

Bản án số: 31/2026/DS-PT
Ngày: 09-4-2026
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: Bà Từ Thị Hải Dương.

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thanh Nhân; Ông Phan Hồng Phước

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Minh Nguyệt - 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 Diệu Thuý - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Quảng Trị bị đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2026/QĐPT-DS ngày 03/3/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết M; địa chỉ: A L, khu phố D, phường N, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: thôn T, xã V, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: A đường L, khu phố D, phường N, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Trần Hồng H; địa chỉ: A đường L, khu phố D, phường N, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

+ Bà Trần Thị Mai H1; địa chỉ: khu phố D, phường N, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày: Bà M là vợ của ông Trần Văn Đ. Ông Trần Văn Đ đã chết ngày 01/01/2020. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Trần Hồng H và bà Trần Thị Mai H1 (các con của ông Đ) là người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ. Nguyên đơn xác định những người thừa kế trên

theo Bản án phúc thẩm số 02/2020/HNGĐ-PT ngày 29/9/2020 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

Về nội dung khởi kiện: Năm 1991, ông **Trần Văn Đ** và bà **Nguyễn Thị T** (là vợ chồng) nhận chuyển nhượng của bà **T1** (đã chết) 01 lô đất. Ngày 15/5/1992, Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) **Đ, tỉnh Quảng Trị** ban hành Quyết định số 1638/QĐ-UB về việc giao quyền sử dụng diện tích 299m² đất (dài 23m x rộng 13m) cho vợ chồng ông **Đ** bà **T** để làm nhà ở. Sau khi được giao quyền sử dụng đất, ông **Đ** bà **T** đã làm nhà ở trên một phần đất nêu trên.

Năm 1994, ông **Đ**, bà **T** ly hôn. Tại Bản án HNGĐ sơ thẩm số 05 ngày 30/6/1994 của Toà án thị xã Đông Hà đã công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận phân chia tài sản chung như sau:

Bà **T** được sở hữu một ngôi nhà 03 gian xây dựng dở dang, diện tích 100m²; ông **Đ** được quyền sử dụng 150m² đất vườn.

Ngày 30/9/1999, do có sự tranh chấp tài sản sau ly hôn, Hội đồng **thị xã Đ** đã chủ trì cuộc họp để giải quyết, các bên đồng ý ký vào biên bản với nội dung: Diện tích nhà ở đã xây dựng trước đây bà **T** được sử dụng, bà **T** được giao thêm diện tích 29,64m² (5,7m x 5,2m) đất liền kề theo sơ đồ kèm theo Biên bản làm việc; diện tích đất còn lại theo Quyết định số 1638/QĐ-UB ngày 15/5/1992 của Ủy ban nhân dân thị xã **Đ**, tỉnh Quảng Trị giao cho ông **Đ** được quyền sử dụng.

Như vậy, diện tích đất bà **T** được quyền sử dụng là 129,64m². Đối với phần diện tích đất còn lại ông **Đ** được quyền sử dụng.

Năm 2005, Ủy ban nhân dân thị xã **Đ** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 705156 cho bà **T** nhưng ông **Đ** khiếu nại nên Ủy ban nhân dân thị xã **Đ** đã thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà **T**. Từ thời điểm đó đến nay, ông **Đ** bà **T** vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lý do bà **T** sử dụng vượt quá diện tích đất được giao theo Bản án số 05 ngày 30/6/1994 của Toà án nhân dân thị xã Đông Hà, tỉnh Quảng Trị và Biên bản giải quyết ngày 30/9/1999.

Tranh chấp kéo dài, đã nhiều lần hoà giải, nhưng ông **Đ**, bà **T** vẫn không thống nhất được nên dẫn đến việc không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản án số 05 ngày 30/6/1994 của Toà án nhân dân thị xã Đông Hà, tỉnh Quảng Trị và Biên bản giải quyết ngày 30/9/1999 không thực hiện được.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án nhân dân thành phố Đông Hà (nay là Toà án khu vực 5 - Quảng Trị) ngày 14/10/2019, hiện trạng thực tế diện tích đất bà **T** đang sử dụng là 198,4m², nhiều hơn diện tích 68,76m² theo Bản án số 05 ngày 30/6/1994 của Toà án nhân dân thị xã Đông Hà, tỉnh Quảng Trị và Biên bản giải quyết ngày 30/9/1999.

Bà **Nguyễn Thị Tuyết M** khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc bà **Nguyễn Thị T** trả lại cho bà **M** diện tích 68,76m² đất lấn chiếm theo Bản án số 05 ngày 30/6/1994 của Toà án nhân dân thị xã Đông Hà, tỉnh Quảng Trị và Biên bản giải quyết ngày 30/9/1999.

Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, buộc bà **T** trả lại diện tích đất 61m². Bản án phân chia tài sản trong thời kỳ hôn nhân của ông **Đ** và bà **T** đã có hiệu lực pháp luật, nhưng suốt từ đó đến nay, hai bên vẫn tranh chấp, không xác định được quyền sử dụng đất nên

không bên nào đăng ký được quyền sử dụng đất. Do đó, yêu cầu Toà án giải quyết tranh chấp buộc bà T trả lại 61m² đất và xác định ranh giới của hai thửa đất nói trên theo kết quả đo vẽ của cơ quan có thẩm quyền.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Trước năm 1992 bà T và ông Trần Văn Đ mua của bà T1 một lô đất vườn tổng diện tích 722m². Năm 1992 UBND Thị xã Đ ban hành Quyết định 1638 ngày 15/05/1992 giao quyền sử dụng đất 299m² đất ở để làm nhà, kích thước rộng 13 mét, dài 23 mét. Năm 1994 bà T và ông Đ ly hôn. Theo Bản án số 05 ngày 30/6/1995 đã giải quyết: Bà T được quyền sử dụng một ngôi nhà đang xây dở dang 100m² nằm trong Quyết Định 1638. Ông Trần Văn Đ được quyền sử dụng 150m² đất vườn nằm trong diện tích 423m² đất vườn còn lại (ngoài Quyết Định 1638).

Ngày 09/09/1995 cơ quan thi hành án đã cưỡng chế kê biên tài sản theo Quyết Định cưỡng chế thi hành án số 02/THA ngày 04/09/1995. Trong quá trình thi hành án, bà T và ông Đ đã thỏa thuận và đi đến thống nhất: Sau khi bà T nộp lại số tiền đền bù chênh lệch nhà và đất theo thỏa thuận là 17.500.000 đồng trong vòng một tháng (không được trả dần), và ông Đ phải có trách nhiệm giao lại Quyết định 1638 cho cơ quan Thi hành án (THA), để cơ quan THA giao lại cho bà T sử dụng. Quá trình bà T thực hiện nghĩa vụ và được giao tài sản thể hiện rất rõ tại văn bản số 545/CCTHADS của Chi cục THADS thành phố Đ và tài liệu hiện đang lưu giữ tại cơ quan thi hành án.

Ngày 30/09/1999, ông Trần Văn Đ về làm nhà ở và dẫn đến tranh chấp về diện tích đất trong Quyết Định 1638, Bà T và ông Trần Văn Đ đã được chính quyền mời để giải quyết. Lúc này do bà T bị thất lạc các tài liệu về nội dung, kết quả thi hành án, không thể chứng minh tài sản thuộc quyền sử dụng của mình. Do đó, bà T đã đồng ý thỏa thuận theo biên bản 30/09/1999 của Đội quy tắc đô thị.

Năm 2005, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số AC705156 ngày 12/06/2005. Từ đó, hình thành 02 thửa đất 191, bản đồ số 35 bà T đứng tên sử dụng 192m² và thửa 192 bản đồ 35 do ông Đ đứng tên diện tích 255m². Đến năm 2013 ông Trần Văn Đ có khiếu nại nên ngày 17/10/2013 UBND Thành phố Đ đã ban hành Quyết định số 1598/QĐ-UBND về việc thu hồi hủy bỏ giá trị pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 705156 ngày 12/06/2005 của bà T. Như vậy, biên bản 30/09/1999 và 2 thửa đất số 191, 192 tờ bản đồ 35 cũng theo đó mà vô hiệu không còn giá trị pháp lý nữa, bởi lẽ: Biên bản ngày 30/9/1999 là căn cứ để bà T được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AC705156 là bằng chứng bà T đã thực hiện thỏa thuận. Nhưng khi giấy chứng nhận QSDĐ số AC 705156 bị thu hồi, hủy bỏ giá trị pháp lý thì biên bản ngày 30/09/1999 cùng các tài liệu khác kèm theo thỏa thuận bị vô hiệu. Do không còn cơ sở pháp lý để thực hiện các quyền và nghĩa vụ đã cam kết, do đó biên bản lập ngày 30/09/1999 không còn giá trị.

Bà T nhận thấy, Văn bản thỏa thuận 30/09/1999, Đội quy tắc thị xã Đ lập biên bản giải quyết về việc xây dựng nhà ở trái phép đối với ông Đ là đúng quy định nhưng việc phân chia lại tài sản đã thi hành án là trái pháp luật, không đúng thẩm quyền.

Khi giấy CNQSDĐ AC 705156 chưa bị thu hồi huỷ bỏ giá trị pháp lý thì theo hồ sơ quản lý đất đai 2001 tại thửa đất 191 bản số 35 bà T đứng tên sử dụng 192m², nhưng thực tế tại Giấy CNQSDĐ AC 705156 thửa đất 191 bản đồ 35 bà T đứng tên sử dụng 181m² trong đó: Theo Bản án số 05/1994 là 100m² + 29,64m² chia theo biên bản ngày 30/09/1999 + 52m² đất bà T xin cấp bổ sung (Đã nộp thuế, có biên lai thu thuế bổ sung ngày 07/06/2005). Lý do: Phần đất trước mặt nhà bà T là đất thuộc quy hoạch đường L, do nhà nước quản lý, khi thi công đường L thì có thay đổi quy hoạch nên thi công không hết phần đất này. Vì vậy, Nhà nước đồng ý cấp cho bà T bổ sung số diện tích này.

Bà T có quan điểm:

- Diện tích đất bà M đang sử dụng là của ông Trần Văn Đ, bà M không có tư cách khởi kiện bà T về tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Bà T đã thi hành án xong phần nghĩa vụ giao tiền cho ông Đ theo Biên bản cưỡng chế thi hành án ngày 09/9/1995, là người được cơ quan thi hành án dân sự giao tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo trình tự thủ tục do pháp luật về THADS quy định thì bà T được xem là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với tài sản nên diện tích đất 299m² trong Quyết định 1638 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà T theo bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn có đơn yêu cầu phản tố:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố: biên bản thỏa thuận ngày 30/09/1999 vô hiệu.

- Yêu cầu hộ bà Nguyễn Thị Tuyết M đang sinh sống trong ngôi nhà trái phép, phải hoàn trả lại diện tích 70,56m² đang lấn chiếm vào trong diện tích 1638 mà cơ quan thi hành án đã giao cho bà T sử dụng. Tại phiên toà, bà T yêu cầu bà M trả lại cho bà T 69,2m² đất đã lấn chiếm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hồng H trình bày: Ông H không đồng ý với nội dung đơn khởi kiện của bà M với lý do:

- Bà Nguyễn Thị Tuyết M không liên quan gì đến tài sản chung của bố mẹ ông H nên việc bà M khởi kiện mẹ ông H là bà Nguyễn Thị T là không có cơ sở.

- Trước khi ly hôn, tài sản chung của ông Đ và bà T về quyền sử dụng đất là 722m² (trong đó có 299m² theo quyết định 1638 là đất ở, 423m² đất vườn). Việc phân chia tài sản chung khi ly hôn giữa ông Đ và bà T đã được giải quyết bằng Bản án số 05/1994 là ông Đ được sử dụng 150m² đất vườn, bà T được sử dụng ngôi nhà xây dở dang 100m². Ngày 09/09/1995 cơ quan thi hành án đã tiến hành cưỡng chế kê biên tài sản theo Quyết định cưỡng chế thi hành án số 02/THA ngày 04/09/1995. Bà T đã thi hành xong nghĩa vụ đối với ông Đ nên ông Đ phải thực hiện nghĩa vụ giao cho cơ quan thi hành án Quyết định 1638 và cơ quan thi hành án đã giao lại cho bà T để làm thủ tục cấp đất. Như vậy, toàn bộ 299m² đất ở trong Quyết định 1638 thuộc quyền sử dụng của bà T.

- Bản án số 05/1994 đã thi hành xong nhưng Đội quy tắc thị xã Đ lập biên bản ngày 30/09/1999 chia lại tài sản đã thi hành án là trái pháp luật, vi phạm thẩm quyền. Đề nghị Tòa án tuyên bố: Văn bản thỏa thuận ngày 30/09/1999 vô hiệu, khôi phục hoàn toàn quyền lợi cho bà T theo bản án đã thi hành.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Mai H1 trình bày. Đồng ý với nội dung đơn khởi kiện của bà M.

Tại Văn bản trình bày ngày 04/8/2025, bà Nguyễn Thị L – Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày ý kiến đối với yêu cầu phản tố:

Căn cứ pháp lý xác định quyền sử dụng đất là Quyết định số 1638/QĐ-UB ngày 15/5/1992 của UBND thị xã Đ giao cho vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T diện tích 299m² đất ở; Bản án số 05/1994/DS-ST ngày 30/6/1994 của TAND thị xã Đông Hà công nhận: Bà T được sở hữu nhà ở diện tích 100m², ông Đ được quyền sử dụng 150m² đất vườn; Biên bản hòa giải ngày 30/9/1999 xác định bà T được thêm 29,64m (tổng cộng 129,64m²) và phần đất còn lại thuộc ông Đ; Quyết định số 107/QĐ-UBND năm 2005: UBND thị xã Đ thu hồi GCNQSDĐ số AC 705156 cấp cho bà T do vượt quá diện tích mà bản án và biên bản hòa giải công nhận.

Phản bác việc bà T căn cứ Biên bản cưỡng chế thi hành án năm 1995: Biên bản cưỡng chế thi hành án ngày 09/9/1995 chỉ nhằm thi hành phần bản án liên quan đến nhà ở và tài sản trên đất, nhưng không phân định rõ ranh giới đất giữa ông Đ và bà T theo bản án số 05/1994.

Việc đo đạc trong biên bản xác định diện tích 230m² (gồm cả nhà và đất vườn) và giao cho bà Thanh quân L1 là trái với bản án đã tuyên vì đã gộp cả 150m² đất vườn thuộc ông Đ.

Theo Điều 2 Pháp lệnh Thi hành án dân sự năm 1993: "Bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật phải được các đương sự nghiêm chỉnh thi hành; các cơ quan Nhà nước, tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân và công dân tôn trọng."

Điều này thể hiện nguyên tắc thi hành án phải đúng, đủ nội dung bản án, quyết định đã tuyên; cơ quan thi hành án không được mở rộng hoặc thu hẹp phạm vi thi hành án.

Sai sót trong thi hành án không thể làm phát sinh quyền sử dụng đất vượt quá bản án.

Do nhận thức và việc bà T căn cứ Biên bản cưỡng chế 1995 không có giá trị pháp lý để xin cấp GCNQSD đất và sai sót trong thi hành án, UBND thị xã Đ đã không cấp GCNQSDĐ cho bà T và thu hồi GCN cấp sai năm 2005. Đây cũng chính là nguyên nhân chính làm kéo dài việc tranh chấp suốt hơn 30 năm qua.

Bản án sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của TAND khu vực 5 – Quảng Trị quyết định:

Căn cứ Điều 4; khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 158; Điều 159 Bộ luật Dân sự, Điều 26; Điều 31; Điều 129; Điều 137; Điều 236 Luật đất đai năm 2024, tuyên xử:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Về việc buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết M 61m² đất diện tích đã lấn chiếm.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Về việc buộc bà Nguyễn Thị Tuyết M phải trả cho bà Nguyễn Thị T diện tích đất 69,2m² đã lấn chiếm.

1.3. Công nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T theo Quyết định 1638/QĐ-UB ngày 15/05/1992 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ (Nay là UBND phường N), Bản án số 05 ngày 30/6/1992 của Tòa án nhân dân thị

xã Đông Hà (Nay là Toà án nhân dân Khu vực 5 - Quảng Trị); hồ sơ địa chính và sổ mục kê của cả 02 thửa đất số 191, 192, tờ bản đồ số 35 (nay là thửa 427,428, tờ bản đồ số 140) theo các mốc ranh giới vị trí có xác định toạ độ của 02 thửa đất 427 và 428, tờ bản đồ số 140 là các điểm: 8-13-14-15-16-17 theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh khu vực XI ngày 26/9/2025 (Có sơ đồ kèm theo). Các đương sự, có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xác định diện tích quyền sử dụng đất theo ranh giới đã xác định trên để thực hiện các thủ tục về quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

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

Ngày 13/10/2025 và ngày 07/11/2025, bị đơn bà **Nguyễn Thị T** có đơn kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 5 - Quảng Trị để giải quyết lại sơ thẩm theo hướng sau đây:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Tuyết M**, do căn cứ khởi kiện không hợp pháp, tài liệu đã bị thu hồi, hủy bỏ giá trị pháp lý không đủ điều kiện làm chứng cứ.

- Công nhận hiệu lực pháp lý của Bản án số 05/1994 của Toà án nhân dân Thị xã Đông Hà và kết quả thi hành án ngày 09/9/1995, xác định rõ tài sản cưỡng chế kê biên thi hành án xong là ngôi nhà 100 m² gắn với 299 m² đất theo hồ sơ thi hành án.

- Tuyên bố biên bản thỏa thuận ngày 30/09/1999 vô hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm của luật và làm sai lệch nội dung, bản chất bản án 05/1994.

- Yêu cầu giải quyết đơn phản tố của bà **T** buộc hộ bà **M** chấm dứt hành vi lấn chiếm, trả lại hiện trạng đất đã thi hành án cho bà **T** theo đúng diện tích và kết quả thi hành án.

- Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xác minh hồ sơ bồi thường đất mà ông **Đ** đã nhận để làm rõ phần diện tích 150m² đã không còn trên thực tế.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Toà án căn cứ vào bản án hôn nhân gia đình số 05/1994 ngày 04/4/1994 của Toà án nhân dân thị xã Đông Hà và kết quả cưỡng chế thi hành án theo Quyết định số 02/THA ngày 04/9/1995 bà **T** đã thực hiện xong nghĩa vụ về tài sản đối với ông **Đ** và có toàn quyền sử dụng thửa đất ghi trong Quyết định 1638/QĐ-UBND ngày 15/5/1992 của **UBND thị xã Đ** về việc giao đất ở cho ông **Đ**, bà **T** để làm nhà ở. Từ đó chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và buộc nguyên đơn phải trả lại phần đất lấn chiếm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh **Trần Hồng H** đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 5 - Quảng Trị.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng của Toà án và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- *Về thủ tục tố tụng*: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của TAND khu vực 5 – Quảng Trị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét kháng cáo của bị đơn về việc đề nghị căn cứ vào bản án hôn nhân gia đình số 05/1994 ngày 04/4/1994 của Tòa án nhân dân thị xã Đông Hà và kết quả cưỡng chế thi hành án theo Quyết định số 02/THA ngày 04/9/1995 bà T đã thực hiện xong nghĩa vụ về tài sản đối với ông Đ và có toàn quyền sử dụng thửa đất ghi trong Quyết định 1638/QĐ-UBND ngày 15/5/1992 của UBND thị xã Đ về việc giao đất ở cho ông Đ, bà T để làm nhà ở, từ đó chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và buộc nguyên đơn phải trả lại phần đất lấn chiếm, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguồn gốc diện tích đất có tranh chấp là tài sản chung của ông Trần Văn Đ (đã chết) và bà Nguyễn Thị Thanh N chuyển nhượng trước năm 1992 của bà T1 (đã chết) thừa đất số 1062, tờ bản đồ 12, diện tích 722m² (kê khai tên Trần Văn Đ). Ngày 15/05/1992, UBND Thị xã Đ ban hành Quyết định 1638/QĐ-UB, giao quyền sử dụng đất 299m² đất ở để làm nhà (rộng 13m, dài 23m). Năm 1994 bà T và ông Đ ly hôn. Tại Bản án số 05 ngày 30/6/1994 của Tòa án nhân dân thị xã Đông Hà đã công nhận sự thỏa thuận của hai bên (ông Đ và bà T) phân chia tài sản như sau: bà T được sở hữu một ngôi nhà đang xây dựng dở dang 100m² trị giá 45.000.000 đồng, 01 tủ đứng gỗ 2 buồng trị giá 400.000 đồng, một bộ bàn ghế chữ H trị giá 500.000 đồng, một bộ S trị giá 300.000 đồng, một chiếc xe đạp nữ trị giá 250.000 đồng, một cái giường mùng trị giá 100.000 đồng và 02 cái quạt trị giá 300.000 đồng. Ông Đ được sử dụng 150 m² đất vườn diện tích 10.000.000 đồng. Bà T có trách nhiệm giao cho ông Đ 17.500.000 đồng giá trị chênh lệch tài sản trên...

Tại biên bản cưỡng chế thi hành án ngày 09/9/1995, Thi hành án Đ lập biên bản kê biên nhà ở bà T để thi hành khoản tiền 17.500.000 đồng theo Quyết định thi hành án số 11/THA ngày 24/4/1995. Theo nội dung biên bản, thi hành án đo đạc toàn bộ nhà và đất. Nhà chính, phụ, phần móng xây dở và công trình phụ diện tích 95,1 m²; Đất thực thể đang sử dụng theo quyết định 1638/QĐ-UBND ngày 15/05/1992 có diện tích 230 m² (kích thước rộng 10m x sâu 23 m). Công trình xây dựng và đất trị giá 122.045.000 đồng (nhà 48.445.000 đồng và đất 73.600.000 đồng). Kê biên giao toàn bộ tài sản cho bà T bảo quản, giữ gìn trong vòng 01 tháng không thi hành án thì cơ quan thi hành án bán đấu giá theo luật định. Sau khi thi hành, ông Đ phải bàn giao hồ sơ gốc (Quyết định số 1638) cho thi hành án để Thi hành án bàn giao cho bà T2.

Theo tài liệu trong hồ sơ thể hiện có biên lai của Bà T nộp thi hành án khoản tiền trên tại Thi hành án thị xã Đ.

Quá trình sử dụng, kê khai đăng ký đất đai và những tranh chấp phát sinh:

Sau khi ly hôn, ông Đ xây nhà ở cạnh bà T (như hiện trạng nhà ở hiện tại) và xảy ra tranh chấp. Ngày 30/9/1999, Hội đồng quy tắc đô thị thị xã Đ lập biên bản về

việc ông **Đ** xây dựng công trình vi phạm, có nội dung: Đề nghị cấp có thẩm quyền xử phạt hành vi xây dựng trái phép của ông **Đ** và bà **T**. Hội đồng giải quyết: diện tích xây dựng của bà **T** trước đây xây dựng bà **T** được sử dụng hoàn toàn. Bà **T** được hưởng thêm 29,64 m² đất liền kề (5,7 x 5,2) tính từ giọt nước mép nhà phía Bắc vào 5,7 m, tường sau nhà bà **T** lùi 5,2 mét. Phần đất còn lại theo Quyết định 1638 (ngày 15/5/1992) giao đất cho ông **Đ** bà **T** thì ông **Đ** được quyền sử dụng. Hai bên có trách nhiệm đi làm đất ở và nhà ở theo luật.

Năm 2005, bà **T** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số AC705156 ngày 12/06/2005. Từ đó, hình thành 02 thửa đất 191, bản đồ số 35 bà **T** đứng tên sử dụng 192m² và thửa 192 bản đồ 35 do ông **Đ** đứng tên diện tích 255m². Đến năm 2013 ông **Trần Văn Đ** có khiếu nại nên ngày 17/10/2013 **UBND Thành phố Đ** đã ban hành Quyết định số 1598/QĐ-UBND về việc thu hồi hủy bỏ giá trị pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 705156 ngày 12/06/2005 của bà **T**.

Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy: Việc thỏa thuận của đương sự tại bản án số 05/1994 ngày 30/6/1994 về phân chia quyền sử dụng đất là không rõ ràng và không đúng với quyết định giao đất số 1638/QĐ-UB (gọi tắt là Quyết định 1638) ngày 15/5/1992 của **UBND thị xã Đ** giao 299 m² đất ở (rộng 13m x sâu 23m), không có đất vườn. Và trong số diện tích đất ở được giao theo quyết định không nêu rõ ai được sử dụng bao nhiêu, ở vị trí nào. Tại biên bản cưỡng chế thi hành án ngày 09/9/1995 xác định đất theo quyết định 1638 sử dụng trên thực tế có chiều rộng 10 m và chiều sâu 23 m cũng không đúng với kích thước và diện tích theo quyết định 1638. Theo biên bản do Hội quy tắc Đô thị **thị xã Đ** lập ngày 30/9/1999 thì bà **T** được sử dụng thêm phần diện tích 29,64 m² ngoài phần diện tích bà đã xây dựng nhà ở, phần còn lại theo quyết định 1638 ông **Đ** được sử dụng. Tuy nhiên, Hội quy tắc đô thị không phải là cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai và sau khi các bên thỏa thuận đã không đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất nên thỏa thuận trên cũng không có hiệu lực thi hành. Vì vậy kháng cáo của bà **T** đề nghị dựa vào Bản án số 05/1994 ngày 30/6/1994 và biên bản cưỡng chế thi hành án để khôi phục quyền sử dụng đất của bà **T** theo quyết định 1638 là không có cơ sở.

Về diện tích đất bà **T** yêu cầu bà **M** trả lại 69,2m² đã lấn chiếm theo các vị trí 8-13-8a-8b-8c-12a-7, thấy rằng: Phần đất này ông **Đ** đã xây dựng nhà ở kiên cố từ năm 1999, bà **T** không phản đối. Ông **Đ** đã sinh sống cùng bà **M** tại ngôi nhà này. Bà **T** xác định vị trí lấn chiếm tại phần mặt tiền **đường L** là 2,28m (vị trí 7-8 theo sơ đồ). Tuy nhiên, theo hồ sơ địa chính, Sổ mục kê của bà **T** đăng ký, phần đất tiếp giáp mặt tiền **đường L** có chiều dài 10,78m. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/5/2025, thực trạng phần đất tiếp giáp mặt tiền **đường L** của bà **T** đang sử dụng có chiều dài 10,69m (vị trí 9-8), thiếu 0,09m. Tham chiếu hồ sơ địa chính với kết quả đo đạc chính lý thửa đất có xác định toạ độ, thấy rằng: Vị trí số 8 trùng với hồ sơ địa chính của bà **T**. Phần đất còn thiếu 0,09m nằm ở vị trí số 09 (tức là trên phần đất xây dựng tường rào của thửa đất số 392). Tại vị trí số 13-8a, có một phần nhà của ông **Đ** nằm trên phần toạ độ đất của bà **T**, nhưng diện tích tường nhà ông **Đ** nằm lên phần đất của bà **T** rất nhỏ khoảng 0,6m². Ngôi nhà này, ông **Đ** xây dựng trước đó và ở ổn định. Quá trình sử dụng, bà **T** không khiếu

nại đến cơ quan có thẩm quyền để xử lý, buộc tháo dỡ. Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **T** số AC705156 ngày 12/06/2005 đã bị hủy bỏ năm 2005 do ông **Đ** khiếu nại nhưng căn cứ vào quá trình sử dụng đất của bà **T**, ông **Đ**, căn cứ vào hồ sơ địa chính hai thửa đất, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc bà **M** trả lại đất tại các vị trí lấn chiếm 8-13-8a-8b-8c-12a-7 là có căn cứ.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của TAND khu vực 5 – Quảng Trị.

[2]. Về án phí: Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 4; khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 158; Điều 159 Bộ luật Dân sự, Điều 26; Điều 31; Điều 129; Điều 137; Điều 236 Luật đất đai năm 2024, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà **Nguyễn Thị T**: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của TAND khu vực 5 – Quảng Trị.

2. Về án phí Dân sự phúc thẩm: Bà **Nguyễn Thị T** được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND khu vực 5 – Quảng Trị;
- Phòng THADS khu vực 5 - Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Từ Thị Hải Dương