

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 55/2026/DS - PT

Ngày: 24/7/2026

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 tọa phiên tòa: Ông Trần Anh Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Hải;
Bà Từ Thị Hải Dương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Như Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 09/2026/TLPT – DS ngày 03 tháng 2 năm 2026 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 25/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2026/QĐ-PT ngày 02/4/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1956; căn cước công dân số 044156000731, cấp ngày 30/3/2021; nơi cư trú: thôn M, xã L, tỉnh Quảng Trị (thôn M, xã S, huyện L, tỉnh Quảng Bình cũ), có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Thái T, sinh năm 1968; căn cước công dân số 0440682698 cấp ngày 30/3/2021; nơi cư trú: Thôn M, xã L, tỉnh Quảng Trị (thôn M, xã S, huyện L, tỉnh Quảng Bình cũ), vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1970; nơi cư trú: thôn M, xã L, tỉnh Quảng Trị (thôn M, xã S, huyện L, tỉnh Quảng Bình cũ) (văn bản ủy quyền ngày 18/11/2025, có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Ông Hồ Lý H1 – Luật sư – Văn phòng luật sư Hồ Lý H1 thuộc đoàn Luật sư Q1, có mặt.

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

1. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1970; nơi cư trú: thôn M, xã L, tỉnh Quảng Trị (thôn M, xã S, huyện L, tỉnh Quảng Bình cũ), có mặt.

2. Ông Phan Đức T1, sinh năm 1967; căn cước công dân số 04406700723, cấp ngày 30/3/2021; bà Phan Thị M, sinh năm 1972; căn cước công dân số 044172001579, cấp ngày 30/3/2021; cùng nơi cư trú: thôn M, xã L, tỉnh Quảng

Trị (thôn M, xã S, huyện L, tỉnh Quảng Bình cũ), vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Ông Lê Văn Q, sinh năm 1958 và bà Trần Thị O, sinh năm 1944; cùng nơi cư trú: Thôn M, xã L, tỉnh Quảng Trị (thôn M, xã S, huyện L, tỉnh Quảng Bình cũ), có mặt ông Q, vắng mặt bà O.

- Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1960; căn cước công dân số 044160001724, cấp ngày 11/8/2021; nơi cư trú: Số nhà F, tổ dân phố A, phường K, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

2. Bà Võ Thị T2, sinh năm 1960; nơi cư trú: Thôn M, xã L, tỉnh Quảng Trị (thôn M, xã S, huyện L, tỉnh Quảng Bình cũ), vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn anh Nguyễn Thái T.

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 thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S trình bày: Ngày 16/12/2005, bà S mua lại của vợ chồng ông Phan Đức T1 và bà Phan Thị M 01 thửa đất diện tích 231m² tại vị trí lô số 4, sơ đồ quản lý khu ga M ngày 05/4/1999 (nay thửa 68 tờ bản đồ số 9 xã S, diện tích 325m²). Nguồn gốc thửa đất này được Xí nghiệp Q2, L cấp cho ông T1 làm nhà ở. Việc mua bán quyền sử dụng đất của hai bên bằng giấy viết tay ngày 16/12/2005 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã S, sau đó (năm 2006) bà S tiến hành san lấp mặt bằng thì xảy ra tranh chấp với anh T.

Năm 2019, năm 2021 Ủy ban nhân dân xã S đã tiến hành hoà giải nhưng không thành. Vì vậy bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh T phải trả lại phần diện tích 325,4 m² đã lấn chiếm tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 9 tại xã S, huyện L, tỉnh Quảng Bình (cũ).

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc anh Nguyễn Thái T trả lại 278,3 m² đất (theo Trích lục sơ đồ địa chính và Sổ mục kê đã cấp cho bà S) mà anh T lấn chiếm tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 9 (nay là thửa số 116, tờ bản đồ số 59) xã L, tỉnh Quảng Trị (xã S, huyện L, tỉnh Quảng Bình cũ).

Bị đơn Nguyễn Thái T trình bày: Năm 2000, ông Lê Văn Q chuyển nhượng (thỏa thuận bằng miệng) cho anh T 01 mảnh đất có chiều rộng 6m (đất ao hồ) với điều kiện anh T phải đổ đất san lấp phần diện tích đất ao hồ đối với phần diện tích đất của nhà ông Q (tiếp giáp với phần diện tích đất chuyển nhượng. Năm 2000, anh T tiến hành san lấp được 2/3 phần đất trên thửa đất và gia đình anh trồng cây cối trên thửa đất đó sử dụng đến năm 2010 thì xảy ra tranh chấp với bà S. Anh T cho rằng, việc anh Phan Đức T1 chuyển quyền sử dụng đất cho bà S là không đúng, không có căn cứ, vì mảnh đất đó là của ông Huỳnh Công T3 và bà Nguyễn Thị C. Nay bà S khởi kiện yêu cầu anh T phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 325,4m², anh T không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H (vợ anh T) trình

bày:

Chị **Nguyễn Thị H** và anh **Nguyễn Thái T** kết hôn vào năm 1990 đến năm 2000, anh **T** được ông **Lê Văn Q** và bà **Trần Thị O** chuyển nhượng 01 thửa đất có diện tích 198m², lúc chuyển nhượng ông **Q** và bà **O** không lấy tiền, nhưng với điều kiện anh **T** phải đổ đất, san lấp mặt bằng cho gia đình ông **Q**, để bù trừ nghĩa vụ, vì phần diện tích đó là đất ao hồ, có kích thước chiều dài 18m, chiều rộng 6m, chiều sâu 3m.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Lê Văn Q** (người bán đất cho anh **T**) trình bày:*

Năm 2000, ông **Lê Văn Q** có chuyển nhượng cho anh **Nguyễn Thái T** 01 thửa đất có diện tích 196m² tại **thôn M, xã S** (cũ), cụ thể:

- + Phía Tây Bắc giáp đường vào ga rộng 6m;
- + Phía Đông Bắc giáp nhà anh **T3** chị **T2** dài khoảng 33m;
- + Phía Đông Nam giáp khu nhà trẻ rộng 33m;
- + Phía Tây Nam giáp đất nhà ông **Q** dài 33m;

Nguồn gốc thửa đất ông **Q** chuyển nhượng cho anh **T** là ông **Q** được vợ chồng ông **Chữ Ngọc V** và bà **Nguyễn Thị C** chuyển nhượng lại (ông **V**, bà **C** là công nhân cung **đường M**). Trên thửa đất đó có móng nhà của anh **V**, chị **C** đang xây, ông **Q** đã hoàn tiền móng cho anh **V**, chị **C** với số tiền là 5.000.000 đồng. Sau này phần móng đó gia đình ông **Q** đã xây nhà, phần diện tích còn lại (giáp nhà anh **Huỳnh Công T3** và chị **Võ Thị T2**), ông **Q** và bà **O** đã chuyển nhượng cho anh **Nguyễn Thái T** khoảng 198m². Lúc chuyển nhượng ông **Q** và bà **O** không lấy tiền, nhưng với điều kiện anh **T** phải đổ đất, san lấp mặt bằng cho gia đình ông **Q**, vì phần diện tích đó là đất ao hồ.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông **Q** trình bày thêm: Lúc ông mua lại móng nhà của bà **C** thì chỉ có giao dịch bằng miệng chứ không làm văn bản giấy tờ gì, ông **Q** trình bày ông cũng không có Giấy tờ gốc viết tay của bà **C** chuyển nhượng lại cho ông.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Phan Đức T1** (người bán đất cho bà **S**) trình bày:*

Ngày 16/12/2005 ông **Phan Đức T1** có chuyển nhượng cho bà **Nguyễn Thị S** bằng văn bản được Ủy ban nhân dân xã **S** xác nhận với diện tích 230m². Sau này được chỉnh lý tăng thêm chiều dài 8m, lên 30m ra sau (đất khu ga không sử dụng) hợp thức cho các hộ sử dụng. Do đó diện tích thửa ông **T1** (nay là bà **S**) hiện là 318,1 m² thửa số 68, tờ bản đồ số 9 xã **S** (cũ).

- Năm 2006, bà **S** san lấp mặt bằng thì xảy ra tranh chấp với ông **T** và tranh chấp ranh giới với ông **Lê Văn Q**, UBND xã **S** đã nhiều lần đình chỉ xây dựng, hòa giải nhưng không thành.

Quá trình giải quyết vụ án ông **Phan Đức T1** ngày 26/11/2025:

Đầu năm 1999 xí nghiệp **Q2** có chủ trương xét cấp đất làm nhà ở cho cán bộ công nhân viên của Xí nghiệp quản lý trong đó có Cung đường **ga M**. Tại thời điểm này ông **Phan Đức T1** là công nhân của cung đường **ga M**, đã có gia đình và có con nhỏ nhưng chưa có đất để làm nhà ở nên ngày 17/3/1999 ông **T1** làm đơn xin đất để làm nhà ở để xin 01 lô đất tại hồ nước đang còn để trống trong khu vực

ga M. Sau khi được Đội trưởng đội duy tu đường I, thị xã Đ cũng như ý kiến của Phòng kỹ thuật đồng ý và đề xuất lên xí nghiệp. Đến ngày 20/9/1999 ông T1 được Xí nghiệp Q2 cấp cho lô đất số 4, diện tích 231m², theo đó:

- + Chiều rộng theo mặt tiền đường vào ga M ở cạnh phía T là 11m
- + Cạnh Đông Nam là 11m;
- + Cạnh phía Đông Bắc giáp đất bà T2 kích thước cạnh là 22m;
- + Cạnh phía Tây Nam giáp lô số 5 nay là đất ông Lê Văn Q, kích thước cạnh là 21m (có sơ đồ quản lý đất khu vực ga M kèm theo Đơn xin đất của ông Phan Đức T1).

Đến ngày 16/12/2005 ông T1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 04 cùng các giấy tờ cấp lô đất số 4 cho bà Nguyễn Thị S.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị C (người bán “móng nhà” cho ông Q, bà O) trình bày:

Trong thời gian từ năm 1980 đến năm 1990 bà C và ông Chử Ngọc V công tác tại Cung đường ga M, lúc đó bà C làm nhân viên còn ông V làm Cung trưởng cung thông tin, tín hiệu Ga M thuộc Xí nghiệp Q2. Quá trình làm việc tại C đường gia đình bà C được Cung đường bố trí ở trong khu tập thể của Cung đường. Sát liền kề với khu tập thể của cung đường về phía tây bắc có 01 hồ nước thuộc đất của Cung đường do Xí nghiệp Q2 quản lý. Hồ nước này được hình thành do trước đây lấy đất để làm sân ga và nền nhà ga Mỹ Đ nên sau khi lấy đất, vùng đất này bị trũng thấp và trở thành hồ nước để hoang hóa. Do điều kiện sinh sống trong khu nhà tập thể chật hẹp, nên đầu năm 1994 vợ chồng bà C đã tự xây “một cái móng nhà” có diện tích dài 8m, chiều rộng 6m có tổng diện tích 48m². Vị trí móng nằm ở góc sát cạnh phía tây nam của hồ nước, để khi có điều kiện sẽ làm nhà ở. Bà C trình bày, việc xây móng nhà có báo với chính quyền địa phương lúc đó, nhưng chưa xin phép lãnh đạo của Xí nghiệp Q2. Vì tại thời điểm đó Xí nghiệp Q2 chưa có kế hoạch để cấp đất cho cán bộ, công nhân viên của Xí nghiệp.

Cuối năm 1994 vợ chồng bà C xin chuyển công tác về Ga H. Trước khi chuyển công tác về ga H, vợ chồng bà C đã bán “cái móng nhà” cho ông Lê Văn Q và bà Trần Thị O cũng là công nhân Cung đường ga M với vợ chồng bà C. Do móng nhà trên được vợ chồng bà C tự xây dựng và chưa xin phép Xí nghiệp Q2 cùng các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên vợ chồng bà C chỉ chuyển nhượng cái “móng nhà” cho ông Q bà O, chứ không chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Việc chuyển nhượng móng nhà giữa vợ chồng bà C và vợ chồng ông Q là đồng nghiệp với nhau, tin tưởng nhau nên chỉ giao dịch bằng miệng. Thời gian qua bà C có đến xem thực tế tại khu đất nhà ông Q, bà O ở, bà C xác định vị trí móng nhà trước đây do vợ chồng bà C xây được nằm gọn trong thửa đất số 112, tờ bản đồ số 59 mà hiện nay vợ chồng ông Q đang sử dụng.

Qua Đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị S, có liên quan đến nguồn gốc chuyển nhượng đất giữa ông Lê Văn Q và anh Nguyễn Thái T, một số tài liệu do anh Nguyễn Thái T cung cấp, bà C xác nhận, tất cả những giấy tờ anh T cung cấp, không phải bà C viết và ký. Bà C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án số 29/2025/DS-ST ngày 25/12/2025 của Toà án nhân dân khu vực 4, tỉnh Quảng Trị đã quyết định: Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; các Điều 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166 của bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 129, 137, 236 Luật đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị S** về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

+ Xử buộc anh **Nguyễn Thái T** phải trả lại cho bà **Nguyễn Thị S** diện tích 278,3 m² đất: trị giá 10.284.800 đồng (Mười triệu hai trăm tám mươi bốn nghìn tám trăm đồng) tại thửa đất số 116; tờ bản đồ số 59 thuộc **thôn M, xã L, tỉnh Quảng Trị**; có tứ cận như sau: số đo cụ thể: Phía **T**: Giáp đường giao thông, có kích thước 5,94m (từ điểm 4- điểm 6); phía Đông Bắc giáp thửa 106, 117, 118 có kích thước 35,64 m (từ điểm 6-14); phía Đông Nam: Giáp thửa đất số 133 có kích thước 10,00m (từ điểm 11 –13); phía Tây Nam: Giáp thửa đất số 112 có kích thước 35,09 m (từ điểm 4- 6); Tổng 278,3m²

(Theo sơ đồ mô tả và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 15/8/2025 và kết quả kiểm tra sơ đồ thửa đất ngày 10/12/2025).

Sơ đồ mô tả và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2025 và kết quả kiểm tra sơ đồ thửa đất ngày 10/12/2025 là một phần không tách rời của bản án sơ thẩm.

Bà **Nguyễn Thị S** có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được hướng dẫn làm thủ tục chuyển đổi mục đích quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 116; tờ bản đồ số 59 **thôn M, xã L, tỉnh Quảng Trị**.

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

Ngày 08/01/2026 bị đơn anh **Nguyễn Thái T** kháng cáo: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm, huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025 ngày 25/12/2025 của TAND Khu vực 4.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025 ngày 25/12/2025 của TAND Khu vực 4 theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình thêm các tài liệu chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Về nội dung: Do bản án có nhiều sai sót về nội dung và vi phạm nghiêm trọng về mặt tố tụng nên đề nghị huỷ Bản án sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 25/12/2025 của Toà án nhân dân khu vực 4, tỉnh Quảng Trị. Về án phí: Bị đơn

không phải chịu án phí phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn được làm trong thời hạn luật định và đảm bảo về nội dung theo các quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273 và Điều 276 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015, nên được chấp nhận để xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn anh **Nguyễn Thái T**; tính pháp lý của các tài liệu chứng cứ mà các bên đương sự cung cấp Hội đồng xét xử thấy rằng:

Thửa đất tranh chấp được xác định là lô đất số 4, diện tích 231m² theo sơ đồ quản lý khu **ga M** năm 1999, được cập nhật, chỉnh lý thành thửa đất số 68, TBD số 9 năm 2006 diện tích 284,4m² và được đo đạc, chỉnh lý năm 2023 thành thửa đất số 116, TBD số 59, diện tích 277,4m² **xã S, huyện L, tỉnh Quảng Bình (nay là xã L, tỉnh Quảng Trị).**

Theo bà **Nguyễn Thị S** trình bày thì ông **Phan Đức T1** là công nhân cung đường **M** đã có đơn xin cấp đất làm nhà ở và được **Xí nghiệp Q2**, Liên hiệp đường sắt Việt Nam duyệt cấp cho lô đất số 4, diện tích 231m² theo sơ đồ quản lý khu **ga M** năm 1999. Đến ngày 16/12/2005, vợ chồng ông **T1** chuyển nhượng thửa đất trên cho bà **S**. Việc chuyển nhượng thực hiện bằng giấy viết tay, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã **S** ngày 17/02/2006.

Tuy nhiên xem xét đơn xin cấp đất làm nhà ở và ý kiến phê duyệt của **Xí nghiệp Q2** ngày 20/9/1999 thấy nội dung phê duyệt ghi rõ: ... “Hiện tại khu **ga M** chưa có quy hoạch phát triển, xí nghiệp đồng ý cho ông **Phan Đức T1** là công nhân cung đường **M** sử dụng lô đất số 4 có sơ đồ kèm theo. Diện tích 231m² để làm nhà ở. Trước khi làm nhà ông **T1** phải làm đầy đủ thủ tục để địa phương cấp đất”... Đồng thời, tại Giấy chuyển nhượng đất giữa ông **Phan Đức T1** và bà **Nguyễn Thị S** lập ngày 16/12/2005 có ý kiến của **UBND xã S** ngày 17/02/2006 ... “UBND xã yêu cầu hộ gia đình làm đầy đủ thủ tục pháp lý về miếng đất đang ở trước khi làm thủ tục chuyển nhượng đất cho hộ khác”.

Như vậy, sau khi được Xí nghiệp quản lý đường sắt phê duyệt việc sử dụng lô đất số 4 nhưng ông **T1** không làm nhà ở tại vị trí đó và cũng không làm các thủ tục về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **S**, ông **T1** cũng chưa thực hiện các thủ tục pháp lý về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất, đồng nghĩa với việc ông chưa có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Việc Ủy ban nhân dân xã **S** xác nhận vào Giấy chuyển nhượng chỉ là xác nhận việc ông **T1** và vợ bà **M** có hộ khẩu thường trú tại **Xã S** và Ủy ban nhân dân xã **V1** yêu cầu ông **T1** làm các thủ tục pháp lý về đất trước khi làm thủ tục chuyển nhượng.

Thửa đất tranh chấp được xác định là lô đất số 4, diện tích 231m² theo sơ đồ quản lý khu **ga M** năm 1999, được cập nhật, chỉnh lý thành thửa đất số 68, TBD số 9 năm 2006 diện tích 284,4m² và được đo đạc, chỉnh lý năm 2023 thành thửa đất số 116, TBD số 59, diện tích 277,4m² **xã S, huyện L, tỉnh Quảng Bình (nay là xã L, tỉnh Quảng Trị)**, nhưng tại quyền số 01 trong sổ mục kê đất đai do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** phê duyệt năm 2006, số thứ tự thửa đất 68, thuộc tờ bản đồ số 09 có tên người sử dụng, quản lý là Hộ ông **Nguyễn Thanh N**; loại đất TSN; trong khi đó, tại quyền số 002 trong sổ mục kê đất đai do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** phê duyệt ngày 08/12/2023, thửa đất số 116 thuộc tờ bản đồ số 59, thể hiện tên người sử dụng, quản lý đất là Bà **Nguyễn Thị S**; loại đất TSN.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa xác định rõ ông **Nguyễn Thanh N** là ai, liên quan như thế nào đến thửa đất và vì sao quy chủ cho ông **Nguyễn Thanh N** tại thời điểm năm 2006. Đồng thời năm 2019 và năm 2021 **Ủy ban nhân dân xã S** đã tiến hành hoà giải, đất đang tranh chấp nhưng năm 2023 **Sở T** đã ghi nhận trong sổ mục kê quy chủ cho bà **S** là người sử dụng mặc dù trước đó không có tên bà **S** và thực tế bà **S** cũng chưa sử dụng thửa đất này.

Tòa án sơ thẩm chưa làm rõ việc xác định quy chủ đối với thửa đất trên cho bà **S** có đúng hay không. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào Công văn số 267/CV-CNVPĐK ngày 13/10/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực 8 trả lời “*Thửa đất số 68... quy chủ cho bà **Nguyễn Thị S***” để xác định quyền sử dụng đất cho bà **S** và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **S** là chưa đánh giá đúng nguồn gốc thửa đất tranh chấp, cũng như giá trị pháp lý các tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp.

[3]. Tại phần Quyết định của Bản án sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 25/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Quảng Trị có sai sót như sau:

Tại phần quyết định của bản án xác định ... “*(Theo sơ đồ mô tả và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 15/8/2025 và kết quả kiểm tra sơ đồ thửa đất ngày 10/12/2025).*

Sơ đồ mô tả và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2025 và kết quả kiểm tra sơ đồ thửa đất ngày 10/12/2025 là một phần không tách rời của bản án sơ thẩm”... Tuy nhiên số liệu của hai bản vẽ sơ đồ nói trên có sự chênh lệch; các thông tin thửa đất tranh chấp trong phần quyết định của bản án về tứ cận, chiều dài các cạnh đối chiếu với số liệu, kích thước, thông tin kỹ thuật thể hiện trên sơ đồ thẩm định ngày 15/8/2025 và sơ đồ thửa đất ngày 10/12/2025 không trùng khớp.

[4]. Về hoạt động tố tụng, thấy rằng:

Ngày 03/12/2025 Hội đồng xét xử sơ thẩm quyết định tạm ngừng phiên tòa do các bên đương sự không thống nhất được khối lượng đất đã dùng để san lấp mặt bằng trên phần diện tích đất tranh chấp. Tuy nhiên, sau khi tạm ngừng phiên tòa, tại bức lục số 298 thể hiện 01 sơ đồ thửa đất xác lập, đo vẽ ngày 10/12/2025 nhưng không có các tài liệu tố tụng kèm theo thể hiện bản vẽ sơ đồ thửa đất ngày 10/12/2025 được tiến hành theo trình tự thủ tục tố tụng quy định.

Từ những phân tích, nhận định như trên xét thấy cần hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án khu vực 4, tỉnh Quảng Trị để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2025/DS-ST ngày 25/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Quảng Trị. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 4, tỉnh Quảng Trị xét xử theo thủ tục sơ thẩm.
3. Bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.
Trả lại cho bị đơn anh **Nguyễn Thái T** số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo Biên lai số 0000342 ngày 21/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.
4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm 24/7/2026.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND KV 4, tỉnh Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu: Toà Dân sự, hồ sơ vụ án.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Trần Anh Tuấn

