

Bản án số: 05/2026/DSPT

Ngày: 15/01/2026

*“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”*

**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 Hoàng Thị Thanh Nhân

Các Thẩm phán: ông Dương Viết Hải và bà Lê Hoài Thủy

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hiền – Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 01 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: 83/2025/TLPT- DS ngày 06 tháng 11 năm 2025, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 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 75/2025/QĐ-PT ngày 02/12/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn N, sinh năm 1963, cư trú: Số nhà X đường L, TDP P, phường Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn: Ông Dương Văn T, sinh năm 1970 và bà Lê Thị Thúy N, sinh năm 1998; địa chỉ: Số nhà X đường D, phường Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

- Bị đơn: Ông Hoàng Tuấn H, sinh năm 1979, cư trú: Số Y B, phường Đ, TP Hà Nội, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Trị. Địa chỉ: Số A đường H, phường Đ, tỉnh Quảng Trị. Người đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Trung H, chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị, vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962, địa chỉ: Số nhà X đường L, TDP P, phường Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H: Ông Phạm Văn N, sinh

năm 1963, cư trú: Số nhà X đường L, TDP P, phường Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn Phạm Văn N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông và vợ là bà Nguyễn Thị H là chủ sử dụng của thửa đất số 68, nay là thửa đất số 44, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Đ, tỉnh Quảng Trị, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 993223, do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/12/1996, mang tên ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị H. Diện tích theo giấy chứng nhận được cấp là 200m² (10m x 20m). Nguồn gốc đất do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị Y. Năm 2008, vợ chồng ông xây dựng nhà ở trên thửa đất này và cả gia đình sinh sống cho đến hiện nay. Do tính chất công việc bận rộn nên vợ chồng ông chưa có điều kiện để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Đến ngày 25/7/2024, ông, bà đến liên hệ để làm thủ tục bổ sung tài sản vào đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Đơn vị này đã tiến hành đo đạc, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất thì vợ chồng ông mới phát hiện diện tích của thửa đất số 44 không đủ theo GCN được cấp, cụ thể cạnh phía Bắc của thửa đất bị thiếu 0,48m, chỉ còn lại 9,52m. Sau khi rà soát, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới đã thực hiện chỉnh lý địa chính đối với thửa đất số 44 (chủ sử dụng ông N, bà H) và thửa đất số 42 (thửa đất liền kề, chủ sử dụng ông Hoàng Tuấn H), theo diện tích mà các bên đã thỏa thuận vào năm 2007 nhưng phía ông Hoàng Tuấn H không đồng ý. Hiện tại phần diện tích đất thiếu của ông N, bà H (thửa đất số 44) được xác định là do ông Hoàng Tuấn H đang quản lý, sử dụng và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp GCN vào năm 2023. Vì vậy, ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Hoàng Tuấn H trả lại nguyên trạng phần diện tích đã sử dụng lấn chiếm ở phía Bắc của thửa đất, với chiều dài của cạnh phía Bắc là 0,48m (phần đất này có hình tam giác, vị trí nằm giữa hai tường nhà ông N, nhà ông H).

Ngày 20/5/2025, nguyên đơn ông Phạm Văn N có Đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 844389, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp cho ông Hoàng Tuấn H ngày 02/3/2023 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 024109, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp cho bà Hoàng Thị Tóc T ngày 17/6/2022, đối với thửa đất số 42 vì cho rằng trong quá trình cấp đổi Giấy chứng nhận của thửa đất số 42 cho bà Hoàng Thị Tóc Tn vào năm 2022, Cơ quan có thẩm quyền đã không có Biên bản xác nhận mốc giới, ranh giới có ký xác nhận hộ liền kề là vi phạm Luật đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 11 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Bản đồ địa chính, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của hộ gia đình ông.

Căn cứ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình

đã chuyển hồ sơ vụ án lên Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình để giải quyết theo thẩm quyền. Ngày 16/6/2025, nguyên đơn ông Phạm Văn N rút yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Đơn khởi kiện ngày 20/5/2025. Ngày 27/6/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình có quyết định số 18/2025/QĐST-DS về việc chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới để giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 14/8/2025, nguyên đơn ông Phạm Văn N khởi kiện bổ sung tiếp tục yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 844389, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp cho ông Hoàng Tuấn H ngày 02/3/2023 vì cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cấp không đúng diện tích của thửa đất số 42 theo ranh giới, mốc giới sử dụng đất mà vợ chồng ông và bà Hoàng Thị Tóc T (chủ sử dụng cũ của thửa đất số 42) đã thống nhất thỏa thuận vào năm 2007. Quá trình cơ quan có thẩm quyền cấp đổi GCN cho bà T không đúng trình tự, vi phạm quy định về ký giáp ranh, liên kê theo Luật đất đai 2013.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H thống nhất ý kiến trình bày như ông Phạm Văn N.

Theo bị đơn ông Hoàng Tuấn H trình bày: Tháng 02 năm 2023 ông nhận chuyển nhượng nhà, đất của cô ruột là bà Hoàng Thị Tóc T thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ 05 tại TDP Phú Mỹ, phường Đồng Hải, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay là phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị). Sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng, ngày 02/3/2023, ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 844389 đổi với nhà, đất nhận chuyển nhượng. Về diện tích, kích thước của thửa đất và tài sản được cấp đều giữ nguyên như GCN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp cho bà Hoàng Thị Tóc T vào ngày 17/6/2022. Từ khi mua lại tài sản nói trên, ông H giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và tài sản trên đất và sử dụng làm nhà thờ của gia đình. Vì vậy, việc nguyên đơn cho rằng ông có sử dụng lấn chiếm 0,48m đất ở cạnh phía Bắc của thửa đất 44 thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn và buộc ông phải trả lại thì ông hoàn toàn không đồng ý. Vì quá trình mua bán, chuyển nhượng giữa ông và bà Hoàng Thị Tóc T đã thực hiện đúng quy định, không có tranh chấp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp GCN cho ông đổi với tài sản nhận chuyển nhượng. Ông Hoàng Tuấn H không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn N về việc trả lại đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Công văn số 394/VPĐKĐĐ-PC ngày 04/9/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Trị có ý kiến:

Đối với yêu cầu khởi kiện về việc hủy Giấy chứng nhận số phát hành DI 844389, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp cho ông Hoàng Tuấn H ngày 02/3/2023:

- Về thành phần hồ sơ: Theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho ông Hoàng

Tuần H có đầy đủ thành phần: Đơn đăng ký biến động đất đai (ông Hoàng Tuấn H ký ngày 13/01/2023); Hợp đồng số 174, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng Hải Vương ngày 13/01/2023 và Giấy chứng nhận số phát hành DG 024109. Do đó, thành phần hồ sơ đảm bảo đầy đủ nội dung theo quy định.

- Về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận: Việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận số phát hành DI 844389, sổ vào sổ CS01865, thửa đất số 42 tờ bản đồ số 5 (phường Đồng Mỹ) diện tích 215,0m² (đất ở tại đô thị 150,0m²; đất trồng cây lâu năm 65,0m²) tại phường Đồng Hải, TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cho ông Hoàng Tuấn H là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013.

- Về trình tự thực hiện: Trên cơ sở Đơn đăng ký biến động đất đai đã nêu, Giấy chứng nhận số phát hành DG 024109, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 174; căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai TP. Đồng Hới đã kiểm tra hồ sơ, xác nhận đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định. Căn cứ kết quả kiểm tra đã nêu trên, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Bình đã thẩm định hồ sơ, trình Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận có số phát hành DI 844389.

Qua kiểm tra, rà soát toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Trị nhận thấy:

+ Thông tin về thửa đất số 42 tờ bản đồ số 5 (diện tích, kể cả diện tích từng loại đất, hình dạng, kích thước,...) không có sự biến động từ năm 2014 đến năm 2023 (thể hiện tại trang 2 và trang 3 Giấy chứng nhận số phát hành BU 545021 – UBND TP. Đồng Hới cấp năm 2014; Giấy chứng nhận số phát hành DG 024109 – Sở Tài nguyên và Môi trường cấp năm 2022 và Giấy chứng nhận số phát hành BI 844389 – Sở Tài nguyên và Môi trường cấp năm 2023). Do đó, xét về bản chất, Giấy chứng nhận cấp năm 2022 và 2023 vẫn giữ nguyên thông tin thửa đất đã được cấp theo Giấy chứng nhận năm 2014 (cấp đổi từ Giấy chứng nhận cấp lần đầu năm 2007); không phải căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 để thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận năm 2022;

+ Việc ký giáp ranh giữa 02 hộ gia đình bà Hoàng Thị Tóc Tiên và ông Phạm Văn N đã có từ trước, cụ thể: 02 Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 25/11/2012 tại thửa đất của bà Hoàng Thị Tóc T (có xác nhận của bà Hoàng Thị Tóc T, người dẫn đạc, cán bộ đo đạc và chủ sử dụng đất liền kề, trong đó có ông Phạm Văn N) và của ông Phạm Văn N (có xác nhận của ông Phạm Văn N và cán bộ đo đạc). Theo đó, ranh giới giữa 02 hộ gia đình đi theo mép ngoài móng hàng rào của ông Phạm Văn N. Trên cơ sở đó, Trung tâm Quy hoạch Tài nguyên – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình (nay là Trung tâm Kỹ thuật Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Trị) đã lập 02 Kết quả đo đạc địa chính thửa đất tại thửa đất số 44 tờ bản đồ số 5 và thửa đất số 42 tờ bản đồ số 5, Đồng Mỹ (có xác nhận của ông Phạm Văn N, bà Hoàng Thị Tóc T, cán bộ địa chính phường Đồng Mỹ và Trung tâm Quy hoạch Tài nguyên tháng 8/2013). Do vậy, dựa trên kết quả

đo đạc hiện trạng thửa đất của bà Hoàng Thị Tóc Tiên đã đề cập nêu trên, Giấy chứng nhận số phát hành AI 995812 và các giấy tờ khác, UBND TP. Đồng Hới đã cấp Giấy chứng nhận số phát hành BU 545021. Tiếp đó, căn cứ Giấy chứng nhận số phát hành BU 545021, các giấy tờ khác theo quy định, Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp Giấy chứng nhận số phát hành DG 024109. Vì lẽ đó, việc cấp Giấy chứng nhận cho bà Hoàng Thị Tóc T đảm bảo quy định của pháp luật, thống nhất trong toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan;

+ Căn cứ bản đồ địa chính đã được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt năm 2016 (trong đó có kết quả đo đạc chỉnh lý thửa đất của bà Hoàng Thị Tóc T và ông Phạm Văn N đã trình bày phía trên), ngày 25/5/2022 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai TP. Đồng Hới thực hiện trích lục bản đồ địa chính theo quy định tại Phụ lục số 13 kèm theo Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Việc cấp đổi Giấy chứng nhận số phát hành DG 024109 cho bà Hoàng Thị Tóc T là đúng quy định của pháp luật. Hơn nữa, diện tích kết quả đo đạc, kiểm tra hiện trạng thửa đất số 42 tờ bản đồ số 5 không thay đổi so với diện tích tại Giấy chứng nhận số phát hành BU 545021 (Biên bản kiểm tra xác minh thực địa có xác nhận của bà Hoàng Thị Tóc T, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai TP. Đồng Hới, công chức địa chính phường Đồng Hải ngày 27/4/2022).

Như vậy, việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận số phát hành DI 844389 là đảm bảo đầy đủ thành phần hồ sơ, đúng thẩm quyền và đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 1 tỉnh Quảng Trị tuyên không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận của nguyên đơn.

Tại Công văn số 241/CNVPĐKĐĐ ngày 23/9/2025 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực VI, tỉnh Quảng Trị có nội dung:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 545021 được UBND thành phố Đồng Hới cấp cho bà Hoàng Thị Tóc T ngày 26/12/2014 đối với thửa số 42, tờ số 05, tại phường Đồng Mỹ, có sự chênh lệch diện tích và kích thước thửa đất so với GCN được cấp lần đầu vào ngày 06/12/2007. Tuy nhiên, ranh giới thửa không thay đổi so với GCN đã cấp năm 2007, cụ thể: Phía Bắc giáp R3, phía Nam giáp đường Lê Quý Đôn, phía Tây giáp đất ông Trần Anh V, phía Đông giáp đất ông Phạm Văn N. Mặt khác, việc thực hiện đo đạc hiện trạng thửa đất khi cấp giấy chứng nhận đã có ý kiến thống nhất của những người sử dụng đất liền kề, thể hiện tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 25/11/2012, đã được các hộ liền kề ký đầy đủ, tại thời điểm đo đạc, thửa đất trên không có tranh chấp. Căn cứ theo quy định tại Khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai 2013: “5. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn

nếu có". Như vậy, Giấy chứng nhận số BU 545021 cấp ngày 26/12/2014 là phù hợp với quy định.

Hiện nay, ông, bà Phạm Văn N - Nguyễn Thị H và ông Hoàng Tuấn H đang có tranh chấp về ranh giới sử dụng đất, và đang được Tòa án nhân dân Khu vực 1 thụ lý, do vậy sau khi Bản án của Tòa án cấp có thẩm quyền có hiệu lực thi hành thì ranh giới, mốc giới thửa đất sẽ được xác định theo Quyết định của Bản án. Kính đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 1 căn cứ các quy định hiện hành để xét xử.

Ngày 27/8/2025, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng sử dụng đất của thửa đất số 44- ông N, bà H và thửa đất số 42- ông Hoàng Tuấn H. Kết quả xem xét thẩm định thể hiện:

Ông Hoàng Tuấn H đang quản lý, sử dụng thửa đất số 42, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị với diện tích thửa đất là 215m². Về diện tích, kích thước thửa đất, tài sản trên đất phù hợp với Giấy chứng nhận được cấp năm 2023.

Ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị H đang quản lý sử dụng thửa đất số 44, diện tích 223,2m², cạnh phía Bắc dài 9,66m và cạnh phía Nam dài 9,97m, cạnh phía Tây dài 23,37m, cạnh phía Đông dài 22,07m; chưa đăng ký quyền sở hữu đối với nhà ở xây dựng trên đất.

Xác định phần diện tích đất có tranh chấp có vị trí nằm giữa hai thửa đất 42 và 44, có diện tích 2,7m², do ông Hoàng Tuấn H đang sử dụng, thuộc diện tích đã được ghi nhận trong GCN cấp cho ông Hoàng Tuấn H. Phần đất này đang được chủ sử dụng thửa đất số 42 xây tường bê tông và gắn tôn cao 4,1m (dạng chái tạm, bỏ không).

Kết quả xác minh tại Phòng Cảnh sát QLHC về TTXH Công an tỉnh Quảng Trị và UBND phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị xác định: Bà Hoàng Thị Tóc Tiên, sinh ngày 20/7/1950, đã chết ngày 21/5/2023, bà Tiên không có chồng, không có con ruột hay con nuôi.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Phạm Văn N rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có vị trí giữa hai tường nhà, phía Bắc của thửa đất, chiều dài theo cạnh phía Bắc 0,34m, hình tam giác, diện tích khoảng 3m² và giữ nguyên yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 844389, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp cho ông Hoàng Tuấn H ngày 02/3/2023 và không đồng ý với các ý kiến trình bày của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Trị và Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực VI- Quảng Trị cho rằng việc cấp GCN cho bà Hoàng Thị Tóc Tiên vào năm 2014 là đúng quy định của pháp luật, không đồng ý với cách giải thích của hai cơ quan này về ranh giới, mốc giới thửa đất chỉ là quy định về việc tại thời điểm thửa đất đó được cấp GCN, thửa đất được xác định có vị trí, tứ cận giáp những thửa đất nào.

Bị đơn ông Hoàng Tuấn H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên ý kiến trình bày trong quá trình tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H thống nhất ý kiến như ý kiến trình bày của nguyên đơn ông Phạm Văn N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Quảng Trị quyết định: Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 227, 228, 244, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng điều 175, 176 Bộ luật dân sự Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng Luật đất đai năm 2003, khoản 5 Điều 1 Thông tư số 21/2011/TT-BTNMT ngày 20/6/2011 và Quy định số 08/2008/QĐ-BTNMT ngày 10/11/2008 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Điều 98 Luật đất đai 2013, Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Điều 152, Điều 236 Luật đất đai 2024. Áp dụng 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;

Xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn N đối với bị đơn ông Hoàng Tuấn H về việc buộc bị đơn trả lại phần đất có vị trí nằm giữa hai thửa đất số 42 và 44, diện tích tính theo độ dài cạnh phía Bắc là 0,14m.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn N về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 844389, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp cho ông Hoàng Tuấn H ngày 02/3/2023.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn N về buộc bị đơn phải trả lại phần đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn do xác định lại ranh giới sử dụng đất của thửa đất số 42 và thửa đất số 44, tờ bản đồ số 05, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị như sau:

3.1. Giao cho ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 2,7m², vị trí nằm giữa hai thửa đất số 42 và 44 (theo Bản đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 27/8/2025 là phần đất được nối bởi các điểm 1, 2, 3). Buộc ông Hoàng Tuấn H phải tháo dỡ các tài sản xây dựng trên phần đất có diện tích 2,7m² nêu trên để trả đất lại cho ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị H do Tòa án xác định lại ranh giới sử dụng đất.

Xác định ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng thửa đất số 44, với kích thước, ranh giới như sau:

- Cạnh phía Tây Nam, giáp đường Lê Quý Đôn kích thước: 9,97m;
- Cạnh phía Bắc, giáp rãnh thoát nước R3, kích thước: 9,91m;
- Cạnh phía Đông, giáp thửa đất số 45, kích thước 23,37m;
- Cạnh phía Tây, giáp thửa đất số 42 của ông Hoàng Tuấn H, kích thước 22,06m.

3.2. Xác định ông Hoàng Tuấn H được quyền sử dụng thửa đất số 42, với kích thước, ranh giới như sau:

- Cạnh phía Tây Nam, giáp đường Lê Quý Đôn kích thước: 9,73m;
- Cạnh phía Bắc, giáp rãnh thoát nước R3, kích thước: 10,14m;

- Cạnh phía Đông, giáp thửa đất số 44 của ông Phạm Văn N, kích thước 22,06m;

Các bên đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh biên động và đăng ký quyền sử dụng đất theo ranh giới được xác định theo bản án theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/10/2025 bị đơn ông Hoàng Tuấn H làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Nông nghiệp và môi trường cấp. Ngày 10/10/2025 nguyên đơn ông Phạm Văn N làm đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm vì cạnh phía bắc của thửa đất số 44 thuộc quyền sử dụng của ông có chiều dài là 10m theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 28/12/1996 nhưng bản án sơ thẩm chỉ xác định dài 9,91m, thiếu 0,09m. Ngày 23/10/2025, nguyên đơn Phạm Văn N có đơn xin bổ sung kháng cáo, yêu cầu Tòa phúc thẩm xác định rõ ranh giới giữa thửa đất 42 và thửa đất 44 theo hồ sơ cấp đất năm 1996, không công nhận các kích thước biên động tăng lên 10,13 hoặc 10,39m của cạnh phía Bắc thửa đất số 42 được thể hiện trong các lần đo đạc, cấp đổi giấy chứng nhận của thửa đất số 42 và buộc các cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc chỉnh lý bản đồ địa chính, hồ sơ kỹ thuật thửa đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng Tuấn H để thống nhất theo ranh giới gốc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, rút phần yêu cầu khởi kiện như ở cấp sơ thẩm, giữ nguyên kháng cáo. Bị đơn giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu quan điểm: Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Quảng Trị. Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn làm trong hạn luật định, nội dung, hình thức đúng quy định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án để giải quyết theo trình tự, thủ tục phúc thẩm là phù hợp với quy định tại các Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn N, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị Y thửa đất số 68, nay là thửa đất số 44, tờ bản đồ số 05, địa

chỉ: Phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 993223, do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/12/1996, mang tên ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị H với diện tích 200m² (10m x 20m) đất ở. Tuy nhiên, năm **2007** khi chủ thửa đất 11, TBD 06 (nay là thửa 42, TBD 05) bà Hoàng Thị Tóc Tiên làm thủ tục cấp GCNQSDĐ lần đầu với diện tích 201,2m² (có cạnh phía Nam, giáp đường Lê Quý Đôn dài 9,65m; cạnh phía Bắc, giáp rãnh thoát nước R3 dài 10,13m) thì hộ liền kề ông N, bà H cũng đồng ý ký xác định lại ranh giới. Giấy chứng nhận cấp cho bà T được cấp trên cơ sở Biên bản thẩm định v/v cấp GCNQSDĐ đất và Biên bản thỏa thuận về ranh giới **có ký xác nhận** của hộ liền kề là ông Nguyễn Văn Năm, bà Nguyễn Thị H (chủ thửa đất số 44). Như vậy, các bên đã tự xác định lại ranh giới đất của mỗi bên, ông N, bà H cũng đồng ý với sự thay đổi ranh giới theo hiện trạng nên thửa đất 11, TBD 06 (nay là thửa 42, TBD 05) đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định, do đó kháng cáo của ông là không có cơ sở.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Tuấn H, Hội đồng xét xử nhận định: Sau khi nhận chuyển nhượng từ cô ruột là bà Hoàng Thị Tóc T đối với nhà, đất tại số D đường L, phường Đ, tỉnh Quảng Trị, ngày 02/3/2023 ông Hoàng Tuấn H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 844389, đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 42. Về diện tích, kích thước thửa đất, tài sản gắn liền với đất được giữ nguyên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 024109 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp cho bà Hoàng Thị Tóc T ngày 17/6/2022. Từ khi nhận chuyển nhượng cho đến thời điểm xảy ra tranh chấp về ranh giới giữa hộ ông Phạm Văn N thì ông Hoàng Tuấn H chưa thực hiện việc thay đổi hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, quá trình cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 024109 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp cho bà Hoàng Thị Tóc T ngày 17/6/2022 đối với thửa đất số 42 đã có sự chênh lệch tăng cả về diện tích và kích thước các cạnh so với GCN được cấp lần đầu vào ngày 06/12/2007. Cụ thể: cạnh phía Bắc của thửa đất số 42 có kích thước tăng từ 10,13m lên 10,39m (tăng 0,26m); cạnh phía Nam của thửa đất có kích thước tăng từ 9,65m lên 9,73m (tăng 0,08m). Nhưng thửa 44 lại giảm: cạnh phía Bắc chỉ còn 9,66m, cạnh phía Nam chỉ còn 9,97m. Từ việc tăng, giảm kích thước này đã dẫn đến làm thay đổi về ranh giới, mốc giới của thửa đất số 42 và 44. Như vậy, nguyên nhân dẫn đến có thay đổi về diện tích theo GCN cấp năm 2014 của thửa đất số 42 tăng so với diện tích theo GCN cấp năm 2007 là do đã có thay đổi về ranh giới thửa đất, mốc giới của thửa đất chứ không phải tăng do sai số đo đạc như nội dung được ghi trong bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất số 42 ngày 25/11/2012. Mặt khác, bản mô tả ranh giới, mốc giới ngày 25/11/2012 và kết quả đo đạc địa chính thửa đất ngày 17/8/2013 không phản ánh đúng hiện trạng sử

dụng đất của hai thửa đất. Người sử dụng đất đã ký vào biên bản người sử dụng đất có sự nhầm lẫn khi đọc các thông tin được mô tả trong bản ranh giới ở mục: “Tình hình thay đổi ranh giới thửa đất so với giấy tờ đã ghi nội dung: **Ranh giới không thay đổi, không chênh lệch...**”. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 42 vào năm 2014 là không đúng quy định của pháp luật nhưng hiện tại thửa đất số 42 đã chuyển nhượng cho chủ sử dụng đất khác và việc chuyển nhượng, mua bán đất này là đúng quy định pháp luật nên không hủy GCN số DI 844389, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp cho ông Hoàng Tuấn H ngày 02/3/2023 mà chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định lại ranh giới hai thửa đất số 42 và 44 theo ranh giới, mốc giới đã được ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị H và bà Hoàng Thị Tóc T thỏa thuận tại biên bản làm việc ngày 10/8/2006, biên bản thẩm định về việc cấp GCNQSD đất ngày 22/5/2007 là phù hợp. Mặt khác, phần diện tích đất hiện đang có tranh chấp có vị trí nằm giữa 02 thửa đất số 42 và số 44 với diện tích 2,7m² thuộc diện tích đã được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Hoàng Tuấn H. Như nhận định ở trên, phần diện tích đó cần giao cho ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị H sở hữu và sử dụng vì việc cấp đổi tăng diện tích sử dụng đất cho bà Hoàng Thị Tóc T không đúng quy định. Như vậy, cần phải điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng Tuấn H sau khi có sự thay đổi chủ sở hữu đối với phần diện tích 2,7m² đất nói trên. Do đó, kháng cáo của ông Hoàng Tuấn H đề nghị giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Nông nghiệp và môi trường cấp cho ông là không có cơ sở chấp nhận.

[4]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Quảng Trị.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của các bên đương sự không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

[5.1]. Ông Phạm Văn N là đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

[5.2]. Ông Hoàng Tuấn H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu phí, lệ phí Tòa án số 0000724 ngày 10/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 15, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của các bên đương sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – tỉnh Quảng Trị.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của các bên đương sự không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

2.1. Ông Phạm Văn N được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

2.2. Ông Hoàng Tuấn H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu phí, lệ phí Tòa án số 0000724 ngày 10/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (15/01/2026).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị ;
- Thi hành án dân sự KV1;
- TAND khu vực 1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

(đã ký)

Hoàng Thị Thanh Nhàn