đất số 217, tờ bản đồ số 12, diện tích 200m² đất ở có nguồn gốc đất cấp mới;

Ngày 26/10/2012, **UBND xã** tiến hành giao thực địa, vị trí thửa đất: Phía Đông giáp đất ông **Lý Văn H2**, phía Tây giáp đất ông **Lý Văn T2**, phía Bắc giáp đất **UBND xã** quản lý và phía Nam giáp Đường tỉnh lộ 73 Đông;

Ngày 20/11/2012, đơn vị đo vẽ đo đạc chỉnh lý Bản đồ địa chính thửa đất; ngày 07/12/2012, cán bộ thẩm định **Phòng Tài nguyên Môi trường huyện G** thẩm định; ngày 14/01/2013, Trưởng phòng **Phòng Tài nguyên Môi trường huyện G** là Đơn vị thẩm định ký và đóng dấu;

Ngày 31/12/2012, **UBND huyện G** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 061700 cho ông **Lý Văn H** và bà **Hoàng Thị Ngọc L1**.

Ngày 17/01/2013, **UBND huyện G** ban hành Quyết định số 258/QĐ-UBND, về việc giao đất cho ông **Lý Văn H** và bà **Hoàng Thị Ngọc L1**.

Như vậy, thửa đất ông **H**, bà **L1** được **UBND xã G** và **huyện G** xét giao cho con em trong địa phương có nhu cầu về chỗ ở, tuy nhiên từ khi giao đất năm 2012 đến nay vợ chồng ông **H** không sử dụng.

[3] Nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất của bị đơn ông **Lý Văn T2**:

Ngày 03/9/1996, **UBND huyện G** ban hành Quyết định số 225/QĐ-UBND cấp đất xây dựng nhà ở và vườn, giao cho ông **Lý Văn T2** diện tích đất ở 200m²,

có vị trí: Phía Đông giáp nhà anh Q1; phía Tây giáp đất quy hoạch dân cư; phía Nam cách đường 73b là 20m và phía Bắc giáp đất hoang hóa, kèm theo có Sơ đồ giao đất.

Tháng 12/1996, UBND xã G tiến hành giao đất thực địa theo Quyết định số 225/ QĐ-UB ngày 03/9/1996 của UBND huyện G;

Ngày 04/10/1999, UBND huyện G cấp GCNQSD đất số O 914141 diện tích 200m² tại thửa số 121/B, tờ bản đồ số 07 cho hộ ông Lý Văn T2.

Thửa đất số 121/B, tờ bản đồ số 07 cấp cho ông T2 có nguồn gốc đất khai hoang năm 1993 (có UBND xã xác nhận) ông T2 đã làm nhà ở ổn định, năm 1999 được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất tranh chấp:

Kết quả thẩm định: Thửa đất tranh chấp ông H chưa sử dụng, trên thửa đất có 01 phần chái nhà của ông T2.

Sơ đồ thửa đất ngày 12/4/2023: Thửa đất ông Lý Văn H xác định là của mình và tranh chấp với ông T2 có diện tích đo đạc thực tế 349,6m²; thửa đất được cấp cho ông H có thể hiện tọa độ, nhưng nằm ở vị trí khác.

Ngày 21/02/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị tiến hành thẩm định tại chỗ. Sau khi thẩm định Tòa án có Công văn yêu cầu Văn phòng Đ chi nhánh huyện G cung cấp thông tin.

Tại Công văn số 742/CNVPĐKĐĐ ngày 29/5/2025, Văn phòng Đ chi nhánh huyện G cung cấp:

+ Kết quả đo vẽ ngày 21/02/2025 và kết quả đo vẽ ngày 12/4/2023 là 01 kết quả, không có gì khác;

+ Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lý Văn H thì Chi nhánh Văn phòng Đ chi nhánh huyện G chưa có cơ sở chính xác để xác định vị trí thửa đất của ông Lý Văn H (*giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tọa độ hệ HN 72, sau khi chuyển vẽ lên bản đồ thì cách vị trí thửa đất do ông H xác định khoảng 100m về phía T*);

+ Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ thì thửa đất của ông lý Văn T2 được cấp GCNQSD đất số O 914141 ngày 04/10/1999 không có tọa độ cho nên không thể xác định được ranh giới pháp lý.

[5] Như vậy, thửa đất của ông Lý Văn H được cấp năm 2012 là thửa số 217, tờ bản đồ số 12, diện tích 200m². Trên Sơ đồ thửa đất cấp thể hiện cạnh phía Tây giáp đất ông Lý Văn T2. Sau khi được cấp đất cho đến nay, gia đình ông H không sử dụng thửa đất, không có hàng rào bao quanh để xác định mốc giới theo hiện trạng. Thửa đất của ông H có tọa độ, nhưng xác định nằm ở một vị trí khác,

cơ quan có thẩm quyền không xác định được ranh giới thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận để đối chiếu với hiện trạng sử dụng đất.

Thửa đất của ông **Lý Văn T2** thuộc thửa số 121/B, tờ bản đồ số 7, diện tích 200m². Trên Sơ đồ thửa đất cấp thể hiện cạnh phía Đông giáp đất ông **Q1**. Thửa đất này hiện gia đình ông **T2** đã làm nhà ở và sinh sống từ năm 1993 đến nay. Hiện tại, thửa đất của ông **T2** trên Giấy chứng nhận không thể hiện tọa độ.

Ông **H** không sử dụng thửa đất, cũng không xác định được ranh giới vị trí thửa đất, nên kết quả đo vẽ thửa đất theo vị trí ranh giới mà ông **H** cho rằng của mình lên đến 349,6m², chồng lên một phần mái nhà của ông **T2**. Trong khi đó Văn phòng đăng ký đất đai- **Chi nhánh huyện G** xác định vị trí thửa đất chuyển vẽ lên Bản đồ cách thửa đất của ông **H** đang tranh chấp cách nhau khoảng 100m về phía **T**.

Trên cơ sở đó việc ông **H** yêu cầu ông **T2** trả lại diện tích đất 200m² mà ông **T2** đang sử dụng là không có căn cứ.

[6] Xem xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 061700 ngày 31/12/2012, do **UBND huyện G** cấp cho ông **Lý Văn H** và bà **Hoàng Thị Ngọc L1**:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 061700 ngày 31/12/2012, của **UBND huyện G**, tại thửa 217 tờ bản đồ số tờ bản đồ số 12, diện tích 200m² cấp cho ông **H** và bà **L1** là đúng thẩm quyền. Tuy nhiên, do không xác định được vị trí diện tích 200m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông **H** nằm ở đâu, không có cơ sở xác định diện tích đất thửa 217 của ông **H** được cấp có chồng lên thửa đất 121/B, tờ bản đồ số 7 đã cấp Giấy chứng nhận cho gia đình ông **T2** hay không. Do đó không có căn cứ hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **H**, bà **L1**.

[7] Từ những nhận định trên, xét thấy Bản án sơ thẩm đã nhận định và quyết định có căn cứ, đúng pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của ông **Lý Văn H**; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS- ST ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông **Lý Văn H** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí số 0005575 ngày 21/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị. Ông **H** đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Vụ II-TAND tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT 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**

Nguyễn Tấn Long