TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 101/2026/DS-PT
Ngày: 25 - 9 - 2026
"V/v:Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Dương Viết Hải
Các Thẩm phán: Bà Lê Hoài Thủy và ông Trần Anh Tuấn.

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Hoàng Anh Việt - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên toà***: Ông Nguyễn Văn Sáng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 25 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 57/2026/TLPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2026, về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2026/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 62/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1974; số CCCD: 044174006752; cấp ngày 06/12/2021; địa chỉ: thôn C, xã N, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Trịnh Tùng N, sinh năm 1990; số CCCD 038090000244, cấp ngày 10/5/2021; địa chỉ: Căn hộ Z.1.1515a Masteri West Hieghts Ô F5-ch02-4 Dự án Ktđ mới T - Đ - V, phường T, thành phố Hà Nội (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/9/2025), có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1964; số CCCD: 044164008905, cấp ngày 08/01/2025; địa chỉ: thôn V, xã N, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1963; số CCCD 04406000263, cấp ngày 02/12/2023 (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/8/2025); địa chỉ: thôn V, xã N, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Quảng Trị;
Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thiết H1 - Chức vụ: Chủ tịch UBND; địa chỉ: xã N, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

Người được cử tham gia tố tụng: Ông Trần Thanh T - Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã N, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: xã N, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự và bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Ông Nguyễn Công H2 và bà Nguyễn Thị Bích H (Nguyễn Thị H) mua trúng đấu giá thửa đất tại thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị) và đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Q (củ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt giấy CNQSDĐ) vào ngày 07/9/2005. Bà H làm đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và được cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 568647 cấp ngày 19/12/2022, mang tên Nguyễn Thị Bích H (nay thửa số 129, tờ bản đồ số 06, diện tích 108m^2; địa chỉ: thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị). Từ trước đến nay, gia đình bà vẫn quản lý thửa đất trên đúng toạ độ và mốc giới. Sau khi bà Q xây dựng, bà H kiểm tra thực tế thì thửa đất trên của bà đã bị gia đình bà Q xây dựng kho quán lấn chiếm 1,1m mặt tiền. Quá trình xây dựng kho quán, bà Q không thuê đơn vị đo đạc để xác định vị trí, toạ độ; không có cán bộ địa chính cắm mốc thực địa mà tự ý xây dựng dẫn đến chồng lấn. Sau nhiều lần làm việc, trao đổi cũng như hoà giải tại Uỷ ban nhân dân (viết tắt UBND) xã nhưng bà Q không đồng ý trả. Vì vậy, bà H đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà Q trả lại diện tích lấn chiếm cho bà H.

Quá trình tố tụng, bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Năm 2005, bà Q trúng đấu giá thửa đất thuộc thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị) và đã được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ số phát hành AC 910195, cấp ngày 23/12/2005. Năm 2010, bà Nguyễn Thị Q làm đơn cấp đổi và được cấp Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BP 255090 tại thửa đất số 128, tờ bản đồ số 06, diện tích 108m^2, ngày 10/5/2013, mang tên hộ bà Nguyễn Thị Q. Trước khi xây dựng nhà bà đã có đơn trình báo cho UBND xã về thời gian và vị trí xây nhà nhưng không được trả lời đơn và trong quá trình xây dựng không ai có ý kiến gì. Bà Q khẳng định việc xây dựng nhà là đúng vị trí và kích thước của Giấy CNQSDĐ và không tranh chấp với ai. Vì vậy, bà không chấp nhận việc bà lấn đất như bà H đã trình bày.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Khu vực 2 đã có nhiều văn bản yêu cầu UBND xã N có ý kiến về việc nhiều người sử dụng đất liền kề không đúng vị trí, mốc giới các thửa đất đã được cấp giấy CNQSDĐ nhưng UBND xã N không có ý kiến trả lời. Ngày 09/01/2026, Tòa án tiến hành xác minh bà Nguyễn Thị T1 là cán bộ phòng Kinh tế UBND xã N cho biết: Thủ tục cấp, lưu trữ hồ sơ về việc cấp giấy CNQSDĐ đất của bà Nguyễn Thị Bích H và Nguyễn Thị Q do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lưu trữ và lập hồ sơ cấp

đất. Đối với vấn đề giao đất thực địa thì do cán bộ địa chính UBND xã thời điểm đó thực hiện, các tài liệu liên quan đến giao đất thực địa cũng lưu giữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Các hộ sử dụng đất không đúng toạ độ, vị trí, làm sai lệch cả dãy đất, việc khiếu kiện liên quan đến nhau, kéo dài và phức tạp vì hiện trên đất của các hộ là tài sản kiên cố. Hiện UBND xã chưa có phương án giải quyết ngay và sẽ có quan điểm, ý kiến khi tham gia xét xử tại Toà án.

Tại Văn bản số 212/CN-VPĐKĐĐ Chi nhánh khu vực II ngày 19/3/2026 đã cung cấp hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ thửa đất số 129, tờ bản đồ số 06 của ông Nguyễn Công H2 và bà Nguyễn Thị Bích H do UBND huyện Q ký ngày 07/9/2005; hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ thửa đất số 129, tờ bản đồ số 06 của bà Nguyễn Thị Bích H do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q ký ngày 19/12/2022; hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ thửa đất số 129, tờ bản đồ số 06 của ông Đinh Xuân Q1 và bà Nguyễn Thị Q do UBND huyện Q ký ngày 10/5/2013.

Theo yêu cầu của nguyên, Toà án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả:

Hiện trạng tài sản trên thửa đất số 128, tờ bản đồ số 6, tại thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Q là căn nhà cấp 4 và mái che đã sử dụng vượt quá phần diện tích được cấp theo Giấy CNQSDĐ số phát hành BP 255090 ngày 10/5/2013 của UBND huyện Q (củ), chồng lấn vào phần quyền sử dụng thửa đất số 129, tờ bản đồ số 6, tại thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị đã được cấp giấy CNQSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị Bích H, diện tích chồng lấn là 07m^2. Trên phần diện tích chồng lấn, bà Q đã xây dựng một số công trình và vật kiến trúc, gồm:

Một phần của nhà ở cấp 4 (dạng kho quán), xây dựng năm 2023, kết cấu trụ, dầm bê tông cốt thép, tường xây gạch blốc, tường nhà bao quanh 08 trụ, cữa gỗ hoàn chỉnh, có diện tích 6,5m^2; kích thước cạnh theo Sơ đồ đo vẽ là các điểm 3 - 4 - 5 - 6 (cụ thể: từ điểm 3 - 4 là 1,2m; từ điểm 4 - 5 là 7,77m; từ 5-6 là 0,5m; từ 6 - 3 là 7,67m).

Một phần mái che, kết cấu khung sắt, mái lợp tôn, có diện tích 0,5m^2; kích thước cạnh theo sơ đồ bản vẽ là các điểm 1 - 2 - 3 - 4 (cụ thể: từ điểm 1 -2 là 1,21m; từ điểm 2 - 3 là 0,49m; từ điểm 3 - 4 là 1,2m; từ điểm 4 - 1 là 0,32m).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2026/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 3, tỉnh Quảng Trị đã quyết định: Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; Điều 35; các điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 165; Điều 186, Điều 203; Điều 264; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 163; 164; 166; 175 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 100; 166; 170; 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 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, sử dụng án phí và lệ phí Toà án", Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H. Buộc bà Nguyễn Thị Q phải tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng, gồm: một phần nhà cấp 4 và một phần mái che để trả lại quyền sử dụng đất có diện tích

07m^2 tại thửa đất số 219, tờ bản đồ số 6, thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị cho bà Nguyễn Thị Bích H, điểm và kích thước các cạnh như sau:

Một phần của nhà ở cấp 4, có diện tích 6,5m^2; tại các điểm 3 - 4 - 5 - 6 (cụ thể: từ điểm 3 - 4 là 1,2m; từ điểm 4 - 5 là 7,77m; từ 5-6 là 0,5m; từ 6 - 3 là 7,67m).

Một phần mái che, có diện tích 0,5m^2; tại các điểm 1 - 2 - 3 - 4 (cụ thể: từ điểm 1 -2 là 1,21m; từ điểm 2 - 3 là 0,49m; từ điểm 3 - 4 là 1,2m; từ điểm 4 - 1 là 0,32m).

(Có sơ đồ bản vẽ hiện trạng kèm theo bản án).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 17/6/2026, bị đơn bà Nguyễn Thị Q làm đơn kháng cáo không đồng ý với Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2026/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 3, tỉnh Quảng Trị, với lý do đây là các thửa đất được cấp khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất, nhưng khi các thửa đất làm nhà trước đã xê dịch tịnh tiến, nên khi gia đình bà làm nhà cũng bị tịnh tiến, nhưng hiện nay thửa đất bà sử dụng cũng có chiều rộng 6m, chiều dài 18m, diện tích 108m^2 và ranh giới giữa hai thửa đất là một đường thẳng dài 18m đúng với giấy CNQSDĐ đã cấp cho bà. Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân Khu vực 3, tỉnh Quảng Trị để tránh việc khiếu kiện kéo dài, gây phiền hà cho dân.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm. Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị có Công văn số 357/CV-TA ngày 12/8/2026 gửi UBND xã N là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 21/8/2026, UBND xã N có ý kiến tại văn bản số 1182/UBND-KT: Do không có hồ sơ tài liệu trực tiếp thể hiện việc giao đất ngoài thực địa, vị trí, mốc giới và diện tích đất đã giao cho bà Nguyễn Thị Bích H và bà Nguyễn Thị Q, UBND xã N không có đủ cơ sở để xác định việc sử dụng đất của các bên đúng mốc giới, diện tích thửa đất theo hồ sơ, quyết định giao đất hay không. Vì vậy, UBND xã N không có cơ sở để đưa ra ý kiến đối với nội dung này. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị căn cứ hồ sơ, tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp và tài liệu do cơ quan có thẩm quyền lưu trữ để xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm; bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và cung cấp thêm chứng cứ và kiến nghị xác minh thực tế mốc giới hệ thống của các hộ dân sử dụng đất liền kề, toàn bộ mốc giới thực địa của 11 lô đất được đấu giá QSDĐ bị dịch chuyển, lệch tọa độ tịnh tiến (dồn thửa) mang tính hệ thống so với bản vẽ ban đầu khi cấp giấy CNQSDĐ và trên các thửa đất đó đã xây dựng nhà, công trình kiên cố từ nhiều năm và sử dụng đúng diện tích được cấp và không tăng so với thực tế; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên quan điểm, ý kiến. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, người tiến hành tố tụng Thẩm phán, Thư ký đã tuân thủ đầy đủ trình tự, thủ tục; các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có ý kiến tại hồ sơ vụ án. Các đương sự có mặt đều có ý kiến xét xử vắng mặt người người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Việc vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án. Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung: Qua xem xét đánh giá các tài liệu, chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ vụ án, ý kiến của các bên đương sự tại phiên tòa. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Q. Giữ nguyên án dân sự sơ thẩm số 10/2026/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 3, tỉnh Quảng Trị; kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày 17/6/2026, bị đơn bà Nguyễn Thị Q làm đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2026/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 3, tỉnh Quảng Trị. Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định, đảm bảo về người kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại các Điều 271, 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn được xem xét theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án họ đã có ý kiến tại hồ sơ vụ án, các đương sự có mặt đều đề nghị xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Q, Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét về nguồn gốc, thủ tục cấp giấy CNQSDĐ và quá trình quản lý, sử dụng các thửa đất tranh chấp thấy. Căn cứ vào ý kiến của các bên đương sự, các tài liệu, chứng cứ được thu thập trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định.

Thửa đất số 129, tờ bản đồ số 06, diện tích 108m^2; địa chỉ: thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị, có nguồn gốc trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Q (củ) vào năm 2005. Được UBND huyện Q (củ) cấp Giấy CNQSDĐ số số phát hành AC

973271 ngày 07/9/2005, mang tên hộ ông Nguyễn Công H2 và bà Nguyễn Thị H là đảm bảo về kích thước, ranh giới, diện tích, sơ đồ và Bản đồ địa chính đã được công nhận khi trúng đấu giá QSDĐ. Năm 2018, ông Nguyễn Công H2 chết. Đến năm 2022, bà H làm đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất. Ngày 19/12/2022, UBND huyện Q (củ) cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DH 568647, mang tên bà Nguyễn Thị Bích H. Quá trình quản lý, sử dụng đất từ khi được cấp giấy CNQSDĐ lần đầu năm 2005 đến khi được cấp đổi đều đảm bảo đúng kích thước, ranh giới, diện tích, sơ đồ theo các giấy CNQSDĐ và bản đồ địa chính được lưu giữ tại cơ quan có thẩm quyền qua các thời kỳ. Sau khi bà Q xây dựng nhà và các công trình, bà H kiểm tra thực tế thửa đất của bà thì phát hiện gia đình bà Q xây dựng kho quán lấn chiếm đất của bà H khoảng 1,1m mặt tiền. Quá trình giải quyết vụ án, sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chổ, bà H xác định bà Q xây dựng kho quán lên phần đất của bà quản lý, sử dụng có diện tích 07m^2. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Q phải tháo dở, di dời các tài sản trên phần diện tích đất 07m^2 để trả lại mặt bằng cho bà H.

Thửa đất số 128, tờ bản đồ số 06, diện tích 108m^2; địa chỉ: thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị, có nguồn gốc trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại UBND xã Q (củ) vào năm 2005. Được UBND huyện Q (củ) cấp Giấy CNQSDĐ số phát hành AC 910195 cấp ngày 23/12/2005, mang tên hộ bà Nguyễn Thị Q là đảm bảo về kích thước, ranh giới, diện tích, sơ đồ và Bản đồ địa chính đã được công nhận khi trúng đấu giá QSDĐ. Năm 2009, ông Q1 chết. Đến năm 2010, bà Nguyễn Thị Q làm đơn cấp đổi giấy CNQSDĐ. Ngày 10/5/2013, UBND huyện Q (củ) cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BP 255090, mang tên hộ bà Nguyễn Thị Q. Tuy nhiên, tại hồ sơ cấp đất lần đầu chỉ có tên ông Q1 và bà Q mà không có tên các thành viên khác. Do đó, khi làm thủ tục cấp đổi lại giấy CNQSDĐ do ông Q1 chết năm 2009, nên hồ sơ cấp đổi chỉ có mình bà Q và được UBND huyện Q cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên hộ bà Nguyễn Thị Q. Quá trình sử dụng đất từ khi được cấp giấy CNQSDĐ lần đầu năm 2005 đến khi được cấp đổi đều đảm bảo đúng kích thước, ranh giới, diện tích, sơ đồ theo các giấy CNQSDĐ và bản đồ địa chính được lưu giữ tại các cơ quan có thẩm quyền qua các thời kỳ. Năm 2023, bà Q tiến hành xây dựng nhà và các công trình trên đất, bà Q cho rằng trước khi xây dựng nhà và các công trình bà đã có làm đơn trình báo cho UBND xã về thời gian và vị trí xây dựng nhà, nhưng không được trả lời đơn, nên gia đình bà Q tự ý đo đạc từ mép tường nhà bên cạnh mình sang 6m để tiến hành xây dựng nhà và các công trình theo diện tích đã được cấp giấy CNQSDĐ. Trong quá trình xây dựng nhà và các công trình không ai có ý kiến, yêu cầu gì. Vì vậy, bà Q cho rằng bà xây dựng nhà và các công trình đúng với diện tích đất mà bà đã được cấp giấy CNQSDĐ mà không lấn chiếm đất của bà H.

Tuy nhiên, căn cứ vào các giấy CNQSDĐ được cấp lần đầu và cấp đổi giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, mang tên bà Nguyễn Thị Bích H và mang tên hộ bà Nguyễn Thị Q là đảm bảo về kích thước, ranh giới, diện tích, sơ đồ trong giấy CNQSDĐ và Bản đồ địa chính qua

các thời kỳ được lưu giữ tại các cơ quan có thẩm quyền, thể hiện các thửa đất đều có chiều rộng 06m, chiều dài 18m, ranh giới giữa hai thửa đất là một đường thẳng dài 18m đúng với kích thước, ranh giới, sơ đồ khi trúng đấu giá QSDĐ năm 2005 cho đến nay và được các bên thừa nhận qua việc cấp lần đầu, cấp đổi, cấp lại các giấy CNQSDĐ, các chủ sử dụng đất bà H và bà Q đều không có ý kiến, yêu cầu gì và đều chấp nhận theo diện tích, sơ đồ thửa đất được mô tả trong các giấy CNQSDĐ, nhưng trong quá trình xây dựng nhà quán bà Q làm đơn trình báo với UBND xã, nhưng UBND xã chưa có ý kiến trả lời nên gia đình bà Q tự ý đo đạc từ mép tường nhà bên cạnh mình (mép ngoài tường xây nhà ông Đinh Hữu T2 và bà Nguyễn Thị L với kích thước như giấy CNQSDĐ đã được cấp (BL 24) sang 6m để tiến hành xây dựng nhà quán theo kích thước, sơ đồ đã được cấp giấy CNQSDĐ dẫn đến việc làm nhà quán không đúng với vị trí, tọa độ, kích thước, ranh giới, sơ đồ trong giấy CNQSDĐ đã được cấp và Bản đồ địa chính được lưu giữ tại các cơ quan có thẩm quyền. Ngoài ra, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, hiện trạng sử dụng thửa đất 128 (do bà Q quản lý, sử dụng) đã lấn sang thửa đất 129 (do bà H quản lý, sử dụng), với diện tích là 07m^2. Trên phần diện tích lấn chiếm, bà Nguyễn Thị Q đã xây dựng một phần nhà cấp 4 (dạng kho quán), có diện tích 6,5m^2; một phần mái che, kết cấu khung sắt, mái lợp tôn, có diện tích 0,5m^2.

Như vậy, có căn cứ xác định phần diện tích đất 07m^2 gia đình bà Q đang sử dụng để xây dựng một phần nhà cấp 4 (dạng kho quán), có diện tích 6,5m^2; một phần mái che, kết cấu khung sắt, mái lợp tôn, có diện tích 0,5m^2 là thuộc quyền sử dụng đất của gia đình bà H. Việc gia đình bà Q sử dụng một phần diện tích đất của gia đình bà H để xây dựng một phần nhà cấp 4 và làm mái che là vi phạm về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định tại các Điều 105, 107 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 166, 170 Luật đất đai năm 2013; các Điều 26, 31 Luật đất đai 2024 và các Điều 175, 176 Bộ luật dân sự. Vì vậy, cần buộc bà Q phải tháo dỡ, di dời một phần nhà cấp 4 (dạng kho quán) và một phần mái che trên phần diện tích 07m^2 đất thuộc quyền sử dụng của bà H để trả lại phần diện tích đất 07m^2 cho bà H là phù hợp với quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự.

Từ những phân tích, nhận định trên. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H là phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến của các bên đương sự và quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Q. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2026/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 3, tỉnh Quảng Trị.

[3] Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Q kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên, cấp sơ thẩm đã quyết định đúng quy định pháp luật nên cần giữ nguyên.

Các quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn khoản 1 Điều 308; khoản 9 Điều 26; Điều 35; các điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147, 148; Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 105, 107 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 166, 170 Luật đất đai năm 2013; các Điều 26, 31 Luật đất đai 2024; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 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, sử dụng án phí và lệ phí Toà án, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Q. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2026/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 3, tỉnh Quảng Trị.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H. Buộc bà Nguyễn Thị Q phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình xây dựng, gồm: một phần nhà cấp 4 và một phần mái che để trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 07m^2 tại thửa đất số 219, tờ bản đồ số 6, thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị cho bà Nguyễn Thị Bích H, điểm và kích thước các cạnh cụ thể như sau:

- Một phần của nhà ở cấp 4, có diện tích 6,5m^2; tại các điểm 3 - 4 - 5 - 6 (cụ thể: từ điểm 3 - 4 là 1,2m; từ điểm 4 - 5 là 7,77m; từ 5-6 là 0,5m; từ 6 - 3 là 7,67m).

- Một phần mái che, có diện tích 0,5m^2; tại các điểm 1 - 2 - 3 - 4 (cụ thể: từ điểm 1 -2 là 1,21m; từ điểm 2 - 3 là 0,49m; từ điểm 3 - 4 là 1,2m; từ điểm 4 - 1 là 0,32m).

(Có sơ đồ bản vẽ hiện trạng kèm theo bản án)

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Q phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0003244 ngày 24/6/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị. Bị đơn bà Q đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên, cấp sơ thẩm đã quyết định đúng quy định pháp luật nên cần giữ nguyên.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- VKSND Tối cao;
- VKSND tỉnh QT (P9);
- TAND Khu vực 3;
- THADS Khu vực 3;
- THADS tỉnh Q;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã Ký)

Dương Viết Hải