| | |
|---|---|
| **TÒA PHÚC THẨM**<br>**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**<br>**TẠI ĐÀ NẴNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 52/2026/DS-PT

Ngày: 14/4/2026.

***V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.***

# NHÂN DANH
# NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

## TÒA PHÚC THẨM TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: bà **Trần Thị Kim Liên**

*Các Thẩm phán:* ông **Đặng Kim Nhân**

ông **Đinh Phước Hòa**

- ***Thư ký phiên tòa***: ông **Trương Quốc Lập** - Thư ký Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng:*** ông **Lê Văn Thành** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 14 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 111/2025/TLPT-DS ngày 03/11/2025 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 740/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L.

Cùng địa chỉ: khu phố C, phường Q, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* ông Lê Viết K - Luật sư của Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Vắng mặt.

**2. Bị đơn:** ông Phạm T1 và bà Phú Thị Hoài T2.

Cùng địa chỉ: thôn P, xã H, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:* bà Nguyễn Thị Thu H - sinh năm 1967 (văn bản ủy quyền ngày 29/10/2025).

Địa chỉ: khu phố F, phường N, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q. Vắng mặt.

**4. Người kháng cáo:** nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và các tài liệu trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L trình bày:*

Ngày 28/8/2024, ông Nguyễn Văn Đ làm đơn yêu cầu giải quyết việc lấn chiếm sử dụng đất tại thửa đất số 596, tờ bản đồ số 19 tại địa chỉ: thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị với thửa đất liền kề của gia đình ông Phạm T1 và bà Phú Thị Hoài T2 gửi Ủy ban nhân dân huyện H và Ủy ban nhân dân xã H để yêu cầu giải quyết.

Ngày 29/9/2024, ông Đ nhận được Phiếu chuyển đơn kiến nghị, phản ánh của Ủy ban nhân dân huyện H. Ngày 07/10/2024, Ủy ban nhân dân xã H có Biên bản hoà giải tranh chấp đất đai và kết luận: đề nghị gia đình ông Phạm T1 liên hệ đo đạc, xác định lại ranh giới, vị trí thửa đất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 07/10/2024, nhưng đại diện gia đình ông Phạm T1 và bà Phú Thị Hoài T2 không chấp nhận đo đạc, định vị lại thửa đất của gia đình và cũng đã quá thời hạn mà Ủy ban nhân dân xã H kết luận tại Biên bản làm việc.

Phần diện tích gia đình ông Phạm T1 lấn chiếm sử dụng 239m² tại thửa đất số 596, tờ bản đồ số 19 thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị. Trong quá trình sử dụng, ông Phạm T1 và bà Phú Thị Hoài T2 trồng cây lấn sang phần đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông, bà. Giá trị phần đất lấn chiếm tương đương 217.000.000đồng, vị trí tiếp giáp thửa đất số 596, tờ bản đồ số 19 như sau: phía Tây giáp đường P; phía Đông giáp đất ông Nguyễn H1; phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Duy V; phía Nam giáp đất ông Phạm Tuấn .

Việc gia đình ông Phạm T1 cố tình không đo đạc, xác định lại mốc giới, ranh giới thửa đất và trả lại phần đất thuộc quyền sở hữu làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông, bà. Vì vậy, ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị L yêu cầu Toà án giải quyết: buộc ông Phạm T1, bà Phú Thị Hoài T2 trả lại diện tích 263m² đất (theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/3/2025).

** Tại đơn trình bày ý kiến và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phạm T1 và bà Phú Thị Hoài T2 trình bày:*

Ông Phạm T1 và bà Phú Thị Hoài T2 là người sử dụng thửa đất số 426, tờ bản đồ số 19, diện tích 405m², trong đó 200m² đất ở nông thôn, 205m² đất trồng cây hàng năm khác đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 505140 ngày 12/9/2016.

Nguồn gốc thửa đất như sau: tháng 7/2007, nhận chuyển nhượng thửa đất này từ hộ gia đình ông Nguyễn H1 và bà Mai Thị T3 (hiện ở tại đội 04, thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị). Vị trí thửa đất như sau: mặt tiền giáp đường P, mặt sau giáp đất ông Nguyễn H1, mặt bên phải (từ mặt tiền nhìn đến mặt sau) giáp đất bà Lê Thị T4, mặt bên trái (từ mặt tiền nhìn đến mặt sau) giáp đất ông Nguyễn H1. Ông Nguyễn H1 đã cắm cọc, bàn giao đất tại thực địa và ông sử

dụng trồng cây ổn định từ đó đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, do phải mưu sinh nên ông vào miền N làm thuê. Do đó, người đứng tên làm sổ đỏ là ông Phạm M (cha của ông T1, nay đã qua đời). Đến năm 2016, ông T1 mới làm hồ sơ chuyển từ tên ông M sang tên vợ chồng ông T1. Hiện nay, ông Nguyễn Văn Đ là người nhận chuyển nhượng thửa đất có nguồn gốc là đất của gia đình ông Nguyễn H1, liền kề với thửa đất của ông T1 và cho rằng ông T1 trồng cây lấn chiếm sang thửa đất của ông Nguyễn Văn Đ. Ngày 07/10/2024, Ủy ban nhân dân xã đã có buổi làm việc để giải quyết sự việc. Tại buổi làm việc, gia đình ông T1 có xin thời hạn một tháng để nhìn nhận lại sự việc.

Trên thực tế, ông T1 là người đầu tiên nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông Nguyễn H1 và bà Mai Thị T5 có tứ cạnh như miêu tả ở trên. Sau khi nhận đất tại thực địa, ông T1 trồng cây, giữa gia đình ông Nguyễn H1 và gia đình bà Lê Thị T4 sử dụng ổn định không có tranh chấp, sau này bà Lê Thị T4 chuyển nhượng đất cho ông Phạm S và ông Phạm S đã xây tường rào, đổ đất lên cao. Ông Nguyễn Văn Đ là người nhận chuyển nhượng thửa đất có nguồn gốc là đất của gia đình ông Nguyễn H1 (là người nhận chuyển nhượng đất sau ông T1). Trước đây, giữa ông T1 và ông Nguyễn H1 không có tranh chấp, tại sao bây giờ ông Nguyễn Văn Đ cho rằng ông T1 lấn chiếm đất của ông Đ để trồng cây. Do đó, ông đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

*- Tại văn bản ghi ý kiến số 254/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 22/4/2025 của* Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q *trình bày:* Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q có ý kiến đối với yêu cầu của bị đơn như sau:

1. Ông Nguyễn Sĩ H2 và bà Trần Thị H3 sử dụng đất tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị, với diện tích 683,0m² đất (trong đó: 200,0m² đất ở tại nông thôn và 483,0m² đất trồng cây hàng năm khác) thuộc thửa đất số 428, tờ bản đồ số 19. Đất có nguồn gốc do ông Nguyễn Sĩ H2 và bà Trần Thị H3 nhận chuyển nhượng của ông Lê Minh H4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 526283 (đã được chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H chỉnh lý biến động tại trang 4 GCN số BR 526283 ngày 18/6/2021). Năm 2022, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H nhận được hồ sơ đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên của ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C chứng nhận ngày 08/4/2022.

Sau khi kiểm tra hồ sơ đủ điều kiện, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H thực hiện chỉnh lý biến động tại trang 04 Giấy chứng nhận số BR 526283, với nội dung: "Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ, CCCD số 045075001059 và bà Trần Thị L, CCCD số 045177001053, địa chỉ thường trú: khu phố C, phường A, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị, theo hồ sơ số 001287.CN 002. Năm 2023, ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L được Sở T (nay là Sở N) cấp

đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 036639 ngày 26/4/2023 với diện tích 683,0m² (trong đó: 200,0m² đất ở tại nông thôn và 483,0m² đất trồng cây hàng năm khác), thuộc thửa đất số 428, tờ bản đồ số 19, tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Tri.

2. Ông Nguyễn H1 và bà Mai Thị T3 sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 859594 ngày 16/6/2021 với diện tích 4.081,0m² (trong đó 280,0m² đất ở tại nông thôn và 3.801,0m² đất trồng cây hàng năm khác) thuộc thửa đất số 449, tờ bản đồ số 19, tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Tri.

Tháng 4/2024, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H nhận được hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận và hồ sơ đăng ký biến động do chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của ông Nguyễn H1 và bà Mai Thị T3 đối với thửa đất nêu trên.

- Thửa đất cấp đổi có diện tích 3.876,5m² (trong đó: 280,0m² đất ở tại nông thôn và 3.596,5m² đất trồng cây hàng năm khác). Diện tích biến động giảm 204,0m² do đo đạc xác định lại diện tích, kích thước thửa đất và đã được chủ sử dụng đất, các hộ liền kề ký xác lập diện tích ranh giới theo hiện trạng sử dụng, được Ủy ban nhân dân xã K xác nhận.

- Ông Nguyễn H1 và bà Mai Thị T3 chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L, với diện tích 397,0m² (trong đó: 100,0m² đất ở tại nông thôn và 297,0m² đất trồng cây hàng năm khác), thuộc thửa đất số 594 (tách từ thửa đất số 449), tờ bản đồ số 19. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 08/4/2024.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn H1 và bà Mai Thị T3, ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L có nhu cầu hợp thửa đất số 594, tờ bản đồ số 19 với thửa đất số 428, tờ bản đồ số 19 thành thửa đất số 596, tờ bản đồ số 19, với diện tích 1.080,0m² (trong đó: 300,0m² đất ở tại nông thôn và 780,0m² đất trồng cây hàng năm khác).

Quá trình giải quyết hồ sơ, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H đã thẩm tra hồ sơ đủ điều kiện, trình Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 744564 ngày 03/5/2024 cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L, với diện tích 1.080m² (trong đó 300.0m² đất ở tại nông thôn và 780,0m² đất trồng cây hàng năm khác) thuộc thửa đất số 596, tờ bản đồ số 19, tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Tri) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 744563 ngày 03/5/2024 cho ông Nguyễn H1 và Mai Thị T3, với diện tích 3.479,5m² (trong đó: 180,0m² đất ở tại nông thôn và 3.299,5m² đất trồng cây hàng năm khác), thuộc thửa đất số 595, từ bản đồ số 19, tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Tri.

3. Tại thời điểm giải quyết hồ sơ, Văn phòng Đ xét thấy hồ sơ đã đủ điều kiện, đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai

năm 2013; Điều 75, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; điểm a khoản 1 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T7, khoản 2 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 (sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T7); Điều 5, Điều 6 Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Q.

Do đó, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 744564 ngày 03/5/2014 cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q là đúng quy định của pháp luật.

** Người làm chứng ông Nguyễn H1 trình bày:*

+ Đối với thửa đất ông Nguyễn H1 chuyển nhượng cho ông Phạm T1 và bà Phú Thị Hoài T2: tháng 7 năm 2007, ông Nguyễn H1 và vợ là bà Mai Thị T3 (hiện ở tại đội 04, thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị) có chuyển nhượng cho ông Phạm T1 và bà Phú Thị Hoài T2 diện tích đất (chiều ngang 10m và chiều dài (sâu) 40m). Do ông T1 đi làm xa nên thống nhất để ông Phạm M (cha của ông T1, nay đã qua đời) đứng ra làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó, ông Phạm M được cấp sổ đỏ.

Tại thời điểm chuyển nhượng năm 2007, giữa ông và ông T1 đã bàn giao đất thực địa, xác định mốc ranh giới của thửa đất được chuyển nhượng là cọc bêtông (có 04 cọc cắm ở 04 vị trí ranh giới). Sau khi thống nhất ranh giới, ông và ông T1 đến Ủy ban nhân dân xã để làm thủ tục cấp sổ đỏ. Địa chính xã có về tại thửa đất để tiến hành đo đạc, xác định ranh giới để cấp sổ đỏ.

Vị trí thửa đất như sau: mặt tiền giáp đường P, mặt sau giáp đất ông Nguyễn H1, mặt bên phải (từ mặt tiền nhìn đến mặt sau) giáp đất bà Lê Thị T4 (nay đất ông Phạm S), mặt bên trái (từ mặt tiền nhìn đến mặt sau) giáp đất ông Nguyễn H1 (nay là đất của Đ, L). Ông đã cắm cọc bê tông tứ cạnh và bàn giao đất tại thực địa, ông T1 sử dụng trồng cây ổn định từ đó đến nay. Hiện nay, vị trí tứ cạnh của thửa đất ông T1 vẫn không thay đổi, các cọc bê tông được cắm từ năm 2007 đến nay vẫn còn nguyên vẹn, không có xê dịch gì, ông T1 trồng cây tràm từ đó đến nay, không có tranh chấp.

+ Đối với thửa đất của ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị L: vợ chồng ông chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L, với diện tích 397,0m² (trong đó: 100,0m² đất ở tại nông thôn và 297,0m² đất trồng cây hàng năm khác), thuộc thửa đất số 594 (tách từ thửa đất số 449), tờ bản đồ số 19. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 08/4/2024.

Vị trí thửa đất: mặt tiền giáp đường P, mặt sau giáp đất ông Nguyễn H1, mặt bên phải (từ mặt tiền nhìn đến mặt sau) giáp đất ông Nguyễn Duy V, mặt bên trái (từ mặt tiền nhìn đến mặt sau) giáp đất ông T1. Ranh giới thửa đất ông chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị L được xác định bằng các

cọc bêtông, hiện nay vẫn còn như cũ, không xê dịch, thay đổi gì. Sau đó, ông Đ và bà L nhập thửa đất lại thì ông H1 không biết.

Những nội dung trên ông trình bày hoàn toàn chính xác, khách quan, ông cam đoan trước pháp luật. Hiện nay do ông đi làm xa, không thể nghỉ việc để đến Toà án tham gia phiên toà xét xử vụ án. Do đó, ông đề nghị Toà án xem xét lời trình bày của ông và xin xét xử vắng mặt tại các phiên toà.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã quyết định:***

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 47 Điều 3, Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 37, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 1 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 án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L về việc buộc bị đơn ông Phạm T1, bà Phú Thị Hoài T2 trả lại 263m² (theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/3/2025).

2. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 744564 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q cấp cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L ngày 03/5/2024 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 505140 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông Phạm T1 và bà Phú Thị Hoài T2 ngày 12/9/2016.

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

Ngày 03/10/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà L và ông T1, bà T2 đúng trình tự, thủ tục nhưng không đúng với hiện trạng sử dụng đất. Do đó, cần hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để cấp lại cho đúng hiện trạng sử dụng của các bên theo yêu cầu của bị đơn là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đ, bà L; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: như án sơ thẩm đã nhận định, đánh giá là đúng nên Hội đồng xét xử không đề cập xem xét.

[2] Xét quyết định của bản án sơ thẩm bị nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L kháng cáo, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Theo "Giấy chuyển nhượng đất nhà ở" ngày 09/7/2007 thì ông Nguyễn H1 chuyển nhượng cho bị đơn ông Phạm T1 diện tích 250m$^2$ đất (ngang 10m, dài giáp với ranh đất của bà Lê Thị T4) nằm trong một phần thửa đất số 237, tờ bản đồ số 19, diện tích 7.118,0m$^2$ của ông Nguyễn H1 và bà Mai Thị T3. Ngày 25/6/2010, ông Nguyễn H1 và bà Mai Thị T3 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm M (cha của ông Phạm T1) thửa đất số 426, diện tích 405m$^2$ (ngang 10m) và ông Phạm M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 665122 ngày 04/10/2010 với chiều ngang 10m. Tuy nhiên, theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H lập ngày 10/3/2025 (kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị) thì: hiện trạng sử dụng đất của bị đơn ông Phạm T1 và bà Phú Thị Hoài T2 và vị trí được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn có sự sai lệch, ông Phạm T1, bà Phú Thị Hoài T2 hiện đang sử dụng chồng lấn lên phần diện tích đất mà ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (263m$^2$) dẫn đến nguyên đơn ông Đ, bà L bị thiếu đất. Trong khi phần diện tích 250m$^2$ đất thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1, bà T2 thì Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất này nằm ở vị trí nào và thực tế ai đang quản lý sử dụng. Ngoài ra, ông Phạm S có xây bờ kè bê tông vào năm 2018, chồng lấn lên cạnh phía Tây thửa đất số 426 của ông T1, bà T2 (xây sau thời điểm ông Phạm M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau thời điểm ông T1, bà T2 nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Phạm M). Tình tiết này Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Thu H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm T1, bà Phú Thị Hoài T2 trình bày rằng: tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2007 thì phần diện tích đất nhận chuyển nhượng có mặt bên phải (từ mặt tiền nhìn đến mặt sau) giáp với đất của bà Lê Thị T4 (nay đất của ông Phạm S). Bà Nguyễn Thị Thu H còn xác nhận: hiện phần diện tích 250m$^2$ này phía bị đơn ông T1, bà T2 vẫn sử dụng và như vậy ông T1, bà T2 sử dụng cả phần diện tích đất được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần diện tích đất tranh chấp, tổng cộng 668m$^2$ với chiều ngang 15.25m.

Thửa đất số 596 bao gồm thửa đất số 594 mà ông Đ, bà L nhận chuyển nhượng của ông H1, bà T3 và thửa đất số 428 mà ông Đ, bà L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Sĩ H2 và bà Trần Thị H3. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đ, bà L thì thửa đất này có chiều ngang 26,57m, phù hợp với Sơ đồ thửa đất số 426 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Mách .1 Mặt khác, tại Sơ đồ thửa đất số 426 cũng thể hiện: phần diện tích nằm giữa đất của ông Nguyễn Duy V và ông Phạm M (mặt đường P) cũng có diện tích chiều ngang 26,5m. Tuy nhiên, theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của ông Đ, bà L thì chiều ngang thửa đất số 596 chỉ còn 21,34m, trong khi cạnh tiếp giáp với ông Nguyễn Duy V không bị chồng lấn.

Ông Nguyễn H1 cho rằng ông cắm cọc bê tông đối với thửa đất chuyển nhượng cho ông T1, bà T2 từ năm 2007 và cắm cọc bê tông đối với thửa đất chuyển nhượng cho ông Đ, bà L vào năm 2024 nhưng khi ông lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các thửa đất này với mốc ranh giới khác thì ông Nguyễn Hải L1 không có ý kiến gì. Mặc dù ông Đ, bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn H1 sau ông T1, bà T2 nhưng khi ông Nguyễn H1 làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 449 thì ông Phạm M cũng đã ký xác nhận ranh giới, mốc giới cho ông Nguyễn H1. Sau đó, ông Nguyễn Hải T6 thửa đất này thành thửa đất số 594 và 595. Như vậy, giữa ông Nguyễn H1 và ông Phạm M đã xác định lại ranh giới đất chuyển nhượng từ khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2010. Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ sự sai lệch về diện tích đất được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế sử dụng đất của các bên đương sự.

[2.3] Ngoài ra, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 04/3/2025 thể hiện trên thửa đất của ông Phạm T1 có trồng cây tràm 03 năm tuổi. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn khai rằng trên diện tích đất tranh chấp (263m$^2$) có cây tràm của nguyên đơn trồng, bị đơn thì lại khai rằng cây tràm này do bị đơn trồng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ có bao nhiêu cây tràm, giá trị bao nhiêu và số cây này thuộc sở hữu của nguyên đơn hay bị đơn.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy Toà án cấp sơ thẩm có nhiều sai sót trong việc điều tra, thu thập, đánh giá chứng cứ. Những sai sót này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, Hội đồng xét xử thấy cần hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do việc huỷ án nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L chưa được xem xét.

[4] Về án phí phúc thẩm: do Bản án dân sự sơ thẩm bị huỷ để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nên ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,

**1.** Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

**2.** Án phí dân sự phúc thẩm: hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L 300.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000673 ngày 09/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

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

***Nơi nhận:***
- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện CT 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**

**Trần Thị Kim Liên**