

Bản án số: 65/2026/DS-PT

Ngày: 06 – 4 – 2026

V/v: *Tranh chấp đòi lại quyền
sử dụng đất bị lấn chiếm*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Giang

Các Thẩm phán: Lương Văn Hùng;

Ông Nguyễn Hành.

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tiến Đạt – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 06/4/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2025/TLPT-DS ngày 09/10/2025, về việc: “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 23/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 152/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Thế V, sinh năm 1964; địa chỉ: Số D, đường H, phường K, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Kim P, sinh năm 1970; địa chỉ: Số A, đường Đ, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn: Ông Đào Đức H, Luật sư của Công ty L - Thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ trụ sở: Số A đường H, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Lê Thị T, sinh năm 1974;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T: Ông Phạm Thế V, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: Số D, đường H, phường K, tỉnh Quảng Ngãi.

Bà Trần Thị C, sinh năm 1972; địa chỉ: Số A, đường Đ, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Người kháng cáo: Ông Phạm Kim P, là bị đơn.

Tất cả người tham gia tố tụng đều có mặt tại phiên toà phúc thẩm.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Thế V trình bày:

Năm 2003, ông V mua mảnh đất tại đường Đ, phường D, thành phố K của ông Nguyễn Công S. Mảnh đất này ông S mua lại của ông Hy A và chưa làm thủ tục sang tên đổi chủ, nên ông S đã liên hệ ông Hy A để ông Hy A ký giấy trực tiếp chuyển nhượng lại cho ông V. Ông V đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong quá trình làm thủ tục, nhân viên Phòng Địa chính thị xã K đã đo đạc, cắm mốc. Theo mốc đó, ông V đã cắm một số trụ bê tông nhưng không rào để xác định ranh giới. Trong quá trình xác nhận tứ cận, các chủ đất xung quanh đều đồng ý ký tên và lúc đó bà Phan Thị Đ cũng ký giáp ranh cho ông, không có ý kiến gì. Ông V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 55-5, tờ bản đồ số 24, diện tích 142,5m², tại phường D, thị xã K (sau này là thành phố K), tỉnh Kon Tum, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00307/QSDĐ/02307/143/QĐ-UB(TX) do Phó Chủ tịch UBND thị xã K cấp ngày 21/8/2003 cho ông Phạm Thế V (sau đây được viết tắt là thửa 55-5). Đây là tài sản chung của vợ chồng ông V, bà T.

Do ông V có nhà ở nơi khác; trước đây khi xung quanh chưa xây nhà, hàng năm vợ chồng ông V, bà T vẫn lên kiểm tra, mọi việc vẫn bình thường. Sau khi các phía đã xây nhà, do nghĩ mảnh đất đã ổn định nên vợ chồng ông V, bà T ít ghé qua để kiểm tra. Đến khoảng cuối năm 2023, khi vợ chồng ông V, bà T có ý định sử dụng mảnh đất trên thì phát hiện ông P có nhà giáp phía Bắc với mảnh đất của ông V, bà T đã lấn chiếm, rào chắn toàn bộ đất của ông V, cụ thể:

- + Phía Đ1 (giáp đường Đ) rộng 7,5m.
- + Phía T1 (giáp nhà ông Hoàng Đình C1) rộng 7,5m.
- + Phía Bắc (giáp đất ông Phạm Kim P) dài 19m.
- + Phía Nam (giáp nhà ông Nguyễn Công V1) dài 19m.

Sau khi phát hiện ông Phạm Kim P rào chắn toàn bộ thửa đất, ông V đã nhiều lần yêu cầu ông P dỡ bỏ rào chắn, trả lại quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông V nhưng ông P không thực hiện, nên ông V làm đơn yêu cầu UBND phường D, thành phố K hòa giải, tại UBND phường ông P không cung cấp giấy tờ gì và không đồng ý trả lại đất. Do đó, ông V làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông P tháo dỡ các tài sản gắn liền với phần đất phải trả lại như: rào

chấn, bàn thờ, cây trồng trên đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án.

- *Ý kiến của bị đơn ông Phạm Kim P trình bày:* Đất của ông V là đất của gia đình ông P đang quản lý, sử dụng; do đó, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Thế V. Gia đình ông P tự san bằng hố bom có diện tích đất của ông V chi phí khoảng 30.000.000 đồng từ năm 1994 tới nay, ông P không biết giá đất thời điểm hiện tại như thế nào và gia đình ông P đang canh tác trên lô đất này.

- *Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T tại phiên tòa:*

Thửa đất số 55-5 là tài sản chung của vợ chồng bà (ông V, bà T), hiện đang bị ông Phạm Kim P chiếm giữ trái phép toàn bộ thửa đất nên bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời yêu cầu bị đơn ông Phạm Kim P trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất cho gia đình bà sử dụng.

- *Lời khai của ông Hy A (bút lục 32):* Ông Hy A là chủ đất trước đây của thửa 55-5, được nhà nước cấp cho ông H1 Am theo Quyết định cấp đất năm 1994. Khi cấp đất ông Hy A đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W013728. Khi nhận đất thì đất đã có cọc phân chia vị trí ranh các thửa đất. Khi được cấp đất xong, ông Hy A chưa xây dựng gì trên đất (đất trống); thời điểm đó khu vực xung quanh chỉ mới có 01 căn nhà. Đây là tài sản riêng của ông Hy A, do không sử dụng nên đã chuyển nhượng cho thầy S, nhưng do thầy S chưa làm giấy tờ đất rồi chuyển nhượng lại cho ông V; vậy nên thầy S có nói ông Hy A ký luôn giấy tờ mua bán từ ông Hy A qua ông V luôn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 23/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Quảng Ngãi đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đề ngày 12/3/2024 về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm*” của ông Phạm Thế V đối với ông Phạm Kim P.

2. Buộc ông Phạm Kim P trả lại cho ông Phạm Thế V thửa đất số 55-5, tờ bản đồ 4, địa chỉ: Đường Đ, phường D, thành phố K, tỉnh Kon Tum (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi) có diện tích 142,5m²; theo đo đạc thực tế có diện tích 138,1m²; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00307 QSDĐ/02307/143/QĐUB(TX), ngày 27/08/2003 của UBND thị xã K, tỉnh Kon Tum (cũ) cấp cho ông Phạm Thế V.

(Có sơ đồ đất đo đạc cung cấp kèm theo).

3. Buộc ông Phạm Kim P phải tháo dỡ, di dời các tài sản gắn liền với đất của ông Phạm Thế V gồm: 01 cây mít tổ nữ trồng (theo bị đơn khai trồng năm 1998); 01 gốc cây dầu khuynh diệp (bạch đàn) trồng năm 1976 (theo bị đơn khai); 03 cây đu đủ trồng năm 2018, 01 bàn thờ và dây kẽm gai rào phía đông (mặt tiền) thửa đất của ông Phạm Thế V.

(Hiện trạng tài sản được mô tả theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/02/2025 của Tòa án và Biên bản định giá tài sản ngày 22/4/2025 của Hội đồng định giá).

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

Ngày 04/9/2025 bị đơn là ông Phạm Kim P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 23/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Quảng Ngãi.

Ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Đào Đức H và bị đơn Phạm Kim P tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án Bản án sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 23/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Quảng Ngãi, với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm không xác định được chính xác vị trí đất tranh chấp, cấp phúc thẩm cũng đã thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ nhưng cũng không xác định được, thửa đất của nguyên đơn là thửa 55-5, phía bắc giáp với thửa 55-4. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa phúc thẩm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với người tham gia tố tụng gồm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Phạm Kim P làm trong hạn luật định là hợp lệ theo các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến công khai tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, Kiểm sát viên 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, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 23/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7-Quảng Ngãi.

Về án phí, chi phí tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà; kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Kim P đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, đơn kháng cáo của ông Phạm Kim P hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, vợ ông Phạm Kim P là bà Trần Thị C có đơn yêu cầu tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Xét thấy, bà C là vợ bị đơn, các tài sản gắn liền trên thửa đất tranh chấp là tài sản chung của bị đơn và bà C nên Toà án cấp phúc thẩm đã bổ sung bà C tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Tại phiên toà phúc thẩm, ông Phạm Kim P nộp bổ sung bản sao không có công chứng, chứng thực hồ sơ thiết kế nhà của ông tại đường D, phường D để chứng minh thửa đất có nhà ông đang ở giáp với thửa đất số 55-4, ngoài ra không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì mới; các đương sự có mặt đều trình bày tất cả các tài liệu, chứng cứ đã cung cấp cho Toà án cấp sơ thẩm, không cung cấp thêm tại cấp phúc thẩm. Sau khi tạm ngừng phiên toà, toà án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của bị đơn ông Phạm Kim P và thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ do UBND phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực VIII lưu giữ. Kết quả đo đạc lại, diện tích thực tế của thửa đất tranh chấp (hiện nay là một phần thửa đất số 159, tờ bản đồ số 26, tại phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi) là 151,2m² (tăng 8,7m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là sai số cho phép trong đo đạc và không có tranh chấp ranh giới với các hộ liền kề), ngoài ra không có tài liệu, chứng cứ gì mới so với tài liệu, chứng cứ do cấp sơ thẩm đã thu thập. Vì vậy, Toà án cấp phúc thẩm xét xử trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có tại hồ sơ vụ án.

[2] Xét kháng cáo của ông Phạm Kim P:

Nguồn gốc thửa 55-5 của ông Phạm Thế V nhận chuyển nhượng của ông Hy A đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông V đi làm thủ tục chuyển nhượng, tại Biên bản xác minh tư cận hộ nhận chuyển nhượng, cụ Phan Thị Đ (mẹ của bị đơn Phạm Kim P) đã ký giáp ranh với ông V, sau đó ông V đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

Ông Phạm Kim P có nhà trên thửa đất số 158, tờ bản đồ số 26, tại phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi và rào chắn, trồng cây trên diện tích đất tranh chấp, ông P cho rằng diện tích đất tranh chấp là thửa đất số 55-4, tờ bản đồ số 24, tại phường D, thị xã K, tỉnh Kon Tum trước đây. Tuy nhiên, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/4/2025 (bút lục 143) có sự tham gia của nguyên đơn, bị đơn và Ủy ban nhân dân phường D, thành phố K, tỉnh Kon Tum (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi) đều xác định thửa đất liền kề phía bắc thửa đất tranh chấp

là thửa đất số 55-4 đang có nhà của ông Phạm Kim P, ngoài ra ông P không có tài liệu, chứng cứ gì khác chứng minh mình có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Kim P. Tuy nhiên, cần sửa lại cách tuyên án cho phù hợp với việc bổ sung người tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm và kết quả xem xét, thẩm định ngày 13/11/2025.

[3] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/11/2025 là 21.388.000 đồng, ông Phạm Kim P phải chịu là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông P đã nộp đủ và đã chi xong.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Phạm Kim P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả tiền tạm ứng án phí ông P đã nộp.

[5] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Kim P không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 2 Điều 29 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 kháng cáo của bị đơn Phạm Kim P.
2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 23/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Quảng Ngãi.
3. Áp dụng khoản 1 Điều 166, Điều 174, khoản 1 Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 và khoản 8 Điều 26 Luật Đất đai năm 2024.

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự;

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thế V, buộc ông Phạm Kim P và bà Trần Thị C chặt 01 cây bạch đàn tái sinh, 01 cây mít tố nữ và thu dọn các cây hoa màu khác trên đất; tháo dỡ một trang thờ bằng gỗ đóng trên vách phía nam nhà ông Phạm Kim P; tháo dỡ 04 trụ bê tông và 7,4m lưới B40 trên ranh giới phía Bắc của thửa đất số 55-5, tờ bản đồ số 4, địa chỉ đường Đ, phường D, thành phố K, tỉnh Kon Tum (nay là một phần thửa đất số 159, tờ bản

đồ số 26, tại phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi) để trả lại thửa đất này cho ông Phạm Thế V và bà Lê Thị T, diện tích đo đạc thực tế là 151,2m² (được ký hiệu là trong sơ đồ kèm theo bản án) có độ dài các cạnh và giới cận như sơ đồ kèm theo bản án.

(Sơ đồ là một bộ phận không tách rời bản án)

3.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Kim P phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm; ông Phạm Thế V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông Phạm Thế V 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000072 ngày 16/4/2024 của Chi cục Thi hành án thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 - Quảng Ngãi).

3.3. Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Buộc ông Phạm Kim P phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm, tổng cộng 7.900.000 đồng (*Bảy triệu chín trăm nghìn đồng*). Số tiền này ông Phạm Thế V đã nộp tạm ứng nên buộc ông Phạm Kim P phải hoàn trả lại cho ông Phạm Thế V số tiền 7.900.000 đồng (*Bảy triệu chín trăm nghìn đồng*).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Kim P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông P 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001034, ngày 09/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

5. Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Ông Phạm Kim P phải chịu 21.388.000 đồng (*hai mươi một triệu ba trăm tám mươi tám nghìn đồng*) chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/11/2025. Ông P đã nộp tạm ứng đủ và đã chi xong.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.
- TAND khu vực 7 – Quảng Ngãi;
- Phòng THADS khu vực 7 – Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(đã ký)**

Lê Thị Mỹ Giang

