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

Bản án số: 88/2026/DS - PT
Ngày: 21-9-2026
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận 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 và bà Đoàn Thị Kim Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Như Ngọc –Thư ký TAND 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 21 tháng 9 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 45/2026/TLPT – DS ngày 11 tháng 6 năm 2026 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2026/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 6, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 58/2026/QĐ-PT ngày 05/08/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Gia T, sinh năm 1965; căn cước công dân số: 045065000758, cấp ngày 22/4/2025; địa chỉ: thôn A, xã T, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Gia T: Ông Lê Công H, sinh năm 1972; căn cước công dân số: 045072015004, cấp ngày: 25/6/2021; địa chỉ: Khu phố A, phường N, tỉnh Quảng Trị, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Phan Thị Diệu H1, sinh năm 1966; căn cước công dân số: 045166000811, cấp ngày 16/4/2026; địa chỉ: thôn A, xã T, tỉnh Quảng Trị, có đơn xin xét xử vắng mặt

- Bị đơn: Bà Phan Thị Thu H2, sinh năm 1981; căn cước công dân số: 045181002826, ngày 06/12/2021; địa chỉ: thôn A, xã T, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: số B, đường L, xã T, tỉnh Quảng Trị. Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Xuân L - Phó Chủ tịch UBND xã T, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt

2. Ông Nguyễn Phước T1, sinh năm 1992; địa chỉ: thôn A, xã T, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt

3. Bà Nguyễn Anh T2, sinh năm 1997; căn cước công dân số: 045197000261, cấp ngày 07/4/2021; địa chỉ: thôn A, xã T, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Gia T và bà Phan Thị Diệu H1.

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 ông Nguyễn Gia T trình bày: Ngày 22/12/1991, ông Nguyễn Gia T và bà Phan Thị Diệu H1 được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Trị giao diện tích đất 400m^2, thuộc thửa số 361, tờ bản đồ số 01, địa chỉ tại xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị để sử dụng làm nhà ở, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 881355. Kể từ khi được giao đất cho đến nay, ông Nguyễn Gia T và bà Phan Thị Diệu H1 làm nhà ở và lập vườn. Ranh giới thửa đất đã được các hộ sử dụng đất liền kề rào chắn bằng tre và dây thép gai, tồn tại đến nay trên 30 năm.

Ngày 17/3/1999, Ủy ban nhân dân huyện T cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo đó, thửa đất được xác định lại thành thửa số 257, tờ bản đồ số 04, diện tích 340m^2 (diện tích giảm có một phần do thay đổi ranh giới hành lang bảo vệ an toàn giao thông nhưng ranh giới thửa đất theo hiện trạng không thay đổi).

Thực hiện dự án đo đạc, lập bản đồ địa chính, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 29/6/2018, Ủy ban nhân dân huyện T cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất được xác định lại thành thửa số 56, tờ bản đồ số 5, diện tích 331m^2 (diện tích tiếp tục bị giảm một phần do thay đổi ranh giới hành lang bảo vệ an toàn giao thông nhưng ranh giới thửa đất theo hiện trạng không thay đổi).

Quá trình sử dụng đất, ranh giới thửa đất giữa các hộ liền kề đã được xác định rõ, không có tranh chấp, không thay đổi ranh giới; diện tích đất so với ban đầu bị giảm là do các lần cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó không đúng với ranh giới hiện trạng và có thay đổi ranh giới hành lang bảo vệ an toàn giao thông.

Tranh chấp đất xảy ra khi hộ sử dụng đất liền kề là bà Phan Thị Thu H2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích lớn hơn so với hiện trạng sử dụng, chồng lấn về phía thửa đất của gia đình ông T và bà H1 đang sử dụng (vượt quá ranh giới hiện trạng lần lượt là 2,66m và 2,08m; với diện tích 30m^2; kết quả này dựa trên Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong thực hiện, kèm sơ hiện trạng ranh giới sử dụng đất do Văn phòng ký đất đai huyện T đo vẽ).

Hộ sử dụng đất liền kề là bà Phan Thị Thu H2 đã lợi dụng sai sót này khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 28/7/2023, Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong đã quyết định: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thu H2, với lý do "...có cơ sở khẳng định 30m^2 đất hiện tại các bên tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của ông T và bà H1. Diện tích đất tranh chấp này nằm trong khuôn viên toàn bộ thửa đất được ông T và bà H1 sử dụng ổn định từ năm 1991 cho đến khi có tranh chấp với bà …".

Bà Phan Thị Thu H2 kháng cáo bản án, tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất thực hiện các thủ tục để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng nên nguyên đơn rút đơn khởi kiện và rút đơn kháng cáo, bị đơn đồng ý, do đó, Tòa án cấp phúc thẩm đã ban hành quyết định hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Tuy nhiên, sau khi Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ giải quyết vụ án, gia đình ông T và bà H1 đã liên hệ với bà H2 để cùng yêu cầu cơ quan chuyên môn điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà H2 không thực hiện.

Vì vậy, ông Nguyễn Gia T và bà Phan Thị Diệu H1 đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

- Công nhận diện tích đất 27.1m^2 (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Quảng Trị) đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình ông T và bà H1.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 548716 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Trị cấp cho bà Phan Thị Thu H2 vào ngày 05/7/2018.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 05/7/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Phan Thị Thu H2 trình bày:

Bà yêu cầu phía nguyên đơn cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cấp có thẩm quyền cấp mới cho ông Nguyễn Gia T lần sau cùng để đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà. Vì vậy, bà không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Toà án giải quyết diện tích đất của bà giống như Nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T trình bày:

Việc Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Thu H2 là đúng với quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Anh T2 và ông Nguyễn Phước T1 có văn bản trình bày ý kiến đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án số 26/2026/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 6 tỉnh Quảng Trị đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, điểm a, b khoản 2 Điều 227, Điều 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự 2015. Căn cứ Điều 236 Luật Đất đai năm 2024. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 27 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Gia T và bà Phan Thị Diệu H1 về việc "Yêu cầu công nhận diện tích đất 27.1m^2 đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình ông Nguyễn Gia T, bà Phan Thị Diệu H1 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 548716 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 05/7/2018 cho bà Phan Thị Thu H2.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 13/5/2026 nguyên đơn kháng cáo sửa bản án sơ thẩm số 26/2026/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 6, tỉnh Quảng Trị; theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận diện tích đất 30 m² tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình nguyên đơn; hủy Giấy CNQSD đất số CK 548716 ngày 05/7/2018 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Trị cấp cho bà Phan Thị Thu H2.

Ngày 12/8/2026 Nguyên đơn ông Nguyễn Gia T có đơn xin rút đơn khởi kiện, rút đơn kháng cáo đồng thời đề nghị Toà án xét xử vắng mặt. Tuy nhiên đến ngày 21/9/2026, nguyên đơn ông Nguyễn Gia T, bà Phan Thị Diệu H1 và người đại diện theo uỷ quyền ông Lê Công H có đơn xin thay đổi việc rút đơn khởi kiện và rút đơn kháng cáo; đề nghị Toà án cấp phúc thẩm tiếp tục giải quyết vụ án theo đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

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.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 26/2026/DSST ngày 05 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 5, tỉnh Quảng Trị.

Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn ông Nguyễn gia T, bà Phan Thị Diệu H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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 nguyên 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.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Gia T và bà Phan Thị Diệu H1 và đại diện theo uỷ quyền ông Lê Công H có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn bà Phan Thị Thu H2 đã được Toà án triệu tập tống đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên toà lần thứ hai. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Gia T và bà Phan Thị Diệu H1 đề nghị công nhận diện tích đất 30 m² tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình nguyên đơn và hủy Giấy chứng nhận duyền sử dụng đất đất số CK 548716 ngày 05/7/2018 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Trị cấp cho bà Phan Thị Thu H2, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xét thấy:

Về nguồn gốc và quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn: Ngày 22/12/1991, ông Nguyễn Gia T và bà Phan Thị Diệu H1 được Ủy ban nhân dân huyện T giao diện tích đất 400m^2, thuộc thửa số 361, tờ bản đồ số 01, địa chỉ tại xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị; Ngày 17/3/1999, ông Nguyễn Gia T và bà Phan Thị Diệu H1 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo đó, thửa đất được xác định thành thửa số 257, tờ bản đồ số 04, diện tích 340m^2. Tại đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL số 62) vào ngày 12/9/2016, ông Nguyễn Gia T đã kê khai đề nghị cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ diện tích 340m^2 giảm xuống còn 331m^2, kèm theo đơn đề nghị cấp đổi là bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất được các hộ liền kề ký xác nhận, trong đó có bà Phan Thị Thu H2 và trích lục bản đồ địa chính thửa đất đề nghị được cấp đổi. Căn cứ vào đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 29/6/2018 Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Gia T và bà Phan Thị Diệu H1 với diện tích 331m^2 với kích thước và tứ cạnh như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI757952. Cùng thời điểm ngày 05/7/2018, bà Phan Thị Thu H2 là hộ liền kề với hộ ông T, bà H1 đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 176m^2 tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 05 tại xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị. Tại phiếu lấy ý kiến khu dân cư trong hồ sơ xin cấp đất của bị đơn bà H2, ông Nguyễn Gia T cũng đã ký xác nhận cùng các hộ liền kề khác, hồ sơ cấp đất của bị đơn cũng được thực hiện niêm yết tại địa phương theo quy định của pháp luật. Do đó việc Ủy ban nhân dân xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Nguyễn Gia T, bà Phan Thị Diệu H1 và bị đơn bà Phan Thị Thu H2 là đúng theo quy định của pháp luật.

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ thấy rằng phần diện tích đất đang tranh chấp 27,1 m^2 hiện đang nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho bị đơn bà Phan Thị Thu H2. Do đó Toà án cấp sơ thẩm tuyên Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Gia T và bà Phan Thị Diệu H1 về việc "Yêu cầu công nhận diện tích đất 27.1m^2 đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình nguyên đơn và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 548716 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 05/7/2018 cho bà Phan Thị Thu H2 là hoàn toàn có cơ sở và đúng theo quy định của pháp luật

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên các quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2026/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 6 - Quảng Trị

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc

thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; điểm a, b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; áp dụng Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 166; Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai 2013; áp dụng Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; áp dụng điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 27 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Gia T và bà Phan Thị Diệu H1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2026/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 6, tỉnh Quảng Trị

2. Về án phí: ông Nguyễn Gia T và bà Phan Thị Diệu H1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm được khấu trừ tại biên lai số 0002214 ngày 18/5/2026 nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị. Nguyên đơn ông T, bà H1 đã nộp đủ.

3. Những 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (21/9/2026).

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬPHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND KV 6, tỉnh Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu: Toà Dân sự, hồ sơ vụ án.

Trần Anh Tuấn