

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 74/2026/DS-PT
Ngày 04 - 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: bà Đoàn Thị Kim Thương

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Thanh Hải;

ông Trần Anh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài Phượng- 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 04 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 56/2026/TLPT-DS ngày 09 tháng 7 năm 2026, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 39/2026/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Trị, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Đức T, sinh năm 1943; CCCD số 04404301891 cấp ngày 25/6/2021, nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966; CCCD số 044166005019 cấp ngày 28/5/2021, nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH; địa chỉ: Số I đường T, phường Đ, tỉnh Quảng Trị;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Đức T: bà Nguyễn Thị L; có mặt;

2. Bị đơn: Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1939; CCCD số 044139000022 cấp ngày 22/12/2022, nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH; địa chỉ: Tổ B Tổ dân phố F N, phường Đ, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị H: Ông Phạm Minh T1, sinh năm 1988, CCCD số 044088000972 cấp ngày 09/8/2022, nơi cấp: Cục cảnh

sát QLHC về TTXH, địa chỉ: **Tổ B, tổ dân phố F 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, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

+ Bà **Phạm Thị H1**, sinh năm 1961; CCCD số 044161000625, nơi đăng ký thường trú: **Tổ 2, tổ dân phố F N, phường Đ, tỉnh Quảng Trị**; hiện cư trú tại: **Cộng hòa liên bang Đ**; vắng mặt;

+ Bà **Phạm Thị T2**, sinh năm 1968; CCCD số 044168002761, cấp ngày 18/7/2022, nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH, địa chỉ: **Tổ B, tổ dân phố F N, phường Đ, tỉnh Quảng Trị**; vắng mặt;

+ Bà **Phạm Thị H2**, sinh năm 1971; CCCD số 044171005191 cấp ngày 17/02/2025, nơi cấp: **Bộ C1**, địa chỉ: **Số A L, phường A, thành phố H**; vắng mặt;

+ Bà **Phạm Thị T3**, sinh năm 1980, CCCD số 044180005693, cấp ngày 19/9/2021, nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH; địa chỉ: **Tổ dân phố G, phường T, thành phố H**; vắng mặt;

+ Ông **Phạm Anh T4**, sinh năm 1983; CCCD số 044083000154 cấp ngày 30/5/2024, nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH, địa chỉ: **Tổ B, tổ dân phố F N, phường Đ, tỉnh Quảng Trị**; vắng mặt;

+ Ông **Phạm Minh T1**, sinh năm 1988, CCCD số 044088000972 cấp ngày 09/8/2022, nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH, địa chỉ: **Tổ B, tổ dân phố F N, phường Đ, tỉnh Quảng Trị**; vắng mặt;

*Người đại diện theo ủy quyền của bà T2, bà H2, bà T3 và ông T4: ông **Phạm Minh T1**, sinh năm 1988; địa chỉ: **Tổ B, tổ dân phố F, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình** (Hợp đồng ủy quyền ngày 09/12/2025 và ngày 10/12/2025); có mặt.*

4. *Người kháng cáo:* bà **Nguyễn Thị L** là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn ông **Lê Đức T** và bà **Nguyễn Thị L** trình bày:*

Ông **Lê Đức T** là cán bộ đường sắt, công tác tại Trạm công tác **Đường S**, năm 2004, ông **T** được **Xí nghiệp T5** bố trí phòng ở tập thể của **Công ty Đ** tại **cụm B, tổ dân phố F, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình** cũ. Ngày 10/10/2005, **UBND thành phố Đ** ban hành Quyết định số 3631/QĐ-CT về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng sử dụng đất ở Khu vực 218. Ngày 17/3/2016, **UBND thành phố Đ** ban hành Quyết định số 754/QĐ-UBND giao cho vợ chồng

ông T thừa đất số 204, tờ bản đồ số 40, diện tích 112,2m² tại Khu vực 218, tổ dân phố F, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cũ. Dựa vào các văn bản trên, năm 2019 vợ chồng ông T tiến hành kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất được UBND thành phố Đ giao theo Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 17/3/2016. Sau khi được Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, ngày 24/01/2019, ông T, bà L đã nộp 352.251.900 đồng tiền sử dụng đất vào ngân sách và Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đã tiếp nhận hồ sơ hẹn ngày trả kết quả. Tuy nhiên, khi đo đạc thực tế, Văn phòng đăng ký đất đai phát hiện vợ chồng ông Phạm Thanh C, bà Hoàng Thị H làm quán trên thửa đất được giao cho ông T, bà L, lấn chiếm 8,33m² nên Văn phòng trả lời không hoàn tất hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Biên bản hòa giải ngày 04/10/2004, UBND phường N cũ xác nhận diện tích đất vợ chồng ông C, bà H xây dựng quán là 15,3m², trong đó 8,33m² đất nằm trên diện tích đất được giao cho ông T, bà L. Lẽ ra, năm 2004, Ông, Bà đã yêu cầu ông C, bà H tháo dỡ quán làm trên phần đất lấn chiếm trả đất, nhưng thấy vợ chồng ông C, bà H kinh tế khó khăn nên Ông, B đồng ý cho ông C, bà H sử dụng đất để bán quán trang trải cuộc sống. Đồng thời, ông C, bà H đã viết Bản cam kết ngày 13/8/2010 thừa nhận đang sử dụng 8,33m² đất (dài 2,86m x rộng 2,91m) của Ông, Bà và cam kết khi nào Ông, Bà có nhu cầu sử dụng đất thì báo trước để ông C, bà H tháo dỡ quán trả lại đất (Bản cam kết có ông Bùi Tiến D - Tiểu Khu trưởng nhiệm kỳ năm 2010-2012 ký tên làm chứng). Tháng 10/2018, Ông, Bà thông báo cho ông C, bà H trong hạn 2 tháng phải tháo dỡ quán trả đất, nhưng hết hạn ông C, bà H không thực hiện.

Ông T và bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông C, bà H tháo dỡ quán làm trên diện tích đất lấn chiếm 112,2m² để trả lại đất theo Quyết định phê duyệt quy hoạch, trên thực tế là 108,6m² theo như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, tứ cận cụ thể: phía Bắc giáp rãnh R3; phía Nam giáp đường T; phía Đông giáp đường giao thông và phía Tây giáp đất ông T4 (thửa 205).

Bị đơn bà Hoàng Thị H trình bày:

Năm 1991, ông C, bà H phát quang bụi rậm phần đất cạnh khu Tập thể đường sắt 218 và dựng một quán tạm để bán hàng tạp hóa. Năm 1994, Chủ tịch UBND phường N cho phép ông C, bà H xây dựng quán kiên cố, tính đến nay gần 30 năm không bị Nhà nước xử phạt hay thu hồi đất. Ngày 02/11/2018, vợ chồng ông T đến yêu cầu ông C, bà H tháo dỡ quán, trả đất, đồng thời đưa 500.000 đồng để thuê người chuyển hàng ra khỏi quán. Ông T có đưa ra Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 12/3/2016 của UBND thành phố Đ về việc duyệt giá đất và

giao đất làm nhà ở cho 19 hộ gia đình trên tổng diện tích 2.160,3m², trong đó ông T đứng tên sổ thứ tự 14 tại Phụ lục kèm theo quyết định. Quá trình UBND phường N và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cũ tiến hành hòa giải tranh chấp, ông C, bà H nhận thấy 2.160,3m² đất Khu tập thể đường sắt mà UBND thành phố Đ giao cho 19 hộ dân theo Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 12/3/2016 nằm ngoài phần diện tích đất gia đình mình đã phát quang bụi rậm cạnh khu đất Tập thể đường sắt để dựng quán vào năm 1991 nên không đồng ý trả đất. Sau đó, Phòng T cùng UBND phường N cũ có cử cán bộ tiến hành kiểm tra, đo đạc lại thửa đất cũng đã kết luận, diện tích đất Khu tập thể đường sắt nằm ngoài diện tích đất vợ chồng ông C, bà H dựng quán. Bà H thừa nhận có ký Bản cam kết ngày 13/8/2010, nhưng nội dung Bản cam kết viết không đúng ý của vợ chồng B. Nay, Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L.

Tại biên bản làm việc ngày 05/12/2025, bà H có bổ sung yêu cầu công nhận thửa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà và các đồng thừa kế của ông Phạm Thanh C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh T1 trình bày:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đức T và bà Nguyễn Thị L theo như trình bày của bà Hoàng Thị H. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1 tại văn bản trình bày ngày 02/4/2026:

Hiện bà H1 đang cư trú tại Cộng hòa Liên bang Đ, bà H1 đã được gia đình thông tin về việc khởi kiện của ông T, bà L đối với mẹ của B. Về quan điểm liên quan đến yêu cầu khởi kiện, bà H1 thống nhất với ý kiến trình bày của bà Hoàng Thị H, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về việc tham gia tố tụng, bà H1 xin được giải quyết vắng mặt trong vụ án và ủy quyền cho ông Phạm Minh T1 thay mặt mình trực tiếp tham gia tố tụng.

Tại Đơn trình bày đề ngày 07/4/2026, ông Phạm Minh T1 và bà Hoàng Thị H thống nhất cùng xác nhận, gia đình đã thống nhất quan điểm giải quyết trong vụ kiện nên đã trao đổi với bà H1 để viết bản trình bày gửi về cho Tòa án. Bà H và ông T1 xác nhận, chữ viết, chữ ký và dấu vân tay tại mục người làm đơn đúng là của chị H1 viết ra và hoàn toàn tự nguyện.

Tại Kết luận giám định số 877/2026/KL-KTHS ngày 22/5/2026, Phòng K Công an tỉnh Q kết luận: dấu in đường vân bên trái dưới mục “Người làm đơn Phạm Thị H1” trên mẫu cần giám định với dấu in đường vân ở ô “Trở trái” trên mẫu so sánh là dấu vân tay của cùng một người; dấu in đường vân bên phải dưới

mục “Người làm đơn **Phạm Thị H1**” trên mẫu cần giám định với dấu in đường vân ở ô “Trở phải” trên mẫu so sánh là dấu vân tay của cùng một người.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T2, bà Phạm Thị H2, bà Phạm Thị T3 và ông Phạm Anh T4: Thống nhất với ý kiến trình bày của ông **T1** và bà **H**, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường Đ: không có quan điểm trình bày, chỉ có văn bản cử người tham gia tố tụng nhưng đều vắng mặt tại các phiên hòa giải, phiên tòa. Ngày 22/6/2026, **UBND phường Đ** có Văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

Tại văn bản số 5495/UBND ngày 12/8/2022 và văn bản số 1252/UBND ngày 11/9/2024, UBND phường N cũ trình bày nội dung:

Tại Quyết định số 3631/QĐ-CT ngày 10/10/2005 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tổng thể mặt bằng sử dụng đất ở **Khu V, Tổ dân phố F, phường N**, kèm Bản đồ đo đạc hiện trạng và Bản đồ quy hoạch chi tiết tổng thể mặt bằng sử dụng đất có thể hiện diện tích đất quán, ký hiệu quán. Tại bản đồ địa chính năm 1996 có thể hiện diện tích quán nằm trên đường giao thông, không quy chủ cho ai và không có trong Sổ mục kê.

Theo Quyết định số 428/QĐ-UBND ngày 24/02/2020 của **UBND tỉnh Q** về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết **phường N**, tỷ lệ 1/500 thì đất ông **C**, bà **H** đã làm quán có một phần nằm trong quy hoạch đường giao thông.

Nguồn gốc sử dụng đất của ông **C**, bà **H**: được **UBND phường N** đồng ý cho ông **C** làm quán ngày 15/9/1994 theo Đơn xin đất làm quán của ông **Phạm Thanh C** ngày 15/8/1994.

Tại các Văn bản số 555/TNMT ngày 06/10/2020, Văn bản số 371/TNMT ngày 16/6/2022 và Văn bản số 74/TNMT ngày 14/3/2023, Phòng Tài nguyên và Môi trường UBND thành phố Đ cũ thống nhất trình bày nội dung:

19 hộ gia đình, cá nhân được Hạt vận chuyển Đồng Hới bố trí nhà ở tập thể để thi hành công vụ tại Khu vực 218, sau đó **phường N** được UBND tỉnh cho phép giao đất không thông qua hình thức đấu giá, giá đất tính theo giá quy định của UBND tỉnh tại thời điểm giao đất theo Thông báo số 417/TB-VPUBND ngày 14/3/2014 của Văn phòng UBND tỉnh, trong đó có trường hợp vợ chồng ông **T**, bà **L** thuộc thửa đất số 204, tờ bản đồ 40 **phường N, thành phố Đ** cũ. Ngày 06/11/2018, ông **T**, bà **L** nộp hồ sơ tại Bộ phận một cửa xin giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ 40. Tuy nhiên, do có tranh chấp đất với vợ chồng ông **C**, bà **H** nên **UBND phường N** tổ chức hòa

giải ngày 25/7/2019 nhưng không thành nên Phòng T không có cơ sở tham mưu cho UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Phòng T đã trả hồ sơ không đủ điều kiện giao đất của ông T, bà L theo Công văn số 161/TNMT ngày 27/3/2020 cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ để thực hiện thủ tục thoái thu lại tiền sử dụng đất cho người xin giao đất theo quy định.

Tại Văn bản số 1249/UBND-TNMT ngày 10/7/2024, UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cũ trả lời về một số nội dung liên quan đến vụ án, nội dung thể hiện:

Đối với Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 17/3/2016 của UBND thành phố Đ về việc phê duyệt giá đất cụ thể tính tiền thu tiền sử dụng đất để giao đất làm nhà ở không thông qua hình thức đấu giá cho 19 hộ gia đình, cá nhân để thi hành công vụ tại khu vực B, phường N, thành phố Đ: Đây là Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất cho các hộ Khu vực 218 khi các hộ được giao đất làm nhà ở trong năm 2016 theo quy định tại khoản 3 Điều 108, điểm b khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 15 Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định về giá đất, chứ không phải quyết định giao đất làm nhà ở cho ông T, bà L. UBND thành phố Đ chưa ban hành quyết định giao đất làm nhà ở cho ông, bà Lê Đức T, Nguyễn Thị L.

Những Người làm chứng trong vụ án đều thống nhất trình bày:

Ông C, bà H được UBND phường N cho mượn đất làm quán bán hàng từ năm 1994 đến nay. Quá trình các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục quy hoạch, phân lô đối với những cán bộ đường sắt được giao nhà ở tại Khu tập thể 218 nhưng không thu hồi đất làm quán của ông C mà đã phân cho ông T, bà L lô đất có một phần diện tích làm quán của ông C nên xảy ra tranh chấp. Tất cả đều xác nhận diện tích đất ông C xây dựng quán bán hàng nằm ngoài diện tích Khu tập thể 218 của đường sắt.

Với những nội dung trên;

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2026/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Trị, đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 161, 165, 174, 227, 229, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 169, 175, 274, 275 và Điều 579 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 53, 66, 68, 100, 101, 166, 168, 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Đất đai 2013;

Áp dụng khoản 3 Điều 26 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:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Lê Đức T** và bà **Nguyễn Thị L** về việc buộc bà **Hoàng Thị H** phải tháo quán bán hàng, các công trình xây dựng và cây trồng trên đất để trả lại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 40, diện tích 108,6m² có địa chỉ tại tổ dân phố F N, phường Đ, tỉnh Quảng Trị cho ông **Lê Đức T** và bà **Nguyễn Thị L**.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 08/6/2026, nguyên đơn bà **Nguyễn Thị L** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng. Tại phiên tòa, bà **L** bổ sung kháng cáo đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho bà nhưng vẫn hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn rút đơn khởi kiện và rút kháng cáo, bị đơn đồng ý cho nguyên đơn rút kháng cáo nhưng không đồng ý để nguyên đơn rút đơn khởi kiện, nên nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện và kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký chấp hành đúng quy định theo Điều 64; Điều 51 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Lê Đức T** và bà **Nguyễn Thị L**, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 39/2026/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Trị.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Lê Đức T, bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu bà Hoàng Thị H tháo dỡ tài sản để trả lại diện tích đất lấn chiếm. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là đúng quy định pháp luật.

[1.2] Thẩm quyền giải quyết: Đối tượng tranh chấp là bất động sản tại phường Đ, tỉnh Quảng Trị, căn cứ Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Trị thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.3] Sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của của bà Nguyễn Thị L:

[2.1] Quyết định giám đốc thẩm số 21/2024/DS-GĐT ngày 21/3/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 21/2023/DS-PT ngày 10/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình (cũ) và hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (cũ); giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi có Quyết định giám đốc thẩm, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới thụ lý, giải quyết lại vụ án. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Đức T, bà Nguyễn Thị L rút yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng do bị đơn ông Phạm Thanh C, bà Hoàng Thị H có yêu cầu phản tố nên Tòa án cấp sơ thẩm đã thay đổi địa vị tố tụng và vụ án đã được xét xử theo Bản án số 45/2024/DSST ngày 25/9/2024. Ngày 31/3/2025, ông T và bà L tiếp tục làm Đơn khởi kiện bà H về tranh chấp quyền sử dụng đất. Như vậy, yêu cầu của ông T và bà L tại Bản án số 45/2024/DSST ngày 25/9/2024 chưa được giải quyết nên Tòa án nhân dân khu vực 1- Quảng Trị thụ lý, giải quyết theo Bản án số 39/2026/DS-ST ngày 25/5/2026. Kháng cáo của bà L cho rằng Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Trị giải quyết tại Bản án số 39/2026/DS-ST ngày 25/5/2026 là giải quyết lần 2 của Bản án số 45/2024/DSST ngày 25/9/2024 là không đúng, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà L yêu cầu hủy vụ án do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.2] Ông Lê Đức T công tác tại Trạm công tác Công ty Đ, tháng 10/2004 ông T cùng ông Lê Ngọc H3 (con trai ông T) được Xí nghiệp T5 bố trí 01 phòng ở

có diện tích 18m² trên diện tích đất ở 71m² khu tập thể 218, tiểu khu F, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

Thực hiện chủ trương của Tổng công ty Đ1 về bàn giao nhà ở của cán bộ, công nhân viên ngành đường sắt cho địa phương quản lý nên ngày 17/3/2005, Ga Đ có Tờ trình gửi UBND phường N chuyển giao 30 gian nhà thuộc khu tập thể đường sắt 218 cho địa phương quản lý.

Ngày 29/3/2005, UBND phường N Tờ trình xin lập quy hoạch chi tiết và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tất cả các hộ dân Khu tập thể đường sắt 218 (kính phí các hộ gia đình tự chi trả). Tháng 8/2005, Công ty TNHH T6 Bản đồ quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng sử dụng đất Khu tập thể đường sắt 218, tỷ lệ 1/500, được Ủy ban nhân dân thành phố Đ phê duyệt tại Quyết định số 3631/QĐ-CT ngày 10/10/2005. Ngày 29/01/2008, Ủy ban nhân dân tỉnh Q ban hành Quyết định số 201/QĐ-UBND thu hồi thửa đất Khu tập thể đường sắt 218, giao Ủy ban nhân dân phường N quản lý.

Ngày 17/3/2016, UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số 754/QĐ-UBND phê duyệt giá đất để giao đất làm nhà ở không thông qua hình thức đấu giá cho 19 hộ gia đình, cá nhân tại Khu tập thể đường sắt 218; trong đó có ông Lê Đức T, bà Nguyễn Thị L số thứ tự 14 được phê duyệt sử dụng thửa đất số 204, tờ bản đồ 40, diện tích 112,2m² và phải nộp 352.251.900 đồng tiền sử dụng đất. Ông T, bà L đã nộp tiền sử dụng đất, nhưng do đất có tranh chấp với ông Phạm Thanh C, bà Hoàng Thị H nên đã được Chi cục Thuế thành phố Đ thoái thu, trả lại tiền.

[2.3] Năm 1991, vợ chồng ông C, bà H phát quang bụi rậm cạnh khu đất Tập thể đường sắt 218 dựng quán bán hàng đến ngày 15/8/1994, ông C làm đơn xin đất làm quán, được UBND phường N chứng nhận ngày 15/9/1994. Theo Đơn xin đất làm quán của ông C và Bản đồ địa chính năm 1996 thì vị trí đất làm quán của ông C ngoài đất của Khu tập thể đường sắt 218; theo Bản đồ hiện trạng và Bản đồ quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng sử dụng đất Khu tập thể đường sắt 218, tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH T6 năm 2005 (được UBND thành phố Đ phê duyệt tại Quyết định số 3631/QĐ-CT ngày 10/10/2005) thể hiện vị trí quán của ông C nằm trong khuôn viên đất Khu tập thể đường sắt 218 (thuộc một phần thửa đất số 204, tờ bản đồ số 40). Tại Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 24/02/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Q điều chỉnh quy hoạch chi tiết tại Phường N, tỷ lệ 1/500 thì đất ông C dựng quán có một phần nằm trong quy hoạch đường giao thông.

[2.4] Xét thấy, từ năm 1991 vợ chồng ông C đã phát quang bụi rậm sát cạnh Khu tập thể đường sắt 218 và dựng quán bán tạp hóa, đến ngày 15/9/1994

UBND phường N đã xác nhận đồng ý vào Đơn xin đất làm quán của ông C, hàng năm ông C thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước. Kết quả xem xét tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành cho thấy quán của vợ chồng ông C được xây dựng cố định từ khoảng năm 1993 - 1994 với tường xây, mái lợp proximăng; ngoài diện tích xây quán còn diện tích đất trống, ông C, bà H trồng mít và một số cây ngắn ngày, quá trình ông C, bà H sử dụng đất làm quán và trồng cây hàng năm đều nộp thuế đất cho Nhà nước, không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính; khi quy hoạch Khu tập thể đường sắt Nhà nước không thu hồi đất vợ chồng ông C, bà H sử dụng. Trong khi đó, năm 2004, ông T mới được bố trí ở cùng người khác trong 01 gian nhà thuộc Khu tập thể đường sắt, không phải trên thửa đất số 204;

Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 17/3/2016 của UBND thành phố Đ là quyết định phê duyệt giá đất để giao đất, chứ không phải là quyết định giao đất làm nhà ở cho 19 hộ gia đình tại Khu tập thể đường sắt, trong đó có vợ chồng ông T. Thực hiện theo Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 17/3/2016, ông T bà L nộp tiền sử dụng đất 352.251.900 đồng cho thửa đất số 204, tờ bản đồ 40, diện tích 112,2m² thì có tranh chấp với ông C, bà H nên đã được Chi cục Thuế thành phố Đ thoái thu, trả lại tiền.

Với các tài liệu, chứng cứ trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, bà L là có cơ sở.

[3] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử chấp thuận ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Lê Đức T và bà Nguyễn Thị L phải chịu chi phí tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

[5] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị L không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L; giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Áp dụng khoản 9 Điều 26 và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 53, 66, 68, 100, 101, 166, 168, 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Lê Đức T** và bà **Nguyễn Thị L** về việc buộc bà **Hoàng Thị H** phải tháo quán bán hàng, các công trình xây dựng và cây trồng trên đất để trả lại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 40, diện tích 108,6m² có địa chỉ tại **Tổ dân phố F N, phường Đ, tỉnh Quảng Trị** cho ông **Lê Đức T** và bà **Nguyễn Thị L**.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông **Lê Đức T**, bà **Nguyễn Thị L** phải chịu số tiền là 10.600.000 đồng (*Mười triệu sáu trăm nghìn đồng*) và đã nộp đủ.

3. Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông **Lê Đức T** và bà **Nguyễn Thị L** phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà **L** đã nộp theo Biên lai số 0001710 ngày 29/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cũ (nay là Thi hành án Dân sự khu vực 1- Quảng Trị). Ông **T** và bà **L** đã nộp đủ.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà **Nguyễn Thị L** phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà **L** đã nộp theo Biên lai số 0002746 ngày 10/6/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị. Bà **L** đã nộp đủ.

4. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND khu vực 1- Quảng Trị;
- Phòng THADS KV1- Quảng Trị;
- Dương sự;
- Lưu: Hồ sơ; TDS.

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

Đoàn Thị Kim Thương

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN THÀNH VIÊN THẨM PHÁN CHỦ TỌA**

Nguyễn Thanh Hải

Trần Anh Tuấn

Đoàn Thị Kim Thương