

Bản án số: 113/2026/DS - PT

Ngày: 30-9-2026

“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 Phan Hồng Phước

Các Thẩm phán:

+ Ông Trần Việt Trung

+ Bà Đoàn Thị Kim Thương

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Bá Tuấn Linh - Thư ký TAND tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Minh Nguyệt - Kiểm sát viên.

Ngày 30/9/2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ số: 75/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số: 54/2026/DS-ST ngày 02/7/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 86/2026/QĐ-PT ngày 27/8/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Linh N, sinh năm: 1982; nơi cư trú: Thôn H, xã H, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ cần báo: Nhâm Nhi Q, tổ dân phố B, xã H, tỉnh Quảng Trị - Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Linh N: Ông Ngô Đức T, sinh năm 1983; nơi cư trú: Số A A, phường A, thành phố Đà Nẵng - Có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Trọng V, sinh năm: 1972; nơi cư trú: Tổ dân phố B, xã H, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ cần báo: Số A đường T, tổ dân phố B, xã H, tỉnh Quảng Trị - Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Trọng V: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm: 1983; nơi cư trú: Tổ dân phố B, xã H, tỉnh Quảng Trị - Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trần Trọng V: Luật sư Nguyễn Ngô Quang N1 - Công ty L1 Luật, K-3.28 Cao ốc K, B H, phường P, thành phố Hồ Chí Minh - Có mặt.

2. Ông Nguyễn Thế Q, sinh năm: 1972; nơi cư trú: Tổ dân phố B, thị xã H, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ cần báo: Số A đường T, tổ dân phố B, xã H, tỉnh Quảng Trị - Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Quảng Trị. Đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn H - Phó chủ tịch - Có đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ dân phố B, xã H, tỉnh Quảng Trị - Vắng mặt,
- Người làm chứng:
+ Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm: 1949; nơi cư trú: Tổ dân phố B, xã H, tỉnh Quảng Trị - Có mặt.
+ Ông Trần Thanh V1, nơi cư trú: Số F L, xã H, tỉnh Quảng Trị - Vắng mặt.
+ Chị Trần Ngọc B, sinh năm: 1991; nơi cư trú: Nhà số A đường T, phường Đ, tỉnh Quảng Trị - Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phan Linh N trình bày:

Ông Phan Linh N là người được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Q (nay là Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Q) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DI 825168, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 09774 cấp ngày 14/10/2022, đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 30, diện tích 102,6 m, địa chỉ thửa đất tại Tiểu khu B (nay là Tổ dân phố B), thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Chiều rộng cạnh phía trước của thửa đất là 5,70 m, chiều dài cạnh phía bắc là 14,54 m và 2.62 m, chiều dài cạnh phía nam là 18,26 m, chiều rộng cạnh phía sau là 4,19 m và 1.53 m. Thửa đất này có vị trí: phía bắc giáp với thửa đất số 85 của hộ ông Nguyễn Thế Q và phía Nam là R nước giáp với thửa đất số 364 của hộ ông Trần Trọng Vĩnh. Khi ông N tiến hành đo đạc lại diện tích thửa đất của mình để xây dựng nhà ở, thì phát hiện thửa đất của ông N bị 02 hộ trên lấn chiếm 01 phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông N, cụ thể là cạnh chiều rộng mặt đường thửa đất của ông N là 5,7m nhưng thực tế đã bị 2 hộ lấn chiếm còn 5,4 m, ước tính giá thị trường tại thời điểm này là: 100.000.000 đồng. Ngày 11/02/2025, ông N đã nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân thị trấn H tiến hành hoà giải theo biên bản hoà giải ngày 04/4/2025 nhưng không thành.

Sau khi có kết quả thẩm định tại chỗ ông Phan Linh N yêu cầu ông Trần Trọng V phải tháo dỡ đoạn hàng rào để trả lại 5,3m² đất mà anh V đã lấn chiếm sang thửa đất của ông N. Đồng thời trước khi mở phiên tòa, ông Phan Linh N đã làm đơn và tại phiên tòa ông N xin rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Thế Q.

- Bị đơn ông Trần Trọng V và người đại diện theo ủy quyền chị Nguyễn Thị T1 trình bày:

Ông V là chủ sở hữu thửa đất số 364, tờ bản đồ số 31, là thửa đất liền kề thửa đất của ông Phan Linh N. Ông V và ông N không có mối quan hệ gì. Ngày 22/4/2025 ông Phan Linh N kiện ông V lấn chiếm một phần diện tích thuộc quyền sở hữu của ông N. Ông V hoàn toàn không đồng ý với nội dung khởi kiện của ông N vì nguồn gốc thửa đất và hàng rào của ông V có trước lúc ông N về mua đất và đo đạc, hàng rào có trước khi Nhà nước đo vẽ và cấp Giấy chứng nhận cho ông N nên không có chuyện chồng lấn. Đề nghị Tòa án xem xét cụ thể, đầy đủ về lịch sử, quá trình cấp Giấy chứng nhận từ năm 2008 để giải quyết đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của bị đơn ông Trần Trọng Vĩnh

Đối với việc ông N cho rằng ông V lấn chiếm một phần ông V cũng hoàn toàn không đồng ý vì nguồn gốc đám đất là một con đường bị công, quá trình lịch sử cấp

giấy chứng nhận chứng nhận từ năm 2008, chứ không phải thẳng như sơ đồ của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N.

- Bị đơn ông Nguyễn Thế Q trình bày: Ông Quảng mua đất vào năm 2008, lúc đó ranh giới giữa 02 lô đất chỉ là hàng rào bằng cây chè. Năm 2019 ông Q về làm nhà, lúc này ranh giới hai bên phân định bằng hàng rào xây bằng gạch bloc. Trong quá trình làm nhà ông Q có liên hệ với chủ lô đất bên cạnh để nhờ bỏ vật liệu xây dựng. Trong quá trình làm nhà giữa các bên không xảy ra vấn đề thắc mắc gì về ranh giới. Sau khi làm nhà xong do móng nhà cao lên nên phần ranh giới bị thấp xuống. Năm 2022, ông N đột xuất đến nhà ông Q và cho rằng ông Q chiếm đất của ông N. Do tại thời điểm đó ông Q không có nhà, chỉ có vợ và con nên sau đó ông Q có tìm gặp ông N và có giải thích cho ông N3 rõ, tuy nhiên hai bên không thống nhất ý kiến được với nhau. Vào khoảng giữa năm 2024, ông N có đến nhà ông Q xin đập tường rào nhà ông Q, ông Q cũng thống nhất cho ông N đập, do hàng rào đó không phải do ông Quảng X. Ông Q có mời nhân viên đo đạc kiểm tra và thấy ông Q vẫn đang sử dụng đúng phần đất của mình. Lúc đó ông N cũng chứng kiến vì thời điểm đó ông N đang cho người phá hàng rào. 03 ngày sau khi ông N phá phần tường rào cũ đi ông Q có xây tường rào mới trên phần đất của ông Q. Đến đầu năm 2025 ông Q lại nhận được giấy mời của Ủy ban nhân dân thị trấn H mời đến để giải quyết về vấn đề tranh chấp đất đai, ông Q cũng đã đến tham gia nhưng sự việc không được giải quyết dứt điểm. Ông N vẫn khẳng định ông Q lấn chiếm đất của ông N. Nay ông N khởi kiện đến Tòa yêu cầu ông Q trả lại đất, ông Q không đồng ý và yêu cầu Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Phan Linh N rút đơn khởi kiện đối với ông Q thì ông Q đồng ý, không có ý kiến gì.

- Người đại diện Ủy ban nhân dân xã H trình bày: Mặc dù thửa đất ông V sử dụng vượt quá 24m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp nhưng thực tế gia đình ông V đã sử dụng diện tích đất này ổn định từ lâu. Việc xây dựng hàng rào có trước thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Phan Linh N. Việc anh V và anh N hiện tại sử dụng có một phần đất nằm ngoài ranh giới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh V và anh N, hiện do xã quản lý. Hiện tại Ủy ban nhân dân xã H chưa có chủ trương, kế hoạch đối với hai phần đất trên nên Ủy ban nhân dân xã H chưa xem xét đề nghị giải quyết. Khi nào có kế hoạch, chủ trương sử dụng đất đối với hai phần đất này thì Ủy ban nhân dân xã H sẽ giải quyết theo quy định của pháp luật. Do điều kiện công việc bận rộn, nên đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân xã H.

- Người làm chứng ông Nguyễn Minh T2 trình bày: Ông T2 hiện đang sử dụng thửa đất số 365, tờ bản đồ số 31, địa chỉ Tiểu khu B, thị trấn H, huyện B, Quảng Bình (nay là Tiểu khu B, xã H, tỉnh Quảng Trị) - theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 371987 do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường tỉnh Q cấp ngày: 22/7/2019. (Nguyên trước đây là thửa đất số 134, tờ bản đồ số 31, địa chỉ Tiểu khu B, thị trấn H, huyện B, Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 112039 do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường tỉnh Q cấp ngày: 18/06/2019).

Nguyên từ trước năm 2008, ông T2 đã sử dụng ổn định, liên tục phần diện tích đất thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 31 nằm tiếp giáp thửa đất số 84, tờ bản đồ số 30 (hiện nay là thửa đất 530 của ông Phan Linh N). Để đảm bảo cho việc thoát nước của hộ gia đình mỗi lần lũ lụt, mưa bão và tránh tranh chấp sau này thì tôi có làm rãnh thoát nước (DTL 133, chiều dài khoảng 25,23 m, chiều ngang khoảng 1,02 m) và đã xây dựng hàng rào kiên cố bên cạnh rãnh thoát nước này để làm ranh giới,

việc xây dựng hàng rào này là công khai, đúng quy định và được sự đồng thuận của các hộ dân liên kề từ trước tới nay.

Vào thời điểm nửa cuối năm 2018, nửa đầu năm 2019, ông **T2** đã thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện B** (theo hồ sơ, giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả lập ngày 19/3/2019). Khi thực hiện hồ sơ đo đạc và đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận, phần đất là rãnh thoát nước (DTL 133, chiều dài khoảng 25,23 m, chiều ngang khoảng 1,02 m) và hàng rào bên cạnh rãnh thoát nước này được thể hiện rõ trong hồ sơ như: Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 17/12/2018; Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng lập ngày 17/12/2018 đã được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện B**, **UBND thị trấn H**, ông **Nguyễn Minh T2** (đại diện chủ sử dụng đất, các ông, bà (chủ sử dụng đất liên kề), ...

Ông **T2** là người trực tiếp quản lý, cải tạo và sử dụng phần đất là rãnh thoát nước nêu trên và hàng rào kiên cố bên cạnh rãnh thoát nước này từ trước năm 2008 đến nay, phần diện tích đất này không có tranh chấp, không bị lấn chiếm, mốc giới ổn định lâu dài. Phần hàng rào kiên cố này đã xây dựng từ trước và là ranh giới giữa đất của ông **Trần Trọng V** (con của ông **T2**) và đất của anh **Phan Linh N**.

- *Người làm chứng ông **Trần Thanh V1** trình bày:* Nguyên thửa đất số 530 là của **Trần Ngọc B** (con gái ông **V1**); tại thời điểm đó, thửa đất này giáp thửa đất của ông **Nguyễn Minh T2**. Sau đó ông **V1** và ông **Nguyễn Minh T2** đã thống nhất với nhau để ông **V1** xây tường rào; mục đích xây dựng hàng rào để xác định ranh giới giữa hai thửa đất. Năm 2021, **Trần Ngọc B** chuyển nhượng thửa đất trên cho **Phan Linh N**; trước khi chuyển để sang tên, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất **huyện B** đã trực tiếp về đo đạc lại thửa đất của **Trần Ngọc B** để làm thủ tục sang tên cho ông **Phan Linh N**.

Kết quả thẩm định, xem xét tại chỗ:

1. Đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 30, diện tích 102.6m² tại TK2, **T.T H, B, Quảng Bình** (Nay là TDP2 **xã H, tỉnh Quảng Trị**) của ông **Phan Linh N**.

- Vị trí tiếp giáp: Phía Bắc giáp nương (đường **T**); Phía Đông giáp đất hộ ông **Trần Trọng V**, bà **Nguyễn Thị N2**; ranh giới chạy theo mép ngoài hàng rào xây; Phía Nam giáp đất bà **Trần Ngọc B**; ranh giới theo dấu sơn; Phía Tây giáp đất ông **Nguyễn Thế Q**, bà **Dương Thị L**, ranh giới theo mép ngoài hàng rào xây của anh **Q**.

- Tài sản trên đất: Không.

2. Thửa số 364, tờ bản đồ số 31 của hộ ông **Trần Trọng V**, bà **Nguyễn Thị N2**.

- Vị trí tiếp giáp: Phía Bắc giáp đường **T**; Phía Đông giáp thửa đất của ông **Nguyễn Minh T2**, bà **Hoàng Thị P**; Phía Nam giáp thửa đất của ông **Hoàng Văn M**; Phía Tây giáp thửa đất của ông **Phan Linh N**, ranh giới theo mép ngoài hàng rào xây.

- Tài sản trên đất tranh chấp: Hàng rào xây móng đá hộc, xây bằng gạch được tô trát, cao 1m4, bên trên hàng rào được nối thêm khung sắt hộp tầm 1m. Sắt hàng có phần mái che lợp bằng tôn có chiều dài 3m, được làm bằng tôn xốp.

3. Thửa đất số 85, tờ bản đồ số 30 của hộ ông **Nguyễn Thế Q**, bà **Dương Thị L**

- Vị trí tiếp giáp: Phía Bắc giáp nương thủy lợi (đường **T**); Phía Đông giáp thửa đất ông **Phan Linh N**; Phía Nam giáp thửa đất của bà **H1**; Phía Tây giáp thửa đất của bà **H2**;

- Tài sản trên đất dự kiến tranh chấp: Hàng rào xây móng bằng blo, tường xây bằng gạch cao khoảng 2m; Sát hàng rào có mái hiên đỡ trụ bê tông bên trên bằng khung sắt lợp bằng tôn.

Tại Bản án số: 54/2026/DS-ST ngày 02/7/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Quảng Trị đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175 và Điều 176 Bộ luật dân sự; Điều 99, 100, 101, 166 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 235, 236 và Điều 260 Luật đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Phan Linh N** đối với anh **Trần Trọng V** về việc yêu cầu anh **Trần Trọng V** phải **tháo dỡ** đoạn hàng rào để trả lại phần diện tích 5,3m2 đất đã lấn chiếm của anh **Phan Linh N**.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh **Phan Linh N** đối với anh **Nguyễn Thế Q** về việc anh **Phan Linh N** yêu cầu anh **Nguyễn Thế Q** trả lại phần diện tích đất mà anh **Q** đã lấn chiếm đất anh **N**.

3. Kiến nghị **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** (nay là **Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Q**) thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DI 825168, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 09774 cấp ngày 14/10/2022, đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 30, diện tích 102,6 m, địa chỉ thửa đất tại **Tiểu khu B (nay là Tổ dân phố B), thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình** đã cấp cho anh **Phan Linh N** để cấp lại theo đúng ranh giới hiện trạng sử dụng.

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

*Ngày 09/7/2026 nguyên đơn ông **Phan Linh N** có đơn kháng cáo Bản án số: 54/2026/DS-ST ngày 02/7/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Quảng Trị với nội dung:*

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận đơn kháng cáo của ông **Phan Linh N**, sửa bản án sơ thẩm; chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông **Trần Trọng V** phải **tháo dỡ** đoạn hàng rào để trả lại 5,3m2 đất mà anh **V** đã lấn chiếm sang thửa đất của ông **Phan Linh N**. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung 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: Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 54/2026/DS-ST ngày 02/7/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Quảng Trị.

Về án phí: Nguyên đơn ông **Phan Linh N** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

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 quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo: Căn cứ Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, nguyên đơn ông **Phan Linh N** có quyền kháng cáo và việc kháng cáo được thực hiện trong thời hạn quy định nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận để xem xét giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông **Phan Linh N** về việc yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xem xét để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về nguồn gốc các thửa đất: Thửa đất số 530, tờ bản đồ số 30, địa chỉ tại **tổ dân phố B, xã H, tỉnh Quảng Trị** mang tên **Phan Linh N**, xuất phát từ thửa đất số 84 tờ bản đồ số 30 mang tên **Trần Ngọc B**, cấp giấy chứng nhận số ĐĐ 401378, ngày 16/05/2022 với diện tích 417,2m²; Ngày 01/7/2022 chị **Trần Ngọc B** có đơn đề nghị tách thửa đất trên thành 02 thửa (thửa thứ nhất mang số thửa 530, số tờ 30 diện tích 102,6m²; thửa số hai mang số thửa 531, số tờ 30, diện tích 314,6m²). Ngày 08/9/2022 chị **Trần Ngọc B** chuyển nhượng cho **Phan Linh N** thửa đất số 530, tờ bản đồ số 30, với diện tích 102,6m². Đến ngày 14/10/2022 **Sở T** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 825168, thửa đất số 530, tờ bản đồ số 30, với diện tích 102,6m² mang tên **Phan Linh N**. Nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng.

Thửa đất số 364, tờ bản đồ số 31 có diện tích 414,8m² đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22 tháng 7 năm 2019, mang tên **Trần Trọng V** và **Nguyễn Thị N2** thuộc **tổ dân phố B, xã H, tỉnh Quảng Trị** được tách từ thửa đất số 134, tờ bản đồ số 31 của ông **Nguyễn Minh T2** và bà **Hoàng Thị P** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/6/2019, mà thửa đất này được cấp đổi từ thửa đất số 226, tờ bản đồ số 22 của ông **Nguyễn Minh T2** và bà **Hoàng Thị P** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/6/2008. Có nguồn gốc: Được tặng cho đất được Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất và không thu tiền sử dụng đất.

Theo Biên bản kiểm tra thực địa mặt bằng đề nghị tách thửa đất ngày 25/07/2022 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành ĐĐ 401378 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp ngày 16/5/2022 thuộc thửa đất 84 tờ bản đồ số 30 của bà **Trần Ngọc B** (là thửa đất trước khi thực hiện tách thửa) có ranh giới sử dụng đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới sử dụng đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với người sử dụng đất liền kề. Tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 530, tờ bản đồ số 30, lập ngày 28/7/2021 cũng thể hiện không có sự thay đổi về ranh giới thửa đất so với khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, tại thời điểm thực hiện thủ tục đo đạc, cấp đổi, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ liền kề, ranh giới sử dụng đất thực tế đã được xác định và sử dụng ổn định. Hồ sơ còn thể hiện tại thời điểm bà **Trần Ngọc B** đứng tên thửa đất trước khi chuyển nhượng cho ông **N**, ranh giới sử dụng đất không có

thay đổi so với thời điểm cấp Giấy chứng nhận và không có tranh chấp với các hộ sử dụng đất liền kề. Ông N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Trần Ngọc B theo hợp đồng ngày 08/9/2022 và được cấp Giấy chứng nhận ngày 14/10/2022.

Lời khai của ông Nguyễn Minh T2h Tâm về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất và việc hình thành hàng rào phù hợp với lời khai của ông Trần Thanh V1 là người trực tiếp tham gia việc xây dựng hàng rào để xác định ranh giới giữa các thửa đất. Hàng rào giữa hai thửa đất đã tồn tại ổn định trước lúc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B, sau đó bà B tách thành 2 thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 530, tờ bản đồ số 30, với diện tích 102,6m² cho ông Phan Linh N và được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 825168 ngày 14/10/2022 cho ông Phan Linh N; trong quá trình nhận chuyển nhượng, thực hiện thủ tục sang tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N không có ý kiến phản đối hoặc khiếu nại về vị trí hàng rào, ranh giới thực tế giữa thửa đất của ông N và thửa đất của ông V. Phần đất và hàng rào ranh giới giữa đất ông Phan Linh N và ông Trần Vĩnh T3 hiện do ông Trần Trọng V quản lý, sử dụng có nguồn gốc từ đất của ông Nguyễn Minh T2, bà Hoàng Thị P; ông Nguyễn Minh T2h Tâm là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ trước năm 2008 và xác định đã xây dựng rãnh thoát nước, hàng rào kiên cố làm mốc giới với các thửa đất liền kề. Sau đó, quyền sử dụng đất được tặng cho ông Trần Trọng Vg Vĩnh và ông V tiếp tục quản lý, sử dụng theo hiện trạng hàng rào đã có từ trước. Như vậy, theo lời khai của ông Nguyễn Minh T2 là người trực tiếp quản lý, sử dụng và xây dựng hàng rào, thì hàng rào hiện nay không phải do ông Trần Trọng V tự ý xây dựng hoặc dịch chuyển để lấn chiếm đất của ông Phan Linh N mà có nguồn gốc từ sự thỏa thuận giữa ông T2 và ông Trần Thanh V1 trước đây. Ngoài ra, UBND xã H cũng xác định gia đình ông V sử dụng phần diện tích đất thuộc xã quản lý. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, thể hiện ranh giới giữa thửa đất số 530 của ông N và thửa đất số 364 của ông V được xác định theo mép ngoài hàng rào xây; ông N cho rằng phần diện tích đất bị ông V lấn chiếm là 5,3m². Ông N không chứng minh trong quá trình ông N sử dụng đất, ông V đã có hành vi chiếm giữ trái pháp luật phần diện tích 5,3m² này. Ông N không chứng minh được ông V đã có hành vi tự ý thay đổi, dịch chuyển mốc giới để chiếm đất của ông N. Vì vậy, không có căn cứ xác định đoạn hàng rào mà ông V xây dựng là công trình được xây dựng trái pháp luật trên phần đất mà ông N đang sử dụng để buộc ông V phải tháo dỡ trả lại 5,3 m² đất cho ông N.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ xác định ông Trần Trọng V đã lấn chiếm diện tích 5,3m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phan Linh N. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Linh N mà cần chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm: 54/2026/DS-ST ngày 02/7/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Quảng Trị.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DI 825168, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 09774 cấp ngày 14/10/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Q) cấp cho ông Phan Linh N nếu đương sự thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của mình thì có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền

nếu còn thời hạn khởi kiện để xem xét hủy giấy chứng quyền sử dụng đất cấp cho ông **Phan Linh N** theo quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông **Phan Linh N** phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm

[4] Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Phan Linh N**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2026/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Quảng Trị.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Phan Linh N** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000241 ngày 16 tháng 07 năm 2026 của Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị. Ông **Phan Linh N** đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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
- Phòng THADS KV1;
- TAND Khu vực 1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Lưu Tòa Dân sự.

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

Phan Hồng Phước

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN**

Trần Việt Trung Đoàn Thị Kim Thương

Phan Hồng Phước

Theo Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó có căn cứ và hợp pháp. Trong vụ án này, anh N chưa cung cấp được tài liệu, chứng cứ có giá trị chứng minh rằng trước khi anh nhận chuyển nhượng thì ranh giới thực tế giữa hai thửa đất nằm ở vị trí khác với hàng rào hiện nay hoặc hàng rào đã bị anh V tự ý dịch chuyển để lấn chiếm đất của anh N.

Đối với ý kiến cho rằng anh V đang sử dụng diện tích lớn hơn diện tích ghi trong Giấy chứng nhận, Hội đồng xét xử thấy rằng chính quyền địa phương xác định phần diện tích ngoài ranh giới Giấy chứng nhận của các bên hiện do Nhà nước quản lý; địa phương chưa có chủ trương, kế hoạch sử dụng đối với phần đất này. Do đó, không có căn cứ xác định toàn bộ phần diện tích ngoài Giấy chứng nhận mà anh V đang sử dụng đương nhiên thuộc quyền sử dụng của anh N.

Mặt khác, tranh chấp giữa anh N và anh V chỉ có thể được giải quyết trong phạm vi quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự; Tòa án không có căn cứ

pháp luật để xác lập quyền sử dụng đất cho anh **N** đối với phần đất mà cơ quan quản lý đất đai xác định hiện do Nhà nước quản lý.

Kết quả xem xét, thẩm định lại tại chỗ được thực hiện trong quá trình giải quyết vụ án theo đề nghị của các bên và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Kết quả thẩm định lại về cơ bản phù hợp với kết quả thẩm định trước đó, chỉ có sự chênh lệch diện tích phần đất anh **N** cho rằng bị lấn chiếm từ 4,3m² lên 5,3m². Sự chênh lệch này không làm thay đổi vị trí hàng rào, mốc giới thực tế giữa hai thửa đất và không phải là chứng cứ chứng minh anh **V** đã dịch chuyển hàng rào để lấn chiếm đất của anh **N**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh **Phan Linh N** Nhâm không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới có giá trị chứng minh cho yêu cầu kháng cáo; cũng không chứng minh được những nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm đối với phần yêu cầu của anh là sai lầm về đánh giá chứng cứ hoặc áp dụng pháp luật. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh **N**.

Đối với quyết định của bản án sơ thẩm về việc đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh **N** đối với anh **Nguyễn Thế Q**: anh **N** đã tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện đối với anh **Q** và anh **Q** không có ý kiến phản đối. Quyết định đình chỉ của cấp sơ thẩm phù hợp với quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Phần quyết định này không bị kháng cáo, kháng nghị nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm.

+ Kết quả định giá tài sản:

Các bên không yêu cầu định giá nên Hội đồng không định giá

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Do đó, Tòa án phải đưa vụ án ra xét xử.

Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 31/3/2026 theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát các bên đề nghị tạm ngưng phiên tòa để tiến hành thẩm định lại.

Mặc dù Hội đồng thẩm định được thành lập theo quy định của pháp luật, kết quả đo vẽ có hiệu lực nhưng do các bên đều đồng ý với đề nghị của VKS nên Tòa án chấp nhận thẩm định lại, kết quả thẩm định lại cũng giống như lần thẩm định trước chỉ khác diện tích phía bên hàng rào tranh chấp có tăng 1m² từ 4,3m² lên 5,3m² nhưng đây là tỷ lệ sai số trong đo đạc. Tòa án lấy kết quả thẩm định lần này để giải quyết vụ án.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Ngô Quang N1** trình bày như sau:*

+ Xem xét toàn diện về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất, ranh giới của các bên: việc tranh chấp giữa ông **Phan Linh N** với ông **Trần Trọng V** không thể chỉ so sánh diện tích đất của ông **N** bị thiếu so với GCNQSDĐ, còn phía ông **V** sử dụng nhiều hơn diện tích được cấp GCNQSDĐ để yêu cầu ông **V** trả lại đất cho ông **N**, mà cần xem xét cả về nguồn gốc, quá trình quản lý và sử dụng đất, ranh giới của các bên.

Về nguồn gốc đất: Gia đình ông **V** được cấp GCNQSDĐ từ việc ông **Nguyễn Minh T2** và bà **Hoàng Thị Phương T4** cho quyền sử dụng đất và được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 22/07/2019. Thực tế hàng rào là ranh giới đất

đã được gia đình ông Nguyễn Minh T2 sử dụng trước khi tặng cho ông V nên ông V kế thừa và tiếp tục quản lý sử dụng hàng rào này.

Theo Biên bản kiểm tra thực địa mặt bằng đề nghị tách thửa đất ngày 25/07/2022 (Bút lục số 21, 22, 23). Cơ sở pháp lý: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành ĐĐ 401378 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 16/5/2022 thuộc thửa đất 84 tờ bản đồ số 30 của bà Trần Ngọc B (là thửa đất trước khi thực hiện tách thửa) thì ranh giới sử dụng đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới sử dụng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với người sử dụng đất liền kề. Nghĩa là khi bà Ngọc B chuẩn bị tách thửa để chuyển nhượng cho ông N thì ranh giới của thửa đất đã rõ ràng, được gia đình ông V sử dụng ổn định.

Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 530, tờ bản đồ số 30, lập ngày 28/7/2021 (Bút lục số 20) ghi nhận: Tình hình thay đổi ranh giới thửa đất so với khi có giấy tờ: Không có sự thay đổi ranh giới.

Ông Phan Linh N có đất từ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Trần Ngọc B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/09/2022, sau đó mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 14/10/2022. Tức là việc chuyển nhượng và được cấp GCN cho ông Phan Linh N có sau khi ông V được cấp GCN và ranh giới đã được xác định rõ ràng, ổn định không có tranh chấp giữa các hộ liền kề trước đó, kể cả đến thời điểm năm 2022 khi ông N được cấp GCN cũng không khiếu nại hay tranh chấp gì về hàng rào, ranh giới.

+ Thực tế tài sản là hàng rào do gia đình ông V sử dụng ổn định, lâu dài.

+ UBND xã H xác định gia đình ông V sử dụng phần diện tích đất thuộc xã quản lý và hàng rào có trước thời điểm cấp GCNQSDĐ cho ông N.

+ Lời khai của người làm chứng: Ông T2 cũng khai rõ phần mương nước hiện nay do chính ông mở và xây dựng nhằm phục vụ việc thoát nước của gia đình. Ông là người đào mương, đặt các ống cống bê tông để dẫn nước từ khu vực nhà ở thoát ra hệ thống cống chung. Khi thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N2 và ông Trần Trọng V, ông T2 chủ động chừa lại phần diện tích hàng rào và mương nước này để tiếp tục sử dụng và duy trì việc thoát nước. Hàng rào này chính là hàng rào hiện nay do gia đình ông Trần Trọng V quản lý, sử dụng ổn định từ trước năm 2019 đến nay.

+ Lời khai của ông Nguyễn Minh T2 cũng phù hợp với lời khai của ông Trần Thanh V1 về việc ông T2 có cho thêm đất để hợp thành thửa đất sau này đứng tên bà Trần Ngọc B, đồng thời các bên đã thống nhất dờ hàng rào về vị trí hiện nay. Cả hai lời khai đều xác nhận hàng rào đã tồn tại từ trước khi bà Trần Ngọc B chuyển nhượng đất cho ông Phan Linh N.

Ngoài ra, lời khai của ông Nguyễn Minh T2 còn phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, lời khai của đại diện UBND xã H và quá trình quản lý, sử dụng thực tế của gia đình ông Trần Trọng Vĩnh.

Như vậy, theo lời khai của ông Nguyễn Minh T2 là người trực tiếp quản lý, sử dụng và xây dựng hàng rào, thì hàng rào hiện nay không phải do ông Trần Trọng V tự ý xây dựng hoặc dịch chuyển để lấn chiếm đất của ông Phan Linh N mà có nguồn gốc từ sự thỏa thuận giữa ông T2 và ông Trần Thanh V1 trước đây.

Ông **Trần Thanh V1** đã được ông **T2** cho thêm đất để hợp thành thửa đất sau này đứng tên bà **Trần Ngọc B.** Do đó, không có căn cứ để cho rằng phần đất có hàng rào hiện nay và một phần nương nước thuộc quyền sử dụng của ông **Phan Linh N** hoặc bị ông **Trần Trọng V** lấn chiếm.

+ Việc ông **Phan Linh N** cho rằng ông **Trần Trọng V** lấn chiếm đất không có chứng cứ chứng minh.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn **Phan Linh N.**