

**TÒA PHÚC THẨM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO  
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 87/2026/DS - PT

Ngày: 26-5-2026

V/v “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất;  
yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Tôn

*Các Thẩm phán:* Ông Đinh Phước Hòa

Bà Trần Thị Kim Liên

**- Thư ký phiên tòa:** ông Phạm Văn Phong, Thẩm tra viên Tòa Phúc thẩm  
Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng

**- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia  
phiên tòa:** Ông Trần Việt Tuấn, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 71/2026/TLPT-DS ngày 30 tháng 01 năm 2026 về việc “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS - ST ngày 06 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

**- Nguyên đơn:** Công ty Cổ phần V; địa chỉ: Số B Quốc lộ I, phường Đ, tỉnh Quảng Trị.

*Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Phi H, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty, có đơn xin xử vắng mặt

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Võ Ngọc M và bà Mai Thị Tuyết N, cùng địa chỉ: Số D B, phường N, tỉnh Quảng Trị, có đơn xin xử vắng mặt

**- Bị đơn:** Ông Hoàng Khắc S và bà Nguyễn Thị L, cùng địa chỉ: Khu phố G, phường Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Trần Thị Ly L1, Luật sư Công ty L3; địa chỉ: 1 T, phường N, tỉnh Quảng Trị, có mặt

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Lê Văn H1, Luật sư Công ty L3; địa chỉ: 1 T, phường N, tỉnh Quảng Trị, có đơn xin xử vắng mặt

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Ngân hàng TMCP Đ; địa chỉ: T H, phường H, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phan Đức T1; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Ngọc C, chức vụ: Phó phòng Quản lý rủi ro Ngân hàng TMCP Đ Chi nhánh Q1. Địa chỉ: Số B H, phường Đ, tỉnh Quảng Trị, có đơn xin xử vắng mặt

+ Ủy ban nhân dân tỉnh Q; địa chỉ: Số F H, phường Đ, tỉnh Quảng Trị, có đơn xin xử vắng mặt

+ Ủy ban nhân dân phường Đ là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của UBND thành phố Đ; địa chỉ: Số A H, phường Đ, tỉnh Quảng Trị, có đơn xin xử vắng mặt

+ Ông Nguyễn Đức T2 và bà Vũ Thị L2; địa chỉ: A L, phường N, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt

+ Ông Dương H2 và bà Lê Thị Lan P; địa chỉ: Khu phố G, phường Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt

+ Bà Hoàng Thị H3; địa chỉ: F L, phường Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt

Người kháng cáo: nguyên đơn Công ty Cổ phần V và bị đơn ông Hoàng Khắc S và bà Nguyễn Thị L

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Công ty cổ phần V trình bày:*

Công ty cổ phần V (sau đây gọi tắt Công ty) được Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Quảng Trị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà gắn liền với đất số BK 326799 ngày 17/02/2014, diện tích 416m<sup>2</sup>, thửa số 580, tờ bản đồ 13 tại khu phố G, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Hiện nay ông Hoàng Khắc S và bà Nguyễn Thị L đã xây dựng nhà ở lấn chiếm đất của Công ty diện tích khoảng 55m<sup>2</sup>.

Công ty cổ phần V khởi kiện yêu cầu: Buộc ông Hoàng Khắc S và bà Nguyễn Thị L dỡ bỏ công trình trái phép trên đất của Công ty và mượn thoát nước khu vực trả lại đất cho Công ty và mượn thoát nước khu vực.

*Bị đơn ông Hoàng Khắc S, bà Nguyễn Thị L trong quá trình giải quyết vụ án trình bày và yêu cầu phản tố:*

Đầu năm 2001, vợ chồng bà L, ông S nhận chuyển nhượng nhà xây đồ bằng trên diện tích 51m<sup>2</sup> tại 47 L của vợ chồng ông Nguyễn Á, bà Hoàng Thị H3.

Ngay sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng bà H3 mua hộ cho vợ chồng ông S diện tích đất 18,5m<sup>2</sup> của ông Nguyễn Đức T2, bà Vũ Thị L2 liền kề phía Nam thửa đất bà H3 đã chuyển nhượng nhưng bên kia mương thoát nước theo Giấy bán đất vườn ngày 18/11/2001. Sau đó bà H3 lập giấy chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông S theo Giấy bán đất vườn ngày 20/11/2001.

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất thì ông S tiến hành xây dựng nâng cấp nhà ở lên hai gác; xây dựng mở rộng nhà ở vượt mương trên toàn bộ diện tích 18,5m<sup>2</sup> nhận chuyển nhượng của ông T2, bà L2, khi đang xây dựng thì ngày 31/01/2002 Đội quản lý đô thị địa chính đã đến lập Biên bản làm việc về vi phạm hành chính với lý do không có giấy phép xây dựng, nhưng sau đó không có quyết định xử lý vi phạm hành chính nên ông S vẫn tiếp tục xây dựng nhà ở.

Ngày 24/6/2002, UBND thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U962226 cho hộ Nguyễn Thị L và Hoàng Khắc S diện tích 51m<sup>2</sup>. Diện tích 18,5m<sup>2</sup> chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T2, bà L2 chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ lập giấy viết tay.

Ngày 05/4/2003, ông S, bà L tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông T2, bà L2 thêm 16,8m<sup>2</sup> và xây dựng nhà ở trên diện tích này.

Như vậy, từ đầu năm 2001, ông S, bà L mua nhà ở và hai lần mua đất vườn có nguồn gốc của vợ chồng ông T2, bà L2 tổng cộng là 51m<sup>2</sup> + 18,5m<sup>2</sup> + 16,8m<sup>2</sup> = 86,3m<sup>2</sup>, đã xây dựng nhà ở trên toàn diện tích này kể cả mương thoát nước.

Năm 2009, ông S, bà L mua thêm nhà đất của ông C1, bà D 41m<sup>2</sup> (Tổng cộng 127m<sup>2</sup>) cũng tại D L và tiến hành xây dựng nối liền với nhà ở trước đó. Giai đoạn này được cấp giấy phép số 409/GPXD ngày 23/10/2009 và sử dụng ổn định cho đến bây giờ.

Việc ông S, bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sử dụng đất là hợp pháp được quy định tại Mục 2.3 Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thuộc trường hợp sử dụng đất ổn định được quyền cấp bổ sung phần diện tích tăng thêm vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định Điều 101 Luật đất đai năm 2013; Điều 20 và Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; khoản 20 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ.

Phần diện tích đất 18,5m<sup>2</sup> được ông T2, bà L2 chuyển nhượng cuối năm 2001 và ông S đã xây dựng nhà ở kiên cố vào tháng 01/2002 trên toàn bộ phần diện tích nhận chuyển nhượng của bà H3 và ông T2, bà L2, nhưng UBND thị xã

Đ không tiến hành đo vẽ thực địa, xác nhận hộ liền kề mà cấp chồng phân diện tích gia đình ông S đang sử dụng cho hộ bà Vũ Thị L2 và ông Nguyễn Đức T2 theo Quyết định số 1774/QĐ-UB ngày 28/10/2002 và Giấy CNQSD đất số U 991668, thửa số 547; tờ bản đồ số:23; Diện tích: 541m<sup>2</sup> (Đất ở: 300m<sup>2</sup>; Đất vườn: 241m<sup>2</sup>).

Theo Giấy bán đất vườn ngày 05/04/2003, ông T2, bà L2 tiếp tục chuyển nhượng cho ông S, bà L 16,8m<sup>2</sup>.

Tuy nhiên, khi làm hồ sơ xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất vườn sang đất ở, UBND thị xã Đ tiếp tục ban hành Quyết định số 1101/QĐ-UB ngày 29/03/2004 và cấp Giấy CNQSD đất số Đ 441222 cho hộ bà Vũ Thị L2 và ông Nguyễn Đức T2; thửa số 547; tờ bản đồ số:23; Diện tích: 541m<sup>2</sup> đất ở chồng lên toàn bộ diện tích đã chuyển nhượng nói trên.

Sau đó, ông T2 và bà L2 lại chuyển nhượng cho ông Dương H2 và bà Lê Thị Lan P một phần diện tích 416m<sup>2</sup> (bao gồm toàn bộ diện tích đã chuyển nhượng cho ông S) theo Hợp đồng chuyển nhượng chứng nhận quyền sử dụng đất số 1504/HĐCN ngày 30/05/2003 và được UBND thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 630591 ngày 17/8/2004 cho hộ ông Dương H2 và bà Lê Thị Lan P; thửa số 547a; tờ bản đồ số 23; Diện tích 416m<sup>2</sup>, sau khi nhận chuyển nhượng, ông H2, bà P về xây dựng nhà sát ranh giới cách tường nhà ông S xây dựng trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông T2, bà L2 khoảng 20cm.

Theo Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba số 05/2003/HĐ ngày 03/12/2003, ông H2, bà P thế chấp tài sản này cho Ngân hàng TMCP Đ1 để bảo lãnh cho Công ty TNHH X. Do Công ty X không trả được nợ vay nên Ngân hàng phát mãi tài sản cho Công ty Cổ phần M1 theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 21/12/2007 và được UBND tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK849376 ngày 02/6/2008 cho Công ty CP M1 và sau này cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 326799 ngày 17/02/2014 cho Công ty cổ phần V; thửa số 580; tờ bản đồ số:23; Diện tích: 541m<sup>2</sup>.

Hiện nay, Công ty cổ phần V đã thế chấp tài sản này cho Ngân hàng B theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/1066477/HĐBĐ ngày 20/8/2015.

Từ diễn biến trên đây, nhận thấy ông Nguyễn Đức T2 và bà Vũ Thị L2 đã chuyển nhượng một phần diện tích 35,3m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông S, toàn bộ diện tích này được xây dựng nhà ở kiên cố từ tháng 01/2002, nhưng khi tiến hành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T2, bà L2, UBND thị xã Đ không tiến hành niêm yết công khai 15 ngày và không tiến hành kiểm tra hiện trạng thực tế, xác định ranh giới, mốc giới với các hộ liền kề mà sử dụng Biên bản ranh giới, mốc giới lập ngày 01/11/2000 của UBND phường A để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chồng lên diện tích đất gia đình chúng tôi đang sử dụng là vi phạm quy định tại Điều 21 Luật đất đai năm 1993; điểm c khoản 2 và điểm d khoản 3 Mục I Thông tư số 1990/2001/TT-TCDC ngày 30/11/2001 của T5.

Nên kéo theo các sai phạm sau đó là các bên tham gia giao dịch liên quan đến thửa đất nói trên không kiểm tra lại hiện trạng nên tiến hành chuyển nhượng, thế chấp toàn bộ thửa đất này và được UBND thị xã Đ và UBND tỉnh Q cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương H2 và bà Lê Thị Lan P; Công ty cổ phần M1 và sau này đổi thành Công ty cổ phần V.

Vì vậy, các quyết định hành chính trái pháp luật này cần phải hủy để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, đề nghị:

1. Tuyên bố vô hiệu một phần các giao dịch dân sự liên quan đến một phần quyền sử dụng đất có diện tích 35,3 m<sup>2</sup> (vị trí: Phía Tây Bắc giáp nhà ở của gia đình: 10m; Phía Đông Bắc giáp đất của ông S nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị T3 3,3m; Phía Đông Nam giáp nhà ở của Công ty cổ phần V; Phía Tây Nam giáp đất bà H4 04m); thửa số 580; tờ bản đồ số: 23; địa chỉ: Khu phố G, phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1504/HĐCN ngày 30/05/2003 giữa: Bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đức T2 và bà Vũ Thị L2; Bên nhận chuyển nhượng ông Dương H2 và bà Lê Thị Lan P.

- Giao dịch thế chấp giữa ông Dương H2, bà Lê Thị Lan P thế chấp tài sản cho Ngân hàng Đ để bảo lãnh cho Công ty TNHH X.

- Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01 ngày 24/12/2007 giữa: Người bán đấu giá Ngân hàng TMCP Đ, người mua tài sản là Công ty cổ phần M1.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/1066477/HĐBĐ ngày 20/8/2015 giữa bên thế chấp: Công ty cổ phần V và bên nhận thế chấp: Ngân hàng B.

2. Hủy các Quyết định hành chính trái pháp luật:

- Quyết định số 1774/QĐ-UB ngày 28/10/2002 của UBND thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 991668 do UBND thị xã Đ cấp ngày 28/10/2002 cho hộ Vũ Thị L2 và Nguyễn Đức T2.

- Quyết định số 1101/QĐ-UB ngày 29/03/2004 của UBND thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 441222 do UBND thị xã Đ cấp ngày 29/03/2004 cho hộ Vũ Thị L2 và Nguyễn Đức T2.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 630591 do UBND thị xã Đ cấp ngày 17/8/2004 cho hộ Dương H2 và Lê Thị Lan P.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK849376 do UBND tỉnh Q cấp ngày 02/6/2008 cho C2 tycổ phần Miền T4.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 326799 do UBND tỉnh Q cấp ngày 17/02/2014 cho Công ty cổ phần V.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ trình bày:*

Công ty Cổ phần V thế chấp tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà gắn liền với đất số BK326799 ngày 17/02/2014, diện tích 416m<sup>2</sup>, thửa số 580, tờ bản đồ 13 tại khu phố G, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/1066477/HĐBĐ ngày 20/8/2015. Tài sản đã được nguyên đơn thế chấp đảm bảo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T2, bà Vũ Thị L2 có ý kiến:*

Tháng 6/1977, Nhà nước cấp đất cho gia đình, thửa đất có vị trí cạnh phía Bắc giáp nương nước, cạnh Phía Tây giáp đường khu vực (*kiệt ra* đường H). Quá trình sử dụng thửa đất đã chuyển nhượng cho nhiều người. Ngày 18/11/2001, viết giấy tay bán cho ông Á, bà H3 18,5m<sup>2</sup> (*sau đó ông Á, bà H3 bán lại cho ông S, bà L*), vị trí đất nằm phía sau, tiếp giáp nương nước; sau đó viết giấy tay bán tiếp cho ông S, bà L 16,8m<sup>2</sup>, tiếp giáp nương nước và giáp diện tích đã bán cho bà H3. Cả 2 lần bán đều viết giấy tay, có ra chỉ đất trực tiếp; chuyển nhượng cho ông Q một phần, cho con gái Nguyễn Thị Thanh H4 một phần, phần còn lại chuyển nhượng cho ông H2, bà P.

Sau khi mua đất, thì ông S, bà L tiến hành xây dựng nhà trên phần đất đã mua của ông T2, bà L2.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị H3 trình bày:* Bà H3 đã 02 lần chuyển nhượng đất cho ông S, bà L. Ngày 28/01/2022, vợ chồng bà H3 chuyển nhượng 51m<sup>2</sup> đất, trên đất có ngôi nhà cấp 2 đồ bằng, cạnh phía Nam thửa đất tiếp giáp nương nước, cạnh phía Tây tiếp giáp đất ông Q, cạnh phía Bắc giáp đường Lê Thế H5 và cạnh phía Đông tiếp giáp đất ông C1, bà D. Lần thứ 2 chuyển nhượng diện tích 18,5m<sup>2</sup> trước đó mua của ông T2, bà L2, phần đất này nằm sau diện tích 51m<sup>2</sup> băng qua nương nước. Sau khi mua nhà một thời gian ông S, bà L cải tạo ngôi nhà xây tầng 2 và xây trên diện tích đất 18,5m<sup>2</sup>, trong thời gian cải tạo thì bị lập biên bản vì xây dựng trên nương nước của 2 thửa đất.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại không có ý kiến.*

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS - ST ngày 06 tháng 8 năm 2025  
Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị quyết định:***

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 200; Điều khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 30 và Điều 36 Luật Đất đai năm 1993; Điều 49 Luật Đất đai năm 2003; Điều 99 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần V.

1.1. Buộc ông Hoàng Khắc S, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần V giá trị quyền sử dụng đất diện tích 26,55m<sup>2</sup> với số tiền 157.973.000 (*Một trăm năm mươi bảy ngàn, chín trăm bảy mươi ba*) đồng. Diện tích 26,55m<sup>2</sup> thuộc thửa số 580, tờ bản đồ số 23 tại phường Đ, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 326799 ngày 17/02/2014 do UBND tỉnh Q cấp mang tên Công ty cổ phần V. Vị trí diện tích 26,55m<sup>2</sup> được thể hiện các điểm 2,5,6 và 7 (*ký hiệu A*) trên Sơ đồ hiện trạng thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q, chi nhánh K thực hiện ngày 21/7/2025.

(*Kèm theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q, chi nhánh K thực hiện ngày 21/7/2025*).

1.2. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Hoàng Khắc S, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ nộp số tiền 157.973.000 (*Một trăm năm mươi bảy ngàn, chín trăm bảy mươi ba*) đồng vào tài khoản của Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh Q1, để đảm bảo cho Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/1066477/HĐBĐ ngày 20/8/2015 giữa bên thế chấp Công ty cổ phần V, bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ.

1.3. Không xem xét yêu cầu của Công ty cổ phần V buộc ông Hoàng Khắc S, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản để trả lại đất rãnh nước (mương nước) đang do UBND phường Đ quản lý.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Khắc S, bà Nguyễn Thị L, về:

2.1. Tuyên bố vô hiệu một phần các giao dịch dân sự liên quan đến một phần quyền sử dụng đất có diện tích 35,3 m<sup>2</sup> (vị trí: Phía Tây Bắc giáp nhà ở của gia đình ông S: 10m; phía Đông Bắc giáp đất của ông S nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị T3: 3,3m; phía Đông Nam giáp nhà ở của Công ty cổ phần V: 10m; phía Tây Nam giáp đất bà H4: 4m) thửa số 580; tờ bản đồ số 23; địa chỉ: Khu phố G, phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1504/HĐCN ngày 30/05/2003 giữa: Bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đức T2 và bà Vũ Thị L2 với bên nhận chuyển nhượng ông Dương H2 và bà Lê Thị Lan P.

- Giao dịch thế chấp giữa ông Dương H2, bà Lê Thị Lan P thế chấp tài sản cho Ngân hàng TMCP Đ để bảo lãnh cho Công ty TNHH X.

- Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01 ngày 24/12/2007, giữa: Người bán đấu giá Ngân hàng Đ chi nhánh Q1 với người mua tài sản là Công ty cổ phần M1.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/1066477/HĐBĐ ngày 20/8/2015 giữa: Bên thế chấp Công ty cổ phần V với bên nhận thế chấp Ngân hàng B.

## 2.2. Hủy các Quyết định hành chính trái pháp luật:

- Quyết định số 1774/QĐ-UB ngày 28/10/2002 của UBND thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 991668 do UBND thị xã Đ cấp ngày 28/10/2002 cho hộ Vũ Thị L2 và Nguyễn Đức T2.

- Quyết định số 1101/QĐ-UB ngày 29/03/2004 của UBND thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 441222 do UBND thị xã Đ cấp ngày 29/03/2004 cho hộ Vũ Thị L2 và Nguyễn Đức T2.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 630591 do UBND thị xã Đ cấp ngày 17/8/2004 cho hộ Dương H2 và Lê Thị Lan P.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK849376 do UBND tỉnh Q cấp ngày 02/6/2008 cho C2 tycổ phần Miền T4.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 326799 do UBND tỉnh Q cấp ngày 17/02/2014 cho Công ty cổ phần V.

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

- Ngày 18/8/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Khắc S, bà Nguyễn Thị L đối với bản án sơ thẩm, với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không đúng pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Ngày 27/8/2025, nguyên đơn Công ty Cổ phần V có đơn kháng cáo với nội dung: Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng, Thẩm phán chủ tọa có dấu hiệu cố ý làm trái quy định của pháp luật, không khách quan khi áp dụng pháp luật, nhận định đánh giá chứng cứ không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm.

\* Tại phiên toà phúc thẩm:

- Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

- Quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại phiên toà: về tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm tiến hành đảm bảo theo quy định pháp luật tố tụng; về nội dung: đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, kết quả thẩm tra và tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:*

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Khắc S, bà Nguyễn Thị L và của nguyên đơn Công ty cổ phần V được nộp trong thời hạn luật định, đảm bảo hình thức và nội dung theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Khắc S, bà Nguyễn Thị L:

[2.1] Bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không đúng pháp luật, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố vô hiệu các giao dịch dân sự và hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện phần diện tích 35,3m<sup>2</sup> mà bị đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Đức T2, bà Vũ Thị L2 được thực hiện bằng giấy viết tay, tại thời điểm chuyển nhượng các bên chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ nên chưa làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp cho bị đơn.

Mặt khác, các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T2, bà L2; ông Dương H2, bà Lê Thị Lan P; Công ty cổ phần M1 và sau này là Công ty cổ phần V được cấp qua các thời kỳ đều dựa trên hồ sơ địa chính và trình tự thủ tục theo quy định. Bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái quy định pháp luật hoặc có sai sót nghiêm trọng làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Kết quả đo đạc thực tế và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ xác định bị đơn đã xây dựng công trình trên diện tích 26,55m<sup>2</sup> thuộc thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần V.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích lấn chiếm mà không buộc tháo dỡ công trình là đã xem xét đầy đủ yếu tố sử dụng đất ổn định lâu dài, đảm bảo hài hòa quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

Vì vậy, kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn Công ty cổ phần V:

[3.1] Nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đánh giá chứng cứ không khách quan, đề nghị hủy bản án sơ thẩm thì thấy. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ, xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, tổ chức đo đạc thực tế, triệu tập đầy đủ các đương sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Các đương sự đều được đảm bảo quyền trình bày, tranh luận tại phiên tòa. Do đó, không có căn cứ xác định Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

[3.2] Nguyên đơn không đồng ý với việc Tòa án cấp sơ thẩm không buộc bị đơn tháo dỡ công trình mà chỉ buộc thanh toán giá trị quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Phần diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc sử dụng từ lâu, bị đơn đã xây dựng nhà ở kiên cố, sử dụng ổn định trong thời gian dài. Việc buộc tháo dỡ công trình sẽ gây thiệt hại lớn về tài sản, ảnh hưởng đến ổn định đời sống của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng giải pháp buộc thanh toán giá trị quyền sử dụng đất là phù hợp với thực tế và đảm bảo cân bằng lợi ích giữa các bên.

Do đó, kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử thấy đề nghị này là có căn cứ, phù hợp với nhận định nên chấp nhận.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở xác định: Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 06/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật, có căn cứ, phù hợp với thực tế khách quan. Các kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn đều không có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần V, bị đơn ông Hoàng Khắc S, bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn, bị đơn mỗi người phải chịu án phí 300.000 đồng và được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên thu số 0000777 ngày 13/10/2025; biên lai thu số 0000699 ngày 10/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

3. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên 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 tối cao – Vụ 3;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

**Phạm Tôn**