

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 64/2025/DS-PT

Ngày 18-9-2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
công nhận quyền sử dụng đất, yêu
cầu di dời tài sản trên 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: Bà Nguyễn Thị Hoa

Các Thẩm phán: Ông Phùng Đức Chính

Ông Cao Đức Chiến

- 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 Loan - Kiểm sát viên

Ngày 18 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 27/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 8 năm 2025, về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn, bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 53/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Vi Thị T, sinh năm 1955. Căn cước công dân (viết tắt là CCCD) số 020155000021 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 28-6-2021. Cư trú tại: Xã X (trước đây là xã B, huyện N), tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1977. CCCD số 024077010508 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 17-12-2021. Cư trú tại: Khu C, xã T (trước đây là thị trấn T, huyện T), tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Bị đơn: Bà Đường Thị T, sinh năm 1960. CCCD số 020160005808 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 20-01-

2021. Cư trú tại: Khu C, xã T (trước đây là thị trấn T, huyện T), tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Lương Thị H, Luật sư Văn phòng luật sư K, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Lạng Sơn

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Vệ Q, Chuyên viên Phòng Kinh tế xã T, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 17-7-2025); vắng mặt.

2. Ông Đặng Vi Đ, sinh năm 1992. CCCD số 020092000073 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 17-12-2021; vắng mặt.

3. Bà Trịnh Thị T, sinh năm 1994. CCCD số 038194009974; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Xã X (trước đây là xã B, huyện N), tỉnh Thanh Hóa.

4. Ông Đường Văn C1, sinh năm 1971. CCCD số 020071008036 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp; vắng mặt.

5. Ông Đường Văn T1, sinh năm 1973. CCCD số 020073009198 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 30-8-2021; có mặt.

6. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1972. CCCD số 020172004755 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp; vắng mặt.

7. Ông Đường Gia P, sinh năm 1991. CCCD số 02009108074 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp; vắng mặt.

8. Ông Đường Văn Q, sinh năm 1995. CCCD số 020095007165 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp; vắng mặt.

9. Ông Đường Văn T2; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Khu C, xã T (trước đây là thị trấn T, huyện T), tỉnh Lạng Sơn.

Người kháng cáo: Bà Đường Thị T là bị đơn trong vụ án.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - 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:

Bà Vi Thị T là vợ ông Đặng Văn T (sinh năm 1955, chết ngày 29-4-2014), họ có 01 người con là ông Đặng Vi Đ. Bà Trịnh Thị T là vợ ông Đặng Vi Đ.

Ông Đường Văn B là chồng bà Nguyễn Thị Y (hiện cả hai đều đã chết), ông Đường Văn C2 là con trai của họ. Ông Đường Văn C2 có vợ là bà Hoàng Thị Y (hiện cả hai đều đã chết); họ có 03 người con đó là bà Đường Thị T, ông Đường Văn T1, ông Đường Văn C1. Bà Nguyễn Thị T là vợ ông Đường Văn C1, họ có 02 người con đó là ông Đường Gia P và ông Đường Văn Q.

Ngày 01-6-2001, hộ bà Vi Thị T được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là UBND huyện) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) đối với diện tích 230,0m² đất có ký hiệu T tại xã Đ, huyện T, tỉnh Lạng Sơn. Những thay đổi sau khi cấp giấy: Xác nhận ngày 04-11-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Lạng Sơn thể hiện: Thay đổi địa chỉ thường trú từ thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Lạng Sơn thành xã B, huyện N, tỉnh Thanh Hóa. Nhà nước thu hồi 129,3m² đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 2391/QĐ/UB-XD ngày 16-12-2005 của UBND tỉnh. Diện tích còn lại là 100,7m² theo mã hồ sơ 000.08.08.H37-242100-0005.DT.TH.001.

Theo Sổ mục kê và Bản đồ giải thửa thị trấn T (xã Đ cũ), huyện T, tỉnh Lạng Sơn, năm 2006 thể hiện: Thửa đất số 207 có diện tích 3.474,0m² đất có ký hiệu H. Thửa đất số 237 có diện tích 2.764,0m².

Theo Sổ mục kê và Bản đồ địa chính thị trấn T (xã Đ cũ), huyện T, tỉnh Lạng Sơn, năm 2013 thể hiện: Thửa đất số 69 có diện tích 229,4m², tờ bản đồ 70 (viết tắt là thửa đất số 69) quy chủ sử dụng là hộ ông Đường Văn T2 đã được UBND huyện cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Đường Văn T2 ngày 18-4-2014. Ngày 09-11-2018, UBND huyện có Quyết định số 2919/QĐ-UBND về việc thu hồi GCNQSDĐ của hộ ông Đường Văn T2 với lý do thu hồi: Việc cấp GCNQSDĐ không đúng đối tượng sử dụng đất (hiện trạng sử dụng đất tại thửa đất nêu trên là do bà Vi Thị T đang sử dụng).

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 11-3-2025 thể hiện: Đất tranh chấp có diện tích 103,8m² đất trồng cây lâu năm khác thuộc thửa đất số 69. Tài sản trên đất gồm 01 cây nhãn đường kính gốc 30cm, 01 cây mít đường kính gốc 15cm, 01 cây vả đường kính gốc 15cm mọc tự nhiên, 01 bụi chuối hột gồm 7 cây được bà Đường Thị T trồng vào năm 2006. Đất có trị giá 15.000.000đồng/m², tài sản trên đất có tổng trị giá là 3.138.000đồng.

Tại Văn bản ngày 31-5-2025 của Giám định viên ông Đàm Văn Tuệ thể hiện: Hộ bà Vi Thị T được UBND huyện cấp GCNQSDĐ ngày 01-6-2001, với diện tích 230,0m² thửa đất tại xã Đ, huyện T, tỉnh Lạng Sơn. Qua xem xét việc UBND huyện cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Vi Thị T theo hình thức tự kê khai. Diện tích 230,0m² được cấp trên giấy không thể hiện số thửa đất, số tờ bản đồ giải thửa hoặc bản đồ địa chính, không thể hiện vị trí, hình thể, kích thước thửa đất. Do vậy, với tài liệu, chứng cứ cung cấp để thực hiện nội dung giám định thì không có cơ sở xác định được diện tích đất bị thu hồi của bà Vi Thị T và ông Đặng Văn T có thuộc GCNQSDĐ mà UBND huyện đã cấp cho hộ bà Vi Thị T ngày 01-6-2001. Việc xác định nội dung Nhà nước thu hồi diện tích 129,3m² đất ở tại nông thôn theo GCNQSDĐ do UBND huyện cấp cho hộ bà Vi Thị T ngày

01-6-2001 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện xác nhận ngày 04-11-2024 tại trang 4 của GCNQSDĐ. Về hiện trạng đất thu hồi đã xây dựng hình thành đường Quốc lộ 4A, không còn hiện trạng như tại thời điểm lập Biên bản xác định đất đai bị thu hồi, nhà cửa, vật kiến trúc và cây cối hoa màu bị thiệt hại để GPMB xây dựng công trình Xây dựng, cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 4A huyện T, tỉnh Lạng Sơn (giai đoạn 2) ngày 21-12-2004. Giám định viên không có chức năng đo đạc, khôi phục xác định diện tích Nhà nước thu hồi đất diện tích 129,3m² như trên.

Tại cấp sơ thẩm

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn bà Vi Thị T khởi kiện bà Đường Thị T yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích 100,7m² thuộc thửa đất số 69, yêu cầu bà Đường Thị T chấm dứt hành vi tranh chấp đối với diện tích đất trên.

Đất tranh chấp có nguồn gốc thuộc một phần diện tích đất vợ chồng nguyên đơn mua của ông Nguyễn Trung T vào khoảng năm 1989. Phần đất này trước đây là của ông Nguyễn Xuân C là bố ông Nguyễn Trung T để lại. Sau đó, vợ chồng nguyên đơn đã chuyển nhượng cho một số hộ dân xung quanh, cụ thể: Chuyển nhượng cho bà Nông Thị V khoảng 150,0m²; cho ông Hoàng Văn T khoảng 50,0m²; cho bà Nông Thị T khoảng hơn 100,0m² (không nhớ giá cả) vào sau năm 1991. Diện tích còn lại 230,0m² gia đình nguyên đơn quản lý, sử dụng, đã thực hiện kê khai và ngày 06-01-2001 hộ bà Vi Thị T được UBND huyện cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 230,0m² đất ở, không thể hiện số thửa và tờ bản đồ.

Đến năm 2004 Nhà nước thu hồi 129,3m² diện tích đất để mở rộng Quốc lộ 4A, gia đình nguyên đơn đã được nhận toàn bộ số tiền đền bù. Nhà nước cũng đã chỉnh lý việc thu hồi đất tại GCNQSDĐ. Diện tích đất còn lại sau khi Nhà nước thu hồi là 100,7m² gia đình nguyên đơn tiếp tục quản lý, sử dụng. Đến năm 2004 nguyên đơn chuyển về quê chồng ở tỉnh Thanh Hóa sinh sống và giao lại diện tích đất này cho ông Nguyễn Văn L quản lý, trông coi. Năm 2011 khi Nhà nước có chủ trương đo đạc theo dự án để cấp lại GCNQSDĐ, nhưng do không có mặt tại địa phương nên ông Đường Văn T2 là người có diện tích đất tiếp giáp với đất của nguyên đơn đã kê khai và được cấp GCNQSDĐ. Sau đó, UBND huyện đã thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho ông Đường Văn T2. Từ đó, gia đình nguyên đơn vẫn để phần đất này cho ông Nguyễn Văn L quản lý, sử dụng. Năm 2023, ông Nguyễn Văn L xây kè để bảo quản đất thì xảy ra tranh chấp với bị đơn. Sự việc tranh chấp đất đai đã được chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành.

Sau khi có kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn xác định đất tranh chấp có diện tích 103,8m² đất trồng cây lâu năm khác thuộc thửa đất số 69. Trên đất có 01 cây nhãn, 01 cây mít, 01 cây vả mọc tự nhiên; có 01 bụi chuối hột do bị đơn trồng vào năm 2006. Nguyên đơn yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng 103,8m² và tài sản trên đất là cây mọc tự nhiên; yêu cầu bị đơn di dời bụi chuối hột ra khỏi đất và chấm dứt hành vi tranh chấp. Nguyên đơn đã nộp tổng

chi phí tố tụng là 23.200.000đồng, nguyên đơn đề nghị giải quyết chi phí này theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Đường Thị T trình bày: Về nguồn gốc đất hiện đang tranh chấp là đất Cốc C, do cụ ông Đường Văn B và cụ bà Nguyễn Thị Y để lại cho bố bị đơn là ông Đường Văn C2. Kể từ khi sinh ra bị đơn đã thấy bố mẹ đẻ canh tác trên diện tích đất trên như trồng mía, chuối, tre.... Nhà ông Nguyễn Xuân C cũng có 01 mảnh đất ở cạnh đất của gia đình bị đơn. Đến khoảng năm 1960 Hợp tác xã thành lập thì bố, mẹ bị đơn góp đất vào Hợp tác xã. Khoảng năm 1968-1969 ông Nguyễn Xuân C đến gặp hỏi mượn đất của bố mẹ bị đơn để xây nhà. Khi ông Nguyễn Xuân C chuẩn bị xây nhà thì Ủy ban nhân dân xã (viết tắt là UBND xã) không cho xây dựng, Ông Nguyễn Xuân C đã phải nhờ bố của bị đơn lên xã xác nhận việc cho ở nhờ mới được xây dựng tiếp. Sau khi xây nhà ở được một thời gian thì ông Nguyễn Xuân C chuyển lên thị trấn T, huyện T, tỉnh Lạng Sơn sinh sống cùng con là ông Nguyễn Trung T. Năm 1989 ông Nguyễn Trung T tự ý bán diện tích đất này cho vợ chồng nguyên đơn. Bố bị đơn đã đến gặp nguyên đơn nói rõ nguồn gốc đất và ngăn cản nhưng nguyên đơn vẫn nhận chuyển nhượng. Bố bị đơn có đến gặp ông Nguyễn Xuân C nhưng ông Nguyễn Xuân C cho rằng do con trai bán và con trai đang đi tù nên không có căn cứ đòi chất và bố bị đơn đã có đơn yêu cầu UBND xã giải quyết tranh chấp năm 1994 nhưng không được giải quyết dứt điểm.

Năm 2004 Nhà nước thu hồi đất để làm đường Quốc lộ 4A, bố bị đơn có ý kiến với đơn vị đo đạc thì được trả lời là sẽ ghi vào biên bản là “diện tích hiện đang tranh chấp”, nhưng sau đó chồng nguyên đơn đã nhận toàn bộ tiền đền bù và không chịu trả tiền cho bố bị đơn. Đối với phần diện tích đất mà vợ chồng nguyên đơn đã bán cho các hộ bà Nông Thị T, bà Nông Thị V, ông Hoàng Văn T, bị đơn xác định đây không phải đất của gia đình bị đơn nên bị đơn không có ý kiến gì. Vì vậy, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn đề nghị giải quyết chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đặng Vi Đ và bà Trịnh Thị T trình bày: Họ là con trai và con dâu của nguyên đơn, họ nhất trí với ý kiến của nguyên đơn và họ đều có đề nghị xét xử vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đường Văn T1, ông Đường Văn C1, ông Đường Gia P, ông Đường Văn Q, bà Nguyễn Thị T trình bày: Họ là em trai, em dâu, là cháu của bị đơn và đều nhất trí như ý kiến bị đơn đã trình bày.

Ông Đường Văn T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia tố tụng và cũng không có ý kiến, yêu cầu gì.

Người đại diện hợp pháp của UBND huyện cho biết: Thửa đất số 69, diện tích là 229,4m² đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Đường Văn T2. Tuy nhiên, qua kiểm tra việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Đường Văn T2 ngày 18-5-2014 là

không đảm bảo quy định của pháp luật đất đai nên UBND huyện đã thu hồi GCNQSDĐ đó tại Quyết định số 2919/QĐ-UBND ngày 09-11-2018 vì không đúng đối tượng sử dụng đất (hiện trạng sử dụng đất tại thửa đất nêu trên là do bà Vi Thị T đang sử dụng). Qua kiểm tra bản đồ quy hoạch sử dụng đất của huyện được UBND phê duyệt tại Quyết định số 247/QĐ-UBND ngày 23-01-2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện thì diện tích tranh chấp tại thửa đất số 69 nêu trên nằm trong quy hoạch khu đô thị mới Nam T. Với thửa đất nêu trên trong quá trình giải quyết vụ án nêu diện tích đất tranh chấp được Tòa án giải quyết bằng Bản án có hiệu lực pháp luật thì được xem xét để cấp GCNQSDĐ theo quy định Luật Đất đai hiện hành.

Xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Lạng Sơn và Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T, tỉnh Lạng Sơn thì việc GCNQSDĐ của hộ bà Vi Thị T không có số thửa và khi thu hồi đất để mở rộng Quốc lộ 4A cũng không có số thửa đất là vì thời điểm đó chưa đo đạc bản đồ địa chính. Khi cấp GCNQSDĐ các hộ gia đình tự kê khai, được cơ quan Nhà nước thẩm tra, xác minh theo quy định. Ủy ban nhân dân xã không tìm thấy Bản đồ giải thửa tại khu vực đất có tranh chấp.

Những người làm chứng bà Nông Thị T, ông Hoàng Văn T1 (con ông Hoàng Văn T), bà Nông Thị V đều khẳng định diện tích mà họ đang quản lý và sử dụng được mua với bà Vi Thị T và ông Đặng Văn T vào những năm 1993-1994. Bà Nông Thị T và bà Nông Thị V đã xây nhà kiên cố, còn ông Hoàng Văn T sau khi Nhà nước thu hồi thì diện tích còn lại không đủ để làm nhà, giờ chỉ còn bãi đất trống. Bà Nông Thị T, bà Nông Thị V, ông Hoàng Văn T1 cũng đã kê khai để được cấp GCNQSDĐ nhưng trong GCNQSDĐ mà bà Nông Thị T; bà Nông Thị V và ông Hoàng Văn T1 cũng không có số thửa đất, không có số tờ bản đồ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 17-7-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Bà Vi Thị T được quyền quản lý và sử dụng 103,8m² thuộc thửa đất số 69. Buộc bà Đường Thị T chấm dứt hành vi tranh chấp đối với diện tích đất 103,8m² tại khu C, xã T, tỉnh Lạng Sơn. Bà Vi Thị T được quyền sở hữu những cây mọc tự nhiên diện tích đất 103,8m² bao gồm 01 cây nhãn, 01 cây mít, 01 cây vả mọc tự nhiên. Buộc bà Đường Thị T di dời hoặc khai thác 01 bụi chuối hột ra khỏi 103,8m² tại khu C, xã T, tỉnh Lạng Sơn (Chi tiết tại Trích đo địa chính số TĐ 41-2025 kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Bà Đường Thị T phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 23.200.000đồng. Ông Nguyễn Văn L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã nộp tạm ứng với số tiền là 25.100.000đồng. Do vậy, bà Đường Thị T phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn L số tiền 23.200.000đồng, số tiền

thừa 1.900.000đồng ông Nguyễn Văn L đã nhận đầy đủ trước khi bắt đầu mở phiên tòa sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, lãi suất chậm trả, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Trong hạn luật định, Bản án sơ thẩm bị kháng cáo, kháng nghị như sau:

1. Bà Đường Thị T là bị đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, giải quyết cho bị đơn được quản lý và sử dụng toàn bộ diện tích 103,8m² đất tranh chấp tại thửa đất số 69; được quản lý và sử dụng toàn bộ những cây mọc tự nhiên trên đất.

2. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn kháng nghị đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn do có vi phạm về tố tụng và nội dung.

Tại cấp phúc thẩm:

Đã tiến hành lấy lời khai ông Nguyễn Văn L làm rõ về việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và ông Nguyễn Văn L; tài sản là công trình hiện có trên đất và việc hòa giải tranh chấp đất đai tại cơ sở theo quy định của pháp luật đất đai.

Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Lạng Sơn tại Văn bản số 884/UBND-KT ngày 17-9-2025 về việc cung cấp tài liệu chứng cứ vụ án dân sự phúc thẩm số 27/2025/TLPT-DS ngày 27-8-2025 thể hiện: Qua rà soát, tìm kiếm hồ sơ, tài liệu, chứng cứ thì UBND xã không tìm thấy Giấy chuyển nhượng đất ở của bà Vi Thị T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L ngày 21-3-2018. UBND xã không tìm thấy hồ sơ tài liệu liên quan đến vụ việc hòa giải tranh chấp đất đai giữa bà Đường Thị T và bà Vi Thị T. Qua liên lạc trao đổi thông tin với công chức địa chính xã Đ cũ thì được cho biết rằng vụ việc tranh chấp chưa được thực hiện hòa giải giữa bà Vi Thị T và bà Đường Thị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Người đại diện của nguyên đơn nhất trí với kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát về việc hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo luật định.

Bị đơn không đồng ý việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và nhất trí với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát.

Bà Lương Thị H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Do cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng cả về tố tụng và nội dung ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án cụ thể như sau:

1. Về việc chấp hành pháp luật 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 đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

2. Về việc giải quyết kháng cáo, kháng nghị: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được làm rõ tại phiên tòa xác định Bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, về nội dung đã chỉ ra mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung được. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đường Thị T; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn; hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn giải quyết lại theo quy định. Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần thứ nhất, có người tham gia tố tụng vắng mặt nhưng đã có người đại diện hợp pháp có mặt hoặc có đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện; tuy nhiên, bị đơn không đồng ý. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ điểm a khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Vi Thị T.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát khu vực 2 - Lạng Sơn, thấy rằng:

[4] Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng 103,8m² đất tranh chấp thuộc thửa đất số 69 và tài sản trên đất là cây mọc tự nhiên; yêu cầu bị đơn di dời bụi chuối hột ra khỏi đất và chấm dứt hành vi tranh chấp. Xét thấy, đây là quan hệ pháp luật tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và buộc chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền đối với tài sản. Theo quy định của pháp luật đất đai việc tranh chấp quyền sử dụng đất phải thực hiện hòa giải tại cơ sở mới đủ điều kiện để thụ lý. Kiểm tra hồ sơ vụ án thấy: Tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 27-8-2024 của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện T, tỉnh Lạng Sơn (bút lục số 04-06) theo đơn đề ngày 04-6-2024 của bị đơn bà Đường Thị T thể hiện: Việc hòa giải tranh chấp đất đai tiến hành giữa bên có đơn yêu cầu giải quyết bà Đường Thị T; bên bị yêu cầu giải quyết ông Nguyễn Văn L. Mặt khác, giữa ông Nguyễn Văn L và

gia đình bà Vi Thị T không có quan hệ họ hàng. Ngoài ra, chính tại Văn bản số 884/UBND-KT ngày 17-9-2025 về việc cung cấp tài liệu chứng cứ vụ án dân sự phúc thẩm số 27/2025/TLPT-DS ngày 27-8-2025 của Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Lạng Sơn cũng khẳng định: Qua liên lạc trao đổi thông tin với công chức địa chính xã Đ cũ thì được cho biết rằng vụ việc tranh chấp chưa được thực hiện hòa giải giữa bà Vi Thị T và bà Đường Thị T. Như vậy, phần đất đang có tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn chưa được hòa giải tại cơ sở theo quy định của Luật Đất đai nên chưa đủ điều kiện để thụ lý.

[5] Chính tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 27-8-2024 của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện T, tỉnh Lạng Sơn có nội dung: Năm 2018, ông Nguyễn Văn L đã nhận chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất đang có tranh chấp hiện nay với nguyên đơn và là người quản lý, sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đến năm 2024 ông Nguyễn Văn L thực hiện tiến hành đào móng để xây kè trên đất thì bị đơn ngăn cản nên xảy ra tranh chấp. Tại Đơn khởi kiện ngày 12-02-2025 (bút lục 03) chính nguyên đơn cũng khẳng định: Năm 2018, gia đình nguyên đơn đã chuyển giao quyền quản lý, sử dụng cho ông Nguyễn Văn L. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm trong Biên bản hòa giải ngày 08-5-2025, ông Nguyễn Văn L vẫn trình bày là ông đã mua lại diện tích đất tranh chấp với nguyên đơn. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập làm rõ về việc chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp giữa hai bên nên không đưa ông Nguyễn Văn L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Tại cấp phúc thẩm, trong Biên bản lấy lời khai ngày 09-11-2025 với ông Nguyễn Văn L có nội dung: Từ năm 2018, ông Nguyễn Văn L đã nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp của nguyên đơn. Hai bên có lập giấy tờ chuyển nhượng nhưng không thông qua chính quyền địa phương. Hiện giấy chuyển nhượng đã thất lạc. Hai bên tuy có thỏa thuận mua bán nhưng chưa trả tiền cho nhau, bao giờ hoàn thiện thủ tục giấy tờ để ông Nguyễn Văn L có tên trên GCNQSDĐ mới phải trả tiền. Số tiền chuyển nhượng cũng chưa xác định. Do cấp sơ thẩm xác định thiếu người tham gia tố tụng nên đương nhiên đã không đề cập, không xem xét đến việc ủy quyền của nguyên đơn cho ông Nguyễn Văn L có đảm bảo hay không, nhất là việc quyền và lợi ích của người ủy quyền và người được ủy quyền trong vụ án đối lập nhau là không đúng quy định của pháp luật về việc ủy quyền tham gia tố tụng.

[7] Bà Đường Thị T, ông Đường Văn T1, ông Đường Văn C1 là con ông Đường Văn C2 và bà Hoàng Thị Y. Bà Nguyễn Thị T là vợ ông Đường Văn C1, họ có 02 người con là ông Đường Gia P và ông Đường Văn Q. Xét thấy, ông Đường Văn C2, bà Hoàng Thị Y chết không để lại di chúc, ông Đường Văn C1 còn sống, trên đất tranh chấp cũng không có tài sản do bà Nguyễn Thị T, ông Đường Gia P và ông Đường Văn Q tạo lập; những người này cũng không đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất tranh chấp. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định và đưa bà Nguyễn Thị T, ông Đường Gia P và ông Đường Văn Q vào tham gia tố

tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không chính xác, không đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[8] Thừa đất số 69 đã được UBND huyện cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Đường Văn T2 ngày 18-4-2014. Tuy nhiên, từ ngày 09-11-2018, UBND huyện có quyết định về việc thu hồi GCNQSDĐ hộ ông Đường Văn T2 với lý do thu hồi: Việc cấp GCNQSDĐ không đúng đối tượng sử dụng đất. Ông Đường Văn T2 không có ý kiến gì về việc thu hồi GCNQSDĐ; không tạo lập tài sản nào trên đất; không đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất tranh chấp. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định và đưa ông Đường Văn T2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không chính xác, không đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[9] Trên đất tranh chấp hiện có bờ kè đá do ông Nguyễn Văn L xây dựng năm 2024 thì phát sinh tranh chấp với bị đơn. Công trình trên đất cũng được thể hiện tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 27-8-2024 của UBND xã, cụ thể: Móng công trình do ông Nguyễn Văn L xây dựng trên đất là kè đá dài khoảng 13m, rộng 1,0m. Theo Trích đo xác minh khu đất tranh chấp và Sơ đồ số hóa, chồng ghép bản đồ thể hiện ranh giới theo bờ kè đá, hố móng và các hố móng 1, 2 (bút lục số 145-146) nhưng nội dung này không được thể hiện trong Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 11-3-2025 (bút lục số 129-144). Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ bờ kè đá, các hố móng trên đất tranh chấp. Tại quyết định của Bản án sơ thẩm cũng không nhận định và không quyết định về tài sản này là chưa giải quyết triệt để toàn bộ nội dung của vụ án, vi phạm trong việc thu thập chứng cứ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10] Cấp sơ thẩm xác định đã tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ thể hiện thời điểm gia đình nguyên đơn được cấp GCNQSDĐ chưa đo đạc Bản đồ địa chính nên GCNQSDĐ đã cấp cho nguyên đơn không có số thửa, số tờ bản đồ, nên hiện nay không xác định được diện tích đất tranh chấp có thuộc khu đất mà nguyên đơn đã được cấp GCNQSDĐ hay không. Theo Quyết định phê duyệt dự toán chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 4A số 2391/QĐ-UBND ngày 16-12-2005 có nội dung: Ông Đặng Văn T được phê duyệt số tiền bồi thường là 98.253.000đồng; tổng diện tích đất ông Đặng Văn T bị thu hồi là 217,3m² đất ở nông thôn và ghi: Đất đang tranh chấp với chủ hộ Đường Văn C3 (bút lục số 193). Giám định viên tư pháp cũng không có căn cứ xác định diện tích đất bị thu hồi của gia đình nguyên đơn năm 2004 có thuộc khu đất mà nguyên đơn đã được cấp GCNQSDĐ năm 2001 hay không. Mặt khác, theo tài liệu do nguyên đơn cung cấp thể hiện ngày 04-11-2024 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện xác nhận nội dung Nhà nước thu hồi 129,3m² trên GCNQSDĐ của bà Vi Thị T đối với diện tích 230,0m² là mâu thuẫn với diện tích thu hồi 217,3m² trong hồ sơ bồi thường của ông Đặng Văn T nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ. Tại mục [3] của Bản án sơ thẩm nhận định: Diện tích đất tranh chấp thuộc một phần diện tích

đất gia đình nguyên đơn đã được cấp giấy năm 2001 và là phần diện tích đất còn lại sau khi Nhà nước thu hồi đất năm 2004 là chưa đủ cơ sở vững chắc.

[11] Như vậy, cấp sơ thẩm chưa thu thập làm rõ gia đình nguyên đơn có bao nhiêu diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ tại khu vực đất tranh chấp vào thời điểm năm 2001; có bao nhiêu diện tích đất bị thu hồi tại khu C, xã Đ (nay là xã T), tỉnh Lạng Sơn để thực hiện Dự án nâng cấp quốc lộ 4A vào thời điểm năm 2004; diện tích đất bị thu hồi là bao nhiêu, việc chi trả tiền đền bù năm 2004 có việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bố bị đơn hay không, kết quả giải quyết như thế nào để làm rõ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, tài liệu trong hồ sơ còn mâu thuẫn với nhau, cụ thể: UBND xã xác định không có Bản đồ giải thửa tại khu vực đất tranh chấp (bút lục số 175) nhưng đơn vị đo đạc lại có tài liệu về Bản đồ giải thửa khu vực đất tranh chấp nên đã thực hiện Số hóa, chồng ghép bản đồ. Theo quy định của pháp luật khi xem xét, giải quyết vụ án Tòa án phải đánh giá từng chứng cứ, sự liên quan giữa các chứng cứ và khẳng định tính hợp pháp, tính có liên quan, giá trị chứng minh của từng chứng cứ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, chưa làm rõ các vấn đề mâu thuẫn như trên nên đương nhiên việc đánh giá chứng cứ chưa thể đảm bảo khách quan, toàn diện, đầy đủ và chính xác.

[12] Ông Nguyễn Văn L tham gia tố tụng với tư cách là người được nguyên đơn ủy quyền. Việc yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ, trách nhiệm nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 23.200.000đồng là của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm nhận định do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng 23.200.000đồng và phải hoàn trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng đó. Tuy nhiên, phần quyết định của Bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn L số tiền 23.200.000đồng là mâu thuẫn, chưa chính xác và không đúng với quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[13] Năm 2001, hộ bà Vi Thị T được UBND huyện cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 230,0m² đất. Phần quyết định của bản án tuyên bà Vi Thị T được quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền lợi các thành viên khác của hộ bà Vi Thị T. Đất tranh chấp xác định giải quyết theo Bản đồ địa chính. Bản án sơ thẩm quyết định nguyên đơn được quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp 103,8m² thuộc thửa đất số 69 và sở hữu tài sản trên đất nhưng không tuyên quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất là không đảm bảo theo quy định của pháp luật đất đai.

[14] Quyết định của Bản án sơ thẩm buộc bị đơn chấm dứt hành vi tranh chấp, buộc bị đơn phải di dời hoặc khai thác bụi chuối trên 103,8m² tại khu C, thị trấn T, tỉnh Lạng Sơn (nay là xã T, tỉnh Lạng Sơn) nhưng không nêu rõ diện tích 103,8m² thuộc thửa đất, tờ bản đồ nào là chưa đầy đủ, khó khăn trong công tác thi hành án.

[15] Từ những nhận định trên nhận thấy, cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp

pháp của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được. Để vụ án được giải quyết khách quan, toàn diện và triệt để; đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử, xét thấy cần hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung

[16] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại là phù hợp với các quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Ý kiến của người kháng cáo và những người tham gia tố tụng khác sẽ được xem xét, giải quyết khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Các vấn đề vi phạm trên yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm phải thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[17] Do Bản án sơ thẩm bị cấp phúc thẩm hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả người kháng cáo số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

I. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của bà Vi Thị T.

II. Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Số tiền tạm ứng chi phí tố tụng các đương sự đã nộp và số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm được quyết định khi Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đường Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Đường Thị T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000220 ngày 13-8-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TANDKV 2 - Lạng Sơn;
- VKSNDKV 2 - Lạng Sơn;
- THADS tỉnh Lạng Sơn;
- Đương sự;
-;
- Lưu: HS; Tòa DS; HCTP, KTNV&THA.

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

Nguyễn Thị Hoa