

Bản án số: 29/2026/DS-PT
Ngày 24 - 3 - 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: Ông Hoàng Kim Khánh Duy- 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 Tố Ly - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 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: 03/2026/TLPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2026, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Quảng Trị, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị T, sinh năm 1967; nơi cư trú: Nhà số E, Ngõ A đường P, TDP2 B, phường Đ, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961; nơi cư trú: Nhà số A đường H, TDP2 B, phường Đ, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hồ Lý H1, Văn phòng Luật sư Hồ Lý H1, địa chỉ: thôn K, xã T, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Xuân M, sinh năm 1955; nơi cư trú: Nhà số A đường H, TDP2 B, phường Đ, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị H là bị đơn; ông Nguyễn Xuân M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Võ Thị T trình bày:

Vào năm 2008, bà Võ Thị T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 01 ngôi nhà thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bà Đinh Thị E theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 628722; Số vào Sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 04064, do Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Đ cấp ngày 06/8/2008 mang tên Đinh Thị E tại thửa đất số 110, tờ bản đồ số 132, diện tích: 179,2m², địa chỉ thửa đất tại TDP B phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (Nay là TDP B B, phường Đ, tỉnh Quảng Trị) trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 26/9/2008 tại Phòng C, tỉnh Quảng Bình, nay là Phòng C1, tỉnh Quảng Trị; theo số Công chứng 378 Quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi lập hợp đồng công chứng, bà T đã thực hiện việc đăng ký biến động sang tên đối với quyền sử dụng đất và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đăng ký ngày 16/10/2008.

Quá trình sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà T đã tạo dựng tường rào để tạo ranh giới trên thực địa và sử dụng ổn định không có tranh chấp với ai. Đến đầu năm 2009, khi bà Đinh Thị E qua đời, con gái của bà E là bà Nguyễn Thị H nhiều lần đập phá tường rào của bà T và chiếm dụng một phần đất thuộc thửa đất mà bà E đã chuyển nhượng cho bà T. Việc tranh chấp đã được UBND phường B hòa giải nhiều lần nhưng không thành, nên bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung cụ thể như sau: Buộc bà Nguyễn Thị H trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích khoảng 24m² và khôi phục lại nguyên trạng phần đất lấn chiếm cho bà T.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Hồ Lý H1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất bà Võ Thị T đang tranh chấp nguyên là một phần của thửa đất cũ trước đây của mẹ bà H là bà Đinh Thị E đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận. Quá trình sử dụng, gia đình bà E đã tạo dựng trên thửa đất 02 ngôi nhà kiên cố, 01 nhà do gia đình bà H, ông M (chồng bà H) quản lý sử dụng vào mục đích kinh doanh, 01 nhà do bà E sử dụng để ở. Khi bà H đi làm ăn ở nước ngoài, bà Võ Thị T đã có hành vi lừa dối để bà Đinh Thị E thực hiện việc tách thửa, chuyển nhượng một phần thửa đất cho bà T, hiện là thửa đất số 110, tờ bản đồ 132 phường B cũ. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà Đinh Thị E là thiếu ngay thẳng, có dấu hiệu lừa dối và không hợp lệ, bởi các lý do: Việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại thửa đất số 110, tờ bản đồ 132 là sai lệch về diện tích, cụ thể theo Giấy chứng nhận thể hiện tổng diện tích 179,2m², trong đó đất ở đô thị 50m², đất vườn 129,2m². Căn nhà cấp 4 của bà E

đã làm vào năm 2005 với diện tích khoảng 80m², không có đất vườn mà bà T tự ý chuyển đổi, cắt phần giếng và bếp của nhà bà H cho bà T là 129m², điều này sai hoàn toàn với thực tế. Theo Giấy tặng cho đất bà E viết cho bà H thể hiện, căn nhà của bà H (được bà E tặng cho) trước đường H, thẳng sau đường xóm, trong đó có giếng và bếp, có sự chứng kiến của bà Đinh Thị H2 và bà Đinh Thị E ký tên điểm chỉ. Điều này thể hiện bà T không có quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đó có dính chính phần giếng, bếp của bà H3 Giấy chứng nhận QSD đất thửa 110, tờ bản đồ số 132 (vì bà E đã tặng cho bà H).

Việc bà E mua bán, sang nhượng, chuyển đổi nhưng không có con cháu làm chứng, giả mạo chữ ký của bà Nguyễn Thị H và bà Đinh Thị E, bà T lừa dối bà E (khi đó đã 82 tuổi, không minh mẫn, đau ốm triền miên). Bà T mua đất và nhà bà E mà không có giấy tờ mua bán, không có giấy nhận tiền, giá tiền, không thông qua bà H4 gia đình bà H là không đúng quy định.

Vì vậy, bà H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà T. Tại phiên tòa, bà H đồng tình với quan điểm bảo vệ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà, đề nghị bổ sung người tham gia tố tụng, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng vô hiệu và tuyên hủy quyết định cá biệt về đăng ký biến động sang tên cho bà Võ Thị T trên Giấy chứng nhận đã cấp cho hộ bà Đinh Thị E.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân M trình bày:

Ông M thống nhất với ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị H về nguồn gốc, lịch sử biến động của thửa đất tranh chấp. Ngoài ra, ông M còn trình bày thêm, nguyên ngôi nhà bà E chuyển nhượng cho bà T là do ông M đứng ra xây dựng cho bà E, ở thời điểm làm nhà thì thửa đất 110 chưa được tách thửa và hạn mức đất ở đối với thửa đất gốc là không đảm bảo (diện tích nhà trên đất vượt hạn mức đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp). Đối với phần đất hơn 20m² hiện bà T đang tranh chấp, nguyên trước đây có 01 giếng nước cũ của gia đình và một phần nhà bếp của vợ chồng ông M làm từ năm 2005. Sau khi lắp đặt hệ thống cấp nước sạch của Nhà nước, giếng nước không còn được sử dụng. Thời điểm bà E tách thửa và chuyển nhượng lại phần đất này cho bà T thì ông M hoàn toàn không biết. Vì vậy, ông M đề nghị Tòa án chấp nhận quan điểm của bà H, bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Người làm chứng:

+ *Bà Đinh Thị H2 trình bày:* Năm 2005, bà Đinh Thị E khi đó đang bị ốm và bà E tưởng rằng mình không qua khỏi nên có gọi bà H2 tới để làm chứng việc bà E sẽ giao thửa đất của bà E cho bà H. Tại thời điểm đó, thì bà E có trình bày sẽ giao cho bà H thửa đất mặt trước giáp từ đường H, mặt sau thửa đất giáp

đường xóm, tuy nhiên bà E không nói rõ giao diện tích bao nhiêu (khi đó có mặt bà H). Sau khi qua cơn nguy kịch thì bà E xây nhà vào khoảng năm 2005, là ngôi nhà bà T hiện đang sử dụng. Sau khi xây nhà bà E sử dụng được một thời gian thì bà E nhờ bà H2 gọi người tới để bán ngôi nhà, tuy nhiên khi đó không có bà H ở nhà nên bà H2 đã dừng không gọi người tới mua nhà bà E. Việc bà E bán nhà cho bà T thì bà H không biết vì khi đó bà H2 không có mặt tại nhà.

+ Ông Nguyễn Hồng T1 và bà Nguyễn Thị Xuân T2 trình bày: Vào năm 2017, vợ chồng ông T1 có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H một phần của thửa đất số 111 (sau cấp đổi thành thửa 29) cùng tờ bản đồ số 132 của phường B được tách ra. Sau khi hoàn thành thủ tục, vợ chồng ông T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 897504, số vào sổ cấp giấy CH 08217 ngày 01/6/2017. Phần còn lại của thửa đất cũng được cấp Giấy chứng nhận mang tên bà Nguyễn Thị H. Trước khi chuyển nhượng, thực chất Giấy chứng nhận đối với thửa đất của bà H đang được thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền. Ở thời điểm nhận chuyển nhượng, các tài sản trên thửa đất vẫn nguyên trạng như hiện tại. Sau khi hoàn thành thủ tục nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông T1 không trực tiếp sử dụng thửa đất mà cho người khác thuê để sử dụng từ đó cho đến nay. Quá trình sử dụng, người thuê nhà có xin vợ chồng ông T1 để thay lại mái ngói của gian nhà bếp tiếp giáp với phần đất đang tranh chấp thành mái tôn để sử dụng. Về diện tích, kích thước và hình thể của thửa đất vợ chồng ông T1 nhận chuyển nhượng là đúng như được phản ánh tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho vợ chồng ông T1, bà T2. Đối với tranh chấp của các bên, do không liên quan và không ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của vợ chồng nên ông T1, bà T2 không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Ngày 30 tháng 7 năm 2025, Tòa án nhân dân Khu vực 1 có Công văn số 85/2025/TA gửi Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Quảng Trị yêu cầu cung cấp các thông tin về phần đất đang tranh chấp kèm hồ sơ địa chính liên quan và cho ý kiến về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 110 và thửa 111 cùng Tờ số 132 phường B cũ.

Ngày 12 tháng 8 năm 2025, Chi nhánh Văn phòng Đ1 có Công văn số 102/CNVPĐKĐĐ cung cấp thông tin theo Công văn số 85/2025/TA của Tòa án nhân dân khu vực 1. Tuy nhiên, không có ý kiến về các nội dung liên quan, chỉ cung cấp Hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất đối với các thửa số 110 và thửa 111 cùng Tờ số 132 phường B cũ.

- Tại Công văn số 100/PCC ngày 08 tháng 9 năm 2025, Phòng C1, tỉnh Quảng Trị xác nhận nội dung:

Hợp đồng công chứng được thực hiện theo quy định tại Điều 35, 36, 37, 38, 39 Luật Công chứng năm 2006, Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật Đất đai năm 2003, Luật Nhà ở năm 2005 và các văn bản pháp luật có liên quan khác; có đầy đủ chữ ký, dấu điểm chỉ của các bên tham gia giao kết hợp đồng theo quy định tại Điều 41 Luật Công chứng năm 2006; Mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; được Công chứng viên chứng nhận tại Lời chứng của công chứng viên: “tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật”. Đối tượng hợp đồng là tài sản được Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận và được các bên cam kết đủ điều kiện thực hiện giao dịch theo quy định pháp luật đất đai.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần đất tranh chấp của Tòa án thể hiện: phần đất tranh chấp thuộc một phần của thửa đất số 110 và một phần thuộc thửa đất số 111 cùng Tờ số 132 phường B cũ có diện tích 21,8m², có tứ cận: phía Tây Bắc giáp thửa đất số 137, kích thước 2,25m + 2,40m; phía Đông Bắc giáp thửa số 27, kích thước 5,03m; phía Đông Nam giáp thửa số 111, kích thước 5,04m; phía Tây Nam, giáp phần còn lại của thửa số 110, kích thước 4,24m. Trên phần đất tranh chấp có 01 giếng nước đã được lấp, không còn được sử dụng và không có tài sản cố định nào khác, chỉ có 01 chuồng gà làm bằng sắt. Kết quả thẩm định giá độc lập đối với tài sản xác định, phần đất tranh chấp theo giá thị trường ở thời điểm xét xử có trị giá 198.053.000 đồng.

Với những nội dung trên;

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 21/2026/QĐ-SCBSQĐ ngày 10 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Quảng Trị, đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, các Điều 158, 165, 227, 229 và Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 117, 119, 122, 123, 127; điểm đ khoản 1 Điều 132; các Điều 163, 164, 166, 168, 175, 401, 500, khoản 2 Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 170, Điều 179, khoản 3 Điều 188 và Điều 203 của ;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Võ Thị T, buộc bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ 01 chuồng gà làm bằng sắt để trả lại diện tích 21,8m² đất thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 132 phường B cũ, nay là phường Đ, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AI

628722, số vào sổ H04064 do UBND thành phố Đ cấp ngày 06/8/2008, đăng ký biến động sang tên thửa đất từ Hộ bà Đinh Thị E sang bà Võ Thị T ngày 16/10/2008 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Phần đất buộc trả lại có tứ cận được xác định theo các điểm mốc giới từ điểm 3-5-6-8-9 và kích thước cạnh thửa được thể hiện tại Sơ đồ kèm theo bản án.

Các điểm mốc giới có tọa độ cụ thể như sau:

Điểm 3: X(m): 1932197.58; Y(m): 562930.23;

Điểm 5: X(m): 1932199.65; Y(m): 562934.82;

Điểm 6: X(m): 1932203.93; Y(m): 562932.17;

Điểm 8: X(m): 1932202.42; Y(m): 562930.31;

Điểm 9: X(m): 1932201.37; Y(m): 562928.32;

(Sơ đồ thửa đất là một bộ phận không thể tách rời của Bản án).

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 10/10/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 12/10/2025, ông Nguyễn Xuân M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút 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: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Quảng Trị.

- Về án phí dân sự phúc thẩm và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

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 T khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị H tháo dỡ tài sản để trả lại diện tích đất lấn chiếm. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại khoản 9 Điều 26, xác định “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là đúng quy định pháp luật.

[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 1- Quảng Trị thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.3] Bị đơn bà Nguyễn Thị H đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết vụ án dân sự do bà H khởi kiện bà Võ Thị T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Tòa án nhân dân khu vực 1- Quảng Trị đang giải quyết. Thấy rằng, đây là vụ án mà nguyên đơn bà Võ Thị T khởi kiện bà Nguyễn Thị H về tranh chấp quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý và giải quyết về diện tích đất tranh chấp, chưa giải quyết về hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ Đình Thị E với bà Võ Thị T, bà H có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự độc lập, việc Tòa án cấp phúc thẩm vẫn tiếp tục giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền khởi kiện của bà H, do đó không chấp nhận tạm đình chỉ giải quyết vụ án.

Bị đơn cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chưa đưa Văn phòng đăng ký đất đai (cơ quan chính lý Trang 4 Giấy chứng nhận) vào tham gia tố tụng để xem xét việc chính lý T3 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị T có đúng quy định pháp luật không là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Thấy rằng, yêu cầu này sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó không chấp nhận yêu cầu hủy bản án của bị đơn.

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

[2.1] Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của cụ Đình Thị E: Thông báo về việc giao đất xây dựng nhà ở gia đình số 42/QH-XD ngày 22/02/1993 của Phòng Công nghiệp thị xã Đ (thay thế Quyết định 480 đã bị mất) giao 300m²; năm 1997, Hồ sơ kỹ thuật thửa đất thể hiện thửa đất số 09, tờ bản đồ số 132; năm 2003, biên bản thẩm định diện tích thực tế sử dụng 698m²; ngày 07/02/2004, được UBND thị xã Đ cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Y 341789

mang tên hộ bà Đinh Thị E, diện tích 698m², trong đó đất ở tại nông thôn 200m²; đất vườn 498m².

Ngày 20/7/2004, cụ E chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T4 190,3m² (đất ở 100m², đất vườn 90,3m²); diện tích của cụ E còn lại 507,7m² (đất ở 100m², đất vườn 407,7m²).

Ngày 24/02/2002, cụ E chuyển nhượng cho ông Đinh Duy T5 78m² đất vườn, diện tích của cụ E còn lại 429,7m² (đất ở 100m², đất vườn 329,7m²).

Cả hai lần chuyển nhượng đều được chỉnh lý T3 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Đinh Thị E.

Ngày 18/01/2008, cụ Đinh Thị E có Đơn xin tách diện tích đất còn lại thành 02 thửa, cùng với đó là nội dung xin công nhận thêm 100m² diện tích đất ở và được cơ quan có thẩm quyền tách thành thửa số 110 diện tích 179,2m² (đất ở 50m², đất trồng cây lâu năm 129,2m²) được Ủy ban nhân dân thành phố Đ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 628722 ngày 06/8/2008 và thửa số 111 diện tích 237,5m² (đất ở 150m², đất trồng cây lâu năm 87,5m²) được Ủy ban nhân dân thành phố Đ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 628721 ngày 06/8/2008, thuộc tờ bản đồ số 132, kèm theo Sơ đồ thửa đất theo hiện trạng sử dụng do Văn phòng đăng ký đất đai, đại diện UBND phường B và các chủ sử dụng đất xác nhận, các thửa đất số 110 và thửa 111 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên hộ bà Đinh Thị E.

Tại Công văn số 559/UBND-KTHT&ĐT ngày 30/9/2025, UBND phường Đ xác nhận nội dung: Theo hồ sơ lưu trữ, việc UBND thị xã Đ xác định người sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Đinh Thị E đối với thửa đất nói trên là căn cứ thông tin về chủ sử dụng đất do bà E kê khai tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 15/11/2003, tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên chỉ thể hiện thông tin về người sử dụng đất là bà Đinh Thị E, không có danh sách các thành viên của hộ gia đình tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

[2.2] Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của bà Võ Thị T:

Ngày 26/9/2008, cụ Đinh Thị E lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị T, hợp đồng chuyển nhượng lập tại Phòng C, tỉnh Quảng Bình, nay là Phòng C1, tỉnh Quảng Trị, diện tích chuyển nhượng 179,2m² trong đó đất ở 50m² và đất trồng cây lâu năm 129,2m², thuộc thửa số 110, tờ bản đồ 132 tại phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Trị), tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp 4 xây dựng trên 50m² đất. Ngày 16/10/2008, bà Võ Thị T được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ (cũ) chỉnh lý T3 4 vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

AI628722 ngày 06/8/2008 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp mang tên cụ Đinh Thị E. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T sử dụng liên tục cho đến nay. Thửa đất hiện nay là thửa số 26 tờ bản đồ số 157.

[2.3] Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H:

Ngày 14/4/2009, cụ Đinh Thị E lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H, Hợp đồng tặng cho lập tại Phòng C, tỉnh Quảng Bình, nay là Phòng C1, tỉnh Quảng Trị; diện tích tặng cho 237,5m² trong đó đất ở 150m² và đất trồng cây lâu năm 87,5m², thuộc thửa số 111, tờ bản đồ 132 tại phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Trị), tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp 4 xây dựng trên 130m² đất. Sau khi nhận tặng cho, ngày 22/5/2009, bà H được Ủy ban nhân dân thành phố Đ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP404020 mang tên Nguyễn Thị H; năm 2017, bà H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng T1 và bà Nguyễn Thị Xuân T2 diện tích 171,8m², diện tích đất còn lại, bà H sử dụng cho đến nay. Thửa đất hiện nay là thửa 29 tờ bản đồ số 157.

[2.4] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ:

Theo Sơ đồ thửa đất thì từ điểm số 3 đến điểm số 5 là ranh giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà T với bà H; từ điểm số 7 đến điểm số 10 là ranh giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà T với chủ thửa đất số 137; cạnh giáp thửa số 27 từ điểm số 5 đến điểm số 6 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, là phần đất tranh chấp, hiện bà H đang sử dụng có diện tích 21,8m²; từ điểm số 6 đến đến điểm số 7 có 02m² chủ thửa đất 137 đang sử dụng.

[2.5] Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn và bị đơn, đối chiếu với kết quả thẩm định thì bà H sử dụng lấn 21,8m² sang phần đất mà bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà H cho rằng bà sử dụng diện tích đất đó được cụ E cho tặng vào năm 2005. Thấy rằng tại thời điểm năm 2005, cụ E có viết giấy cho tặng nhưng cụ vẫn sử dụng toàn bộ thửa đất; đến năm 2008, cụ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tách thửa đất thành 02 thửa là thửa số 110 và thửa số 111, 02 thửa đất này đã được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Đinh Thị E. Trong năm 2008, cụ E chuyển nhượng cho bà T toàn bộ diện tích đất cụ được cấp của thửa số 110, phần còn lại của thửa số 111 cụ tặng cho bà H. Năm 2009, bà H được tặng cho diện tích đất có diện tích, sơ đồ cụ thể và làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà H nhưng bà H không có ý kiến phản đối với cụ E, bà T nhận chuyển nhượng từ năm 2008 đã sử dụng ổn định, liên tục, sau khi nhận tài sản chuyển nhượng, bà T cho người khác thuê, còn cụ E chuyển sang ở với gia đình

bà H đến năm 2011 cụ E mất, từ năm 2008- 2011, cụ E không có ý kiến gì. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Nguyễn Thị H tháo dỡ tài sản để trả lại cho bà Võ Thị T diện tích đất 21,8m² là có căn cứ.

Đối với diện tích 02m² chủ thửa đất 137 đang sử dụng, bà T không có yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng pháp luật.

[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 H, ông Nguyễn Xuân M; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị H 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 H và ông Nguyễn Xuân M không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật, tuy nhiên bà H và ông M là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân M; giữ nguyên bản án sơ thẩm;

- Căn cứ khoản 9 Điều 26 và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 170, Điều 179, khoản 3 Điều 188 và Điều 203 của ;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T, buộc bà Nguyễn Thị H tháo dỡ tài sản, cây cối để trả lại cho bà Võ Thị T diện tích đất 21,8m², có vị trí:

Phía Đông Nam giáp thửa đất bà Nguyễn Thị H có cạnh 5,04m, phía Đông Bắc giáp thửa đất số 27 có cạnh 4,50m + 0,53m; phía Tây Nam giáp đất bà Võ Thị T (thửa 26) có cạnh 4,24m và phía Tây Bắc giáp đất của bà Võ Thị T có cạnh 2,40m + 2,25m.

(Được chú thích trên sơ đồ các điểm 3-5-6-8-9-3, kèm theo Sơ đồ thửa đất do Hội đồng thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm thành lập).

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Xuân M.

- Buộc bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà Võ Thị T số tiền tạm ứng án phí 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng đã nộp theo Biên lai số 0001730 ngày 05/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1- Quảng Trị).

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả số tiền 11.230.000 (*mười một triệu, hai trăm ba mươi nghìn đồng chẵn*) đồng cho bà Võ Thị T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND khu vực 1- Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Phòng THADS kv1- Quảng Trị;
- Đương sự;
- Phòng KTNV;
- Lưu: Hồ sơ; TDS.

Đoàn Thị Kim Thương

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán thành viên

Thẩm phán- chủ tọa

Nguyễn Thanh Hải Trần Anh T6

Đoàn Thị Kim T7