

**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: 50/2026/DS-PT

Ngày: 31/3/2026

*V/v: “Đòi lại quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy chỉnh lý bản đồ địa
chính”.*

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 Đinh Phước Hoà

Các Thẩm phán:

ông Nguyễn Tấn Long

ông Lê Văn Thường

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Thành An, 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 toà:** ông Đinh Văn Chánh - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2026, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa
án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần trụ sở Tòa án nhân dân
tỉnh Quảng Trị, xét xử trực tuyến phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
137/2025/TLPT- TA ngày 13 tháng 11 năm 2025 về việc: *“Đòi lại quyền sử dụng
đất và yêu cầu hủy chỉnh lý bản đồ địa chính”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số
75/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị do
có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 653/2026/QĐ-PT ngày 18 tháng 3
năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1982; Địa chỉ: thôn N, xã S, tỉnh
Quảng Trị (trước đây là thôn N, xã N, huyện L, tỉnh Quảng Bình); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Đăng Đ, sinh năm
1980; Địa chỉ: thôn N, xã S, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Quang K, sinh năm 1971 (đã chết);

- Bà Ngô Thị N, sinh năm 1976 (vợ ông K); Địa chỉ: thôn N, xã S, tỉnh Quảng
Trị (trước đây là thôn N, xã N, huyện L, tỉnh Quảng Bình).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972; Địa chỉ: Thôn T, xã S, tỉnh Quảng Trị (trước đây là thôn T, xã N, huyện L, tỉnh Quảng Bình); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Lê Thị Mai H1 - Công ty L2 - Đoàn luật sư thành phố Đ, Địa chỉ: số G, T, phường T, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

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

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Q

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Sở Nông nghiệp và Môi Trường tỉnh Q;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Sở Nông nghiệp và Môi trường: Ông Lê Thanh V – Phó trưởng phòng đo đạc, bản đồ và viễn thám Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Q; vắng mặt.

2. Ông Đỗ Tuấn P - Chủ tịch UBND xã S, tỉnh Quảng Trị (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND xã N, huyện L, tỉnh Quảng Bình); vắng mặt và xin xét xử vắng mặt.

3. Anh Nguyễn Quang C1, sinh ngày 20/6/1997 (con trai ông K) và chị Nguyễn Thị T, sinh ngày 20/6/2002 (con gái ông K); cùng địa chỉ: Thôn N, xã S, tỉnh Quảng Trị (trước đây là thôn N, xã N, huyện L, tỉnh Quảng Bình);

Anh C1 và chị T đã ủy quyền cho ông Ngô Văn N1, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn T, xã S, tỉnh Quảng Trị (trước đây là thôn T, xã N, huyện L, tỉnh Quảng Bình); có mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, phía nguyên đơn trình bày:*

Năm 2005, bà L được mẹ cho đất để làm nhà ở liền kề với nhà vợ chồng anh trai là Nguyễn Quang K và Ngô Thị N và có làm một nhà cấp 4 để ở. Do cuộc sống khó khăn nên năm 2007, bà gửi lại nhà và đất cho mẹ cùng với anh chị trông coi để bà vào miền N làm ăn. Năm 2007, bà được UBND xã N (cũ) nay là xã S, tỉnh Quảng Trị đo vẽ bản đồ được quy chủ tên bà Nguyễn Thị L tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 7, diện tích 324 m². Còn thửa đất của ông K, bà N là thửa số 204, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.401 m², địa chỉ 2 thửa đất tại thôn N, xã N, huyện L, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn N, xã S, tỉnh Quảng Trị). Vì điều kiện khó khăn đi làm ăn xã, nên bà chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất mà chỉ có sơ đồ và các tài liệu liên quan đến thửa đất. Hiện tại trên thửa đất đó đang có ngôi nhà cũ của bà, năm 2017 bị bão lớn tốc mái, lúc đó bà không có điều kiện để sửa sang lại nhà nên để vậy luôn, mỗi lần về quê bà đều phải ở nhờ vào nhà các anh chị. Năm 2023, bà về tu sửa lại nhà cho các con ăn học ở quê luôn nhưng anh chị không cho, quấy rối, đe dọa, cản trở quyền sử dụng đất và nhà của bà. Lúc đó bà mới biết được là có

đường ven biển đi ngang qua thửa đất của bà và đất của ông K bà N nhưng Ban quản lý dự án đường ven biển xã N đưa danh sách đền bù, hỗ trợ cho gia đình ông K mà bà thì không có, nên từ đó xảy ra tranh chấp, bà cũng đã thương lượng với vợ chồng ông K1 nhiều lần nhưng không được. Bà làm đơn đến UBND xã N và hòa giải, thống nhất 2 gia đình tạo điều kiện, đất gia đình nào có đường ven biển đi qua thì gia đình đó được nhận tiền đền bù, nhưng ông bà không chịu.

Ông K bà N cố ý xây hàng rào lấn chiếm thửa đất của bà. Buộc bà đến Sở T trích lục thông tin dữ liệu thửa đất thì biết được: năm 2016 đất ông K bà N biến động lại diện tích tăng thêm 216,7 m², số diện tích biến động đó là đất của bà.

Bà L cho rằng việc chỉnh lý này là trái pháp luật, xâm phạm quyền sử dụng đất của bà nên yêu cầu:

1. Hủy việc bản đồ trích lục biến động năm 2016 để trả lại toàn bộ đất đủ diện tích 216,7m² theo đúng Bản đồ cũ năm 2007.

2. Buộc ông K bà N phải tháo dỡ hàng rào để trả lại diện tích đất đúng với hiện trạng ban đầu cho bà.

** Phía bị đơn bà Ngô Thị N trình bày:*

Thửa đất trên gia đình bị đơn đã khai hoang và sử dụng liên tục từ năm 1998 đến nay. Hiện trạng trên thửa đất gia đình bị đơn đang sử dụng ổn định, có xây dựng hàng rào bao quanh, làm sân và một số công trình trên đất nhưng không có ai nói gì. Trước đây do bà L là em gái ông K không có chỗ ở nên ông K bà N cho làm nhà tạm trên thửa đất của gia đình ông K bà N, sau đó bà L bỏ đi miền nam làm ăn. Khi dự án đường ven biển đi qua trên thửa đất gia đình bà thì bà L có tranh chấp thửa đất với gia đình bà, khi bà L về quê và có nói với gia đình bà xin đất để ở thì gia đình bà có cho bà L 01 thửa đất khoảng 1.000 m² để làm nhà và bà L đã bán mảnh đất đó. Khi chồng bà còn sống thì có thống nhất hỗ trợ cho bà L 100 triệu đồng sau đó có nâng lên 130 triệu đồng, bà L đã đồng ý nhận tiền nhưng sau đó thay đổi ý kiến không nhận tiền mà khởi kiện ra Tòa. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Q trình bày ý kiến:*

Hồ sơ liên quan đến thửa đất số 204, 205 tờ bản đồ số 7, xã N, huyện L, tỉnh Quảng Bình: năm 2007 xã N (nay là xã S) thực hiện việc đo vẽ bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận QSD đất hồ sơ thể hiện thửa đất số 204, diện tích 1.401,0m² tờ bản đồ địa chính số 7 đã được quy chủ sử dụng đất cho ông Nguyễn Quang K và bà Ngô Thị N, đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số AT 670961, ngày cấp 30/11/2009; thửa đất số 205, diện tích 324 m² tờ bản đồ số 7 đã được quy chủ sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L.

Hồ sơ liên quan đến thửa đất số 234, tờ bản đồ số 7 xã N, huyện L, tỉnh Quảng Bình (tờ bản đồ phê duyệt năm 2016): năm 2016 xã N (nay là xã S) thực hiện đo

vẽ chỉnh lý hồ sơ địa chính, lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000, cấp giấy chứng nhận QSD đất theo hồ sơ thì thửa số 234, diện tích 1.617,7 m² từ bản đồ số 7 quy chủ sử dụng đất cho ông Nguyễn Quang K và bà Ngô Thị N; thửa đất liền kề số 233, diện tích 4.713,0 m² quy chủ sử dụng cho ông Ngô Văn T1, không có tên chủ sử dụng đất Nguyễn Thị L.

Tại Văn bản số 1886/SNNMT-ĐDBĐVT ngày 17/6/2025, Sở NN-MT có ý kiến làm rõ thêm: Năm 2016 xã N (nay là xã S) đã đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính. Việc đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính được thực hiện theo Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T2 quy định về Bản đồ địa chính, tại điểm 1.1 và điểm 1.2 khoản 1 Điều 11 Thông tư số 25/2014/TT- BTNMT: “Trước khi đo vẽ chi tiết, cán bộ đo đạc phải phối hợp với người dẫn đạc (là công chức địa chính cấp xã hoặc cán bộ thôn, xóm,... để được hỗ trợ, hướng dẫn việc xác định hiện trạng, ranh giới sử dụng đất), cùng với người sử dụng, quản lý đất liền quan tiến hành xác định ranh giới, mốc giới thửa đất trên thực địa, đánh dấu các đỉnh thửa đất bằng đinh sắt, vạch sơn, cọc bê tông, cọc gỗ và lập Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất để làm căn cứ thực hiện đo đạc ranh giới thửa đất; đồng thời, yêu cầu người sử dụng đất xuất trình các giấy tờ liên quan đến thửa đất (có thể cung cấp bản sao các giấy tờ đó không cần công chứng, chứng thực); Ranh giới thửa đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng, quản lý và chỉnh lý theo kết quả cấp Giấy chứng nhận, bản án của tòa án có hiệu lực thi hành, kết quả tranh chấp của cấp có thẩm quyền, các quyết định hành chính của cấp có thẩm quyền có liên quan đến ranh giới thửa đất”.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013: “Bản đồ địa chính là bản đồ thể hiện các thửa đất và các yếu tố địa lý có liên quan, lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận” và tại khoản 1 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “Bản đồ địa chính là bản đồ thể hiện các thửa đất và các yếu tố địa lý có liên quan, lập theo đơn vị hành chính cấp xã hoặc theo đơn vị hành chính cấp huyện nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận”. Bản đồ địa chính không phải là giấy tờ về quyền sử dụng đất (theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 137 Luật Đất đai năm 2024) mà chỉ phản ánh hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm thực hiện đo đạc lập bản đồ.

Từ căn cứ quy định trên và đối chiếu với hồ sơ đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính tại thời điểm đo đạc của ông Nguyễn Quang K năm 2016 hiện đang lưu giữ tại Sở Nông nghiệp và Môi trường cho thấy hồ sơ được lập đầy đủ, chủ sử dụng đất đã ký công nhận diện tích và các bên liên quan được ký xác nhận đầy đủ nên việc thực hiện chỉnh lý địa chính đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Sự thay đổi trong sổ mục kê đất đai năm 2018 với sổ mục kê đất đai năm 2007 là thay đổi theo kết quả đo đạc, chỉnh lý địa chính tại thời điểm đo đạc. Sổ mục kê

đất đai là một thành phần của hồ sơ địa chính (bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ đăng ký đất đai...), nên khi kết quả đo đạc địa chính thay đổi thì sổ mục kê đất đai cũng thay đổi theo.

Căn cứ quy định nêu trên, việc xác định ranh giới thửa đất; lập bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất để lập bản đồ địa chính do đơn vị tư vấn đo đạc phối hợp với chính quyền địa phương và người sử dụng đất chịu trách nhiệm thực hiện. Hiện nay, việc sử dụng đất đang phát sinh tranh chấp. Vì vậy, Sở N đề nghị Tòa án tỉnh Quảng Bình xem xét nguồn gốc, thời điểm và diễn biến quá trình sử dụng đất của những người liên quan để giải quyết theo quy định. Sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực, Sở Nông nghiệp và Môi trường sẽ chỉ đạo các đơn vị thực hiện chỉnh lý lại bản đồ địa chính theo quy định.

Như đã nêu trên việc đo đạc địa chính là phản ánh hiện trạng tại thời điểm đo đạc. Kết quả đo đạc năm 2016 không có tên bà Nguyễn Thị L có thể do nhiều nguyên nhân khác nhau, nhưng theo hồ sơ đo đạc thì không có hồ sơ để chứng minh bà Nguyễn Thị L có phối hợp với cơ quan đo đạc, UBND xã để lập các hồ sơ đo đạc nên thực tế thửa đất số 205, tờ bản đồ số 7 đo đạc năm 2006 tại thời điểm năm 2016 khi đo đạc lại không còn có chủ sử dụng độc lập nên không được phản ánh riêng thành một thửa đất đó là lý do cơ bản để kết quả đo đạc năm 2016 không có.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai 2024 thì hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 138 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân phải đang sử dụng ổn định, không có tranh chấp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến đề Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình có cơ sở giải quyết vụ việc theo đúng quy định, sau khi có phán quyết của Tòa án, Sở N sẽ chỉ đạo và phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện theo quy định.

** Chủ tịch UBND xã S, tỉnh Quảng Trị trình bày:*

Theo bản đồ địa chính xã N tờ số 7 được Sở T duyệt ngày 05/11/2008 và sổ mục kê đất đai năm 2010 thì thửa đất số 204 đứng tên hộ ông Nguyễn Quang K diện tích 1.401,0 m², còn thửa đất số 205 đứng tên bà Nguyễn Thị L diện tích 324,0 m². Theo hồ sơ địa chính năm 2018, thửa đất số 204, tờ bản đồ số 7 được đo đạc lại thành thửa 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.617,7 m².

Qua kiểm tra hồ sơ đang lưu trữ tại UBND xã cho thấy, thửa đất số 234, tờ bản đồ số 7 được Chi nhánh Công ty TNHH M Xí nghiệp đo vẽ ảnh số và địa tin

học đo đạc hiện trạng ngày 20/7/2016, người sử dụng đất (ông Nguyễn Quang K) ký ngày 08/8/2016 và Công chức địa chính xã cũ (bà Dương Thị N2) ký ngày 20/10/2016. Ngày 25/12/2018, Sở T ký xác nhận tại sổ địa chính, theo đó thửa đất số 204, tờ bản đồ số 7 được đo đạc lại thành thửa 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.617,7 m².

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại xã, không tìm thấy hồ sơ, giấy tờ về việc bà L thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất; không có giấy tờ, tài liệu chứng minh việc bà Ngô Thị K2 khai hoang thửa đất số 204 và thửa 205 thuộc tờ bản đồ số 7.

Thửa đất số 234 tờ bản đồ số 7 (Ngư Thủy T cũ) có tổng diện tích bị ảnh hưởng do giải phóng mặt bằng đường ven biển là 613 m², trong đó thu hồi 100 m² đất ở nông thôn (BNT) và 513 m² đất vườn (đất nông nghiệp gắn liền với đất ở); số tiền hỗ trợ GPMB với số tiền mà hộ gia đình ông Nguyễn Quang K được phê duyệt là 2.420.834.551 đồng. Hiện nay số tiền trên chưa chi trả cho ông Nguyễn Quang K và bà Ngô Thị N.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quang C1 trình bày: Bố anh qua đời ngày 15/01/2025 và đã làm di chúc để lại tài sản và đất cho mẹ anh (là bà Ngô Thị N) nên anh hoàn toàn nhất trí với ý kiến của mẹ trình bày. Lúc còn sống bố anh có nói cho bà L với số tiền 130 triệu đồng vì bà L hoàn cảnh khó khăn. Nếu bà L không chấp nhận lấy tiền mà khởi kiện thì yêu cầu bà L cung cấp tài liệu, hồ sơ cho tặng của bà bà nội cho bà L.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

“Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Áp dụng các Điều 166, 256 Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 3, khoản 2 Điều 31, điểm h khoản 1 Điều 64, Điều 100, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điểm 1.1 và 1.2 khoản 1 Điều 11 và Điều 17 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T2, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc đòi lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 205, tờ bản đồ số 7 tại thôn N, xã N, huyện L, tỉnh Quảng Bình cũ (nay là thôn N, xã S, tỉnh Quảng Trị). Buộc bị đơn bà Ngô Thị N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông K có trách nhiệm phá dỡ hàng rào bờ lô và chặt bỏ 02 cây xà cừ để trả lại toàn bộ diện tích, đất cho bà Nguyễn Thị L 324 m² (trong đó có 13,7 m² đất bị thu hồi giải phóng mặt bằng đường ven biển), có sơ đồ kèm theo.

2. Bà L có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 205, tờ bản đồ số 7 xã N Trung cũ do vẽ tháng 05/2007 được Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Q phê duyệt ngày 05/11/2008 và Sổ mục kê đất đai lập ngày 27/5/2010 theo quy định của pháp luật;

3. Quá trình giải quyết yêu cầu xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 205, tờ bản đồ số 7 của bà Nguyễn Thị L, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sẽ chỉnh lý lại Bản đồ địa chính (tờ số 7) thôn N, xã N, huyện L, tỉnh Quảng Bình cũ nay là thôn N, xã S, tỉnh Quảng Trị do vẽ tháng 5/2017 (Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Q phê duyệt ngày 13/12/2018) và Sổ mục kê đất đai lập ngày 25/12/2018 theo quy định của pháp luật”.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/10/2025, bà Ngô Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư Lê Thị Mai H1: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hoặc huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, về trình tự, thủ tục giải quyết thì Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Luật tổ tụng dân sự. Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L1 theo hướng buộc bà Ngô Thị N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông K có trách nhiệm phá dỡ hàng rào bờ lô và chặt bỏ 02 cây xà cừ để trả lại toàn bộ diện tích đất cho bà Nguyễn Thị L 324m² là chưa đủ cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà N huỷ bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Tuy nhiên, đây là phiên tòa được mở lần 2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đã có ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án, việc vắng mặt của những đương sự nêu trên không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những đương sự trên.

[2] Nguồn gốc thửa đất 324m² thửa đất số 205, tờ bản đồ 7 (đo đạc năm 2007) tọa lạc tại thôn N, xã N, huyện L, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn N, xã S, tỉnh Quảng Trị):

Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc thửa đất diện tích 324m² thửa đất số 205, tờ bản đồ số 7 là do mẹ là cụ Ngô Thị K2 tặng cho bà L vào năm 2007. Cụ K2 cũng cho ông Nguyễn Quang K thửa đất có diện tích 1.401m² thuộc thửa đất số 204, tờ bản đồ số 07.

Theo Bản đồ địa chính xã N tờ bản đồ số 7 được Sở T duyệt ngày 05/11/2008 và Sổ mục kê đất đai năm 2010 thì thửa đất số 204 đứng tên hộ Nguyễn Quang K diện tích 1.401m², còn thửa đất số 205 đứng tên bà Nguyễn Thị L diện tích 324m².

Vợ chồng ông Nguyễn Quang K, bà Ngô Thị N đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 670961 ngày 30/11/2009 đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.401m².

Theo hồ sơ địa chính năm 2018, thửa đất số 204, tờ bản đồ số 7 được đo đạc lại thành thửa 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.617,7m².

Như vậy, diện tích ông K, bà N đang sử dụng thiếu 107,3m² so với bản đồ địa chính và Sổ mục kê xã N được duyệt vào năm 2007.

[3] Theo “Đơn khởi kiện” đề ngày 11/12/2024 và ngày 25/12/2024, bà Nguyễn Thị L yêu cầu “Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình giải quyết hủy bản đồ trích lục biến động năm 2016 để trả lại toàn bộ đất đủ diện tích 216,7m² theo đúng sơ đồ cũ năm 2007, buộc ông K, bà N phải tháo dỡ hàng rào để trả lại nguyên vẹn diện tích đất đúng với hiện trạng ban đầu là 216,7m² cho tôi”.

Theo “Biên bản hòa giải” ngày 18/02/2025, bà L tiếp tục yêu cầu “Tòa án buộc bị đơn ông K, bà N trả lại toàn bộ đất diện tích 216,7m² theo đúng sơ đồ cũ năm 2007”. (b1 73)

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L tiếp tục xác nhận chỉ yêu cầu ông K, bà N trả lại thửa đất có diện tích 216,7 m². Diện tích đất bị thiếu so với Bản đồ địa chính xã Ngư Thủy tờ bản đồ số 7 được Sở T duyệt ngày 05/11/2008 và Sổ mục kê đất đai năm 2010 là do ông Ngô Văn T1 - người sử dụng thửa đất số 233 lấn chiếm.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc bị đơn bà Ngô Thị N và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông K có trách nhiệm trả lại toàn bộ diện tích 324m² đất cho bà Nguyễn Thị L là chưa đủ cơ sở.

Thấy, tại phiên tòa phúc thẩm bà L thừa nhận diện tích đất bị thiếu là do ông Ngô Văn T1 lấn chiếm là tình tiết mới mà Tòa án cấp sơ thẩm không thể biết trong quá trình giải quyết vụ án. Để có cơ sở giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật thì cần phải đưa ông Ngô Văn T1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vấn đề này thì Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục.

Vì vậy, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị N, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Ngô Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm vì kháng cáo được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 6 Điều 313, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị N.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Ngô Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà Nghiệm số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000868 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Đinh Phước Hòa