

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 224/2025/DS-PT

Ngày: 28/5/2025

V/v: “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Dung

Các Thẩm phán:

Ông Vũ Thanh Liêm

Bà Phan Thị Vân Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Hoàng, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Đỗ Xuân Ân - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 38/2025/TLPT-DS ngày 05/03/2025 về việc “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1337/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà [Nguyễn Thị S](#), sinh năm 1966; Địa chỉ: [thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam](#). Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông [Phạm Xuân L](#), sinh năm 1981; Địa chỉ: [H Đ, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam](#). Có mặt.

- Bị đơn: Ông [Bùi Ngọc A](#), sinh năm 1964; Địa chỉ: [thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam](#). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư [Trần Khánh V](#) - [Công ty L3](#) thuộc [Đoàn luật sư thành phố Đ](#). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Anh [Nguyễn Thành L1](#), sinh năm 1986 (đã chết),

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ: Bà [Nguyễn Thị S](#), sinh năm 1966;

2/. Chị [Nguyễn Thị K](#), sinh năm 1988.

3. Ông [Nguyễn Thành M](#), sinh năm 1965.

4. Bà [Nguyễn Thị S1](#), sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ tại [thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam](#)

5. [Nguyễn Thị C](#), sinh năm 1975.

Địa chỉ: thôn 12, xã Khuê Ngọc Điền, huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk

6. Anh [Nguyễn Thế C1](#), sinh năm 1989.

7. Anh [Nguyễn Thành D](#), sinh năm 1983.

8. Chị [Nguyễn Thị N](#), sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: [thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam](#).

9. Bà [Trần Thị T](#), sinh năm 1958.

10. Anh [Bùi Ngọc T1](#).

11. Anh [Bùi Ngọc L2](#).

Cùng địa chỉ: [Thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam](#)

12. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Nam.

Địa chỉ: [Khối phố C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam](#).

Đều vắng mặt.

Người kháng cáo: bị đơn ông [Bùi Ngọc A](#).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, bên nguyên đơn trình bày:

Gia đình ông [Nguyễn Thành S2](#) quản lý sử dụng diện tích khoảng 500m² đất tại [thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam](#) từ năm 1985, đã làm nhà ở, vật kiến trúc và trồng cây cối, hoa màu trên đất. Ông [Nguyễn Thành S2](#) đăng ký kê khai theo hồ sơ 64/CP diện tích 510m², loại đất ở và đất vườn, thuộc thửa đất số 473, tờ bản đồ số 4; theo hồ sơ đo mới cơ sở dữ liệu nay là thửa đất số 647, tờ bản đồ số 23 diện tích thực tế 450m². Sau khi ông [S2](#) chết, bà [S](#) tiếp tục quản lý sử dụng, không có ai tranh chấp.

Đến năm 2021, bà [S](#) làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất nêu trên. Lúc này ông [Bùi Ngọc A](#) là người sử dụng thửa đất liền kề với bà đã tranh chấp diện tích đất thuộc thửa đất nêu trên và cho rằng thửa đất nêu trên là của ông [A](#) sử dụng, năm 1983 cho vợ chồng ông [S2](#) bà [S](#) mượn và yêu cầu bà trả lại toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 473.

Ngày 11/11/2021, [UBND xã T](#) đã tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai theo đơn của ông [Bùi Ngọc A](#) nhưng hòa giải không thành. Tuy nhiên, ông [A](#)

không thực hiện quyền khởi kiện tại Tòa án các cấp mà chỉ tranh chấp để cản trở bà làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy, ông [Bùi Ngọc A](#) tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 473, tờ bản đồ số 4 tại [thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam](#) đã cản trở quyền sử dụng đất của bà, bà không thực hiện được các quyền của người sử dụng đất, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà [S](#). Do đó, bà [S](#) làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông [Bùi Ngọc A](#) phải chấm dứt hành vi tranh chấp, cản trở quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 473, tờ bản đồ số 4 tại [thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam](#) với bà theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì lý do:

Ông [A](#) cho rằng việc kê khai đăng ký của nguyên đơn đối với thửa đất số 473 theo sơ đồ 64/CP thì ông không có tranh chấp vì thửa đất này nằm ngoài diện tích đất mà ông đã kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận. Đối với Quyết định thừa nhận quyền sử dụng đất số 3507 ngày 01/7/2003 của [Ủy ban nhân dân huyện N](#) về việc thừa nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất cho hộ ông [S2](#) tại thửa đất số 473, tờ bản đồ số 4: ông [A](#) không có ý kiến gì vì thửa đất 473 độc lập với thửa đất của ông, phần đất của ai thì người đó sử dụng. Tuy nhiên thửa đất ông [S2](#) kê khai theo Nghị định 64/CP là thửa đất số 473, tờ bản đồ số 4, hiện nay đã sạt lở. Vị trí đất hiện nay có nhà ở của bà [S](#) ở là do ông [A](#) kê khai đăng ký và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chồng bà [S](#) có mượn đất của ông [A](#) để ở nhờ trong quá trình biến sạt lở nên phần diện tích đất hiện bà [S](#) đang sử dụng 450m² có 300m² thuộc thửa đất số 464, tờ bản đồ số 4 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông [A](#), không phải là phần đất của ông [S2](#) kê khai đăng ký theo hồ sơ Nghị định 64/CP. Do đó ông [A](#) không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà [S](#). Ông [A](#) đề nghị hủy Quyết định thừa nhận quyền sử dụng đất số 3507 ngày 01/7/2003 của [Ủy ban nhân dân huyện N](#) vì căn cứ ban hành quyết định không rõ ràng, không đúng quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn xác định ông [A](#) không tranh chấp toàn bộ diện tích với bà [S](#) mà ông [A](#) cũng chỉ tranh chấp 300m² trong tổng diện tích đất 450m² bà [S](#) đang sử dụng. Ông [A](#) không tranh chấp đối với thửa đất số 473 của hộ bà [S](#). Về nguồn gốc đất chưa được xác định rõ ràng, ông [S2](#) khai là nhận chuyển nhượng đất của ông [A](#). Ông [S2](#) không kê khai theo Chỉ thị 299. Ông [S2](#) chỉ ở trên đất từ năm 1985 trở về sau. Kê khai theo Nghị định 64 thì mỗi bên kê khai hai thửa đất độc lập. Ông [A](#) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hiện nay diện tích đất giảm và hình thể đã thay đổi, các cạnh khác không thay đổi, chỉ có cạnh tiếp giáp với thửa đất bà [S](#) thay đổi. Thửa đất của bà [S](#) đã bị biến xâm thực, gia đình bà [S](#) đã lùi vào ở nhờ trên phần đất của ông [A](#). Điều này thể hiện là có Vi bằng do ông [A](#) nộp tại phiên tòa. Đối với Quyết định thừa nhận quyền sử dụng đất số 3507 ngày 01/7/2003 của [Ủy ban nhân dân huyện N](#) là không hợp pháp vì căn cứ pháp lý không rõ ràng, việc niêm yết được

thực hiện trước khi công dân có đơn. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy Quyết định thừa nhận quyền sử dụng đất số 3507 ngày 01/7/2003 của [Ủy ban nhân dân huyện N](#) và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn gồm các ông bà [Nguyễn Thành L1](#), [Nguyễn Thị K](#), [Nguyễn Thành M](#), [Nguyễn Thị X](#), [Nguyễn Thị C](#), [Nguyễn Thị C2](#), [Nguyễn Thành D](#), [Nguyễn Thị N](#) thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn thống nhất với ý kiến của bị đơn.

- [Ủy ban nhân dân huyện N](#) xác định: việc cấp Quyết định thừa nhận quyền sử dụng đất cho ông [S2](#) đối với diện tích đất tranh chấp là đúng chủ trương, rõ về nguồn gốc và có căn cứ pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu hủy quyết định cá biệt của ông [Bùi Ngọc A](#).

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà [Nguyễn Thị S](#) đối với bị đơn [Bùi Ngọc A](#) về việc buộc ông [Bùi Ngọc A](#) chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với 473, tờ bản đồ số 4, tại [thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam](#) (nay là thửa số 647, tờ bản đồ 23).

2. Không chấp nhận ý kiến của ông [Bùi Ngọc A](#) về việc hủy Quyết định thừa nhận quyền sử dụng đất số 3507 ngày 01/7/2003 của [Ủy ban nhân dân huyện N](#) về việc thừa nhận đất của ông [Nguyễn Thành S2](#) và bà [Nguyễn Thị S](#) đối với thửa đất số 473, tờ bản đồ số 4, tại [thôn A \(nay là thôn H\), xã T, huyện N](#).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

*Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/10/2024, bị đơn ông [Bùi Ngọc A](#) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của người kháng cáo: đề nghị HĐXX phúc thẩm không xem Quyết định 3507 là chứng cứ, xem xét các chứng cứ bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của nguyên đơn: giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

- Về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đảm bảo đúng các quy định tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những tham gia tố tụng theo theo quy định của Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[1.2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại các Điều 26, 34, 37, 39 Bộ luật tố tụng Dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng Hành chính.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Diện tích đất tranh chấp là 450m² thuộc thửa đất số 647, tờ bản đồ 23, loại đất ở nông thôn và cây lâu năm, bà [Nguyễn Thị S](#) đang quản lý sử dụng, yêu cầu bị đơn ông [Bùi Ngọc A](#) chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 473, tờ bản đồ số 4. Ông [Bùi Ngọc A](#) cho rằng trong diện tích 450m² đó thì có 300m² đất hộ ông [A](#) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/8/1998, Thửa đất của bà [S](#) đã bị nước biển xâm thực, bà [S](#) mượn đất ông, lùì vào sử dụng 300m² đất của ông, nên yêu cầu bà [S](#) trả lại.

[2.2] Tại hồ sơ kê khai đăng ký theo Nghị định 64/CP, nguồn gốc thửa đất số 473, tờ bản đồ số 4 (thửa đất số 647, tờ bản đồ 23), diện tích 510m² tại [thôn H, xã T, huyện N](#) do ông [Nguyễn Thành S2](#) (chồng của bà [Nguyễn Thị S](#)) kê khai đăng ký.

[2.3] Cũng tại hồ sơ kê khai đăng ký theo Nghị định 64/CP, ông [Bùi Ngọc A](#) đứng tên kê khai, đăng ký đối với thửa đất số 464, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.807m² và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998; diện tích thực tế ông [A](#) sử dụng là 3.338,6m², ít hơn diện tích được cấp theo Giấy CNQSD đất, nguyên nhân diện tích chênh lệch là do sự thay đổi ranh giới trong quá trình sử dụng đất (theo công văn số 307/CNVPĐKĐĐ ngày 04/8/2023 của Chi nhánh [Văn phòng Đ](#)).

[2.4] Tại Văn bản số 450/CNVPĐK ngày 17/10/2023 của Chi nhánh [văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Đ](#) về việc cung cấp thông tin đất đai, thể hiện tại mục 3: “Diện tích tranh chấp 450m², thửa đất số 647, tờ bản đồ số 23 (theo CSDL) không thuộc phạm vi diện tích 2.848m² thửa đất số 648, tờ bản đồ số 23 do ông [Bùi Ngọc A](#) kê khai đăng ký theo hồ sơ Cơ sở dữ liệu”. Như vậy, thể hiện diện tích đất tranh chấp và diện tích đất ông [A](#) kê khai thuộc hai thửa đất riêng biệt.

[2.5] Thửa đất số 473, tờ bản đồ số 4 có diện tích 510 m² gia đình bà [S](#) là xây nhà ở, vật kiến trúc, trồng cây cối và sử dụng ổn định từ trước năm 1993 đến nay. Toàn bộ tài sản trên Thửa đất 647 là của nguyên đơn bà [Nguyễn Thị S](#) theo

biên bản thẩm định tại chỗ ngày 07/10/2022. Từ đó, có căn cứ xác định thời điểm sử dụng ổn định Thửa đất này của hộ bà [S](#) kể từ trước năm 1993 đến nay, theo quy định tại Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai năm 2013. Riêng ông [A](#) thừa nhận tại phiên tòa thực tế không có sử dụng thửa đất này.

[2.6] Kết quả xác minh tại [UBND xã T](#) thì Thửa đất số 472 cùng Thửa đất 473 nằm dọc bờ biển của ông [S2](#) và bà [S](#) không hề bị xâm thực mà hiện nay vẫn còn và thuộc thửa đất 578, tờ bản đồ số 23 (CSDL). Do đó, việc khai nại của bên bị đơn và cung cấp tài liệu danh sách cho rằng diện tích đất của hộ bà [S](#) bị nước biển xâm lấn là không phù hợp.

[2.7] Từ các mục phân tích nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà [Nguyễn Thị S](#) về việc buộc ông [Bùi Ngọc A](#) phải chấm dứt hành vi tranh chấp, cản trở quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp 450m², thửa đất số 647, tờ bản đồ số 23 tại [thôn L, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam](#) là có căn cứ.

[2.8] Đối với Quyết định thừa nhận quyền sử dụng đất số 3507 của [UBND huyện N](#), tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn không yêu cầu xem xét nên HĐXX phúc thẩm không đề cập.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo ông [Bùi Ngọc A](#) không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào mới làm thay đổi bản chất vụ việc nên HĐXX phúc thẩm không có căn cứ chấp yêu cầu kháng cáo của ông.

[4] Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

[5] Về án phí: bị đơn kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm, tuy nhiên được xét miễn do tuổi già.

[6] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông [Bùi Ngọc A](#), giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

2. Án phí phúc thẩm: ông [Bùi Ngọc A](#) được miễn theo quy định.

3. Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN THÀNH VIÊN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Thanh Liêm

Phan Thị Vân Hương

Võ Thị Ngọc Dung