

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 33/2025/DS-PT

Ngày 15-4-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,  
yêu cầu di dời tài sản trên đất tranh  
chấp, yêu cầu huỷ một phần hợp  
đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Lộc Sơn Thái;

**Các Thẩm phán:**

Ông Chu Long Kiêm;

Bà Lương Thị Nguyệt.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lương Thị Phương Chi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Ngân, Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2024/TLPT-DS, ngày 04/10/2024 về việc về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất tranh chấp, yêu cầu huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2024/QĐ-PT ngày 26/11/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 68/2024/QĐ-PT, ngày 09/12/2024; Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 04/2024/QĐPT-DS, ngày 26/12/2024; Thông báo thời gian xét xử vụ án dân sự phúc thẩm số 02/TB-TA, ngày 24/01/2025; Thông báo thời gian xét xử vụ án dân sự phúc thẩm số 15/TB-TA, ngày 01/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Đàm Văn H1, sinh năm 1963. Địa chỉ: Thôn D, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn (nay khu D, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn). Có mặt.

**- Bị đơn:**

1. Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1961. Địa chỉ: Thôn D, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn (nay khu D, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn). Vắng mặt.

**Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Hoàng Thị L:**

- Bà Phạm Thị Hoài A, sinh năm 1992. Địa chỉ: Phường Hoàng Văn T, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng Sơn, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/10/2023). Có mặt.

- Ông Đàm Văn N, sinh năm 1991. Địa chỉ: Thôn D, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, (nay khu D, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn) là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/4/2024). Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Hoàng Thị L:* Bà Nguyễn Thị Ngọc A, Luật sư Công ty Luật TNHH Á Châu Việt, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang. Có mặt.

2. Ông Đàm Ngọc K, sinh năm 1987. Địa chỉ: Thôn D, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn (nay khu D, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn). Vắng mặt

*Người đại diện hợp pháp của ông Đàm Ngọc K:*

- Bà Phạm Thị Hoài A, sinh năm 1992. Địa chỉ: Phường Hoàng Văn T, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng Sơn, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/10/2023). Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1981. Địa chỉ: Đường Lê L, phường Vĩnh T, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng Sơn, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/10/2023). Có mặt.

- Ông Đàm Văn N, sinh năm 1991. Địa chỉ: Thôn D, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn (nay khu D, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn) là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/4/2024). Có mặt.

3. Ông Hoàng Như L (tên gọi khác Hoàng Văn T, Hoàng Như T), sinh năm 1961. Địa chỉ: Thôn D, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, (nay khu D, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn). Có mặt.

4. Bà Phạm Hồng K, sinh năm 1964. Địa chỉ: Thôn D, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn (nay khu D, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn). Có mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Hồng K:* Ông Hoàng Như L (tên gọi khác Hoàng Văn T, Hoàng Như T), sinh năm 1961. Địa chỉ: Thôn D, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn (nay khu D, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn) là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/10/2023). Có mặt.

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

1. Bà Nông Thu H, sinh năm 1976. Địa chỉ: Thôn D, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn (nay khu D, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn). Có mặt.

2. Bà Hoàng Thị K, sinh năm 1965. Địa chỉ: Thôn D, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn (nay khu D, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn). Có mặt.

3. Ông Đàm Huy H, sinh năm 1991. Địa chỉ: Thôn D, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn (nay khu D, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn). Có mặt.

4. Ông Đàm Văn H2, sinh năm 1983. Có mặt.

5. Ông Đàm Văn T, sinh năm 1994. Có mặt.

6. Ông Đàm Tiến D, sinh năm 1987. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn D, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn (nay khu D, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn).

*Người đại diện hợp pháp của ông Đàm Tiến D, ông Đàm Văn H2, ông Đàm Văn T:* Ông Đàm Văn H1, sinh năm 1963. Địa chỉ: Thôn D, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn (nay khu D, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/10/2023). Có mặt.

7. Ủy ban nhân dân (UBND) huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

*Người đại diện hợp pháp của UBND huyện H:* Ông Vũ H - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H, tỉnh Lạng Sơn (nay là Phòng nông nghiệp và Môi trường), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/01/2024). Vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

*Người đại diện hợp pháp của UBND xã S:* Bà Lý Thị Kim O - Công chức Địa chính - Xây dựng xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn (nay khu D, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/12/2023). Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Hoàng Thị L là bị đơn; ông Đàm Văn N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đàm Ngọc K.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau: Diện tích đất tranh chấp là 133,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 17, đất tranh chấp đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 21/8/2001, cho hộ ông Đàm Văn H1, hộ ông H1, gồm 06 người: Ông Đàm Văn H1, bà Hoàng Thị K, ông Đàm Huy H, ông Đàm Văn H2, ông Đàm Văn T, ông Đàm Tiến D. Đến ngày 20/5/2004, ông Đàm Văn H1 chuyển nhượng thửa đất số 68 cho ông Hoàng Văn T, sau đó nội dung chuyển nhượng thửa đất số 68 được đính chính vào trang bổ sung của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đất là chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn T.

*Nguyên đơn trình bày:* Năm 1987 nguyên đơn được Hợp tác xã chia cho 02 thửa ruộng tại Thôn D, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, đến ngày 21/8/2001, thì được UBND huyện H cấp Giấy GCNQSD đất, đối với 02 thửa ruộng trên, đó là thửa đất số 66, 68, tờ bản đồ số 17, mang tên hộ ông Đàm Văn H1. Năm 2004, do không có nhu cầu sử dụng thửa đất số 66, nên nguyên đơn chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hoàng Văn T (còn có tên gọi khác Hoàng Như T, Hoàng Như L), khi chuyển nhượng hai bên lập giấy viết tay ghi rõ chỉ chuyển nhượng thửa số 66 với giá 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi hai bên đến UBND xã S lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2004, đã có sự nhầm lẫn ghi trong hợp đồng chuyển nhượng cả hai thửa đất số 66, 68. Do đó, ngày 30/7/2004, UBND huyện đã đính chính vào trang bổ sung của GCNQSDĐ là chuyển nhượng cho hộ ông Hoàng Văn T đối với cả hai thửa đất số 66, 68. Sau khi chuyển

nhượng, vợ chồng ông T trực tiếp quản lý, sử dụng xây nhà trọ trên thửa đất số 66, còn thửa đất số 68 gia đình nguyên đơn vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng. Khoảng đầu năm 2019, nguyên đơn mới phát hiện việc chuyển nhượng nhằm cả thửa số 68 cho vợ chồng ông T, ngay sau đó nguyên đơn và ông T đã làm đơn giải trình về việc chuyển nhượng nhằm thửa đất số 68 gửi UBND xã S để giải quyết, tuy nhiên, khi nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Hữu Lũng để làm thủ tục cấp trả nhưng Văn phòng đăng ký đất đai đã làm thất lạc hồ sơ nên không thể giải quyết. Đến khoảng tháng 4/2019 gia đình bà Hoàng Thị L (chị dâu) đã lấn chiếm một phần diện tích thửa đất số 68, tờ bản đồ số 17 để xây dựng hai gian nhà quán. Khi bà L xây móng nguyên đơn có sang nói chuyện yêu cầu không được xây dựng nhưng bà L không nghe. Vì vậy, nguyên đơn đã nhiều lần báo chính quyền và UBND xã S đã đến lập biên bản đình chỉ xây dựng đối với gia đình bà L.

Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/12/2023, đã xác định được diện tích đất tranh chấp và các tài sản có trên đất tranh chấp nguyên đơn đồng ý với kết quả đó. Đối với phần diện tích gian nhà quán thứ hai nằm một phần trên các thửa đất 65, 66, 67 nguyên đơn không tranh chấp rút yêu cầu. Do đó, tại phiên toà nguyên đơn yêu cầu như sau:

Hộ ông Đàm Văn H1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp 133,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 17, địa chỉ Thôn D, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Buộc bà Hoàng Thị L, ông Đàm Ngọc K phải phá dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp 133,9 m<sup>2</sup> (gồm: Công trình xây dựng, tường gạch, nền sân lát xi măng, 01 giếng khoan, 01 cây đu đủ, 01 bụi chuối có 10 cây chuối hột) để trả lại đất tranh chấp cho hộ ông H1. Yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2004, tại UBND xã S giữa ông Đàm Văn H1 và ông Hoàng Văn T, đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 17, diện tích 285 m<sup>2</sup>.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hoàng Thị L, về quyền được quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp 133,9 m<sup>2</sup>. Vào năm 1998, gia đình nguyên đơn và gia đình bà L chỉ được thỏa thuận đổi một phần diện tích phía trước khoảng 50m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 17 (đất của nguyên đơn) để lấy 76,9m<sup>2</sup> phần đất ở giữa thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 17 (đất bà L). Khi hai bên đổi đất không lập văn bản hay giấy tờ gì, chỉ có vợ chồng nguyên đơn và vợ chồng ông Lành, bà L (khi đó ông Lành vẫn còn sống) ngồi nói chuyện với nhau và nhất trí đổi đất. Nội dung đổi đất này đã được giải quyết bằng Bản án số: 09/2021/DS-ST ngày 16/7/2021, của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn. Việc bà L trình bày năm 2000, bà L xây dựng ba trụ móng sang phần đất đang tranh chấp và được sự đồng ý của nguyên đơn là không đúng. Do vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn nguyên đơn không đồng ý. Về số tiền tạm ứng chi phí tố tụng nguyên đơn đã nộp 20.488.000 đồng, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Về án phí nguyên đơn là người cao tuổi nên đề nghị được miễn án phí.

*Bị đơn bà Hoàng Thị L trình bày:* Năm 1998, gia đình bị đơn và gia đình nguyên đơn ông Đàm Văn H1 cùng nhau hiến đất để cải tạo con đường làng đi qua trước cửa hai nhà. Sau khi làm xong đường, hai bên thống nhất cùng xây tường rào để dễ quản lý sử dụng, gia đình bị đơn xây phía trước còn gia đình nguyên đơn xây phía sau. Khi gọi thợ đến xây thì thấy nếu xây theo đúng hiện trạng thửa đất

của mỗi nhà thì tường sẽ bị cong nên ông H1 đề nghị với ông Đàm Văn L (đã chết) chồng bà L là anh trai của ông H1 đổi khoảng 50m<sup>2</sup> đất phía trước của ông H1 thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 17, để lấy khoảng 76m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 17 của gia đình bị đơn để đất nhà ông H1 được vuông vắn. Khi thỏa thuận đổi đất vì hai bên là anh em ruột thịt trong nhà nên không lập văn bản giấy tờ gì, chỉ thỏa thuận bằng miệng và không có ai làm chứng. Đến năm 2000, bà L thuê người đổ đất và xây móng để phân chia ranh giới thuận tiện cho việc quản lý sử dụng, khi xây móng bà L có thuê anh Hoàng Hồng Đ và anh Hoàng Trung K, xây dựng móng trên khu đất đã đổi là một phần của thửa đất số 68, với chiều cao khoảng 02m, diện tích khoảng 50m<sup>2</sup>. Một cạnh của móng nhà này trùng với tường ngăn cách làm ranh giới giữa đất của gia đình bà L và gia đình ông H1. Ngoài ra anh Diệp và anh Kiên còn giúp xây thêm ba trụ móng sang đất nhà ông H1 để bảo vệ chân móng, chống lở móng, việc xây ba trụ móng được sự đồng ý của gia đình ông H1. Hiện nay ba trụ móng vẫn còn nguyên hiện trạng. Tháng 01/2019 bà L có thuê thợ xây dựng hai gian nhà trên nền móng đã được làm sẵn để làm quán cho con Đàm Ngọc K bán hàng. Trong đó có 01 gian được xây dựng trên diện tích thửa đất số 65, tờ bản đồ số 17 và 01 gian được xây trên nền móng có diện tích khoảng 50m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 68 (khi xem xét thẩm định xác định 133,9m<sup>2</sup>), là phần đất hai bên đã đổi trước đây. Khi bà L xây dựng hai gian nhà thì ông H1 biết nhưng không có ý kiến phản đối. Đến khoảng tháng 4/2019 khi gần hoàn thiện xong hai gian nhà này thì gia đình ông H1 sang đòi lại đất, cản trở không cho hoàn thiện và bắt ngừng thi công. Vì đều là anh em trong nhà nên bà L không tranh cãi và dừng xây dựng. Việc ông H1 trình bày vẫn quản lý sử dụng đất tranh chấp để trồng rau từ trước đến nay là không đúng sự thật. Vì gia đình bị đơn vẫn thường xuyên quản lý, sử dụng từ khi đổi đất năm 1998 đến khi xảy ra tranh chấp năm 2019.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu được quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp 133,9 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 68 và yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp là không có cơ sở, vì bị đơn xây dựng hai gian nhà trên phần đất mà trước đó hai gia đình đã thống nhất đổi cho nhau, không phải xây dựng trên phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông H1. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2004, giữa ông H1 và ông Hoàng Như T đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 17, diện tích 285m<sup>2</sup> bị đơn không đồng ý, bị đơn yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này để trả lại cho gia đình bị đơn diện tích đất 133,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 68, vì việc chuyển nhượng trên bị đơn không hề hay biết, hợp đồng này đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố là được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp 133,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 17, địa chỉ thửa tại Thôn D, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn và yêu cầu hộ ông H1 phải di dời toàn bộ tài sản (hàng gạch, đồng cũi) ra khỏi đất tranh chấp 133,9 m<sup>2</sup>.

Đối với số tiền chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Về án phí bị đơn là người cao tuổi nên đề nghị được miễn án phí.

*Bị đơn ông Hoàng Như L, bà Phạm Hồng K trình bày:* Ông Hoàng Văn T (còn có tên gọi khác Hoàng Như T, Hoàng Như L). Năm 2004 vợ chồng ông

Hoàng Như L, bà Phạm Hồng K có nhận chuyển nhượng với ông Đàm Văn H1 thửa đất số 66, tờ bản đồ số 17, diện tích 423 m<sup>2</sup> với số tiền 100.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy chuyển nhượng bằng tay, sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông L có xây tường rào bao quanh và xây nhà trọ trên thửa đất số 66. Tuy nhiên, khi hai bên đến UBND xã S làm thủ tục chuyển nhượng thì có sự nhầm lẫn, trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2004, đã ghi nội dung chuyển nhượng cả hai thửa đất số 66 và 68. Đến khoảng năm 2019 khi thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 66, thì mới biết là chuyển nhượng nhầm cả thửa đất số 68. Ông H1 khởi kiện yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2004, đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 17, diện tích 285 m<sup>2</sup> vợ chồng ông L, bà K đồng ý. Đối với việc tranh chấp diện tích 133,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 68, giữa ông H1 và bà L, vợ chồng ông L, bà K không có ý kiến gì, vì vợ chồng ông bà chưa từng quản lý, sử dụng hoặc cũng không được mua thửa đất này. Đối với gian nhà quán bà L xây dựng nằm trên diện tích 10,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 66, vợ chồng ông L, bà K chưa yêu cầu giải quyết. Trường hợp nếu có tranh chấp thì sau này sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Về án phí các bị đơn là người cao tuổi nên đề nghị được miễn án phí.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nông Thu H trình bày:* Hiện nay, gia đình bà L xây dựng hai gian nhà quán trong đó có một phần nhà quán diện tích 5,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 67 thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Hà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L169012 do UBND huyện H cấp ngày 06/12/1999. Đối với phần diện tích 5,8m<sup>2</sup> phía bên trái đường liên thôn giáp với thửa đất số 68 của hộ ông H1, từ khi mở đường liên thôn bà Hà không quản lý sử dụng mà cho gia đình ông H1 mượn để trồng rau màu từ năm 2001 đến khi nhà bà L lần chiếm xây hai gian nhà quán năm 2019. Đối với diện tích 5,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 67, bà Hà chưa yêu cầu giải quyết trong vụ án này mà các bên sẽ tự thỏa thuận với nhau. Trường hợp nếu có tranh chấp thì sau này sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

*UBND huyện H trình bày:* Ngày 20/5/2004 ông Đàm Văn H1 lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 66, 68 cho ông Hoàng Văn T. Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã S xác nhận ngày 20/5/2004, phòng Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 18/6/2004, UBND huyện xác nhận ngày 21/5/2004, đến ngày 30/9/2004 hộ ông Hoàng Văn T được chỉnh lý vào GCNQSDĐ đối với thửa đất số 66, 68. Như vậy, việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 66, 68, đảm bảo đúng quy định.

*UBND xã S trình bày:* Năm 2004 ông Đàm Văn H1 chuyển nhượng thửa đất số 66, 68 cho ông Hoàng Văn T và được chứng thực tại UBND xã S. Từ năm 2004 đến năm 2019 gia đình ông Đàm Văn H1 và ông Hoàng Văn T không ai sử dụng thửa đất 68. Khi kiểm tra thực tế đến tại thời điểm năm 2019 gia đình bà Hoàng Thị L sử dụng thửa đất số 68, vào tháng 02/2019 Đàm Ngọc K xây dựng nhà quán và bị UBND xã S lập biên bản, ngày 26/4/2019 ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính về hành vi xây dựng nhà trên đất nông nghiệp. Ông K đã nộp tiền phạt nhưng chưa thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả là tháo dỡ công trình. Tại thời điểm ông K xây nhà chưa có phát sinh tranh chấp. Đến ngày 17/6/2019 khi ông K

đã xây dựng xong phần thô đang hoàn thiện nhà thì gia đình ông H1 có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp gửi đến thôn, xã. Về yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 68, hợp đồng chuyển nhượng được lập tại UBND xã S, hai bên đủ năng lực hành vi dân sự, tại thời điểm chuyển nhượng không có tranh chấp, đủ điều kiện chuyển nhượng. Đề nghị Toà án xét xử theo quy định của pháp luật.

*Bà Hoàng Thị K, ông Đàm Huy H, ông Đàm Văn H2, ông Đàm Văn T, ông Đàm Tiến D nhất trí với trình bày của nguyên đơn.*

*Bị đơn ông Đàm Ngọc K và người đại diện hợp pháp của ông Đàm Ngọc K nhất trí với trình bày của bị đơn bà Hoàng Thị L.*

Tại Bản án số 14/2024/DS-ST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn quyết định:

**1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.**

1.1. Hộ ông Đàm Văn H1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp 133,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính xã S, địa chỉ Thôn D, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): A1, A2, B1, B2, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, thể hiện tại Phụ lục kèm theo Bản án.

Hộ ông Đàm Văn H1, ông Hoàng Như L (Hoàng Văn T, Hoàng Như T), bà Phạm Hồng K có nghĩa vụ kê khai, đăng ký biến động đất đai tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai.

1.2. Chấp nhận yêu cầu huỷ một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2004, tại UBND xã S giữa ông Đàm Văn H1 và ông Hoàng Văn T (Hoàng Như T, Hoàng Như L) đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 17, diện tích 285 m<sup>2</sup>.

1.3. Ông Đàm Văn H1 được quyền sở hữu 01 giếng nước khoan trên diện tích đất tranh chấp 133,9m<sup>2</sup>. Ông Đàm Văn H1 có nghĩa vụ thanh toán giá trị 01 giếng nước khoan cho bà Hoàng Thị L, với số tiền 7.925.000 đồng (bảy triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

1.4. Buộc bị đơn bà Hoàng Thị L, ông Đàm Ngọc K phải tháo dỡ, di dời tài sản trên diện tích đất nêu tại mục 1.1, gồm: Công trình xây dựng, tường gạch, sân bê tông, 01 cây đu đủ, 01 bụi chuối có 10 cây chuối hột để trả lại diện tích đất nêu tại mục 1.1 cho hộ ông Đàm Văn H1.

**2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hoàng Thị L về việc được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp 133,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính xã S, địa chỉ Thôn D, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.**

**3. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đối với diện tích: 157,2m<sup>2</sup>, trên sơ hoạ là thửa tạm 68.2 có vị trí đỉnh thửa A11, A12, A13, A14, A15, B4, B3; diện tích 26,9m<sup>2</sup> trên sơ hoạ là thửa tạm 65.1 có vị trí đỉnh thửa A2, A3, A4, B1; diện tích 10,3m<sup>2</sup> trên sơ hoạ là thửa tạm 66.1 có vị trí đỉnh thửa A5, A6, B2, B1; diện tích 5,8m<sup>2</sup> trên sơ hoạ là thửa tạm 67.1 có vị trí đỉnh thửa A6,**

A7, A8, B2; diện tích 1,9m<sup>2</sup> trên sơ hoạ là đất giao thông nội đồng, có vị trí đỉnh thửa A4, A5, B1 (các vị trí đỉnh thửa thể hiện tại Phụ lục kèm theo Bản án).

#### 4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Ông Đàm Văn H1 phải chịu 5.122.000 đồng (năm triệu một trăm hai mươi nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, xác nhận ông Đàm Văn H1 đã nộp đủ 5.122.000 đồng. Ông Đàm Văn H1 phải chịu 1.700.000 đồng (một triệu bảy trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, số tiền 1.700.000 đồng này ông Đàm Văn H1 phải hoàn trả cho bà Hoàng Thị L.

4.2. Bà Hoàng Thị L, ông Đàm Ngọc K phải chịu 15.366.000 đồng (mười lăm triệu ba trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Số tiền 15.366.000 đồng này bà Hoàng Thị L, ông Đàm Ngọc K phải hoàn trả cho ông Đàm Văn H1.

Ngoài ra Quyết định còn tuyên, chi phí chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Trong thời hạn bà Hoàng Thị L, ông Đàm Văn N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đàm Ngọc K: Kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn với lý do Tòa cấp sơ thẩm không xem xét đến quá trình quản lý sử dụng ổn định của gia đình đối với diện tích đất tranh chấp, trên đất có nhiều tài sản có giá trị do gia đình bà L tạo dựng, cụ thể như móng nhà và 3 trụ móng xây dựng năm 2000, 01 giếng khoan năm 2008. Gia đình quản lý sử dụng suốt từ năm 2000 đến 2008 gia đình ông H1 sinh sống liên kè nhưng vẫn không có ý kiến gì.

Ngày 13/11/2024 TAND tỉnh nhận được đơn kháng cáo bổ sung của bà Hoàng Thị L bổ sung yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất của ông Đàm Văn H1; yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ móng nhà và 3 trụ móng xây dựng năm 2000; yêu cầu xem xét thẩm định thửa 64, 65 của gia đình ông Hoàng Như T đang sử dụng.

Theo quyết định kháng nghị phúc thẩm số 47/QĐ-VKS-DS, ngày 26/7/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn. Đề nghị cấp phúc thẩm xử hủy Bản án sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn với lý do có vi phạm về tố tụng, nội dung, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, thiếu người tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 26/12/2024, hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa do tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ đối với móng nhà và 03 trụ móng từ điểm A11 đến A15 theo bản trích đo; xem xét thẩm định thửa 64, 65, 66.

Nội dung xem xét thẩm định theo biên bản ngày 25/02/2025: Đối với móng nhà và 03 trụ móng từ điểm A11 đến A15 theo bản trích đo, không tiến hành thẩm định được do nguyên đơn không đồng ý cho thẩm định vì liên quan đến tâm linh.

Ngày 09/4/2025, Thẩm phán nhận được trích đo xác minh bổ sung khu đất tranh chấp đối với thửa 64, 65, 66 của Công ty cổ phần trắc địa bản đồ và môi trường Sông Tô theo biên bản thẩm định ngày 25/02/2025, bản trích đo này đã được gửi cho đương sự và được công khai tại phiên tòa.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn bà Hoàng Thị L vẫn giữ nguyên quan điểm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; tuy có đương sự vắng mặt nhưng đã có lời khai tại cấp sơ thẩm, có người có ủy quyền, có người có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên việc xét xử vụ án vắng mặt một số người tham gia tố tụng là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Do Bản án sơ thẩm có các vi phạm nhưng đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục, bổ sung nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm mà chỉ cần sửa bản án sơ thẩm là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng quy định tại khoản 2, Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị L, không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đàm Ngọc K, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng theo hướng: Xác định lại diện tích đất tranh chấp, diện tích đất đình chỉ, xác định lại nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng của các đương sự; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/5/2004 giữa ông Đàm Văn H1 và ông Hoàng Như T đối với thửa 68, tờ bản đồ 17, diện tích 285m<sup>2</sup> (diện tích sau số hóa 291,1m<sup>2</sup>), ông Đàm Văn H1 được quyền quản lý sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp 291,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 68 và các bên đương sự có nghĩa vụ kê khai điều chỉnh biến động GCN theo quy định của pháp luật; Nguyên đơn được sở hữu 01 giếng khoan trên đất và có nghĩa vụ thanh toán giá trị cho bị đơn bà Hoàng Thị L theo kết quả của Hội đồng định giá; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hoàng Thị L về việc yêu cầu được quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp 133,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 68; Buộc bị đơn tháo dỡ tài sản trên đất gồm công trình xây dựng, tường,... để trả lại diện tích đất cho ông Đàm Văn H1; Buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn chấm dứt tranh chấp đối với diện tích đất nêu trên; Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị xem xét giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tư cách tố tụng và người đại diện theo ủy quyền của ông Đàm Huy H thấy: Tại cấp sơ thẩm xác định ông Đàm Huy H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và là con trai của nguyên đơn ông Đàm Văn H1. Tại cấp phúc thẩm ông Đàm Văn H1 ủy quyền cho ông Đàm Huy H (theo giấy ủy quyền ngày 03/11/2024) nhưng theo quy định tại khoản 3 Điều 87 Bộ luật tố tụng dân sự thì

ông Đàm Huy H là Công an nên thuộc trường hợp không được làm người đại diện trong tố tụng dân sự, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm cả ông Đàm Văn H1 và ông Đàm Huy H đều có mặt thể hiện ý chí theo lời trình bày của ông Đàm Huy H.

[2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Đây là phiên tòa đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần. Tại phiên tòa vắng mặt một số người tham gia tố tụng tuy nhiên tại cấp sơ thẩm đã có lời khai và có đơn xin xét xử vắng mặt. Việc vắng mặt của những người này không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự; Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục phiên tòa.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của các bị đơn bà Hoàng Thị L, anh Đàm Ngọc K, Hội đồng xét xử (HĐXX) thấy: Nguyên đơn ông Đàm Văn H1 khởi kiện về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2004 giữa ông Đàm Văn H1 và ông Hoàng Như L đối với thửa 68, tờ bản đồ 17, diện tích 285m<sup>2</sup>. Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu được quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp 133,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 68, buộc bị đơn bà Hoàng Thị L, ông Đàm Ngọc K phải phá dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất tranh chấp. Về nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn trình bày đất tranh chấp do ông được Hợp tác xã chia cho năm 1987 nhưng không có giấy tờ. Bị đơn bà Hoàng Thị L trình bày đất tranh chấp trước đây là của ông Đàm Văn H1 nhưng năm 1998, chồng bà là ông Đàm Văn L đã thỏa thuận đổi khoảng 50m<sup>2</sup> đất phía trước của ông Đàm Văn H1 thuộc thửa 68 để lấy khoảng 76m<sup>2</sup> của gia đình bà Hoàng Thị L thuộc thửa 100 để đất được vuông vắn. Khi thỏa thuận đổi đất, do là anh em ruột trong gia đình nên không lập văn bản giấy tờ gì, không có ai làm chứng. Về quá trình quản lý sử dụng nguyên đơn ông Đàm Văn H1, bị đơn bà Hoàng Thị L đều trình bày mình là người sử dụng đất tranh chấp. Nguyên đơn trình bày mặc dù giấy tờ thể hiện đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Như T năm 2004 nhưng ông vẫn là người quản lý sử dụng. Bị đơn cũng trình bày gia đình bị đơn đã quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp, từ năm 2000 gia đình bà Hoàng Thị L đã xây 03 trụ móng trên đất tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Hoàng Thị L cũng yêu cầu xem xét thẩm định đối với 03 trụ móng này nhưng không thực hiện được do nguyên đơn không nhất trí việc đào móng nhà. Tuy nhiên, UBND xã S xác nhận từ năm 2004 – 2019 cả nguyên đơn và bị đơn ông Hoàng Như L không ai sử dụng đất tranh chấp. Khi kiểm tra thực tế tại thời điểm năm 2019 thì gia đình bà Hoàng Thị L sử dụng thửa 68 nhưng thời điểm năm 2019 gia đình bà Hoàng Thị L xây dựng nhà quán bán hàng thì phía nguyên đơn có tranh chấp, sau đó gia đình bà Hoàng Thị L bị xử phạt vi phạm hành chính và đã dừng thi công xây dựng, đã thực hiện quyết định xử phạt tiền còn biện pháp khắc phục hậu quả chưa thực hiện. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện trên đất tranh chấp có các tài sản là của gia đình bị đơn bà L gồm có 01 giếng nước khoan năm 2008 nhưng theo nguyên đơn giếng nước do ông đồng ý để bà L sử dụng nhờ trên đất và thời điểm đó gia đình ông H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và trên giấy tờ đã thể hiện việc ông H1 đã chuyển nhượng cho ông L.

[4] Về việc cấp GCNQSDĐ: Thửa 68, tờ bản đồ 17, diện tích 285m<sup>2</sup> đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Đàm Văn H1 ngày 21/8/2001 (BL 368), mục

đích sử dụng là đất lúa. Đến ngày 20/5/2004, ông Đàm Văn H1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 66, thửa 68 cho ông Hoàng Như T, có chứng thực của UBND xã S, huyện Hữu Lũng, đến ngày 30/9/2004 được điều chỉnh biến động sang tên ông Hoàng Như T. Tuy nhiên, các bên đều thừa nhận có việc nhầm lẫn khi chuyển nhượng, thực tế chỉ chuyển nhượng 01 thửa đất mà không chuyển nhượng cả thửa 68. Ông T, bà K thừa nhận chưa bao giờ quản lý sử dụng đối với diện tích thửa 68 mà vẫn do gia đình ông Đàm Văn H1 quản lý sử dụng.

[5] Về việc đổi diện tích 76,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 100, theo nguyên đơn ông H1 trình bày: Nguyên đơn và gia đình bà L chỉ được thỏa thuận đổi một phần diện tích phía trước khoảng 50m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 101 (đất của nguyên đơn) để lấy 76,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 100 (đất của gia đình bà L), giữa hai bên không có việc đổi đất nào liên quan đến đất đang tranh chấp. Trình bày này của ông H1 phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và phù hợp với nhận định tại đoạn [8] của Bản án số: 09/2021/DS-ST ngày 16/7/2021, của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn; đồng thời quá trình giải quyết vụ án bà L cũng thừa nhận việc đổi đất giữa ba gia đình theo Bản án sơ thẩm này không liên quan đến diện tích đất tranh chấp hiện nay, nên trình bày của nguyên đơn là có căn cứ. Do vậy, không có căn cứ về việc đổi đất giữa ông H1 và ông Lành (chồng bà L) liên quan đến diện tích 133,9m<sup>2</sup> hiện đang tranh chấp.

[6] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, ngày 26/12/2024, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét thẩm định bổ sung làm rõ trụ móng theo yêu cầu của bị đơn. Tuy nhiên, qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/02/2025, bị đơn không xác định được vị trí trụ móng ở vị trí nào, nguyên đơn không đồng ý đào móng để thực hiện việc xem xét thẩm định do liên quan đến phong thủy. Đồng thời, căn cứ kết quả trích đo ngày 25/02/2025 của Công ty cổ phần trắc địa và bản đồ Sông Tô chi nhánh Lạng Sơn thể hiện vị trí xây nhà trọ của ông Hoàng Như T là ở phía đối diện, sát đường bê tông trong đó có diện tích của thửa 66 và một phần thửa 65, phù hợp với giấy chuyển nhượng viết tay ngày 06/5/2004, phù hợp với quá trình sử dụng đất của ông Hoàng Như T. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Hoàng Như T, bà Phạm Hồng K cũng thừa nhận sau khi nhận chuyển nhượng thửa 66 và một phần thửa 65, 64 với anh em ông Đàm Văn H1, ông Đàm Văn L, ông bà đã quản lý, sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng ở sát đường bê tông, đến khoảng năm 2014, 2015 ông bà xây nhà trọ trên đất, năm 2018 khi thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thì ông bà mới phát hiện ra việc nhầm lẫn trên giấy tờ, thực tế ông bà chỉ nhận chuyển nhượng thửa 66 với ông Đàm Văn H1, còn thửa 68 vẫn do ông H1 quản lý sử dụng.

[7] Phần diện tích đất tranh chấp hai bên không chứng minh được quá trình sử dụng nhưng diện tích đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn Hanh ngày 17/11/1998, đến đầu năm 2019 bà Hoàng Thị L mới xây dựng 02 gian nhà quán trên đất thì nguyên đơn đã ngăn cản và xảy ra tranh chấp. Quá trình sử dụng đất của bị đơn năm 2008 khi khoan giếng thì nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn cho rằng có xây trụ móng trên đất tranh chấp từ năm 2000 nhưng không chứng minh được.

[8] Do đó, có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp thửa 68 là của ông Đàm Văn H1 được Hợp tác xã giao cho theo đơn đăng ký quyền sử dụng đất của ông H1 ngày 17/11/1998 (BL 72), đến ngày 21/8/2001 hộ ông H1 được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 68, diện tích 285m<sup>2</sup> đất Lúa. Bị đơn bà Hoàng Thị L trình bày diện tích đất tranh chấp do chồng bà đổi với ông H1 từ năm 1998, tại phiên tòa không biết đổi từ diện tích thửa nào của mình và cũng không có giấy tờ chứng minh. Đồng thời, theo quy định của Luật đất đai, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất. Do đó, năm 2004 ông H1 thực hiện việc chuyển nhượng trên giấy tờ đối với thửa 68 nhưng thực tế các bên đều thừa nhận đây là do nhầm lẫn, không có việc chuyển nhượng thửa 68 mà chỉ có việc chuyển nhượng thửa 66. Do hai bên thống nhất hủy hợp đồng nên phần diện tích đất tranh chấp được xác định vẫn thuộc quyền quản lý sử dụng của nguyên đơn.

[9] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về quản lý, sử dụng đất tranh chấp được chấp nhận, do vậy yêu cầu buộc bị đơn di dời tài sản trên đất tranh chấp có cơ sở để chấp nhận. Tuy nhiên, trên đất tranh chấp có 01 giếng khoan nguyên đơn trình bày đồng ý cho bị đơn khoan giếng, do vậy, để đảm bảo quyền lợi cho các bên, nguyên đơn được sở hữu 01 giếng khoan nhưng phải thanh toán giá trị cho bị đơn theo giá mà Hội đồng định giá kết luận 7.925.000 đồng. Đối với các tài sản khác buộc bị đơn bà Hoàng Thị L, ông Đàm Ngọc K phải phá dỡ di dời, bao gồm: Công trình xây dựng, tường gạch, nền sân lát xi măng, 01 cây đu đủ, để trả lại đất tranh chấp cho hộ ông Đàm Văn H1.

[10] Bị đơn bà Hoàng Thị L cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh có việc đổi diện tích đất của gia đình mình để đổi lấy diện tích đất đang tranh chấp 133,9m<sup>2</sup>. Việc bà Hoàng Thị L yêu cầu HĐXX tiến hành xem xét thẩm định để làm rõ có việc đổi đất nhưng cũng không có căn cứ, tài liệu gì chứng minh mà hiện tại các thửa đất trên thì các bị đơn, nguyên đơn cũng đang quản lý sử dụng ổn định và có tài sản tạo lập ở trên đất có người đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó không chấp nhận tất cả các yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị L và ông Đàm Ngọc K đưa ra.

[11] Đối với yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát tỉnh, HĐXX thấy: Đối với Bản án sơ thẩm có vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ: Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đàm Văn H1 được quản lý diện tích tranh chấp 133,9m<sup>2</sup> nhưng không xem xét quyền quản lý sử dụng phần diện tích 157,2m<sup>2</sup> còn lại thuộc thửa 68 trong khi HĐCNQSD đất giữa ông H1 với ông T đã bị hủy. Thấy: Nguyên đơn chỉ yêu cầu hủy một phần HĐCNQSD đất giữa ông H1 với ông T, giữa ông H1 với ông T cũng không có tranh chấp về quyền sử dụng đất do đó ban đầu nguyên đơn yêu cầu giải quyết toàn bộ thửa 68, sau khi thẩm định xác định diện tích đất tranh chấp là 133,9m<sup>2</sup> phần diện tích đất còn lại nguyên đơn xin rút do đó Bản án sơ thẩm đình chỉ phần diện tích còn lại 157,2m<sup>2</sup> là không phù hợp. Đối với Bản án sơ thẩm xác định chi phí tố tụng không chính xác, làm ảnh hưởng đến quyền của đương sự. Về xác định nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng: Tại nhận định [17] về chi phí tố tụng Bản án sơ thẩm chỉ xác định nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng trên tổng diện tích đất tranh chấp là **178,8m<sup>2</sup>**, trong đó ông Đàm Văn H1 được chấp nhận yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 133,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 68 nên

bà Hoàng Thị L, ông Đàm Văn Khoa phải chịu chi phí tố tụng với số tiền tương ứng là 15.366.000 đồng, còn ông Đàm Văn H1 phải chịu chi phí tố tụng đối với số diện tích đã rút yêu cầu là **44,9m<sup>2</sup>** tương ứng với số tiền 5.122.000 đồng. Như vậy, Bản án sơ thẩm chỉ xác định nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng trên diện tích đất tranh chấp là 178,8m<sup>2</sup> mà không xem xét nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng đối với diện tích 157,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 68 mà nguyên đơn tranh chấp HĐCNQSDĐ với ông Hoàng Như T là không chính xác. Đồng thời, tại mục 3 phần Quyết định của Bản án sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với diện tích 157,2m<sup>2</sup> vì nhận định nguyên đơn rút yêu cầu nhưng không xem xét nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng của nguyên đơn đối với diện tích 157,2m<sup>2</sup> đã đình chỉ, như vậy là mâu thuẫn. Do xác định diện tích đất tranh chấp theo HĐCNQSDĐ thửa 68 không chính xác, nên bản án sơ thẩm quyết định về chi phí tố tụng không chính xác, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của lợi của các đương sự nên cần xem xét sửa nội dung này.

[12] Đối với nội dung kháng nghị xác định tên ông Hoàng Văn T, Hoàng Như T, Hoàng Như L có phải là một người không, cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu chứng minh. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, ngày 02/8/2024, bị đơn ông Hoàng Như L, bà Phạm Hồng K có Đơn trình bày ý kiến, khẳng định ông Hoàng Như L có tên gọi khác là Hoàng Như T, thời điểm nhận chuyển nhượng đất với ông H1, các con ông T bà K còn nhỏ, chưa đủ 18 tuổi, không có đóng góp gì nên đề nghị không đưa vào tham gia tố tụng. Kèm theo đơn trình bày, ông T cung cấp xác nhận của Công an huyện Hữu Lũng và các tài liệu kèm theo thể hiện ông Hoàng Như L và ông Hoàng Như T là cùng một người nên nội dung này đã được khắc phục. Đối với các thành viên của hộ gia đình ông T, ông T bà K đều xác nhận thời điểm chuyển nhượng, cấp giấy các thành viên trong hộ là các con ông T bà K đều chưa đủ 18 tuổi, không có đóng góp gì nên đề nghị không đưa vào tham gia tố tụng, do đó, nội dung này đã được hỏi rõ thêm tại phiên tòa phúc thẩm.

[13] Ngoài ra, đối với 01 bụi chuối có 10 cây chuối hột, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ông Đàm Văn H1 xác định các cây chuối này do ông H1 trồng, còn bà L xác định các cây chuối này do tự mọc. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đàm Văn H1, được quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp 133,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 68, tờ bản đồ 17 nhưng Bản án sơ thẩm lại buộc bị đơn bà Hoàng Thị L phải di dời 01 bụi chuối có 10 cây chuối hột là không phù hợp.

[14] Từ phân tích nêu trên Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Hoàng Thị L, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đàm Ngọc K; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát sửa Bản án dân sự số 14/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

[15] Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 06/12/2023, với tổng số tiền 20.488.000 đồng do nguyên đơn là người nộp. Xét thấy, yêu cầu quản lý sử dụng 133,9m<sup>2</sup> được chấp nhận, nên bị đơn bà Hoàng Thị L, ông Đàm Ngọc K phải chịu 8.195.000 đồng; diện tích 44,9m<sup>2</sup> nguyên đơn rút yêu cầu nên nguyên đơn phải chịu chi phí tương đương số tiền 2.664.000 đồng; đối với yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đàm Văn H1 và ông Hoàng Như T được chấp nhận nên bị đơn Hoàng Như T, bà Phạm Hồng K phải chịu 9.629.000đ. Đối với chi phí xem

xét, thẩm định tại chỗ 1.700.000 đồng ngày 16/4/2024, do bị đơn bà Hoàng Thị L nộp, xét thấy ngày 16/4/2024 không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ được là do phía nguyên đơn ngăn cản nên số tiền này nguyên đơn phải chịu toàn bộ và hoàn trả cho bà L. Tại cấp phúc thẩm bà Hoàng Thị L đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định với số tiền 19.000.000đ trong đó tiền thuê trích đo, chồng ghép bản đồ là 18.000.000đ; tiền thuê xe ô tô là 1.000.000đ, do yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Thị L không được chấp nhận nên bà Hoàng Thị L phải chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định này.

[16] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm nên kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị L, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Đàm Ngọc K không phải chịu án phí phúc thẩm. Bà Hoàng Thị L là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và đã được miễn với số tiền là 300.000đ.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Hoàng Thị L; không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền bị đơn ông Đàm Ngọc K; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn;

2. Sửa Bản án dân sự số 14/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể:

2.1. Hộ ông Đàm Văn H1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp 133,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính xã S, địa chỉ Thôn D, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): A1, A2, B1, B2, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, thể hiện tại Phụ lục kèm theo Bản án.

2.2. Chấp nhận yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2004, tại UBND xã S giữa ông Đàm Văn H1 và ông Hoàng Văn T (Hoàng Như T, Hoàng Như L) đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 17, diện tích 285 m<sup>2</sup>.

Hộ ông Đàm Văn H1, ông Hoàng Như L (Hoàng Văn T, Hoàng Như T), bà Phạm Hồng K có nghĩa vụ kê khai, đăng ký biến động đất đai tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai.

2.3. Ông Đàm Văn H1 được quyền sở hữu 01 giếng nước khoan trên diện tích đất tranh chấp 133,9m<sup>2</sup>. Ông Đàm Văn H1 có nghĩa vụ thanh toán giá trị 01 giếng nước khoan cho bà Hoàng Thị L, với số tiền 7.925.000 đồng (bảy triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng). Ông Đàm Văn H1 được tiếp tục quản lý sử dụng 01 bụi chuối trên đất.

2.4. Buộc bị đơn bà Hoàng Thị L, ông Đàm Ngọc K phải phá dỡ, di dời tài sản trên diện tích đất nêu tại mục 2.1, gồm: Công trình xây dựng, tường gạch, sân

bê tông, 01 cây đu đủ để trả lại diện tích đất nêu tại mục 2.1 cho hộ ông Đàm Văn H1.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hoàng Thị L về việc được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp 133,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính xã S, địa chỉ Thôn D, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

**4. Về chi phí tố tụng:**

4.1. Ông Đàm Văn H1 phải chịu 2.664.000 đồng (Hai triệu sáu trăm sáu mươi tư nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, xác nhận ông Đàm Văn H1 đã nộp đủ. Ông Đàm Văn H1 phải chịu 1.700.000 đồng (một triệu bảy trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, số tiền 1.700.000 đồng này ông Đàm Văn H1 phải hoàn trả cho bà Hoàng Thị L.

4.2. Bà Hoàng Thị L, ông Đàm Ngọc K phải chịu 8.195.000 đồng (tám triệu một trăm chín mươi năm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Số tiền này bà Hoàng Thị L, ông Đàm Ngọc K phải thi hành hoàn trả cho ông Đàm Văn H1.

4.3. Ông Hoàng Như L (Hoàng Văn T, Hoàng Như T), bà Phạm Hồng K phải chịu 9.629.000 đồng (chín triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Số tiền này ông Hoàng Như L (Hoàng Văn T, Hoàng Như T), bà Phạm Hồng K phải hoàn trả cho ông Đàm Văn H1.

4.4. Bà Hoàng Thị L phải chịu 19.000.000đ (mười chín triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định (tiền thuê trích đo và trồng ghép bản đồ và thuê xe). Xác nhận bà Hoàng Thị L đã nộp đủ.

Về nghĩa vụ chậm trả tiền: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí phúc thẩm: Ông Đàm Ngọc K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000đ. Trả lại cho ông Đàm Ngọc K số tiền 300.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004787, ngày 11/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Bà Hoàng Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- Tổ HCTP; Phòng KTNV&THA;
- TAND h Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;
- CC THADS h H, tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ; Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(đã ký)**

**Lộc Sơn Thái**

