

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 28/2026/DS-PT
Ngày 11 - 3 - 2026
Về việc T/c 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 Phan Hồng Phước;

Ông Trần Anh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Hồng Huệ- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 98/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Quảng Trị, bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Võ Thị D, sinh năm 1950; nơi cư trú: khu phố A, phường Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Trần Thị Hoàng M- Luật sư thuộc Văn phòng L2; địa chỉ: số D đường T, phường N, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

2. *Bị đơn:* ông Hoàng Hữu C, sinh năm 1950; nơi cư trú: Khu phố A, phường Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Nguyễn Thị L- Luật sư thuộc Văn phòng L3; địa chỉ: số C đường L, phường N, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1950; nơi cư trú: Khu phố A, phường Đ, tỉnh Quảng Trị; có đơn xin vắng mặt.

+ Bà Hoàng Thị D1, sinh năm 1978; nơi cư trú: Khu phố B, phường N, tỉnh Quảng Trị; có đơn xin vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Ông Hoàng Hữu C là bị đơn.

5. *Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Võ Thị D trình bày:

Năm 1999, bà Võ Thị D và ông Trần Lâm N chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hoàng Thị Q. Ngày 09/01/2004, bà D và ông L1 được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã Đ, tỉnh Quảng Trị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 637361 với diện tích 350m², thửa đất số 239, tờ bản đồ số 40, địa chỉ thửa đất: khu phố A, phường Đ thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (nay là khu phố A, phường Đ, tỉnh Quảng Trị). Ngày 25/02/2004, bà D chuyển nhượng cho con trai Trần Văn T diện tích 170m² và ngày 02/4/2004 được UBND thị xã Đ cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 441321, diện tích 180m², thửa đất số 239, tờ bản đồ số 40, tên người sử dụng đất là hộ Võ Thị D và Trần Lâm. Ngày 24/5/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ chỉnh lý nội dung tên người sử dụng đất để thừa kế cho bà Võ Thị D.

Quá trình sử dụng đất, khi mới đến ở, gia đình bà D làm chuồng trại phía sau để nuôi lợn, gà nhưng không có kinh nghiệm nên chăn nuôi bị lỗ và không nuôi nữa. Ông C thấy đất để trống nên sử dụng, ban đầu bà D không đồng ý nhưng do chưa sử dụng nên để cho ông C nuôi, sau đó ông sửa sang, đổ bê tông và chiếm đoạt cho đến nay. Hiện tại ông C đã tháo dỡ, bà D yêu cầu ông trả đất nhưng ông C không trả.

Ông Hoàng Hữu C là hộ đất liền kề sử dụng lấn chiếm vào quyền sử dụng đất của bà D với diện tích khoảng 31,7m², ở vị trí phía Đông Bắc thửa đất của bà D. Ông C đổ bê tông lên diện tích trên khi không được sự đồng ý của bà D. Bà D nhiều lần yêu cầu ông C trả lại diện tích đất nhưng ông C không thực hiện.

Bà D khởi kiện yêu cầu: Buộc ông Hoàng Hữu C trả lại diện tích đất lấn chiếm là 31,7m² (từ điểm 10, 11, 12 và 13), vị trí Đông Bắc của thửa đất theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 08/9/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Quảng Trị; buộc ông Hoàng Hữu C phải tháo dỡ công trình là 01 bề phốt, sàn bê tông và xà bần đã đổ trên diện tích đang lấn chiếm trên (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2025).

** Ý kiến bà Võ Thị D đối với yêu cầu phản tố của ông Hoàng Hữu C: không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn với các lý do sau:*

Bà Võ Thị D là người không biết chữ nên bà không ký vào Bản cam kết đề ngày 12/11/2003 mà phía bị đơn cung cấp, bản cam kết lập ngày 12/11/2003 nhưng UBND xác nhận ngày 14/11/2003. Thực tế bà D cũng không thỏa thuận về việc chuyển nhượng gì đối với ông Hoàng Hữu C. Nội dung cũng chứa nội dung không thể thực hiện được như: các bên không thỏa thuận diện tích, kích thước, ranh giới chuyển nhượng cũng như giá cả chuyển nhượng là bao nhiêu. Phía bị đơn cho rằng giá chuyển nhượng không đồng là không có căn cứ và hoàn toàn vô lý. Mặt khác, trong nội dung văn bản có nói là “làm thẻ đỏ xong, gia đình tôi phải chuyển nhượng”. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Võ Thị D được cấp năm 2004, đến nay đã hơn 21 năm nhưng gia đình ông C chưa bao giờ đề cập đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, thời hiệu để yêu cầu giải quyết cũng không còn. Từ những lý do đó có thể thấy rằng bản cam kết mà bị đơn cung cấp là không có giá trị pháp lý, vô hiệu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 149, khoản 3, Điều 150, Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 184, Điểm e khoản 1 Điều 217 BLTTDS ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu phản tố.

Bị đơn ông Hoàng Hữu C trình bày:

Năm 1999, gia đình bà Võ Thị D và ông Trần L1 có mua lại phần đất của bà Hoàng Thị Q tại phường Đ (nay là phường Đ), diện tích 270m². Bà D thỏa thuận “để lại” cho ông Hoàng Hữu C diện tích khoảng 40m² trong diện tích đất 270m² nhận chuyển nhượng của bà Q. Thửa đất liền kề với thửa đất của gia đình ông C (thửa số 225, tờ bản đồ số 40, trên thửa đất này, ông C đã làm nhà ở từ năm 1999, trước ngày hai bên thỏa thuận và cam kết vào 12/11/2003).

Do điều kiện thời điểm đó việc tách thửa và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khó khăn và người dân cũng không biết thủ tục hành chính như thế nào nên nhân tiện Nhà nước tiến hành đo đạc cấp Giấy chứng nhận cho toàn phường thì ông C với bà D thỏa thuận lập Bản cam kết ngày 12/11/2003, được UBND phường Đ xác nhận, với nội dung:

- Ông Hoàng Hữu C hỗ trợ thủ tục (ký hộ liền kề) để bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 270m².
- Bà D đứng tên kê khai, làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận chung (gồm cả thửa đất 40m² đang có nhà ở của ông Hoàng Hữu C), sau đó tách, chuyển lại cho ông Hoàng Hữu C.
- Bà D chịu toàn bộ chi phí thủ tục cắt đất, tiền chuyển nhượng là không đồng.

Thực hiện cam kết này, từ năm 2003 đến nay ông C đã quản lý, sử dụng ổn định, xây dựng nhà kiên cố trên phần đất khoảng 40m², không ai tranh chấp.

Năm 2004, bà D được UBND thị xã Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 270m², trong đó có cả 40m² đất của ông Hoàng Hữu C. Theo cam kết, bà D phải thực hiện thủ tục trả lại cho ông C, nhưng đến nay bà D không thực hiện, ngược lại khởi kiện đòi ông C trả lại diện tích 40m².

Do đó, bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Công nhận Bản cam kết lập ngày 12 tháng 11 năm 2003 giữa ông Hoàng Hữu C và bà Võ Thị D có chứng thực của UBND phường Đ là hợp pháp. Buộc bà Võ Thị D thực hiện nội dung Bản cam kết ngày 12/11/2003 chuyển nhượng lại phần đất có diện tích 31,7m² (theo Phiếu đo đạc chính lý thửa đất ngày 08/9/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XI, tỉnh Quảng Trị), có vị trí Đông Bắc thửa đất 270, tại thửa đất số 239, tờ bản đồ số 40) có giá trị không đồng cho ông Hoàng Hữu C.

Yêu cầu chính lý một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 637361 (cấp ngày 09/01/2004, sau khi tách thửa chuyển nhượng cho con đã được cấp lại GCN số Đ 441321 mang tên bà Võ Thị D) đối với diện tích 31,7m² nêu trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm: bị đơn thay đổi ý kiến đề nghị bà Võ Thị D trả lại phần diện tích đang tranh chấp cho gia đình ông C. Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 637361 (cấp ngày 09/01/2004, sau khi tách thửa chuyển nhượng cho con đã được cấp lại GCN số Đ 441321 mang tên bà Võ Thị D) đối với diện tích 31,7m² nêu trên và đề nghị Tòa án tạm ngưng phiên tòa để định giá tài sản để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bổ sung thêm người làm chứng.

Người có Quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P và bà Hoàng Thị D1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị P và bà Hoàng Thị D1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng ý với trình bày và yêu cầu phản tố của ông Hoàng Hữu C, cụ thể:

Buộc bà Võ Thị D thực hiện nội dung Bản cam kết ngày 12/11/2003 chuyển nhượng lại phần đất có diện tích 31,7m² (theo Phiếu đo đạc chính lý thửa đất ngày 08/9/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XI, tỉnh Quảng Trị), có vị trí Đông Bắc thửa đất 270, tại thửa đất số 239, tờ bản đồ số 40) có giá trị không đồng cho ông Hoàng Hữu C.

Yêu cầu chính lý một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 637361 (cấp ngày 09/01/2004, sau khi tách thửa chuyển nhượng cho con đã được cấp lại GCN số Đ 441321 mang tên bà Võ Thị D) đối với diện tích 31,7m² nêu trên.

Với những nội dung trên;

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Quảng Trị đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; 147; Điều 157; 158; khoản 2 Điều 184; điểm e khoản 1 Điều 217; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 690, 691, 692, 603, 604, 695 và 708 của Bộ luật dân sự năm 1995;

Căn cứ các Điều 149, 408, 429, 501, 502, 503 và 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26; 236 Luật đất đai 2024;

Căn cứ điểm f Điều 12 và khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị D, xác định phần diện tích đang tranh chấp 31.7m² (từ điểm 10, 11, 12 và 13), vị trí phía Bắc của thửa đất theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 08/9/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XI, tỉnh Quảng Trị thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Võ Thị D (các vị trí khác không tranh chấp được thực hiện theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp).

Buộc ông Hoàng Hữu C phải tự tháo dỡ 01 móng nhà sâu 0,5m, 01 bể phốt (bể vệ sinh) âm dưới mặt đất, sàn nhà xây xi măng lát gạch và vừa xây dựng trên diện tích 31.7m² (từ điểm 10, 11, 12 và 13), vị trí phía Bắc của thửa đất theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 08/9/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XI, tỉnh Quảng Trị được xác định là của bà Võ Thị D.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Hữu C về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 637361 (cấp ngày 09/01/2004, sau khi tách thửa chuyển nhượng cho con đã được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 441321 mang tên bà Võ Thị D) đối với diện tích 31.7m² đang tranh chấp.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc bà Võ Thị D thực hiện Cam kết ngày 12/11/2003, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 31.7m² (từ điểm 10, 11, 12 và 13), vị trí phía Bắc của thửa đất theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 08/9/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XI, tỉnh Quảng Trị do hết thời hiệu khởi kiện.

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 01/10/2025, bị đơn ông Hoàng Hữu C kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị D.

- Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 126/QĐ-VKS-DS ngày 29/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị: Đề nghị hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5- Quảng Trị; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 5- Quảng Trị giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút kháng cáo, Viện kiểm sát không rút kháng nghị; 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 của pháp luật.

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

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng theo trình tự thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 5 giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án.

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] Về quan hệ pháp luật: Bà Võ Thị D khởi kiện yêu cầu ông Hoàng Hữu C trả lại 31,7m² diện tích đất lấn chiếm. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Hoàng Hữu C thay đổi yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn trả lại phần diện tích đang tranh chấp cho gia đình ông C và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp chưa chính xác mà phải xác định “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

[1.2] Về 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 5- Quảng Trị thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.3] Vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai và có đơn xin vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị:

[2.1] Bị đơn ông Hoàng Hữu C yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 637361 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 09/01/2004 mang tên Võ Thị D và ông Trần L1, cấp đổi ngày 02/4/2004 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 441321 mang tên Võ Thị D và ông Trần L1. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết và không chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Hữu C nhưng không đưa Ủy ban nhân dân thành phố Đ (sau này người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đ), tỉnh Quảng Trị vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vi phạm này, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[2.2] Ngày 17/10/1999, bà Hoàng Thị Q lập Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư cho ông Trần L1, diện tích chuyển nhượng $18m \times 15m = 270m^2$ tại thôn A, phường Đ, thị xã Đ (nay phường Đ), tỉnh Quảng Trị. Đơn có Trưởng ban cán sự thôn A và Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đ xác nhận, đồng thời xác nhận diện tích vườn + đường vào của thửa đất chuyển nhượng thành $300m^2$, đúng quy hoạch, không có tranh chấp.

Tháng 6/2021, UBND phường Đ tiến hành khảo sát xác nhận ranh giới thửa đất thì có diện tích $350,2m^2$ thuộc thửa số 239, tờ bản đồ số 40.

Ngày 20/10/2003, bà Võ Thị D có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, diện tích $350m^2$.

Ngày 12/11/2003, bà Võ Thị D làm bản cam kết, ông Hoàng Hữu C ký và thỏa thuận, có UBND phường Đ xác nhận, nội dung cam kết: “ Năm 1999, gia đình tôi có mua đất của bà Hoàng Thị Q, tổng diện tích $270m^2$ (chưa tính đường vào). Tôi thỏa thuận để lại một phần đất cho ông Hoàng Hữu C, hiện nay anh C đã làm nhà. Năm 2001, khi có chủ trương đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Nhà nước đã đo phần đất của anh C nằm trong sơ đồ của gia đình tôi. Sau khi bàn bạc thỏa thuận hai gia đình, anh C đồng ý ký hộ liên kê để cho gia đình tôi làm thẻ đỏ. Sau khi làm thẻ đỏ xong, gia đình tôi phải chuyển nhượng phần đất nêu trên cho anh C để làm nhà ở. Tôi xin hứa mọi khoản chi phí cắt đất cho anh C tôi chịu hoàn toàn”.

Ngày 09/01/2004, Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 637361 mang tên bà Võ Thị D và ông Trần L1 với diện tích 350m².

Như vậy, thửa đất ban đầu bà D nhận chuyển nhượng của bà Hoàng Thị Q diện tích 270m², được đo đạc thêm phần đất làm đường đi vào nên diện tích lên 300m² nhưng bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích lên đến 350m². Diện tích 50m² tăng thêm trong hồ sơ cấp đất chưa có giải trình biến động. Trong hồ sơ vụ án chưa xác minh, làm rõ phần đất này có liên quan đến cam kết giữa bà D với ông C hay không, hay diện tích đất được cam kết nằm trong 270m² chuyển nhượng. Theo nội dung cam kết và nội dung thể hiện tại các phiên hòa giải ở địa phương thì phần diện tích tranh chấp tại thời điểm bà D nhận chuyển nhượng ông C đang sử dụng làm nhà, theo kết quả thẩm định tại chỗ tài sản được mô tả thì thấy hiện nay ông C vẫn đang sử dụng.

[2.3] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, đối chiếu lời khai đương sự, thấy rằng phía bị đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp cho nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét nội dung này nhưng không đưa Chủ tịch UBND phường Đ, tỉnh Quảng Trị vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Mặt khác, bản cam kết của bà Võ Thị D, bà cho rằng bà không biết và không ký cũng chưa được làm rõ, lý do vì sao ông C sử dụng thửa đất tranh chấp từ năm 1999 đến nay. Tòa án cấp phúc thẩm thống nhất quan điểm với Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị về bản cam kết lập ngày 12/11/2003, bà D tự cam kết, kèm theo các điều kiện để ông C ký ranh giới liền kề cho bà D làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải là thỏa thuận chuyển nhượng mà cấp sơ thẩm xem như giao dịch dân sự, bản chất là chứng cứ để chứng minh quyền sử dụng đất. Mặt khác, bà Hoàng Thị Q (chị ông C) là người chuyển nhượng thửa đất, vị trí chuyển nhượng và thực tế sử dụng không rõ ràng, do đó Viện kiểm sát cho rằng cần đưa bà Hoàng Thị Q vào tham gia tố tụng để làm rõ phần đất tranh chấp là cần thiết.

Các nội dung này, tại giai đoạn phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được theo quy định tại khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm bổ sung người tham gia tố tụng, thu thập tài liệu, chứng cứ để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Đối với nội dung kháng cáo của ông Hoàng Hữu C do bản án bị hủy theo kháng nghị của Viện kiểm sát, nên không xem xét.

[4] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị, hủy bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng: Bị 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, khoản 1 Điều 310, khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, xử:

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị; hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5- Quảng Trị. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 5- Quảng Trị giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Ông Hoàng Hữu C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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./.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND khu vực 5 - Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Dương sự;
- Phòng KTNV;
- Lưu: Hồ sơ; Tòa DS.

Đoàn Thị Kim Thương