

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 49/2026/DSPT

Ngày: 01/7/2026

*“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: Bà Hoàng Thị Thanh Nhân.

Các Thẩm phán: Bà Từ Thị Hải Dương và ông Dương Viết Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tú Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 25/2026/TLPT - DS ngày 23/4/2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2026/DS-ST ngày 19/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Quảng Trị bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2026/QĐ-PT ngày 16/6/2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Ngô Thị Th, sinh năm 1981; Số CCCD: 044181001593 cấp ngày 05/9/2021; địa chỉ: Thôn Đ, xã C, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị D, sinh năm 1950; Số CCCD: 044150003143 cấp ngày 28/9/2021; địa chỉ: Thôn Đ, xã C, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Minh T, Trợ giúp viên - Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước số 1, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Quảng Trị; đại diện theo ủy quyền ông: Ngô Văn N, sinh năm 1983; SỐ CCCD: 044083002704 cấp ngày 27/10/2022. Có mặt.

Người làm chứng:

1. Ông Ngô Thanh H, sinh năm 1972; SỐ CCCD: 044072001051 cấp ngày 15/09/2021; địa chỉ: Thôn Đ, xã C, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt

2. Bà Ngô Thị C, sinh năm 1972; Số CCCD: 044172000570 cấp ngày 05/09/2021; địa chỉ: Thôn Đ2, xã C, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

3. Ông Lê Văn T, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn Đ, xã C, tỉnh Quảng Trị. Có mặt

4. Ông Ngô Văn Hảo, sinh năm 1955; địa chỉ: Thôn Đ, xã C, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.
 5. Ông Ngô Văn Hữu; địa chỉ: Thôn Đ, xã C, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.
 6. Ông Hoàng Thành Linh; địa chỉ: Thôn Đ, xã C, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.
 7. Ông Ngô Thanh Lâm; địa chỉ: Thôn Đ, xã C, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.
 8. Ông Ngô Thanh Kiệt; địa chỉ: Thôn Đ, xã C, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.
- Người kháng cáo: nguyên đơn bà Ngô Thị Th*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/7/2025, bản tự khai ngày 11/11/2025 và trong quá trình hòa giải nguyên đơn bà Ngô Thị Th đều trình bày:

Trước đây gia đình bà Th có mua một căn nhà và thửa đất hợp pháp của bà Ngô Thị L và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 735350, tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 33, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Bình (cũ) cấp ngày 16/8/2018, diện tích 562,7m², mang tên Ngô Thị Th tại Thôn Đ, xã C, tỉnh Quảng Trị. Gần đây để xác định lại chính xác ranh giới đất với những gia đình xung quanh, bà Th đã mời cán bộ địa chính đo đạc lại, trong đó có sự chứng kiến của bà Trần Thị D và anh Ngô Văn Q (con trai bà D). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sau khi đo đạc lại bà Th thấy đất của bà Th bị bà D đã lấn sâu 1,55m; chiều dài gần 30m, sát đường đi vào nhà bà D.

Sau khi phát hiện gia đình bà D lấn sang đất của bà Th, bà Th đã làm đơn gửi đến UBND xã C (cũ) để yêu cầu hòa giải việc tranh chấp quyền sử dụng đất và được UBND xã C đã tiến hành hòa giải 02 lần nhưng không có kết quả. Vì vậy bà Ngô Thị Th khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc Trần Thị D phải trả lại phần đất đã lấn chiếm diện tích khoảng 30m² thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 33; địa chỉ thửa đất Thôn Đ, xã C, tỉnh Quảng Trị.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà Ngô Thị Th xác định: Sau khi đo đạc, thẩm định thửa đất thực tế thấy bà Trần Thị D lấn chiếm diện tích 23,1m² nên bà Th yêu cầu bà D phải trả lại diện tích 23,1m²;

Tại bản tự khai đề ngày 24/10/2025 và tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị D trình bày: Gia đình bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B300370 tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 05 tại thôn Đ1, xã C, huyện L, tỉnh Quảng Bình (cũ) nay là xã C, tỉnh Quảng Trị. Từ khi được cấp đất đến nay, gia đình bà D sử dụng ổn định, liên tục, không có tranh chấp với bất kỳ ai. Cuối năm 2018, hộ liên kế với bà D là bà Ngô Thị Th đã tự xây hàng rào trên phần đất mà gia đình bà D đã đồng ý làm ranh giới, tính đến chân hàng rào hiện nay. Từ đó đến nay hai bên sử dụng ổn định, không xảy ra tranh chấp gì về ranh giới. Nay bà Th cho rằng bà D lấn chiếm để làm đường đi và khởi kiện yêu cầu gia đình bà D phải trả lại phần đất đã lấn chiếm, bà D cho rằng bà không lấn chiếm đất của bà Th nên bà D không nhất trí.

- Phần trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Gia đình bà D sử dụng thửa đất ổn định, liên tục, không tranh chấp với hộ liền kề, trong suốt quá trình sử dụng xác định ranh giới giữa hai thửa đất là hàng rào tre, tồn tại lâu năm. Năm 2018, nguyên đơn xây dựng tường rào giữa ranh giới hai thửa đất nhằm thay thế hàng rào tre cũ, ranh giới này được chính quyền địa phương và các hộ sử dụng liền kề xác nhận. Sau khi Hội đồng thẩm định đã thẩm định tại chỗ, xác định phần diện tích đất tranh chấp là 23,1m² nên bà Th yêu cầu bà D phải trả lại. Tuy nhiên bà D thấy phần diện tích đó không liên quan đến thửa đất gia đình bà D đang sử dụng, mà phần đất của bà Th giáp với đường giao thông, bà D chỉ đi vào nhà theo đường giao thông, nên bà D không nhất trí như yêu cầu của bà Th, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 17/3/2026 ông Ngô Văn N là người đại diện theo ủy quyền của UBND xã Cam Hồng có công văn số 629/UBND-KT trình bày: Theo công văn yêu cầu của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Quảng Trị, UBND xã C có ý kiến: Theo kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Quảng Trị và đối chiếu với Bản đồ đo vẽ giải thửa đo vẽ năm 1992 của UBND xã Cam Thủy (cũ) (thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 05, loại đất: Đất màu) nằm ngoài thửa đất của bà Ngô Thị Lũy (chủ đất chuyển nhượng lại cho bà Ngô Thị Th) là thửa số 44, tờ bản đồ số 05, diện tích 620m².

Theo kết quả kiểm tra đo đạc thẩm định tại chỗ 09/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Quảng Trị, thì phần diện tích tranh chấp nằm ngoài tường rào bà Th đã xây và nằm trên đất giao thông hiện hữu. Đề nghị Tòa án xác minh thời điểm xây dựng tường rào và hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lũy để làm căn cứ thực hiện các thủ tục theo quy định.

Theo đơn đề nghị của bị đơn bà Trần Thị D, Tòa án đã triệu tập những người làm chứng ông Ngô Thanh H, bà Ngô Thị C, ông Lê Văn T, ông Ngô Văn H, ông Ngô Văn H, ông Hoàng Thành L, ông Ngô Thanh L, ông Ngô Thanh K, trong đó chỉ có ông Ngô Văn H, bà Ngô Thị C, ông Lê Văn T, ông Ngô Văn H có bản tự khai, các ông bà đều trình bày: Về nguồn gốc đất của bà Ngô Thị Th, được biết bà Th mua lại của bà Ngô Thị L. Lúc bà Th mua nhà và đất thì ranh giới giữa gia đình bà D và gia đình bà Th có hàng rào tre, sau một thời gian mua lại thì bà Th đã phá dỡ hàng rào tre và xây hàng rào bằng bê tông. Từ trước đến nay, giữa gia đình bà D và gia đình bà Th không có tranh chấp về ranh giới. Nay bà Th khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 19/3/2026 của TAND khu vực 4 tỉnh Quảng Trị quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; các Điều 35, 39, 93, 147, 157, 165, khoản 1 Điều 227, 266, 271 và 273 của bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 129, 137, 236 của Luật Đất đai năm 2024; Căn cứ Điều 26 Nghị Quyết 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa bà Ngô Thị Th buộc bà Trần Thị D trả lại diện tích đất đang tranh chấp diện tích 23,1m² tại Thôn Đ, xã C, tỉnh Quảng Trị.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Ngô Thị Th phải chịu 5.500.000 đồng (năm triệu năm trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, được khấu trừ số tiền 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) tạm ứng chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã nộp tại Tòa án.

3. Về án phí sơ thẩm: Bà Ngô Thị Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm để sung vào công quỹ Nhà nước, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0000781 ngày 13/10/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Quảng Trị. Bà Th đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

Ngày 29/3/2026, nguyên đơn bà Ngô Thị Th kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng sửa án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 23,1m² đất đã lấn chiếm, bảo vệ quyền sử dụng đất của nguyên đơn theo Giấy chứng nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bên đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến, không thỏa thuận được.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Về nội dung: không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, trong thời hạn luật định, nguyên đơn bà Ngô Thị Th có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm hợp lệ nên Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị thụ lý để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Về nguồn gốc đất của nguyên đơn:

Ngày 27/6/2006 bà Ngô Thị Th được UBND huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 878368 tại thửa số 44, tờ bản đồ số 05 diện tích 620,0m² tại xã C, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình (cũ) trong đó đất ở: 200,0m², đất trồng cây hàng năm khác 420,0m²; nguồn gốc đất:

Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 02/3/2017 bà Th có Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; lý do xin cấp lại: Xin cấp đổi theo số liệu đo đạc chính lý địa chính. Thông tin thửa đất mới thay đổi: Thửa số 68, tờ bản đồ số 33, diện tích: 562,7m²; trong đó đất ở: 200,0m², đất trồng cây hàng năm khác 462,7m². Ranh giới thay đổi, sử dụng ổn định, không có tranh chấp, diện tích giảm 57,3m² do hiến đất làm nương. Đến ngày 18/8/2018 bà Ngô Thị Th được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Bình (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT735350 cấp ngày 16/8/2018, diện tích 562,7m²; trong đó đất ở: 200m²; đất trồng cây hàng năm khác: 362,7m² tại Thôn Đ, xã C, tỉnh Quảng Trị (xã C, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình cũ).

[2.2] Nguồn gốc đất của bị đơn:

Căn cứ trình bày của bị đơn và các tài liệu trong hồ sơ vụ án xác định, nguồn gốc thửa đất của bị đơn được UBND huyện Lệ Thủy (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 04/4/1992 số B300370, diện tích 1.100m², mang tên ông Ngô Văn S. Ngày 20/01/2011 đăng ký biến động quyền sử dụng đất sang tên vợ là bà Trần Thị D, thửa đất số 43, tờ bản đồ số 05 (nay là thửa 50, tờ bản đồ số 33), diện tích 1.100m², địa chỉ xã C, huyện Lệ Thủy (cũ), lý do biến động do ông Ngô Văn S đã chết.

[2.3] Theo kết quả đo đạc, xem xét thẩm định, xác định:

* Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho nguyên đơn bà Ngô Thị Th: Thửa đất số 68, tờ bản đồ số 33 (nay là tờ 168), có diện tích 562,7m². Sau khi đo đạc, tổng diện tích thực tế sử dụng của bà Ngô Thị Th có tứ cận như sau: Phía Tây Bắc giáp thửa đất số 51 có kích thước 23,03m (từ điểm 29 – điểm 25); phía Đông Bắc giáp thửa đất số 49 có kích thước 25,07m (từ điểm 25 - điểm 9); phía Đông Nam giáp đất giao thông có kích thước: 26,22m (từ điểm 9 – điểm 2); phía Tây Nam giáp đất giao thông có kích thước: 29,62m (từ điểm 2 – điểm 29). Diện tích hiện trạng sử dụng: 662,9m². Diện tích theo hiện trạng nhiều hơn diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 100,2m².

* Thửa đất số 50, tờ bản đồ số 168 theo bị đơn xác định có kích thước như sau: Phía Tây Bắc giáp thửa 49 có kích thước: 30,55m (từ điểm 7 – điểm 23); phía Tây Bắc giáp thửa 175 có kích thước: 48,68m (từ điểm 23 – điểm 16); phía Đông Nam giáp thửa 70 và 175 có kích thước: 15,13m (từ điểm 16 - điểm 13); phía Tây Nam giáp thửa 71, 69, đường giao thông có kích thước 44,27m (từ điểm 13 – điểm 7). Diện tích hiện trạng sử dụng: 1.193,8m².

* Phần diện tích đất tranh chấp theo nguyên đơn xác định là 23,1m². Từ điểm 6 – điểm 10 có kích thước: 22,11m; Từ điểm 10 – điểm 9 có kích thước: 0,54m; Từ điểm 9 – điểm 5 có kích thước: 22,37m; Từ điểm 5 – điểm 6 có kích thước: 1,58m;

[2.4] Nguyên đơn kháng cáo về việc yêu cầu bị đơn trả lại 23,1m² đất bị lấn chiếm thấy: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ranh giới giữa đất của nguyên đơn bà Th và con đường đi vào nhà bị đơn bà D trước đây là hàng rào tre. Năm 2018 bà Th tự phá dỡ hàng rào tre và tiến hành xây dựng tường rào bê tông trên ranh giới hàng rào tre cũ để ngăn cách nên không thể có căn cứ để cho rằng bà D

mở đường lấn sang đất bà Th. Thực trạng sử dụng và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà Th và bà D đều cho thấy giữa 02 thửa đất mà bà Th và bà D được cấp chỉ tiếp giáp nhau ở 1 điểm góc của 2 thửa đất. Mặt khác theo kết quả thẩm định tại chỗ và tại Công văn số 629/UBND-KT ngày 17/3/2026 của UBND xã C xác định phần diện tích tranh chấp nằm ngoài tường rào bà Th đã xây và nằm trên đường giao thông đi vào nhà bà D. Đường giao thông này do UBND xã C quản lý. Vì vậy, việc bà Th khởi kiện yêu cầu bà D trả lại phần đất bị lấn chiếm là không có cơ sở.

Đối với phần diện tích đất 23,1m² của bà Th nằm trên đường giao thông do UBND xã C quản lý, bà Th có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai xem xét giải quyết đúng với diện tích mà mình được giao theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ các phân tích nêu trên, xét quyết định của cấp sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án sơ thẩm là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Ngô Thị Th phải chịu 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, được khấu trừ số tiền 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) tạm ứng chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm.

[4] Về án phí: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đề sung quỹ Nhà nước nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp tại Biên lai số 0001580 ngày 13/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 129, 137, 236 của Luật Đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 29 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. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị Th. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 10/2026/DSST ngày 19 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Quảng Trị.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Ngô Thị Th phải chịu 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, được khấu trừ số tiền 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) tạm ứng chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã nộp tại Tòa án sơ thẩm.

3. Về án phí: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đề sung quỹ Nhà nước nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp tại Biên lai số 0001580 ngày 13/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (01/7/2026).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND khu vực 4-Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Hoàng Thị Thanh Nhân