

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**
Bản án số: 17/2025/DS-PT
Ngày 12/8/2025
“V/v tranh chấp QSD đất”

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Phương;
Các Thẩm phán: Ông Phan Hồng Phước;
Bà Nguyễn Thị Hải Yến.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Long - 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 12 tháng 8 năm 2025, tại Hội trường Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2025 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà (*nay là Tòa án nhân dân khu vực 5*), tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 15/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn C, bà Ngô Thị Phương T; địa chỉ: Số B, đường H, phường N, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị O; nơi cư trú: Số A, đường P, Tổ B, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ liên hệ: Số G, đường P, phường N, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Mỹ T1; cùng địa chỉ: 2, đường H, phường N, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Mỹ T1: Ông Nguyễn N; địa chỉ: địa chỉ: 2, đường H, phường N, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn C, bà Ngô Thị Phương T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Phương T được UBND thị xã Đ

cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AO 910986 ngày 16/6/2009, thửa đất số: Lô số 5, tờ bản đồ số 23, diện tích 180m², địa chỉ: phường Đ, Đ, Quảng Trị. Năm 2013, gia đình ông C, bà T đã xây dựng nhà ở kiên cố, để có đường đi vào thửa đất của gia đình ông C, bà T, chính quyền địa phương có chừa ngõ cụt rộng 3m nhưng trên thực tế hộ gia đình ông Trần Văn H (Lô S) đã sử dụng rào chắn lại. Gia đình ông C, bà T không có đường đi nên đã khai hoang và sử dụng phần đất còn lại ở phía trước nhà và làm lối đi lại từ năm 2013 cho đến nay với diện tích 127m² (lô đất 5/1, tờ bản đồ số 23 đất do UBND phường quản lý) trên diện tích đất này gia đình ông C, bà T đã xây dựng mái che và am thờ diện tích 68m² và đường bê tông, tường rào, blô, trụ bê tông diện tích 59m² đã sử dụng ổn định từ năm 2013 cho đến nay.

Năm 2019, năm 2022 và năm 2024, Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Q - chi nhánh thành phố Đ và Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q đã tiến hành xác định ranh giới, mốc giới thửa đất tại thực địa của gia đình ông C, bà T đã có mô tả chi tiết mốc giới ranh giới thửa đất có ký xác nhận của các hộ liên kề. Ngày 03/9/2020, ông C, bà T có làm đơn xin công nhận quyền sử dụng đất gửi UBND thành phố Đ và UBND phường Đ đã có xác nhận của chính quyền địa phương khu phố A, phường Đ và UBND phường Đ.

Ngày 30/3/2020, đã tiến hành lấy ý kiến khu dân cư để xác định nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của gia đình ông C, bà T. Tại cuộc họp này, ông Nguyễn N (chủ sử dụng lô số 4) đã có ý kiến: *Năm 2008 hộ ông Nguyễn N đã về làm nhà ở khu vực này là hộ liên kề với hộ ông Nguyễn Văn C, nhận thấy ông C có thửa đất được cấp năm 2009 và năm 2013 ông C làm nhà ở nhưng không có đường vào nhà, nên ông C đã khai hoang sử dụng thửa đất số 5/1, tờ bản đồ số 23 do phường Đ quản lý để làm đường đi vào xây nhà lô đất này không có ai tranh chấp.*

Ngày 24/10/2020, UBND phường Đ tiến hành công khai danh sách của gia đình ông C, bà T,

Ngày 01/12/2020, UBND phường Đ đã lập biên bản về việc kết thúc công khai hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy CNQSD đất theo trích đo địa chính và kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do VPĐKĐĐ tỉnh Quảng Trị - Chi nhánh thành phố Đ lập ngày 22/11/2019 ông Nguyễn Văn C đang sử dụng thửa đất số 5/1, diện tích 68m² + 59m² = 127m² loại đất ODT, tờ bản đồ trích đo số 23 và sử dụng ổn định các công trình đó từ năm 2013 cho đến nay, có phiếu lấy ý kiến dân cư do Ban cán sự khu phố 1 họp ngày 30/3/2020, trong thời gian công khai không nhận được bất kỳ đơn khiếu nại nào.

Ngày 10/5/2024, UBND phường Đ, VPĐKĐĐ tỉnh Quảng Trị - Chi nhánh thành phố Đ tiến hành xác định ranh giới, mốc giới thửa đất tại thực địa của gia đình ông C, bà T, có chữ ký của ông Nguyễn N. Đến ngày 13/5/2024, ông Nguyễn N đã đến VPĐKĐĐ tỉnh Quảng Trị - Chi nhánh thành phố Đ xóa bỏ chữ ký của ông N đã ký trước đó và ghi thêm nội dung: *Đất đang còn tranh chấp, tôi không đồng ý (ký tên Nguyễn N).*

Ngày 19/5/2024 ông Nguyễn N đã có đơn đề nghị xác định ranh giới, mốc giới đất gửi cho UBND phường Đ, vì ông N cho rằng gia đình ông C, bà T lấn chiếm đất của gia đình ông N.

Do ông Nguyễn N đã gây cản trở việc gia đình ông C, bà T xin được công nhận quyền sử dụng đất diện tích 127m², nên các cơ quan có thẩm quyền không tiến hành làm thủ tục cấp đất cho gia đình ông C, bà T. Hơn nữa, phần diện tích đất này không nằm liền kề với lô đất số 4 của gia đình ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Mỹ T1.

Nay, ông C, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận diện tích đất 127m² tại thửa đất số 5/1, tờ bản đồ số 23 địa chỉ: Khu phố A, phường Đ, thành phố Đ thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Phương T.

2. Buộc ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Mỹ T1 tháo dỡ máng thoát nước để trả lại 0,45m² diện tích đất đã lấn chiếm.

3. Buộc ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Mỹ T1 chấm dứt hành vi cản trở đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất của gia đình ông C, bà T.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn trình bày:*

Ngày 31/10/2007, gia đình ông N, bà T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 862339, tại lô số 04, tờ bản đồ số 09, thuộc Khu phố A, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Ngày 25/02/2008, ông N, bà T1 tiến hành xây nhà, với tim chiều rộng là 7,7m, mỗi bên còn dư 15cm. Tầng 1 thẳng đứng với tầng 2, tầng 1 đổ bằng bê tông, tầng 2 lợp mái bằng tôn, trên tầng 2 ông, bà xây máng xối bằng bê tông nằm phía sau dài 8m (cách tường nhà mỗi bên 15cm) để thu mưa. Năm 2017, gia đình ông N bà T1 đã cải tạo tầng 2 và phá bỏ máng xối và mái tôn để đổ trần tầng 2. Như vậy, ngay từ đầu thi công nhà, ông N, bà T đã chủ động xây dựng 7,7m/8m, mỗi bên còn dư 15cm không xây dựng để tránh tranh chấp hộ liền kề về sau. Thời điểm năm 2008, gia đình ông C, bà T chưa cấp đất và chưa làm nhà ở.

Sau khi gia đình ông N, bà T1 được cấp đất và làm nhà ở, gia đình ông C mới nhận chuyển nhượng đất từ gia đình ông Hoàng Đức S và bà Phan Thị Kim L, tại lô số 5, tờ bản đồ 09 liền kề với gia đình ông, bà. Đến năm 2013, ông C, bà T tiến hành làm nhà ở. Do mái tôn tầng 2 cách mép tường nhà của ông N 15cm, nên ông C, bà T không thể xây sát với tường nhà ông N. Cho nên hiện nay có khoảng không gian giữa hai bờ tường của hai gia đình.

Đối với thửa đất số 5/1, tờ bản đồ số 23 do UBND phường Đ quản lý mà ông C đang sử dụng ông N, bà T1 không có ý kiến gì vì không liền kề với thửa đất của gia đình ông, bà. Ông N, bà T1 không có hành cản trở đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất của gia đình ông C, bà T. Do chưa thỏa mãn về ranh giới thửa đất giữa hai hộ gia đình nên gia đình ông N thay đổi ký giáp ranh để đề nghị cơ quan chức năng kiểm tra lại diện tích. Đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Mỹ T1 tháo dỡ máng thoát nước để trả lại 0,45m² diện tích đất đã lấn chiếm, gia đình ông N không chấp nhận vì phần đất đó nằm trong diện tích đất của ông N được cấp.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5), tỉnh Quảng Trị, quyết định:*

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 147; Điều 157; Điều 158 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 31, Điều 137, Điều 236 Luật đất đai năm 2024; 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; tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn C và bà Ngô Thị Phương T về việc: (1) Buộc bị đơn ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Mỹ T1 tháo dỡ máng thoát nước và trả lại diện tích đất lấn chiếm 0,45m²; (2) Buộc ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Mỹ T1 chấm dứt hành vi cản trở đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất trái pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 5/1, tờ bản đồ số 23, diện tích 127m².

2. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

* Theo đơn kháng và kháng cáo bổ sung ngày 21/5/2025, 10/6/2025, 10/7/2025 và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông C, bà T yêu cầu Tòa phúc thẩm giải quyết: Hủy bản án sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5), tỉnh Quảng Trị với lý do: Bản án chưa xem xét giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận diện tích đất 127m².

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị có ý kiến như sau:

Quá trình thụ lý xét xử vụ án: Các Thẩm phán, Thư ký cấp phúc thẩm chấp hành đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng khác thực hiện đúng quy định đảm bảo quyền và nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 của BLTTDS năm 2015; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016, tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo: Căn cứ Điều 271, 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự, ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Phương T có quyền kháng cáo và việc kháng cáo được thực hiện trong thời hạn quy định. Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

- Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: (1) Yêu cầu công nhận diện tích 127m²; (2) Buộc bị đơn tháo dỡ máng thoát nước và trả lại diện tích 0,45m²; (3) Buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở QSD đất.

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án và xác định quan hệ “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là có cơ sở.

[2] Xét nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Xem xét yêu cầu buộc bị đơn ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Mỹ T1 chấm dứt hành vi cản trở đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất trái pháp luật.

Theo bản án sơ thẩm nhận định: “...*khoảng cách giữa mốc ranh giới giấy chứng nhận và công trình hiện hữu tại nhiều vị trí có khoảng cách từ 0,03 đến 0,07, khoảng cách này là rất nhỏ, sai số nằm trong giới hạn cho phép của đo đạc địa chính được quy định tại Điều 8, Thông tư 26/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024 của Bộ T2...*” có nghĩa là tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là rất nhỏ nằm trong giới hạn cho phép theo quy định pháp luật. Như vậy, cấp sơ thẩm nhận định thửa đất giữa nguyên đơn và bị đơn là không có tranh chấp nhưng quá trình giải quyết vụ án bị đơn không đồng ý ký vào biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của nguyên đơn nên hành vi này được xem cản trở quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm lại xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất là không đúng.

Đáng lẽ nhận định không có tranh chấp nhưng bị đơn không đồng ý ký vào biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của nguyên đơn thì phải xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất mới phù hợp với nhận định.

[2.2] về xem xét về yêu cầu công nhận 127 m² Nguyên đơn đang sử dụng,

Theo Điều 203 của Luật đất đai 2013 (và các quy định dẫn chiếu tại Luật Đất đai 2024), Tòa án nhân dân là cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai mà các bên không có giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100, 101 của Luật Đất đai 2013. Mặt khác, khi một bên đã có giấy chứng nhận, nhưng phát sinh tranh chấp về ranh giới hoặc tranh chấp về việc sử dụng đất liền kề hoặc tranh chấp về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất khai hoang thì Tòa án vẫn là cơ quan có thẩm quyền cuối cùng để giải quyết tranh chấp đó. Trong vụ án, nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 127m² và bị đơn có ý kiến phản đối, khiếu nại (*cho rằng đất đang tranh chấp nên không ký vào biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất*). Vụ án đã được Tòa án thụ lý giải quyết, tuy nhiên quá trình xét xử cấp sơ thẩm cho rằng yêu cầu của nguyên đơn công nhận đến 127m² thuộc thẩm quyền của UBND là sự nhầm lẫn về thẩm quyền, bởi lẽ tranh chấp đã được Tòa án thụ lý thì Tòa án phải giải quyết theo trình tự tố tụng dân sự.

Theo hồ sơ xin cấp giấy CNQSD đất của nguyên đơn đã được UBND phường Đ (nay phường N) xác nhận nguồn gốc diện tích đất 127m² được nguyên đơn sử dụng ổn định từ năm 2013 cho đến nay và theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc năm 2022 của UBND phường, nguyên đơn yêu cầu cấp giấy CNQSD đất 306m² (trong đó: 180m² đã được cấp giấy, phần còn lại 126,2m² đang yêu cầu công nhận) đó là tài liệu chứng cứ để Tòa án xem xét đánh giá về điều kiện giao đất để công nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thực hiện đăng ký sử dụng đất theo Bản án, Quyết định của Tòa án.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thẩm định một phần diện tích đất tranh chấp đã được cấp giấy CNQSD đất của nguyên đơn và bị đơn, đối với phần diện tích yêu cầu công nhận của nguyên đơn thì cấp sơ thẩm không xác định diện tích yêu cầu công nhận 127m² nằm tại ở vị trí nào trên thực địa (*không thể hiện diện tích hiện trạng sử dụng để công nhận là bao nhiêu m²*); đất có tranh chấp với ai không; tài sản trên diện tích đất bao gồm những gì; sử dụng từ thời gian nào; phù hợp quy hoạch sử dụng đất không; diện tích đất đang sử dụng có phải là lối đi duy nhất của nguyên đơn không; cấp sơ thẩm chưa thực hiện đo vẽ xác định thực địa và thu thập tài liệu chứng cứ đầy đủ, toàn diện hồ sơ, tại giai đoạn phúc thẩm thể bổ sung được.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng yêu cầu của nguyên đơn công nhận 127m² đất thuộc thẩm quyền của UBND nên quá trình giải quyết cấp sơ thẩm không đánh giá nguồn gốc, quá trình sử dụng, điều kiện công nhận mà chỉ nhận định về thẩm quyền công nhận 127m² là của UBND và từ đó xét xử tuyên trong bản án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về yêu cầu trên làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn và làm mất quyền khởi kiện của Nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, thấy rằng: Yêu cầu của nguyên đơn công nhận diện tích 127m² chưa được cấp sơ thẩm xem xét đánh giá (*do cấp sơ thẩm nhận định yêu cầu công nhận là thẩm quyền của UBND*) nhưng lại xét xử: Tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Vì vậy, căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 của BLTTDS cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận, nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và các quyết định khác của bản án được xác định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên xử:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2025/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà (*nay là Tòa án nhân dân khu vực 5*), tỉnh Quảng Trị. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh Quảng Trị giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000133 ngày 16/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đông Hà (*nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5*), tỉnh Quảng Trị.

Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng được xác định khi giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- Thi HADS tỉnh Quảng Trị;
- Phòng THADS khu vực 5;
- TAND khu vực 5;
- VKSND khu vực 5;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Tổ HCTP;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Phương