

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 03/2026/DS-PT

Ngày: 07-01-2026

Về “*Tranh chấp lần chiếm đất đai*”

**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 Từ Thị Hải Dương.

Các Thẩm phán: Ông Phan Hồng Phước; Ông Trần Anh Tuấn.

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

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

Ngày 07 tháng 01 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 70/2025/TLPT- DS ngày 24 tháng 10 năm 2025 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 117/2025/QĐXX-DSPT ngày 03 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Nguyễn L, sinh năm 1967; CCCD: 045067004021 và bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1966; CCCD: 045166007954; có cùng địa chỉ: Thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

- Bị đơn: ông Lê Tiến D, sinh năm 1967; CCCD: 045067005009 và bà Nguyễn Thị H (tên gọi khác: Nguyễn Thị Ngọc H1, Nguyễn Thị Ngọc H2), sinh năm 1967; CCCD: 045167005805; có cùng địa chỉ: Thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị. Ông D có mặt, bà H vắng mặt lần thứ hai lý do đau ốm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chị Nguyễn Thị B, sinh năm 1995; CCCD 045195007730, vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Thị Yến C, sinh năm 1999; CCCD 045199007167, vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Thị Hà M, sinh năm 2001; CCCD 045301004845, vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Thị Thúy N, sinh năm 2006; CCCD 045306006894, vắng mặt.

Có cùng địa chỉ: thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị.

Đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn L, sinh năm 1967; CCCD: 045067004021; địa chỉ: Thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

Người kháng cáo: ông Lê Tiến D và bà Nguyễn Thị H (tên gọi khác: Nguyễn Thị Ngọc H1, Nguyễn Thị Ngọc H2) là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn là ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị G trình bày: Thừa đất số 86 thuộc tờ bản đồ số 06, có diện tích 931m², địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị được UBND huyện H cấp cho hộ ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị G vào ngày 07/12/2006, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 272351. Liên kề với thửa đất này là thửa đất số 85, có diện tích 243m² được UBND huyện H cấp ngày 24/10/2007 cho bà Nguyễn Thị M1 (bà M1 chết năm 2021), hiện nay con gái của bà M1 là bà Nguyễn Thị H và chồng là ông Lê Tiến D đang sinh sống trên thửa đất số 85. Quá trình sử dụng, ông D, bà H đã xây nhà và làm hàng rào lấn qua thửa đất số 86 của ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị G với diện tích 17.2m². Do đó, ông L, bà G khởi kiện yêu cầu bà H, ông D phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị H và ông Lê Tiến D trình bày: Bà Nguyễn Thị H là con duy nhất của Liệt sĩ Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị M1. Thửa đất số 85 thuộc tờ bản đồ số 06, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 184949 ngày 24/10/2007 cho bà Nguyễn Thị M1 (bà M1 chết năm 2021). Thửa đất này do bà M1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T từ năm 1998. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà M1 làm nhà và sinh sống trên thửa đất này. Trong quá trình sinh sống, giữa hai gia đình có lời qua tiếng lại về việc tranh chấp đất, sau khi ông L thuê cơ quan chức năng về đo lại đất của hai gia đình thì bà H, ông D mới biết một phần đất của bà M1 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông L. Tuy nhiên, hiện nay bà M1 đã chết, ông D và bà H là người đang trực tiếp quản lý và sử dụng thửa đất số 85 đã được cấp cho bà M1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị G vì lý do: Từ trước đến nay, bà M1 không hề lấn chiếm đất của ông L, bà G; sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà M1 đã sử dụng ổn định 27 năm trên thửa đất này; trong quá trình ông D, bà H xây dựng nhà cửa, sân, tường rào thì ông L, bà G không hề có đơn kiến nghị gửi đến cơ quan chức năng. Do đó, bà Nguyễn Thị H và ông Lê Tiến D không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị G.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị B, chị Nguyễn Thị Yến C, chị Nguyễn Thị Hà M và chị Nguyễn Thị Thúy N (con ông L, bà G) đã ủy quyền cho ông Nguyễn L tham gia tố tụng tại Tòa án.

Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm đã lập Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 18/7/2025, kết quả như sau:

Thửa đất số 86 cấp cho hộ ông Nguyễn L hiện nay đã bị bà Nguyễn Thị M1, ông Lê Tiến D và bà Nguyễn Thị H xây dựng công trình lấn chiếm với diện tích 17.2m². Trên diện tích đất lấn chiếm có 1.3m² là be nhà. Ngoài ra, diện tích còn lại ông D, bà H lát sân, xây tường rào kiên cố và 1.2m² đất ông D, bà H trồng hai trụ bê tông để đặt bồn chứa nước. Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T1 thì giá trị tài sản gắn liền với phần đất tranh chấp có giá trị 21.704,000 đồng. Giá đất ở nông thôn: 1.324.500 đồng/m², đất trồng cây lâu năm khác 765.000 đồng/m². Chi phí thẩm định giá: 8.800.000 đồng. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 8.328.500 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Trị đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị G, buộc ông Lê Tiến D và bà Nguyễn Thị H tháo dỡ 02 trụ bê tông và bồn nước chiếm diện tích 1.2m² để trả lại đất cho hộ ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị G; Buộc ông Lê Tiến D và bà Nguyễn Thị H trả cho ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị G giá trị quyền sử dụng đất của diện tích 16m² được tính thành tiền là 12.240.000 đồng là một phần của thửa đất số 86 thuộc tờ bản đồ số 06, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị (Có sơ đồ kèm theo).

Ngược lại, ông Lê Tiến D, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng diện tích đất tăng lên là 16m², diện tích đất này đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 272351 ngày 07/12/2006 cho hộ ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị G.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 26/9/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị nhận Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Tiến D, bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với lý do: Bản án chưa đánh giá khách quan hiện trạng ranh giới giữa hai hộ gia đình nên chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bị đơn; đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn L, bà Nguyễn Thị G; không buộc gia đình bị đơn phải tháo dỡ 02 trụ bê tông và bồn nước chiếm diện tích 1,2m² để trả lại đất cho ông L, bà G; bị đơn cũng cho rằng giá trị quyền sử dụng đất 16m² tính thành tiền 12.240.000 đồng là quá cao so với giá trị thực tế của diện tích đất vườn ở nông thôn, chi phí xem xét thẩm

định tại chỗ và định giá tài sản 17.128.500 đồng là quá cao.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn do cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng hiện trạng sử dụng chứ không phải gia đình bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn. Do đó, việc buộc bị đơn chịu chi phí tố tụng là không đúng. Nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 6 tỉnh Quảng Trị.

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

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký chấp hành đúng quy của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ 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:** Bị đơn bà Nguyễn Thị H là người kháng cáo cùng nội dung kháng cáo của Lê Tiến D. Theo ông D trình bày bà H ốm đau không đi lại được nên ông thay mặt vợ chồng tham gia tố tụng. Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà H theo quy định.

[2] **Về nội dung:** Xét các nội dung kháng cáo của bị đơn

[2.1] Bị đơn kháng cáo cho rằng bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

Thửa đất số 86 tờ bản đồ số 77 (đang có tranh chấp ranh giới) trước đây là thửa 800 gia đình ông L sử dụng và được UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu với diện tích 1208m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 325026 ngày 26/4/2001, địa chỉ tại xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị mang tên hộ ông Nguyễn Lập . Đến ngày 07/12/2006 hộ ông L được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa đất 86 thuộc tờ bản đồ số 06 với diện tích 931m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 272351.

Thửa đất số 85 tờ bản đồ số 77 bà Nguyễn Thị M1 sử dụng, có nguồn gốc từ việc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T năm 1998 và được UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 184949 ngày 24/10/2007 cho bà Nguyễn Thị M1 với diện tích 243 m², địa chỉ tại thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị. Bà M1 chết năm 2021. Bà H là người thừa kế duy nhất của bà M1 tiếp tục sử dụng thửa đất này.

Theo hồ sơ cấp đất của hai gia đình do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực 14 cung cấp thì việc cấp đất cho hai hộ đều đúng với quy định của pháp luật và từ trước đến nay không có ai khiếu nại về việc cấp đất. Các bên có nghĩa vụ chấp hành và chỉ được phép sử dụng đất trong phạm vi được cấp giấy chứng nhận.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/7/2025 và sơ đồ đo vẽ ngày 14/8/2025 thể hiện: tại thửa đất số 86 tờ bản đồ số 77 (đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L) đã bị bà M1 (trước đây khi còn sống) và ông D, bà H xây dựng công trình lấn chiếm với diện 17,2 m². Trên diện tích đất lấn chiếm có 1.3m² là be nhà và 1.2m² đất ông D, bà H trồng hai trụ bê tông để đặt bồn chứa nước. Diện tích lấn chiếm còn lại được ông D, bà H lát sân, xây tường rào kiên cố. Như vậy, việc ông D kháng cáo cho rằng ông D, bà H không lấn chiếm đất và đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

[2.2] Xét nội dung kháng cáo về việc định giá đất 16m² tính thành tiền 12.240.000 đồng là quá cao so với giá trị thực tế của diện tích đất vườn ở nông thôn, Hội đồng xét xử thấy: Do các đương sự không thống nhất được giá trị tài sản tranh chấp, theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã trưng cầu đơn vị định giá độc lập theo giá thị trường. Sau khi nhận thông báo kết quả về chứng thư thẩm định giá, ông D, bà H cũng không có ý kiến về giá. Theo ông D giá này cao nhưng ông cũng không cung cấp được mức giá khác phù hợp hơn. Vì vậy, nội dung kháng cáo cho rằng định giá đất quá cao là không có căn cứ.

[2.3] Xét nội dung kháng cáo cho rằng chi phí thẩm định cao và do không cố ý lấn chiếm nhưng buộc chịu chi phí thẩm định là không có căn cứ, Hội đồng xét xử thấy: Giá của việc thẩm định giá và chi phí đo đạc do cơ quan chuyên môn và công ty Đ1 báo giá. Việc chi trả có hóa đơn thanh toán theo quy định. Về chi phí thẩm định được chi theo mức quy định. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng là đúng quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, nội dung kháng cáo này là không có căn cứ chấp nhận.

Theo bản án sơ thẩm thì ông D, bà H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá 17.128.500 đồng. Tuy nhiên, qua rà soát bản án thấy có sai sót về phép tính nên ngày 06/01/2026, Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Quảng Trị đã có văn bản đính chính số 01/2026/QĐ-SCBSBA, cụ thể tại dòng thứ 05,06 trang 07 của bản án số 08/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 đã ghi “ Ông Lê Tiến D, bà Nguyễn Thị H phải chịu 17.128.500 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản” được sửa chữa bổ sung “ Ông Lê Tiến D, bà Nguyễn Thị H phải chịu 14.129.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản”.

Từ những nhận định nêu trên thấy các nội dung kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Vì vậy, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Quảng Trị

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bị đơn thuộc đối tượng gia đình có công với cách mạng nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Tiến D và bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Quảng Trị (kèm theo đính chính bản án số 01/2026/QĐ-SCBSBA ngày 06/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Quảng Trị).

2. Về án phí Dân sự phúc thẩm: Ông Lê Tiến D và bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án không có kháng cáo, không bị 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:

- TAND khu vực 6 – Quảng Trị;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(ĐÃ KÝ)**

Từ Thị Hải Dương