

Bản án số: 107/2026/DS - PT
Ngày: 28-9-2026
“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.
+ Ông Nguyễn Văn Dương
- **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:** Bà Cao Thị Minh Nguyệt - Kiểm sát viên.

Ngày 28/9/2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 83/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2026 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số: 59/2026/DS-ST ngày 16/7/2026 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 101/2026/QĐ-PT ngày 10/9/2026; **Quyết định hoãn phiên tòa số 157/2026/QĐ-PT ngày 24/9/2026** giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Thái T, sinh năm 1973, CCCD số: 044073007355; Nơi cư trú: nhà số H đường N, Tổ dân phố A N, phường Đ, tỉnh Quảng Trị - Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Thái T: Bà Võ Thị Kim O, sinh năm 1996; Nơi cư trú: A D, phường Đ, tỉnh Quảng Trị - Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Dương Văn T1 - Công ty L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Q. Địa chỉ: A D, phường Đ, tỉnh Quảng Trị - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Lương C, sinh năm 1965, CCCD số: 044065000190, và bà Bùi Thị M, sinh năm 1966, CCCD số: 044166000200; Nơi cư trú: 2 đường T, Tổ dân phố D N, phường Đ, tỉnh Quảng Trị - Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
+ Ủy ban nhân dân phường Đ, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: số H đường P, phường Đ, tỉnh Quảng Trị - Vắng mặt

+ Bà Lê Thị N, sinh năm 1977; Nơi cư trú: nhà số H đường N, Tổ dân phố A N, phường Đ, tỉnh Quảng Trị - Vắng mặt.

+ Bà Phan Thị Thu H và ông Lê Thanh T2; Địa chỉ: Nhà số A đường N, Tổ dân phố A N, phường Đ, tỉnh Quảng Trị - Vắng mặt (có đơn xin vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Quốc C1; địa chỉ: số nhà B đường V, Tổ dân phố I N, phường Đ, tỉnh Quảng Trị - Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Phan Thái T và bà Lê Thị N là người sử dụng thửa đất số 24, tờ bản đồ số 22, tại phường Đ, tỉnh Quảng Trị. Thửa đất có nguồn gốc ngày 04/9/1997, vợ chồng ông T, bà N nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Quốc C1 40m² đất. Vào thời điểm này, do ông C1 chỉ mới được UBND phường N giao đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên về thủ tục việc chuyển nhượng giữa hai bên chỉ thực hiện bằng giấy viết tay chưa theo đúng quy định của Nhà nước vào thời kỳ đó. Đất nhận chuyển nhượng hình chữ nhật, chiều rộng 2m, chiều dài 20m, hai phía Bắc Nam giáp đường giao thông, phía Tây giáp thửa đất vợ chồng chị ruột là Phan Thị Thu H, phía Đông giáp thửa đất của vợ chồng ông Nguyễn Lương C, bà Bùi Thị M (là phần đất ông Nguyễn Quốc C1 chuyển nhượng tiếp sau này cho ông C, bà M) hiện thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 35, diện tích 109,2 m², ông Nguyễn Lương C và bà Bùi Thị M được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/01/2007. Đến năm 2017 ông Phan Thái T và bà Lê Thị N nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị Thu H và ông Lê Thanh T2 quyền sử dụng 41,2 m² đất liền kề với chiều rộng 2,5m.

Từ năm 2017 đến nay, vợ chồng ông T và bà N tiến hành thủ tục đề nghị được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng này nhưng gặp khó khăn vì vợ chồng ông C, bà M không chấp nhận ranh giới đất giữa hai gia đình nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà N không thực hiện được. Sự việc trên đã được Ủy ban nhân dân phường Đ tiến hành hòa giải theo đề nghị của ông T và bà N nhưng không có kết quả.

Về xác định ranh giới đất giữa hai gia đình ông T và bà N cho rằng là một đường thẳng nối hai điểm. Điểm thứ nhất cách điểm ngoài cùng trụ cổng nhà ông T và bà N 10 cm (tức phía phải trụ cổng, đứng trên đường N nhìn vào mặt trước ngôi nhà). Điểm thứ hai cách điểm cuối, về phía Đông của mép tường nhà ông T và bà N 12 cm (tức phía phải tường nhà ông T và bà N, đứng trên đường N nhìn vào mặt trước ngôi nhà). Cơ sở của việc xác định ranh giới trên theo ông T khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và chị gái Phan Thị Thu H hai bên xác định rõ ranh giới giữa đất còn lại của chị H và chuyển nhượng cho ông là một đường thẳng nối hai điểm, trong đó điểm thứ nhất cách mép tường phía trước nhà chị (tức phía Nam) là 23cm, điểm thứ hai cách mép tường phía sau nhà chị (tức phía Bắc) là 8cm. Khoảng cách từ ranh giới này đến ranh giới giữa đất gia đình ông T và đất gia đình ông C, bà M theo sự xác định nói trên đúng 4,5m. Mặt khác, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 16/2019/DS-PT ngày 12/7/2019 của TAND tỉnh Quảng Bình về giải quyết tranh chấp đất đai giữa vợ chồng ông C, bà M với vợ chồng ông S, bà N1, ranh giới thửa đất của vợ chồng ông C, bà M với thửa đất của vợ chồng ông T đã được xác định, phù hợp với ranh giới mà ông T đã trình bày.

Do đó ông **T** khởi kiện đề nghị Giải quyết tranh chấp ranh giới giữa thửa đất số 24, tờ bản đồ số 22, phường **Đ**, tỉnh **Quảng Trị** do vợ chồng ông **T** đang quản lý, sử dụng và thửa đất số 59, tờ bản đồ số 35, diện tích 109,2 m² do vợ chồng ông **C**, bà **M** quản lý, sử dụng; đồng thời xác định ranh giới chung giữa hai thửa đất nêu trên là một đường thẳng nối hai điểm, điểm thứ nhất cách điểm ngoài cùng trụ cổng nhà ông **T** 10 cm (tức phía phải trụ cổng, đứng trên đường **N** nhìn vào mặt trước ngôi nhà); điểm thứ hai: Cách điểm cuối, về phía Đông của mép tường nhà ông **T** 12 cm (tức phía phải tường nhà ông **T**, đứng trên đường **N** nhìn vào mặt trước ngôi nhà).

- Bị đơn ông **Nguyễn Lương C** và bà **Bùi Thị M** trình bày: Nguồn gốc sử dụng đất của ông **C** bà **M** là năm 2001 ông bà được ông **Nguyễn Quốc C1** chuyển nhượng lại lô đất số 4 khu vực cấp III cũ, lô đất này được UBND phường **N** cấp đất xây dựng nhà ở ngày 17/5/1999 có chiều rộng 8m ông **C1** bán cho ông **T** 2m, bán cho ông **C** 6m. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2001. Ông **Nguyễn Lương C** có quyền sử dụng diện tích đất 108m, chiều rộng 6m, chiều dài 18m, có vị trí như sau: Phía Đông giáp lô đất số 3 (của ông **S**), phía Nam giáp trục đường 6m và mương nước đã quy hoạch, phía Tây giáp lô đất số 5 của bà **H** chuyển nhượng cho ông **T**, phía Bắc giáp trục đường 4m đã quy hoạch. Năm 2002 gia đình ông bà đã làm nhà, xây móng kiên cố, mới xây lên phòng ngủ, phòng bếp thì dừng lại do ông **C** đi học. Khi xây nhà ông bà đã chừa lại một khoảng đất hai bên móng để tạo độ thông thoáng và làm ống thoát nước R3 sau này. Thế nhưng phần đất đó đã bị ông **S** và ông **T** xây nhà ở, xây trụ cổng, sân, móng ngầm lấn sang. Ngày 01/7/2007 Ủy ban nhân dân thành phố **Đ** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 35, có chiều rộng mặt trước là 5,9m (thiếu 0,1m so với khi mua đất của ông **C1**). Ngày 29/4/2014 khi ông **C** đề nghị thì bà **Nguyễn Thị Thu H1** cán bộ địa chính phường **N** và một số cán bộ nữa đến đo đạc và yêu cầu ông **T** cắt bớt trụ cổng 2,5cm để trả lại đất cho ông **C**, bà **M**. Ngày 18/6/2014 hội đồng tư vấn giải quyết tranh chấp đã tiến hành xác minh hiện trạng sử dụng đất của 04 hộ gia đình kết quả hộ ông **C**, bà **M** cạnh phía Bắc kích thước 5,9m (phần đá móng có xây rộng hơn 5,9m) cạnh phía Nam kích thước 5,75m, chiều dài cạnh **Đ**, **T3** 18,5m. Hộ ông **T**, bà **H** cạnh phía Bắc kích thước 10,1m, cạnh phía Nam kích thước 10,1m. Tại thời điểm này kết quả xác minh cho thấy ông **T**, bà **H** đang sử dụng thừa 0,1m. Ông **C**, bà **M** cho rằng trong quá trình sử dụng đất làm nhà trong phần đất đã mua của ông **C1** không lấn chiếm của ai.

Về nguồn gốc đất của ông **T**, bà **N** có nguồn gốc đất từ hai thửa khác nhau nhận chuyển nhượng của ông **C1** 2m, nhận chuyển nhượng của bà **H** 2,5m. Trong quá trình sử dụng đất ông **T**, bà **N** có hành vi lấn chiếm đất, xây trụ cổng móng ngầm sân, móng nhà lấn sang đất của ông **C**, bà **M** (như biên bản xác minh ngày 18/6/2014 xác định đất ông **T**, bà **H** có chiều rộng thừa 0,1m) phần đất này ông **C**, bà **M** chừa lại thông thoáng để làm ống thoát nước R3 bị ông **T** lấn chiếm nên đất ông **C**, bà **M** thiếu 0,1m. Tại biên bản hòa giải ngày 27/6/2014 bà **H** cũng cho rằng đất bà **H** sử dụng thừa 10cm. Việc đất ông **T** thiếu đi nữa là do bà **Hà L** chứ không thể nói ông **C**, bà **M** lấn chiếm được.

Liên quan đến bản án số 16/2019/DS-PT ngày 12/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình buộc gia đình ông bà làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố Đ cấp ngày 17/01/2007 để chuyển đất cho ông S, bà N1 được sử dụng luôn phần đất lấn chiếm của gia đình ông bà. Hiện tại ông, bà không làm lại được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì các be nhà ông S, bà N1 đang chông lên chân móng nhà của ông bà đã xây cố định trước khi ông S xây nhà. Vì vậy, ông C, bà M không chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N.

Ngày 04/4/2026 ông C, bà M có đơn phản tố đề nghị Buộc ông T, bà N giải toả phần trụ cổng, móng ngấm sân, nhà để trả lại đất cho ông bà đã mua đúng 6m chiều rộng (phần giải toả tính từ trụ cổng ông T về phía Tây 10cm và kéo thẳng ra mốc giới phía Bắc). Bổ sung phần đất có chiều rộng 0,1m vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà để đúng theo phần đất ông, bà đã mua và xây dựng nhà cố định tính cả phần móng và chân móng nhà. Phần đất 0,1m phía Tây giáp với đất ông T là ông bà để thông thoáng và làm hệ thống thoát nước R3 nên không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà N chông lên chân móng nhà của ông, bà đã xây cố định nằm phía dưới phần đất 0,1m đó.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường Đ, tỉnh Quảng Trị: Tại Công văn số 3509/UBND-KTHTĐT ngày 26/6/2026 có ý kiến thừa đất số 59, tờ bản đồ số 35 theo bản đồ địa chính Nam Lý được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q phê duyệt năm 2021 được đo đạc thành thửa 25, tờ bản đồ số 22 (N). Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C bà M đối với thửa đất trên nộp tại UBND thành phố Đ ngày 15/5/2006. Nguồn gốc thửa đất do UBND phường N cấp đất xây dựng nhà ở cho ông Nguyễn Quốc C1 ngày 27/5/1994. Ông C1 chuyển nhượng cho ông C bà M ngày 07/4/2001. Căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận do gia đình kê khai được UBND phường N (cũ) xác nhận và kết quả đo đạc, xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất tại Thông báo số 17/TB-TNMT ngày 26/01/2006 của Sở T. Ngày 17/01/2007 UBND thành phố Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà M với diện tích 109,2m² đất ở. Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C bà M được thực hiện theo quy định tại Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai.

Về nguồn gốc đất ông Phan Thái T và bà Lê Thị N đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 22 (N) một phần nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quốc C1 năm 1997, đất ông C1 được UBND phường N cấp đất ngày 27/5/1994, một phần thửa đất còn lại nhận chuyển nhượng của ông Lê Thanh T2 và bà Phan Thị Thu H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23/10/2017 tại Công chứng H2, số công chứng 6281, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

Nguồn gốc đất sử dụng của bà Phan Thị Thu H và ông Lê Thanh T2 đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ số 35, theo bản đồ địa chính Nam Lý năm 2002 đo đạc thành thửa số 23, tờ bản đồ số 22 (N) được UBND phường N cấp đất ngày 11/5/1994 và được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/8/2005 diện tích 147,7m². Ủy ban nhân dân phường Đ đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N trình bày:* Bà là vợ của ông Phan Thái T, thống nhất với ý kiến với ông Phan Thái T về quá trình nhận chuyển nhượng và sử dụng đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 22 tại phường Đ, tỉnh Quảng Trị. Bà đề nghị xác định ranh giới thửa đất của vợ chồng bà là một đường thẳng nối hai điểm, điểm thứ nhất cách điểm ngoài cùng trụ cổng nhà bà 1 cm (tức phía phải trụ cổng, đứng trên đường N nhìn vào mặt trước ngôi nhà); điểm thứ hai: Cách điểm cuối, về phía Đông của mép tường nhà bà 11 cm (tức phía phải tường nhà bà, đứng trên đường N nhìn vào mặt trước ngôi nhà).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thu H và ông Lê Thanh T2 trình bày:* Vợ chồng ông, bà được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/8/2005 tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 35, diện tích 147,7m² (mặt trước 8m, mặt sau 8,1m, chiều dài 19m) tại Tổ dân phố A N, phường Đ, Quảng Trị. Năm 2017 chuyển nhượng lại cho vợ chồng em trai Phan Thái T và Lê Thị N ngang 2,5m, dài 16,5m tổng diện tích 41,2m². Việc sử dụng đất giữa gia đình ông Phan Thái T từ đó đến nay ổn định, không có tranh chấp xảy ra. Việc tranh chấp ranh giới giữa gia đình ông Phan Thái T với ông Nguyễn Lương C, bà Bùi Thị M thì gia đình ông, bà không có liên quan.

Theo yêu cầu của đương sự, ngày 07/4/2026 Tòa án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Quảng Trị tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với hiện trạng sử dụng đất với hai thửa đất số 24, tờ bản đồ số 22 và thửa đất số 59, tờ bản đồ số 35 tại Tổ dân phố A N, phường Đ, tỉnh Quảng Trị kết quả như sau;

Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 22 của ông Phan Thái T và bà Lê Thị N có vị trí: Phía Bắc tiếp giáp đường giao thông; phía Đông tiếp giáp thửa đất số 59 của ông C, bà M; phía Nam tiếp giáp đường giao thông; phía Tây tiếp giáp nhà ông T2, bà H. Tài sản trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4

Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 35 của ông Nguyễn Lương C, bà Bùi Thị M có vị trí: Phía Bắc tiếp giáp đường giao thông; phía Đông tiếp giáp thửa đất của ông S, bà N1; phía Nam tiếp giáp đường giao thông; phía Tây tiếp giáp thửa đất số 24 của ông T, bà N. Tài sản trên thửa đất có 01 ngôi nhà cấp 4

Trên phần diện tích đất tranh chấp để xác định ranh giới giữa 02 thửa đất không có tài sản gì. Về diện tích, kích thước của hai thửa đất có sơ đồ đo vẽ kèm theo.

Tại Bản án số: 59/2026/DS-ST ngày 16/7/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Quảng Trị đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 94, Điều 94, Điều 108, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 5, Điều 244, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ 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.

Áp dụng Điều 164, Điều 166, Điều 175 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, 136, Điều 236 Luật đất đai sửa đổi, bổ sung năm 2024, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thái T xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai thửa đất số 24, tờ bản đồ số 22 (nay là thửa số 24 tờ bản đồ số 172) của gia đình ông Phan Thái T tại phường Đ, tỉnh Quảng Trị từ điểm 1-5-6-11-7-8-9-1 với thửa đất số 59 tờ bản đồ số 35 (nay là thửa số 25

tờ bản đồ số 172) của ông **Nguyễn Lương C**, bà **Bùi Thị M** tại **phường Đ, tỉnh Quảng Trị** từ điểm 1-2-4-5-1.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Nguyễn Lương C** và bà **Bùi Thị M** về việc yêu cầu ông **Phan Thái T** giải tỏa phần trụ công để trả lại đất cho ông, bà và bổ sung phần diện tích đất 0,1m vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

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

Ngày 31/7/2026, bị đơn ông **Nguyễn Lương C** và bà **Bùi Thị M** có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 59/2026/DS-ST ngày 16/7/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Quảng Trị, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phan Thái T** với lý do:

- Bác bỏ tư cách khởi kiện của ông **T** tại đơn khởi kiện “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” với ông **C**, bà **M** ngày 23/12/2025;

- Huỷ Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/9/1997 đồng thời huỷ sơ đồ thửa đất số 24, 59 tờ bản đồ số 22 của gia đình ông **Phan Thái T** tại **phường Đ, tỉnh Quảng Trị**.

- Xử lý hậu quả của Giấy chuyển nhượng đất vô hiệu và giữ nguyên yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông **Nguyễn Lương C** và bà **Bùi Thị M** 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, điểm d khoản 1 Điều 12 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: 59/2026/DS-ST ngày 16/7/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Quảng Trị.

Về án phí: Bị đơn ông **Nguyễn Lương C** và bà **Bùi Thị M** được miễn 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 tố tụng: Đơn kháng cáo của ông **Nguyễn Lương C** và bà **Bùi Thị M** được làm trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo thuộc phạm vi xem xét

[2] Về nội dung:

[2.1] xem xét về nguồn gốc sử dụng đất: Nguồn gốc đất của gia đình ông **Phan Thái T** ngày 04/9/1997 nhận chuyển nhượng từ ông **Nguyễn Quốc C1** thửa đất ở vùng cấp III với diện tích chiều ngang 2m, chiều dài 20m tổng diện tích 40m² (thửa đất này ông **C1** chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ngày 23/10/2017 ông **T** nhận chuyển nhượng từ thửa đất số 67, tờ bản đồ số 35 được tách ra từ thửa đất số 11, tờ bản đồ số 35 tại **Tiểu khu A, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình** (nay là TDP10 **N, phường Đ, Quảng Trị**) của ông **Lê Thanh T2** và bà **Phan Thị Thu H** với vị trí thửa đất như sau: Phía Bắc tiếp giáp thửa đất số 66, có kích thước 2,5m; phía Đông giáp thửa đất số 12, kích thước là 16,5m; phía Nam giáp đường giao thông, kích thước 2,5m; phía Tây giáp thửa đất số 66, kích thước là 16,5m. Do đang tranh chấp về ranh giới với gia đình ông **Nguyễn Lương C**, bà **Bùi Thị M** nên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc đất của gia đình ông **Nguyễn Lương C** và bà **Bùi Thị M** ngày 07/4/2001 nhận **chuyển** nhượng của ông **Nguyễn Quốc C1** thửa đất ở vùng cấp III được **UBND phường N** cấp đất để làm nhà ở thửa đất số 59, tờ bản đồ số 35 tổng diện tích 109,2m² (thửa đất này ông **Nguyễn Quốc C1** chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), có đặc điểm: Phía Đông giáp lô đất số 3 (của ông **S**), phía Nam giáp trục đường 6m và mương nước đã quy hoạch, phía Tây giáp lô đất của bà **H** đã chuyển nhượng cho ông **T**, phía Bắc giáp trục đường 4m đã quy hoạch. Ngày 17/01/2007 ông **Nguyễn Lương C** và bà **Bùi Thị M** được **UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD898965, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H08832 thửa đất số 59, tờ bản đồ số 35, diện tích 109,2m² tại **phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình** (nay là TDP A **N, phường Đ, tỉnh Quảng Trị**).

[2.2] Xét kháng cáo cho rằng ông **Phan Thái T** không có tư cách khởi kiện, Hội đồng xét xử thấy: Ông **T**, bà **N** là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 24, tờ bản đồ số 22 (nay là thửa số 24 tờ bản đồ số 172), có phía Đông giáp thửa đất số 59, tờ bản đồ số 35 (nay là thửa số 25 tờ bản đồ số 172) của ông **C**, bà **M**. Giữa các bên phát sinh tranh chấp về vị trí ranh giới thực tế. Do đó, ông **T** có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định ranh giới giữa hai thửa đất. Việc chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không làm mất quyền khởi kiện của ông **T** nên kháng cáo này của ông **C**, bà **M** không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của ông **Nguyễn Lương C**, bà **Bùi Thị M** về việc yêu cầu hủy Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/9/1997 giữa ông **Nguyễn Quốc C1** và ông **Phan Thái T**, thấy: Giấy chuyển nhượng ngày 04/9/1997 là giao dịch giữa ông **Nguyễn Quốc C1** và ông **Phan Thái T**. Ông **C**, bà **M** không phải là bên tham gia giao dịch. Theo tài liệu do Ủy ban nhân dân phường Đ cung cấp, phần đất ông **C**, bà **M** nhận chuyển nhượng của ông **C1** được thực hiện theo hợp đồng ngày 07/4/2001; sau đó ông, bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 109,2m². Như vậy, giao dịch năm 1997 và giao dịch năm 2001 là hai giao dịch được xác lập ở các thời điểm khác nhau. Ông **C**, bà **M** cho rằng giấy chuyển nhượng năm 1997 được lập bằng giấy viết tay, tại thời điểm chuyển nhượng ông **C1** chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị hủy giao dịch. Tuy nhiên, việc giao dịch được lập bằng giấy viết tay hoặc

chưa thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định về hình thức không đương nhiên là căn cứ để xác định giao dịch vô hiệu. Việc đánh giá hiệu lực giao dịch phải căn cứ vào quy định pháp luật có hiệu lực tại thời điểm giao dịch được xác lập, đồng thời xem xét quá trình thực hiện giao dịch và các tình tiết thực tế có liên quan. Quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm, ông **C**, bà **M** cũng không có yêu cầu phản tố về vấn đề này nên không có căn cứ để xem xét, chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu xác định ông **T**, bà **N** lấn chiếm 0,1m đất của ông **C**, bà **M**, thấy: Kết quả xác minh ngày 18/6/2014 thể hiện kích thước thực tế các thửa đất tại thời điểm xác minh, nhưng không đủ căn cứ xác định phần diện tích 0,1m tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông **C**, bà **M**. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của ông **C**, bà **M** thể hiện diện tích được Nhà nước công nhận là 109,2m². Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/4/2026 cũng không xác định được tài sản của ông **T**, bà **N** nằm trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông **C**, bà **M**.

[2.3] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 22 (nay là tờ bản đồ số 172) của ông **Phan Thái T** và bà **Lê Thị N**: phía Bắc tiếp giáp đường giao thông (điểm 8-9-1) có kích thước 4,47m + 0,10m; phía Đông tiếp giáp thửa đất số 59 (nay là thửa 25) của ông **C** bà **M** (điểm 1-5-6) có kích thước 18,50m + 2,28m; Phía Nam tiếp giáp đường giao thông (điểm 6-11-7) có kích thước 0,10m + 4,40m; Phía Tây tiếp giáp thửa đất số 23 của ông **T2** bà **H** (điểm 7-8) có kích thước 20,53m.

Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 35 (nay là thửa số 25 tờ bản đồ số 172) của ông **Nguyễn Lương C** và bà **Bùi Thị M**: Phía Bắc tiếp giáp đường giao thông (điểm 9-1-2) có kích thước 0,10m + 5,90m; Phía Đông tiếp giáp thửa đất số 26 của ông **S**, bà **N1** (điểm 2-3) có kích thước 18,50m; Phía Nam tiếp giáp đường giao thông (điểm 3-4-5-10) có kích thước 0,20m + 5,70m + 0,10m; Phía Tây tiếp giáp thửa đất số 24 của ông **T** bà **N** (điểm 10-9) có kích thước 18,50m.

Theo kết đo đạc hiện trạng sử dụng đất thì thửa đất số 24 của ông **T** và bà **N** có diện tích 93,6m², thửa đất số 59 (nay là thửa số 25) của ông **C** và bà **M** có diện tích 109,1m²; phần các bên đang tranh chấp cho rằng thuộc quyền sử dụng của mình là 1,8m². Như vậy khi xác định ranh giới thửa đất số 24 tờ bản đồ số 22 (nay là tờ bản đồ số 172) và thửa đất số 59, tờ bản đồ số 35 (nay là thửa 25 tờ bản đồ số 172) theo hiện trạng sử dụng đất và theo yêu cầu của ông **T** thì kích thước, chiều ngang thửa đất của ông **T** phù hợp với chiều ngang 4,5m theo nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 35 (nay là thửa số 25 tờ bản đồ số 172) của ông **C**, bà **M** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 109,2m² (trong đó ngang 5,9m; chiều dài 18,50m). Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện nếu cộng cả phần diện tích đất tranh chấp 1,8m² (trong đó chiều ngang thêm 0,1m) vào thửa đất thì diện tích đất của ông **C**, bà **M** nhiều hơn diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, tài liệu trong hồ sơ thể hiện trước đây giữa ông **C**, bà **M** với chủ sử dụng thửa đất số 26 liền kề (ông **S**, bà **N1**) đã phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất và đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Theo nội dung và quyết định của bản án số 16/2019/DS-PT ngày 12/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình có hiệu lực pháp luật xác

định có 1,5m² (0,2m: 2 x 14,9m = 1,5m²) đất thuộc quyền sử dụng của ông **C**, bà **M** bị chủ sử dụng thửa đất số 26 (ông **S**, bà **N1**) lấn chiếm và phần diện tích đất lấn chiếm này ông **S**, bà **N1** được quyền sử dụng buộc phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho ông **C**, bà **M**.

Toà án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào nguồn gốc sử dụng đất, hồ sơ địa chính, quá trình quản lý sử dụng đất, kết quả xác minh và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ để xác định ranh giới giữa hai thửa đất theo các điểm 1-5-6-11-7-8-9-1 đối với thửa đất của ông **T**, bà **N** và các điểm 1-2-4-5-1 đối với thửa đất của ông **C**, bà **M** theo sơ đồ đo vẽ kèm là có căn cứ và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông **Nguyễn Lương C** và bà **Bùi Thị M** mà cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2026/DS-ST của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Quảng Trị

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Nguyễn Lương C** và bà **Bùi Thị M** là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 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 ông **Nguyễn Lương C** và bà **Bùi Thị M**; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2026/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Quảng Trị.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Nguyễn Lương C** và bà **Bùi Thị M** được miễn 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:

- VKS ND tỉnh Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- TAND KV1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

**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
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Tại phiên tòa sơ thẩm: Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn căn cứ vào giấy chứng nhận và hồ sơ cấp giấy chứng nhận của bị đơn với diện tích 109,2m². Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị đơn đã có tranh chấp với hộ phía Đông và đã được giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật và trong vụ án đó bị đơn đã sử dụng chính Giấy chứng nhận và hồ sơ địa chính để bảo vệ quyền lợi của mình. Nếu cho rằng hồ sơ cấp Giấy chứng nhận thiếu diện tích thì phải phải khiếu nại nhưng bị đơn không thực hiện quyền đó.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nhất trí với ý kiến của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không bổ sung gì thêm.

- Ông **Nguyễn Lương C**, bà **Bùi Thị M** trình bày: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông **Nguyễn Quốc C1** với ông **C**, bà **M** chiều ngang 6m và biên bản ngày 18/6/2014. Đề nghị làm rõ nguồn gốc đất của bà **H**.