

**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: **43/2025/DS-PT**

Ngày: 08/8/2025

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 **Lê Văn Thường**

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Tấn Long

Bà Trần Thị Kim Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thoa** – 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 **Phạm Thị Nguyệt Minh** - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối
cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
213/2024/TBTL-TA ngày 16/10/2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.
Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa
án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 235/2025/QĐ-PT ngày
21 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Hoàng M1**, sinh năm 1968; địa chỉ: **Khóm C, thị trấn
D, huyện H, tỉnh Quảng Trị (nay là xã D, tỉnh Quảng Trị)**; có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1960; địa chỉ: **Khóm B, thị trấn
D, huyện H, tỉnh Quảng Trị (đã chết)**.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H:

Bà **Phạm Thị T**, anh **Nguyễn Văn M2**, anh **Nguyễn Văn T1**, anh **Nguyễn
Văn T2** (là vợ và con của ông **H**); địa chỉ: **Khóm B, thị trấn D, huyện H, tỉnh
Quảng Trị (nay là xã D, tỉnh Quảng Trị)**. Bà **T**, anh **T1**, anh **T2** thống nhất cử anh
Nguyễn Văn M2, sinh năm 1985 làm người đại diện; anh **M2** có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn M2: Ông Trần Hoàng P, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị (nay là xã N, tỉnh Quảng Trị); có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị và UBND thị trấn D, huyện H, tỉnh Quảng Trị (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã D, tỉnh Quảng Trị); vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh huyện H, tỉnh Quảng Trị (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực XIV); vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Phạm Thị T, anh Nguyễn Văn M2, anh Nguyễn Văn T1, anh Nguyễn Văn T2; địa chỉ: Khóm B, thị trấn D, huyện H, tỉnh Quảng Trị (nay là xã D, tỉnh Quảng Trị). Bà T, anh T1, anh T2 thống nhất cử anh Nguyễn Văn M2 làm người đại diện; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn M2: Ông Trần Hoàng P, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị (nay là xã N, tỉnh Quảng Trị); có mặt.

Do có kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị và đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hoàng M1 trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp là trước đây của gia đình ông Hoàng M1 sử dụng; ngày 10/6/1998 hộ ông Hoàng M1 được UBND huyện H cấp GCNQSD đất tại thửa đất số 219, tờ bản đồ số 16 với diện tích 421 m² (Trong đó 200m² đất ở và 221m² đất vườn); địa chỉ thửa đất: Xã H (nay là khóm B, thị trấn D), huyện H, tỉnh Quảng Trị (Khi đó đất chưa có tọa độ, hiện trạng sử dụng vẫn chưa cụ thể).

Năm 2001, Nhà nước mở đường 3/2 và đã thu hồi 257 m² và thực hiện việc bồi thường (Bồi thường giá đất theo giá đất ở), không bao gồm diện tích hiện đang tranh chấp, diện tích đất còn lại là 164 m². Năm 2002, Nhà nước đổi đất cho gia đình ông M1 ở xóm C (khu phố C, thị trấn D, huyện H) với diện tích 300 m² đất ở (Nhà nước bù trừ tiền bồi thường khi thu hồi 257m² đất ở với 300m² đất cấp tái định cư, ông M1 không phải nộp tiền thêm). Diện tích còn lại sau khi bị thu hồi theo GCNQSD đất là 164 m² gia đình ông Hoàng M1 vẫn quản lý, sử dụng. Do năm 2004, 2005 ông M1 trình bày là bận công việc gia đình nên chưa làm thủ tục đăng ký kê khai lại để được cấp đổi lại GCNQSD đất (Nhưng ông M1 vẫn đang giữ GCNQSD đất cũ).

Khi kiểm tra lại diện tích đất thì ông **M1** phát hiện năm 2006, UBND huyện **H** đã cấp đất cho ông **Nguyễn Văn H** chồng lên thửa đất của ông **M1** là 54,8 m². Khi cấp đất năm 1998 thì không có toạ độ, đất không có hiện trạng.

Nay, ông **M1** đề nghị Tòa án giải quyết buộc hộ ông **Nguyễn Văn H** trả lại cho ông **Hoàng M1** quyền sử dụng diện tích đất 54,8 m², địa chỉ: **Xã H (nay là Khóm B, thị trấn D), huyện H, tỉnh Quảng Trị** và hủy GCNQSD đất số AE 677405 do Ủy ban nhân dân huyện **H** cấp ngày 30/11/2006 cho hộ ông **Nguyễn Văn H**.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Năm 1985, gia đình bị đơn ông **Nguyễn Văn H** chuyển đến sinh sống trên diện tích đất 458 m², trong đó có diện tích 54,8 m² đất đang tranh chấp tại địa chỉ **xã H (nay là khóm B, thị trấn D, huyện H)**. Khoảng năm 1995, gia đình ông **Hoàng M1** mới chuyển đến sinh sống cạnh nhà ông **Nguyễn Văn H** (Sau ông **H** 10 năm). Tại thời điểm này, thửa đất của nhà ông **Hoàng M1** không có lối đi vào nên gia đình ông **H** đã tạo điều kiện mở lối đi trên đất của ông **H** để cả hai gia đình cùng sử dụng làm lối đi chung (khoảng hơn 50 m²).

Đến năm 1998, hộ ông **Nguyễn Văn H** được UBND huyện **H** cấp GCNQSD đất với diện tích 399 m², riêng phần diện tích đất mở lối đi chung (khoảng hơn 50m²) chưa được công nhận để đưa vào Sổ.

Đến năm 2002, gia đình ông **Hoàng Minh C** đến nơi ở mới để giải phóng mặt bằng làm **đường C**. Đến năm 2004, sau khi đường mừng 03 tháng 02 được hoàn thành, thì phần diện tích đất còn lại của ông **Hoàng M1** đã tiếp giáp với mặt đường. Ông **M1** đã được Nhà nước cấp đất tái định cư 300m² tại nơi khác. Ông **M1** không còn ở chỗ cũ nữa và diện tích đất còn lại chưa thu hồi của ông **M1** đều là đất hành lang đường bộ của **đường C**. Vì vậy, phần đất là lối đi chung của hai gia đình chỉ còn gia đình ông **H** sử dụng.

Năm 2006, ông **H** đăng ký, kê khai và làm thủ tục cấp đổi GCNQSD đất mới, khi Nhà nước tiến hành đo đạc và cấp đổi lại GCNQSD đất cho hộ ông **Nguyễn Văn H** với diện tích 458 m², diện tích đất lối đi chung sử dụng trước đây đã được Nhà nước công nhận, nên mới có phần diện tích tăng lên từ 399 m² lên 458 m² như hiện nay (Tăng lên 59m²), lý do khác để diện tích có tăng lên là do năm 1998 Nhà nước đo vẽ thủ công, thực tế hiện trạng sử dụng có thể lớn hơn, đến năm 2006 thì được đo vẽ bằng máy, có toạ độ, tứ cạnh cụ thể nên được chính xác hơn.

Riêng ông **M1**, vì nghĩ đã được Nhà nước thu hồi, đền bù chỗ ở mới 300m² nên đã không thực hiện việc đăng ký, kê khai để cấp đổi lại GCNQSD đất như mọi người dân khác trong địa bàn (*thực tế đất còn lại của ông M1 đều nằm trong phạm vi hành lang an toàn giao thông đường bộ đường 3/2*).

Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện H và UBND thị trấn D, huyện H, tỉnh Quảng Trị không có văn bản trình bày ý kiến.

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - đại diện của Chi nhánh Văn phòng ĐKDD huyện H trình bày:

Hộ ông Nguyễn Văn H sử dụng đất có nguồn gốc, đất ổn định, lâu dài, đã đăng ký, kê khai, không có tranh chấp. Nên việc Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 677405 ngày 30/11/2006 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H với diện tích là 458 m² tại thửa đất số 628, tờ bản đồ số 19 tại thôn B, xã H (nay là Khóm B, thị trấn D), huyện H đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền.

Trong khi đó, vào các năm 2004, 2005 Nhà nước có chủ trương cấp đổi lại GCNQSD đất trên địa bàn huyện H, nhưng hộ ông Hoàng M3 không có đăng ký, kê khai, không làm các thủ tục để được xem xét cấp đổi GCNQSD đất đối với diện tích đất còn lại; Khi giải phóng mặt bằng làm đường C, ông M1 đã được Nhà nước cấp lại 300m² đất ở tại khu phố C, thị trấn D, huyện H (Nhiều hơn 100m² đất ở so với chỗ đất cũ). Khi thu hồi đất, ông M1 được bồi thường 257m² đất ở trong khi đó ông M1 chỉ có 200m² đất ở. Theo GCNQSD đất thì sau khi thu hồi, đất còn lại là 164m² đất vườn, nhưng vì đất được cấp không có tọa độ, không có hiện trạng cụ thể, mặt khác năm 2004, 2005 các hộ dân đều làm thủ tục đăng ký, kê khai cấp đổi GCNQSD đất mới nhưng ông M1 vẫn không thực hiện nên không xác định được vị trí đất còn lại nằm ở đâu, ông M1 trình bày là do bận việc gia đình nên chưa thực hiện thủ tục đăng ký kê khai để cấp đổi là không chính đáng. Từ năm 2002 cho đến nay ông M1 không sử dụng diện tích đất còn lại, không có hiện trạng cụ thể. Nên nếu muốn thì ngay bây giờ ông M1 cũng có thể tiến hành làm thủ tục đăng ký kê khai lại, chỉ ra cụ thể hiện trạng sử dụng đất của mình ở vị trí nào, có cơ sở không, có tranh chấp với ai không, nếu đủ điều kiện thì Nhà nước sẽ xem xét cấp đổi GCNQSD đất theo quy định của pháp luật.

Vì vậy, ông Hoàng M1 khởi kiện ông Nguyễn Văn H là không có cơ sở, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

5. Bà Phạm Thị T, anh Nguyễn Văn M2, anh Nguyễn Văn T1, anh Nguyễn Văn T2 đều thống nhất như phần trình bày của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng M1.

Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Hoàng M1** về việc buộc ông **Nguyễn Văn H** trả lại 54,8 m² đất cho nguyên đơn và Hủy GCNQSD đất số AE 677405 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 30/11/2006 cho hộ ông **Nguyễn Văn H** với diện tích là 458 m² tại thửa đất số 628, tờ bản đồ số 19 tại **thôn B, xã H (nay là Khóm B, thị trấn D), huyện H, tỉnh Quảng Trị**.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/8/2024, ông **Hoàng M1** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 06/8/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị ra Quyết định kháng nghị toàn bộ bản án đối với Bản án số 13/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

Sau khi xem xét các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét nội dung kháng cáo của ông **Hoàng M1**, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị; Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[1] Ngày 10/6/1998, ông **Hoàng M1** được UBND huyện H cấp GCNQSD đất tại thửa đất số 219, tờ bản đồ số 16 với diện tích 421 m² tại **khóm B, thị trấn D, huyện H, tỉnh Quảng Trị**, gồm 200m² đất ở và 221m² đất vườn (Khi cấp đất năm 1998 không có toạ độ, đất không có hiện trạng). Năm 2001, Nhà nước đã thu hồi đất của ông **Hoàng M1** với diện tích 257 m² để mở đường mùng 03/02, diện tích đất còn lại là 164 m² (đất vườn, nằm trong chỉ giới đất hành lang bảo vệ an toàn giao thông) và chưa được cấp đổi lại GCNQSD đất. Năm 2002, Nhà nước đã cấp đất tái định cư cho hộ gia đình ông **M1** với diện tích 300 m² đất ở (tại **khóm C, thị trấn D, huyện H**).

[2] Tại Công văn cung cấp thông tin số 28/CV - CNHL ngày 22/4/2024 của Văn phòng ĐKĐĐ - Chi nhánh huyện H thể hiện: Thửa đất của ông **Hoàng M1** không có toạ độ và chưa được cơ quan chuyên môn đo đạc lại thửa đất sau khi thu hồi, nên chưa có cơ sở để xác định vị trí tứ cạnh thửa đất của ông **Hoàng M1** đang sử dụng hiện nay (không xác định được diện tích đất của ông **Hoàng M1** bị thiếu 54,8 m² nằm ở vị trí nào, vì đường 3/2 đi ngang qua lô đất của ông **M1** nên có thể diện tích đất 54,8m² này nằm ở phía Tây của đường C hoặc do trước đây số liệu ghi trong GCNQSD đất được đo bằng thủ công, không có toạ độ, không có hiện trạng, nên việc biến động, sai lệch con số về diện tích là có thể xảy ra).

[3] Thửa đất của gia đình bị đơn ông **Nguyễn Văn H** đang sử dụng, theo Sơ đồ đo vẽ thửa đất ngày 21/6/2024 thể hiện thửa đất nằm trong phạm vi tọa độ được cấp; ranh giới sử dụng đất giữa hai hộ ông **Hoàng M1** và hộ ông **Nguyễn Văn H**, được gia đình ông **H** xây dựng hàng rào bằng các cọc bê tông bao lưới thép B40 ngăn cách. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 677405 ngày 30/11/2006 cấp cho hộ ông **Nguyễn Văn H** với diện tích là 458 m² thì hộ ông **Nguyễn Văn H** chỉ được quyền sử dụng đất trong phạm vi GCNQSD đất được cấp, có vị trí, tứ cạnh, tọa độ cụ thể.

[4] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ của Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ do TAND tỉnh Quảng Trị tổ chức ngày 12/4/2024 thì đối với hiện trạng đất ông **Hoàng M1** còn lại trên thực tế là 96m² và diện tích này thuộc đất hành lang bảo vệ an toàn giao thông đường bộ của **đường C2**; đối với hiện trạng sử dụng đất của hộ ông **H**: Trong 458m² đất của hộ ông **H**, có 153 m² diện tích đất thuộc đất hành lang bảo vệ an toàn giao thông, 04 m² đất hộ ông **Phạm Quý C1** đang sử dụng (*Nằm trong hiện trạng đang sử dụng của hộ ông C1*), diện tích đất còn lại hộ ông **H** đang sử dụng là 301m².

[5] Như vậy, hộ ông **Nguyễn Văn H** sử dụng đất có nguồn gốc, ổn định, lâu dài, đã đăng ký, kê khai, không có tranh chấp; nên Ủy ban nhân dân huyện **H** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 677405 ngày 30/11/2006 cho hộ ông **Nguyễn Văn H** với diện tích là 458 m² tại thửa đất số 628, tờ bản đồ số 19 tại **thôn B, xã H (nay là Khóm B, thị trấn D), huyện H** đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền.

Trong khi đó, giữa năm 2004 đến năm 2005 Nhà nước có chính sách kê khai, đăng ký làm thủ tục cấp đổi lại GCNQSD đất trên địa bàn **huyện H**, nhưng hộ ông **Hoàng M1** không thực hiện việc đăng ký, kê khai, không làm các thủ tục để được xem xét cấp đổi GCNQSD đất. Ông **M1** trình bày lý do là do bận việc gia đình nên chưa làm thủ tục đăng ký, kê khai để được cấp đổi GCNQSD đất là lý do chưa thỏa đáng. Từ năm 2002 cho đến nay ông **M1** không quản lý, sử dụng diện tích đất còn lại, không có hiện trạng cụ thể. Trong khi đất ông **H** đã có hiện trạng cụ thể, sử dụng ổn định, lâu dài, trong phạm vi đất được cấp.

[6] Với nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông **M1** và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[7] Theo quy định Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án thì ông **Hoàng M1** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 157 BLTTDS; Điều 49, Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 5, khoản 1 Điều 101, Điều 106 của Luật đất đai năm 2013; Điều 124 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông **Hoàng M1** và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

2. Về án phí phúc thẩm: ông **Hoàng M1** phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào biên lai tạm ứng tiền án phí số 0000136 ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định pháp luật.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VCT&XXPT 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.

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

Lê Văn Thường