

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 70/2025/DS-PT

Ngày 29-9-2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu di dời tài sản trên đất, yêu
cầu chấm dứt hành vi cản trở 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 Phạm Văn Tuệ

Các Thẩm phán: Ông Lộc Sơn Thái

Bà Lương Thị Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thu Nga - 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 Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 17 và 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2025, về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất.

Do Bản án sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 4 - Lạng Sơn bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 54/2025/QĐ-PT ngày 29-8-2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 14/2025/QĐPT-DS ngày 17-9-2025, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 105/2025/QĐ-CA ngày 17-9-2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Vy Quang L, sinh ngày 18-12-1960, căn cước công dân số 020060000269 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ C1 cấp ngày 29-3-2021; địa chỉ: Số B, ngõ M, ĐT B, thôn T, xã C, tỉnh Lạng Sơn (trước là thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn); có mặt;

2. Bà Nông Thị P, sinh ngày 29-02-1964, căn cước công dân số 024164012579 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ C1 cấp ngày 03-6-2024; địa chỉ: Số B, ngõ M, ĐT B, thôn T, xã C, tỉnh Lạng Sơn (trước là thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn); có mặt;

- Bị đơn có yêu cầu phản tố: Ông Vi Quang V, sinh ngày 21-01-1953, căn cước công dân số 020053002378 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ C1 cấp ngày 25-6-2021; địa chỉ: Thôn T, xã C, tỉnh Lạng Sơn (trước là khu T, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn); có mặt;

Người đại diện hợp pháp: Anh Vi Văn T; địa chỉ: Thôn T, xã C, tỉnh Lạng Sơn (văn bản uỷ quyền ngày 18-11-2024); có mặt;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Vy Quang K, sinh ngày 17-01-1987, căn cước công dân số 020087000188 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ C1 cấp ngày 12-3-2021; địa chỉ: Số B, ngõ M, ĐT B, thôn T, xã C, tỉnh Lạng Sơn (trước là thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn); vắng mặt;

2. Chị Hoàng Thị V1, sinh ngày 26-9-1986, căn cước công dân số 020186010366 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ C1 cấp ngày 08-5-2021; địa chỉ: Số B, ngõ M, ĐT B, thôn T, xã C, tỉnh Lạng Sơn (trước là thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn); vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của anh Vy Quang K, chị Hoàng Thị V1: Ông Vy Quang L; địa chỉ: Số B, ngõ M, ĐT B, thôn T, xã C, tỉnh Lạng Sơn (văn bản uỷ quyền ngày 13-8-2024); có mặt;

3. Anh Vi Văn T, sinh ngày 19-9-1981, căn cước công dân số 020081005985 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ C1 cấp ngày 25-6-2021; địa chỉ: Thôn T, xã C, tỉnh Lạng Sơn (trước là khu T, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn); có mặt;

4. Chị Vi Thị Đ, sinh ngày 23-2-1985, căn cước số 020185006801 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ C1 cấp ngày 03-7-2024; địa chỉ: Thôn T, xã C, tỉnh Lạng Sơn (trước là khu T, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn); có mặt;

5. Cháu Vi Thanh T1, sinh ngày 11-10-2003, căn cước công dân số 020203001069 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ C1 cấp ngày 02-4-2021; địa chỉ: Thôn T, xã C, tỉnh Lạng Sơn (trước là khu T, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn); vắng mặt;

6. Bà Vi Thị A, sinh ngày 17-5-1953, căn cước công dân số 020153003597 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ C1 cấp ngày 25-6-2021; địa chỉ: Thôn T, xã C, tỉnh Lạng Sơn (trước là khu T, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn); có mặt;

7. Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đặng Hữu H - Phó Giám đốc chi nhánh Văn phòng Đ1 (văn bản uỷ quyền ngày 07-3-2025); vắng mặt;

8. Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ là UBND xã C, tỉnh Lạng Sơn);

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Minh D - Phó Trưởng phòng Kinh tế xã C, tỉnh Lạng Sơn (theo văn bản ủy quyền ngày 15-9-2025); vắng mặt.

9. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Lạng Sơn (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ là Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Lạng Sơn);

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Minh D - Phó Trưởng phòng Kinh tế xã C, tỉnh Lạng Sơn (theo văn bản ủy quyền ngày 15-9-2025); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Vy Quang L, bà Nông Thị P và bị đơn ông Vi Quang V.

- *Cơ quan kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định: Đất tranh chấp có diện tích 253m², đất trồng cây hàng năm khác, thuộc thửa đất số 371, tờ bản đồ số 48, bản đồ địa chính thị trấn Đ (bản đồ địa chính xã Q năm 2004, chỉnh lý năm 2014); trong đó có 13m² hiện trạng là nương nước, 240m² còn lại có tài sản trên đất là công trình xây dựng, gồm: Tường rào gạch xây dựng năm 2001, nhà vệ sinh xây năm 2001, cổng xây dựng năm 2010, nhà vệ sinh đồ sập xây dựng năm 1973 hiện chỉ còn tấm bê tông cốt thép, nhà bếp xây dựng năm 1983... và các cây trồng như: Cây mắc mật, cây vải thiều, cây mè gà, các loại cây trồng khác.. trồng vào các năm 2001, 2012, 2022, 2023, 2024. Toàn bộ tài sản trên đất đều do gia đình bị đơn trồng và tạo dựng. Giá trị đất trồng cây hàng năm khác (đất vườn), thuộc khu vực 1, vị trí 1, có giá 47.000đồng/m² x 253m² = 11.891.000 đồng. Tài sản trên đất có tổng giá trị là 194.677.500 đồng, trong đó giá trị cây trồng trên đất là 8.644.500 đồng, giá trị công trình trên đất là 186.033.000 đồng.

Theo kết quả lồng ghép giữa bản đồ địa chính xã Q lập năm 2004, chỉnh lý năm 2014 (bản số) với bản đồ địa chính xã Q lập năm 1999 (bản giấy) cho thấy diện tích đất tranh chấp 253m² của thửa 371 nêu trên thuộc một phần thửa đất 52 tờ bản đồ 11 bản đồ địa chính xã Q cũ tỷ lệ 1/1.000, lập năm 1999.

Nguyên đơn ông Vy Quang L, bà Nông Thị Phương trình B: Nguồn gốc khu đất tranh chấp của bố mẹ nguyên đơn ông Vy Quang L là ông Vy Đình T2 (chết năm 2008) và bà Nông Thị H1 (chết năm 2015) để lại cho vợ chồng nguyên đơn từ năm 2004. Tuy nhiên, giấy tờ di chúc tặng cho đã bị mất từ năm 2022, 2024 khi gia đình bị ảnh hưởng bởi lũ lụt. Từ năm 2004 được chia đất, đến khi nhà nước thực hiện đo đạc bản đồ địa chính, nguyên đơn được ký nhận hình thể thửa đất trên sổ giao nhận diện tích đối với các thửa đất trong đó có thửa 371, 384. Năm 2009 hộ gia đình nguyên đơn kê khai và được UBND huyện C, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 20-11-2009 (gồm 10 thửa đất trong đó có thửa 371 và 384); được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L) cấp đổi ngày 18-7-2023 mang tên hộ ông Vy Quang L, bà Nông Thị P.

Trước năm 2004, bố mẹ nguyên đơn vẫn quản lý, sử dụng đất để trồng màu như cây Đỗ, N, M, không xây dựng công trình gì, không trồng cây lâu năm trên thửa 371 và 384. Gia đình bị đơn đã ở khu vực này trước đó, từ thời điểm nào thì ông, bà không nhớ rõ và đã làm nhà và có 01 hàng rào bằng cây xung quanh nhà để phân cách ranh giới giữa đất nhà bị đơn với thửa 371 của nhà nguyên đơn. Sau khi được chia đất, nguyên đơn đã kê khai, ký nhận đối với thửa đất 371, 384 và các thửa đất khác tại khu vực này. Khi đó, vợ chồng bị đơn nói chuyện với bố mẹ của nguyên đơn về việc gia đình bị đơn có đất liền với thửa 371 nên muốn sử dụng thửa 371 để tiện canh tác hai thửa đất liền nhau và đề nghị đổi 01 thửa đất khác tương xứng với thửa 371, bố mẹ nguyên đơn đã đồng ý bằng miệng, không lập giấy tờ gì. Vì lý do này bị đơn đã làm các công trình, xây tường rào, bao quanh thửa đất, xây dựng các công trình phụ, trồng các cây trên đất như kết quả xem xét thẩm định trong hồ sơ vụ án (trong đó có cả công trình phụ xây dựng trên một phần diện tích là 10,1m² thuộc một phần thửa đất 384 của hộ gia đình nguyên đơn). Do tin tưởng lời hứa nên quá trình gia đình bị đơn sử dụng đất và xây dựng công trình, trồng cây trên đất, gia đình nguyên đơn không có ý kiến gì, không xảy ra tranh chấp. Về ranh giới thửa đất 370, 371, 384 được đo đạc theo bản đồ địa chính thì không có tranh chấp. Bị đơn cho con trai là anh Vi Văn T đại diện ký nhận hình thể thửa 370, nguyên đơn ký nhận hình thể thửa 371, 384 thì bị đơn cùng gia đình không ai có ý kiến gì. Từ khi hộ nguyên đơn được cấp GCNQSDĐ, cấp đổi GCNQSDĐ đến nay không ai có ý kiến gì. Tháng 5-2024 mới xảy ra tranh chấp, nguyên nhân do bị đơn không thực hiện lời hứa thỏa thuận với bố mẹ nguyên đơn trước đây, không đổi cho gia đình nguyên đơn thửa đất nào tương xứng với thửa 371 mà còn sử dụng thửa 371, một phần thửa 384 của nguyên đơn.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn khởi kiện tranh chấp diện tích đất 253m² thuộc một phần thửa 371. Sau khi có kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với 13m² thuộc một phần thửa 371 có hiện trạng là nương nước xây lán vào; nguyên đơn yêu cầu được quyền quản lý sử dụng đối với 240m² thuộc một phần thửa 371, yêu cầu bị đơn toàn bộ di dời công trình, tài sản cây trồng trên đất; buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn không nhất trí. Đối với một phần đất và công trình nhà vệ sinh, nhà tắm hiện nay do bị đơn xây dựng trên một phần thửa 384 của hộ nguyên đơn, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết.

Bị đơn có yêu cầu phản tố ông Vi Quang V và người đại diện hợp pháp là anh Vi Văn T trình bày: Nguồn gốc thửa 370, 371 ngày trước là cùng một thửa. Năm 1957, bố đẻ bị đơn là cụ Vi Khánh T3 (đã chết năm 1998) đã đưa cả gia đình ra khu vực đang tranh chấp để ở, thời gian đầu bố bị đơn làm nhà sàn ở gần khu đất tranh chấp, nay là tại vị trí nhà ông Vi Văn D1 (anh trai bị đơn) đang sử dụng. Năm 1972, bị đơn kết hôn với bà Vi Thị A, nên được bố làm cho 01 ngôi nhà xây cay trên thửa 370 để vợ chồng ra ở riêng, cùng thời gian này, bị đơn làm khu vực vệ sinh, công trình phụ tại vị trí có nhà vệ sinh cũ năm 1973 trên thửa 371, hiện nay trên đất vẫn còn công trình nhà vệ sinh cũ đã sập đổ.

Thời điểm đó, toàn bộ khu vực đất tranh chấp và thửa 370 là cùng 01 thửa. do chưa đo đạc bản đồ nên bị đơn không nắm được diện tích đất gia đình bị đơn quản lý, sử dụng là thửa nào, nhưng bị đơn đã quản lý sử dụng toàn bộ khu đất tranh chấp. Năm 2001 bị đơn xây tường cay, làm đường đi, xây công, nhà ở chính và các công trình khác, trồng các cây trên đất như kết quả xem xét thẩm định nhưng không xảy ra tranh chấp với ai, kể cả gia đình nguyên đơn. Năm 2001, bị đơn xây nhà vệ sinh và nhà tắm hiện nay có xây sang một phần diện tích thuộc thửa 384 của nguyên đơn được cấp GCNQSDĐ nhưng nguyên đơn không có ý kiến gì.

Năm 1999 khi xã Q cũ (nay là thị trấn Đ) đo đạc bản đồ giải thửa, do nhà nước đo, bị đơn không nhớ được dẫn đạc, ký nhận thửa đất được đo năm 1999 hay không. Năm 2004 khi Nhà nước đo bản đồ địa chính thửa đất tranh chấp có số thửa là 371 và thửa đất của gia đình bị đơn ký nhận là thửa 370, tuy nhiên bị đơn để con trai là anh Vi Văn T đại diện ký nhận thửa 370 và đứng tên trên GCNQSDĐ. Lý do bị đơn và anh Vi Văn T không ký nhận hình thể thửa đất 371 là vì không biết thửa cũ được đo đạc theo bản đồ giải thửa 1999 nay theo bản đồ địa chính 2004 đã được tách ra thành các thửa khác nhau, trong đó có thửa tranh chấp 371. Khi tranh chấp xảy ra, bị đơn mới biết thửa 371, 384 đã ký nhận hình thể thửa đất, đăng ký kê khai và được cấp GCNQSDĐ vào năm 2009.

Bị đơn không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn có yêu cầu phản tố được quyền quản lý sử dụng đất tranh chấp có diện tích 253m² thuộc một phần thửa 371; yêu cầu được sở hữu toàn bộ công trình, tài sản trên đất. Sau khi có kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, tại phiên họp kiểm tra việc tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải, bị đơn thống nhất với nguyên đơn về việc rút một phần yêu cầu đối với diện tích 13m² đất tranh chấp có hiện trạng là ruộng nước. Đối với phần đất và công trình vệ sinh, nhà tắm hiện nay đã xây vào một phần thửa 384, bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với phần đất và tài sản trên đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vy Quang K, chị Hoàng Thị V1 là con của nguyên đơn, họ đã uỷ quyền cho nguyên đơn tham gia tố tụng, họ nhất trí với ý kiến, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vi Thị A, anh Vi Văn T, chị Vi Thị Đ, cháu Vi Thanh T1 là vợ, con trai, con dâu và cháu của bị đơn, họ đều nhất trí với ý kiến của bị đơn, không có yêu cầu độc lập.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh L trình bày: Ngày 18-7-2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh L) đã cấp GCNQSDĐ số phát hành: DL053708, số vào sổ cấp GCN: VP-04320 ngày 18-7-2023 đối với thửa 371 mang tên hộ ông Vy Quang L, bà Nông Thị P. Trình tự, thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ đối với thửa 371 thực hiện đúng quy định trên cơ sở UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số phát hành: AM464312, số vào sổ: H02745 cấp ngày 20-11-2009 (cấp lần đầu) cho hộ

ông Vy Quang L, bà Nông Thị P. Tuy nhiên, qua xem xét, đối chiếu với ý kiến của UBND huyện C thấy rằng việc cấp GCNQSDĐ ngày 20-11-2009 cho hộ ông Vy Quang L, bà Nông Thị P đối với thửa 371 là chưa đúng quy định, không đúng đối tượng sử dụng đất theo hồ sơ kê khai, không đảm bảo thành phần hồ sơ theo quy định, không đủ điều kiện được cấp theo quy định tại Điều 49, Điều 50 Luật đất đai năm 2003, đủ điều kiện thu hồi GCNQSDĐ theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật đất đai năm 2024. Theo hiện trạng thể hiện có một số tài sản là công trình, cây trồng lâu năm do bị đơn tạo lập từ năm 2001, nên việc cấp GCNQSDĐ lần đầu và cấp đổi cho hộ nguyên đơn là chưa đúng theo quy định của pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (người kế thừa quyền và nghĩa vụ là UBND xã C, tỉnh Lạng Sơn) trình bày: Tại xã Q cũ (nay là xã C) được đo đạc bản đồ địa chính năm 1999 hiện lưu giữ để phục vụ công tác quản lý đất đai tại địa phương. Thửa đất tranh chấp 371, 384 gia đình nguyên đơn đăng ký kê khai cấp GCNQSDĐ trên cơ sở theo tờ bản đồ địa chính số 18, của xã Q cũ tỷ lệ 1/1.000 lập năm 2004, chỉnh lý 2014 (nay là tờ bản đồ số 48 thị trấn Đ). Thửa đất 370 của con trai bị đơn được cấp GCNQSDĐ lần đầu năm 2002 (do không lưu giữ hồ sơ địa chính nên không rõ thửa nào); đến năm 2009 cấp đổi trên cơ sở từ thửa đất cũ theo bản đồ địa chính xã Q lập năm 2004.

Qua số hóa, lồng ghép giữa bản đồ địa chính xã Q lập năm 2004, chỉnh lý năm 2014 (bản số) với bản đồ địa chính xã Q lập năm 1999 (bản giấy) cho thấy diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất 52, tờ bản đồ 11 bản đồ địa chính xã Q cũ tỷ lệ 1/1.000, lập năm 1999; có vị trí tương ứng với thửa 370 và thửa 371, tờ bản đồ số 48. UBND thị trấn Đ không lưu giữ hồ sơ địa chính xã Q cũ lập năm 1999 thể hiện người ký nhận thửa đất 52 nên không có cơ sở khẳng định nguồn gốc đất. Hiện tại UBND thị trấn Đ lưu giữ bản đồ giải lập năm 1986 nhưng tờ bản đồ này chỉ thể hiện với đất nông nghiệp, không thể hiện đối với khu đất tranh chấp. Đối với tờ bản đồ địa chính tỷ lệ 1/1.000 lập năm 1999, UBND thị trấn Đ không lưu giữ. Đối với diện tích đang tranh chấp thuộc thửa 371, gia đình bị đơn quản lý, sử dụng không có tranh chấp với ai, không có hồ sơ tranh chấp nào tại UBND thị trấn Đ. Ông Vi Khánh T3 và bà Hoàng Thị C là bố mẹ đẻ của ông Vi Quang V chưa từng được cơ quan có thẩm quyền nào cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 370, 371. Tại UBND xã Q cũ nay là UBND thị trấn Đ không lưu giữ hồ sơ, tài liệu gì thể hiện việc ông Vy Quang L được bố mẹ đẻ của là ông Vy Đình T2 và bà Nông Thị H1 tặng cho, chuyển nhượng, thừa kế đất tranh chấp và các thửa đất liên quan; không có lưu giữ hồ sơ, tài liệu gì thể hiện việc gia đình ông Vi Quang V được bố mẹ đẻ tặng cho, chuyển nhượng, thừa kế đất tranh chấp và các thửa đất liên quan.

Đối với thửa 316 (đất thủy lợi) do UBND xã quản lý, không biết việc xây dựng đã sử dụng vào phần diện tích 13m² thuộc một phần thửa 371, nay nguyên đơn và bị đơn đều nhất trí rút yêu cầu đối với phần diện tích này, UBND nhất trí, không yêu cầu Tòa án giải quyết, giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện C, tỉnh Lạng Sơn (người kế thừa quyền và nghĩa vụ là UBND xã C, tỉnh Lạng Sơn) trình bày: Thửa đất số 371 được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Vy Quang L và bà Nông Thị P ngày 20-11-2009, với mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác. Về mẫu đơn và thành phần giấy tờ có trong hồ sơ còn thiếu sót (thiếu trích lục bản đồ địa chính thửa đất, thiếu văn bản thẩm tra, xác nhận về nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt của UBND xã, kê khai cá nhân nhưng lại cấp cho hộ gia đình). Đối chiếu Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp do bị đơn tạo lập từ trước thời điểm đo đạc bản đồ địa chính năm 2004, do đó việc cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn là không đúng quy định, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đủ điều kiện được cấp theo quy định tại Điều 49, Điều 50 Luật đất đai năm 2003, đủ điều kiện thu hồi GCNQSDĐ theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật đất đai năm 2024.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 10-7-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lạng Sơn đã quyết định:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AM 464312, số vào sổ cấp GCN: H02745, do UBND huyện Chi Lăng cũ cấp ngày 20-11-2009 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có số phát hành DL053708, số vào sổ cấp GCN: VP-04320, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 18-7-2023 mang tên hộ ông Vy Quang L, bà Nông Thị P, đối với thửa 371, tờ bản đồ số 48 bản đồ địa chính thị trấn Đ (cũ) tỷ lệ 1/1.000 (bản đồ địa chính xã Q cũ tỷ lệ 1/1.000 lập năm 2004, chỉnh lý năm 2014), có tổng diện tích 253m², địa chỉ thửa đất tọa tại: khu T, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn cũ (nay là thôn T, xã C, tỉnh Lạng Sơn). UBND huyện C cũ (nay là UBND xã C, tỉnh Lạng Sơn) và Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh L có trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình nguyên đơn ông Vy Quang L, bà Nông Thị P.

2. Về quyền sử dụng đất:

2.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vy Quang L, bà Nông Thị P, đối với diện tích 13m² thuộc một phần thửa 371, tờ bản đồ số 48 bản đồ địa chính thị trấn Đ (cũ) tỷ lệ 1/1.000 (bản đồ địa chính xã Q cũ tỷ lệ 1/1.000 lập năm 2004, chỉnh lý năm 2014), hiện trạng là nương nước, tọa tại: khu T, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn cũ (nay là thôn T, xã C, tỉnh Lạng Sơn); có tứ cận, tiếp giáp và độ dài cạnh được thể hiện bằng hình vẽ thửa nối các điểm A15, A16, A17 thể hiện trên Trích đo, xác minh khu đất tranh chấp ngày 12-12-2024 kèm theo Bản án.

Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự đối với diện tích đất tranh chấp tại mục 2.1 nêu trên theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vy Quang L, bà Nông Thị P. Ông Vy Quang L, bà Nông Thị P được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích 109,2m² thuộc một phần thửa 371, tờ bản đồ số 48 bản đồ địa chính thị trấn Đ (cũ) tỷ lệ 1/1.000 (bản đồ địa chính xã Q cũ tỷ lệ 1/1.000 lập năm 2004, chỉnh lý năm 2014), tọa tại thôn T, xã C, tỉnh Lạng Sơn; có ranh giới tiếp giáp và độ dài cạnh được thể hiện bằng hình vẽ thửa nối các đỉnh điểm A1, P1, N2, N3, P2, C9, A15, A17, A1.

Ông Vy Quang L, bà Nông Thị P có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vi Quang V. Ông Vi Quang V được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích 130.8m² thuộc một phần thửa 371 tờ bản đồ số 48, bản đồ địa chính thị trấn Đ (cũ) tỷ lệ 1/1.000 (bản đồ địa chính xã Q cũ tỷ lệ 1/1.000 lập năm 2004, chỉnh lý năm 2014), tọa tại thôn T, xã C, tỉnh Lạng Sơn; có ranh giới tiếp giáp và độ dài cạnh được thể hiện bằng hình vẽ thửa nối các đỉnh điểm P1, C1, A2, C2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, P2, N3, N2, P1 và tiếp tục sở hữu tài sản của ông Vi Quang V đã xây dựng, trồng cây trên diện tích đất nêu tại mục 2.3 phần quyết định của Bản án, cụ thể cây trồng có: 01 cây Mắc mật trồng năm 2001 đường kính gốc 16 cm; 01 cây Mắc mật trồng năm 2001 đường kính gốc 12 cm; 01 cây Vải thiều trồng năm 2001 đường kính gốc 11 cm; 01 cây Bưởi trồng năm 2022 đường kính gốc dưới 02 cm; 01 cây Bưởi trồng năm 2001 đường kính gốc 13 cm; 01 cây Mướp trồng năm 2024; 01 cây Nho dài 03 cm trồng năm 2012; 01 cây Núc nắc đường kính gốc 11 cm trồng năm 2001; 01 cây Quất hồng bì đường kính gốc 15 cm trồng năm 2001 và công trình có: Đoạn tường rào gạch ba banh (tường cao xung quanh) xây dựng năm 2001, diện tích 19,72m² (vị trí đỉnh điểm A6, B1, A9, A11, A12, A13); 01 nhà vệ sinh xây năm 2021 diện tích 4,5m² tường xây gạch 110, đổ trần bê tông cốt thép, nền lát gạch Ceramic, tường ốp gạch men trắng (diện tích 19,2m²); một phần sân bên hông diện tích 13,2m²; một phần mái tôn vì kèo thép diện tích 23,2m²; giếng đào, đặt bi bê tông xi măng: 22 bi (01 bi bê tông đường kính 80cm, cao 45cm); giếng khoan sâu 35m, đường kính 10cm khoan năm 2022 kèm 01 máy bơm và vòi HDPE D 15mm dài 17m; 01 nhà vệ sinh xây gạch ba banh xây dựng năm 2001 (cao 2,2m), diện tích 1,74m²; trần tấm bê tông cốt thép (dày 05 cm) diện tích 2,1m²; sân trước nhà vệ sinh lát gạch Ceramic diện tích 3,1m²; một phần nhà vệ sinh xây gạch ba banh xây dựng năm 2021 (cao 2,7m), diện tích 4,5m²; nhà vệ sinh đổ sập xây dựng năm 1973 chỉ còn tấm bê tông cốt thép diện tích 1,2m²; nhà bếp xây dựng năm 1983 xây gạch ba banh, mái lợp tấm Fibroximăng, nền láng vữa xi măng diện tích 12,3m²; 16 viên gạch ba banh đặt trên đất.

Ông Vi Quang V, anh Vi Văn T, chị Vi Thị Đ, cháu Vi Thanh T1, bà Vi Thị A có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Về tài sản trên đất:

3.1. Nguyên đơn ông Vy Quang L, bà Nông Thị P được quyền sở hữu tài sản công trình, trồng cây trên diện tích đất nêu tại mục 2.2 phần quyết định của Bản án, do bị đơn ông Vi Quang V xây dựng, trồng, cụ thể cây trồng có: 01 cây Đu đủ đường kính gốc 10 cm trồng năm 2023; 01 cây Đu đủ đường kính gốc dưới 02 cm trồng năm 2024; 01 cây Ổi đường kính gốc dưới 02 cm trồng năm 2023; 01 cây Bưởi đường kính gốc 17 cm trồng năm 2001; 01 cây Xưa đường kính gốc dưới 05 cm trồng năm 2022; 01 cây Mè gà đường kính gốc 25 cm trồng năm 2001; 01 khóm giềng trồng năm 2024; 01m² trồng Mía trồng năm 2024; 16 cây Nhãn nhỏ đường kính gốc dưới 02 cm trồng năm 2024; 01 cây Bò khai dài 1,5m trồng năm 2012; 02 cây Ổi nhỏ đường kính gốc dưới 02 cm trồng năm 2024; 06 cây Dâu da đường kính gốc dưới 05cm vẫn đang trong bầu trồng năm 2024; 04 cây Dâu da đường kính gốc dưới 05 cm (trồng ngoài đất) trồng năm 2024 và công trình có: tường rào gạch ba banh xây dựng năm 2001 gồm đoạn tường rào nhà vệ sinh (tường xây) diện tích 2,79m²; đoạn tường cao xung quanh (vị trí đỉnh điểm A1, A17, A16), diện tích 24,37m²; móng tường rào móng đá xây năm 2001, diện tích 21,68m³; một phần nhà vệ sinh xây năm 2021, diện tích 4,2m² tường xây gạch 110, đổ trần bê tông cốt thép, nền lát gạch Ceramic, tường ốp gạch men trắng (diện tích 19,2m²); bể phốt xây năm dựng năm 2021 bằng gạch ba banh diện tích 7,1m³; tấm dẫy bê tông cốt thép diện tích 4,7m²; một phần sân bên tông diện tích 4,2m²; một phần mái tôn vì kèo thép diện tích 4,2m²; chuồng gà khung cột tre, quây lưới nhựa diện tích 5,25m²; tổng trị giá tài sản cây trồng, công trình là 88.752.010 đồng.

3.2. Buộc nguyên đơn ông Vy Quang L, bà Nông Thị P có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản công trình, cây trồng nêu tại mục 3.1 trên diện tích đất nêu tại mục 2.2 phần quyết định của Bản án cho bị đơn ông Vi Quang V tổng số tiền là 88.752.010 đồng; ông Vy Quang L, bà Nông Thị P mỗi người có nghĩa vụ thanh toán số tiền 44.376.005 đồng cho ông Vi Quang V.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Buộc bị đơn ông Vi Quang V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn gồm anh Vi Văn T, chị Vi Thị Đ, cháu Vi Thanh T1, bà Vi Thị A chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Vy Quang L, bà Nông Thị P đối với diện tích đất, tài sản trên đất nêu tại mục 2.2 phần quyết định của Bản án.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vy Quang L, bà Nông Thị P về quyền quản lý, sử dụng của ông Vy Quang L, bà Nông Thị P đối với diện tích đất nêu tại mục 2.3 phần quyết định của Bản án. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vi Quang V về quyền quản lý, sử dụng của

ông Vi Quang V đối với diện tích đất nêu tại mục 2.2 phần quyết định của Bản án.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Trong thời hạn luật định, Bản án sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị, cụ thể:

Nguyên đơn ông Vy Quang L đề nghị huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu được quyền quản lý sử dụng diện tích 130,8m² thuộc một phần thửa 371 tờ bản đồ số 48; buộc bị đơn phải di dời toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp thuộc thửa 371 nêu trên và tự chịu chi phí di dời tài sản trên phần diện tích 109,2m² tương ứng số tiền 88.752.020 đồng;

Nguyên đơn bà Nông Thị P đề nghị huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm;

Bị đơn ông Vi Quang V yêu cầu được quản lý sử dụng diện tích 240m² đất tranh chấp và được quyền sở hữu tài sản của bị đơn trên đất tranh chấp thuộc một phần thửa 371 tờ bản đồ số 48;

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn kháng nghị, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm theo hướng huỷ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Vy Quang L, bà Nông Thị Phương G nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật; không nhất trí với nội dung kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát đề nghị sửa Bản án sơ thẩm.

Anh Vi Văn T với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn có yêu cầu phản tố ông Vi Quang V, anh T giữ nguyên yêu cầu phản tố, giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm để bị đơn được quyền quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp và được sở hữu toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp, buộc gia đình nguyên đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất; không nhất trí với nội dung kháng cáo của nguyên đơn; nhất trí với nội dung thay đổi kháng nghị sang sửa Bản án sơ thẩm của Viện kiểm sát.

Anh Vi Văn T với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng nhất với ý kiến đã trình bày với tư cách là người đại diện hợp pháp của ông Vi Quang V, không bổ sung gì thêm.

Bị đơn có yêu cầu phản tố ông Vi Quang V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Vi Thị Đ, bà Vi Thị A đều nhất trí với ý kiến trình bày của anh Vi Văn T, không bổ sung gì thêm.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn thay đổi kháng nghị từ huỷ Bản án sơ thẩm sang sửa Bản án sơ thẩm.

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; đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

2. Về việc giải quyết kháng cáo:

Về nguồn gốc đất, nguyên đơn, bị đơn đều trình bày do ông cha để lại nhưng không có giấy tờ chứng minh. Theo kết quả chồng ghép bản đồ thì thửa 371 và thửa 370 liền kề có vị trí tương ứng với thửa 52 bản đồ giải thửa năm 1999 trước đây nhưng không có tài liệu thể hiện người ký nhận đôi với thửa 52. Tài liệu quản lý Nhà nước không thể hiện bố mẹ của nguyên đơn, bị đơn đứng tên trên các tài liệu quản lý Nhà nước về đất đai đối với diện tích đất tranh chấp. Nguyên đơn trình bày, bố mẹ nguyên đơn cho bị đơn sử dụng đất với điều kiện bị đơn phải đổi một thửa đất khác để lấy thửa 371 nhưng không có căn cứ chứng minh, bị đơn không thừa nhận.

Về quá trình quản lý sử dụng đất, nguyên đơn trình bày trước năm 2004, bố mẹ nguyên đơn vẫn trồng đỗ, trồng ngô trên đất nhưng không xây dựng công trình, không trồng cây lâu năm trên đất. Sau khi được bố mẹ chia đất từ năm 2004 nguyên đơn cũng không xây dựng công trình, không trồng cây trên đất tranh chấp. Phía bị đơn trình bày, gia đình đã quản lý, sử dụng đất tranh chấp từ năm 1973, xây dựng các công trình, trồng cây trên đất tranh chấp từ năm 2001 đến nay. Nguyên đơn cũng thừa nhận toàn bộ tài sản trên đất hiện nay theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ bao gồm công trình, cây trồng trên đất đều do gia đình bị đơn tạo lập. Quá trình bị đơn tạo lập tài sản trên đất, nguyên đơn biết nhưng không có ý kiến gì, hai bên không xảy ra tranh chấp gì. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện các tài sản trên đất là công trình xây dựng, cây trồng do gia đình bị đơn xây dựng, tạo lập, trong đó có nền nhà vệ sinh cũ xây dựng từ năm 1973, vị trí nhà bếp xây năm 1983, tường rào xây năm 2001, có các cây lâu năm như cây bưởi, cây mắc mật, cây vải thiều trồng từ năm 2001. Do đó trình bày của bị đơn phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, xác định bị đơn đã có quá trình quản lý, sử dụng lâu dài đối với đất tranh chấp, tạo lập tài sản trên đất, nguyên đơn biết nhưng không có ý kiến gì. Năm 2009 nguyên đơn được cấp GCNQSDĐ đã có tài sản của gia đình bị đơn trên đất. UBND huyện C, Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh L đều thừa nhận việc cấp GCNQSDĐ thửa 371 ngày 20/11/2009 và cấp đổi GCNQSDĐ ngày 18/7/2023 đối với thửa 371 cho hộ nguyên đơn khi đã có tài sản của bị đơn trên đất là không đúng đối tượng sử dụng đất, không đủ điều kiện được cấp, thuộc trường hợp phải thu hồi GCNQSDĐ.

Tại cấp phúc thẩm UBND xã C cung cấp thông tin về việc gia đình bị đơn tạo lập tài sản trên đất từ trước năm 2014, các tài sản công trình xây dựng, cây trồng được phép tồn tại trên đất. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn đề nghị hủy Bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận. Bị đơn chứng minh có quá trình quản lý, sử dụng đất, tạo lập tài

sản trên đất trước khi nguyên đơn được cấp GCNQSDĐ nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố, chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đối với nội dung kháng nghị, Bản án sơ thẩm có vi phạm, thiếu sót như sau: Thứ nhất, vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ, như đã phân tích ở trên, Bản án sơ thẩm quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được quản lý, sử dụng đối với diện tích 109,2m² thuộc một phần thửa 371 là không đảm bảo căn cứ, vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ theo quy định Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thứ hai, vi phạm về chi phí tố tụng, Bản án sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích 109,2m² thuộc một phần thửa 371 và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với diện tích 130,8m² thuộc một phần thửa 371, tuy nhiên tại mục [7] phần nhận định và phần quyết định của Bản án sơ thẩm lại tuyên nguyên đơn, bị đơn phải chịu chi phí tố tụng tương ứng phần diện tích đất được chấp nhận, cụ thể nguyên đơn chịu 10.779.000đồng (tương ứng phần diện tích nguyên đơn rút yêu cầu 13m² và diện tích được chấp nhận 109,2m²); bị đơn chịu 11.537.000đồng (tương ứng với diện tích được chấp nhận yêu cầu phản tố 130,8m²) là không đúng và mâu thuẫn với căn cứ điều luật áp dụng, ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn, vi phạm khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thứ ba, vi phạm khác như: Đối với GCNQSDĐ số phát hành AM 464312, sổ vào sổ cấp GCN: H02745 do UBND huyện C cũ cấp ngày 20-11-2009 đã bị thu hồi khi nguyên đơn thực hiện cấp đổi GCNQSDĐ năm 2023 theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, do đó Bản án sơ thẩm tuyên hủy GCNQSDĐ này là không phù hợp. Tại mục 2.3 phần quyết định của Bản án sơ thẩm quyết định chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vi Quang V, ông V được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 130,8m² thuộc một phần thửa 371 nhưng lại tuyên ông Vi Quang V, anh Vi Văn T, chị Vi Thị Đ, cháu Vi Thanh T1, bà Vi Thị A có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện kê khai, cấp GCNQSDĐ là mâu thuẫn. Tại mục 3.1 phần Quyết định tuyên nguyên đơn được sở hữu đoạn tường xây có vị trí đỉnh điểm A1, A17, A16 nhưng trên sơ họa kèm theo bản án thể hiện tường xây từ điểm A1, A17, A15, còn vị trí điểm A16 là phần diện tích nguyên đơn đã rút yêu cầu, việc tuyên như vậy là mâu thuẫn, khó khăn cho công tác thi hành án.

Bản án sơ thẩm có vi phạm, thiếu sót nêu trên làm ảnh hưởng quyền lợi của đương sự, do đó kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn đối với bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, các vi phạm, thiếu sót nêu trên cấp phúc thẩm có thể khắc phục được, Tòa án cấp sơ thẩm không có vi phạm nghiêm trọng tố tụng dẫn đến phải hủy bản án sơ thẩm nên Viện kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị đề nghị sửa bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 10-7-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lạng Sơn. Xác định lại nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng đối với phần diện tích

đất đã rút yêu cầu và không được chấp nhận. Bị đơn không phải chịu chi phí tố tụng. Nguyên đơn, bị đơn được miễn án phí. Về án phí dân sự phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa mở lần thứ nhất, có đương sự vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc người đại diện theo uỷ quyền có mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 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 toà phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn thay đổi kháng nghị từ đề nghị huỷ Bản án sơ thẩm sang sửa Bản án sơ thẩm, thấy rằng nội dung thay đổi không vượt quá nội dung kháng nghị ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Vy Quang L, bà Nông Thị P yêu cầu huỷ Bản án sơ thẩm; xét kháng cáo của bị đơn có yêu cầu phản tố ông Vi Quang V yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bị đơn được quyền quản lý sử dụng toàn bộ đất tranh chấp và sở hữu tài sản trên đất; xét kháng nghị của Viện kiểm sát đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, thấy rằng:

[4] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định: Đất tranh chấp có diện tích 253m², đất trồng cây hằng năm khác, thuộc thửa đất số 371, tờ bản đồ số 48, bản đồ địa chính thị trấn Đ (bản đồ địa chính xã Q năm 2004, chỉnh lý năm 2014); sau khi có kết quả xem xét thẩm định, nguyên đơn rút yêu cầu đối với phần diện tích 13m², diện tích đất tranh chấp còn lại là 240m² thuộc một phần thửa 371. Theo kết quả lồng ghép giữa bản đồ địa chính xã Q lập năm 2004, chỉnh lý năm 2014 (bản số) với bản đồ địa chính xã Q lập năm 1999 (bản giấy) thể hiện thửa 370 và thửa 371 có vị trí tương ứng với thửa 52, tờ bản đồ 11 bản đồ địa chính xã Q cũ tỷ lệ 1/1.000, lập năm 1999. Qua thu thập tài liệu chứng cứ từ UBND thị trấn Đ (nay là UBND xã C) thể hiện: UBND không lưu giữ hồ sơ địa chính xã Q cũ lập năm 1999 thể hiện người ký nhận thửa đất 52, không lưu giữ tờ bản đồ địa chính tỷ lệ 1/1.000 lập năm 1999, chỉ lưu giữ bản đồ giải lập năm 1986 nhưng tờ bản đồ này chỉ thể hiện với đất nông nghiệp, không thể hiện đối với khu đất tranh chấp nên không có cơ sở khẳng định nguồn gốc đất thửa 52.

[5] Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc khu đất tranh chấp của bố mẹ ông Vy Quang L là ông Vy Đình T2 và bà Nông Thị H1 để lại cho vợ chồng nguyên đơn từ năm 2004, nhưng đã làm thất lạc giấy tờ di chúc tặng cho nên không cung cấp được cho Tòa án. Bị đơn cho rằng đất tranh chấp của bố bị đơn là ông Vi Khánh T3 đến khai phá và sinh sống, năm 1972 bị đơn đã được bố nhà trên thửa 370 hiện nay để vợ chồng bị đơn ở riêng, thửa 370 và 371 ngày trước là cùng một thửa, bị đơn đã quản lý sử dụng toàn bộ đất tranh chấp từ đó đến trước khi phát sinh tranh chấp. Qua thu thập tài liệu chứng cứ từ UBND thị trấn Đ (nay là UBND xã C) thể hiện: UBND không lưu giữ hồ sơ, tài liệu gì thể hiện việc ông Vy Quang L được bố mẹ để của là ông Vy Đình T2 và bà Nông Thị H1 tặng

cho, chuyển nhượng, thừa kế đất tranh chấp và các thửa đất liên quan; cũng không có lưu giữ hồ sơ, tài liệu gì thể hiện việc gia đình bị đơn ông Vi Quang V được bố mẹ để tặng cho, chuyển nhượng, thừa kế đất tranh chấp và các thửa đất liên quan. Ông Vi Khánh T3 và bà Hoàng Thị C là bố mẹ đẻ của ông Vi Quang V chưa từng được cơ quan có thẩm quyền nào cấp GCNQSDĐ đối với thửa số 370, 371. Thấy rằng, tài liệu quản lý Nhà nước đều không thể hiện bố mẹ nguyên đơn, bố mẹ bị đơn đứng tên trên các giấy tờ quản lý Nhà nước về đất đai đối với diện tích đất tranh chấp.

[6] Xét về quá trình quản lý, sử dụng đất tranh chấp: Nguyên đơn trình bày trước năm 2004, bố mẹ nguyên đơn vẫn quản lý, sử dụng đất để trồng màu như cây Đỗ, N, M nhưng không xây dựng công trình gì, không trồng cây lâu năm trên đất. Sau khi được bố mẹ chia đất từ năm 2004, nguyên đơn cũng không xây dựng công trình, không trồng cây trên đất tranh chấp. Bị đơn trình bày gia đình bị đơn đã quản lý sử dụng đất tranh chấp từ năm 1973 đến nay, quá trình quản lý sử dụng có xây dựng công trình và trồng cây trên đất tranh chấp.

[7] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Tài sản trên đất có công trình xây dựng, gồm: Tường rào gạch xây dựng năm 2001, nhà vệ sinh xây năm 2001, công xây dựng năm 2010, nhà vệ sinh đổ sập xây dựng năm 1973 hiện chỉ còn tấm bê tông cốt thép, nhà bếp xây dựng năm 1983... và các cây trồng như: Cây mắc mật, cây vải thiều, cây mè gà, các loại cây trồng khác.. trồng vào các năm 2001, 2012, 2022, 2023, 2024. Toàn bộ tài sản trên đất đều do gia đình bị đơn trồng và tạo dựng.

[8] Nguyên đơn cũng thừa nhận toàn bộ tài sản trên đất hiện nay đều do gia đình bị đơn tạo lập. Quá trình bị đơn tạo lập tài sản, nguyên đơn có biết nhưng không có ý kiến gì, với lý do trước đây vợ chồng bị đơn nói chuyện với bố mẹ của nguyên đơn đề nghị được sử dụng thửa 371 để tiện canh tác với thửa đất của nhà bị đơn liền với thửa 371, bị đơn sẽ đổi 01 thửa đất khác tương xứng với thửa 371 cho bố mẹ nguyên đơn, nhưng ngoài lời trình bày, nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh, do đó không có căn cứ để xem xét.

[9] Lời trình bày của bị đơn về quá trình quản lý sử dụng đất tranh chấp phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, có căn cứ để xác định gia đình bị đơn đã có quá trình quản lý sử dụng đất từ năm 1973, thể hiện bằng việc các tài sản trên đất tranh chấp do bị đơn tạo lập như: Nhà vệ sinh xây dựng năm 1973, nhà bếp xây dựng năm 1983, xây tường rào bao quanh khu đất tranh chấp và trồng các cây trồng trên đất từ năm 2001 đến nay. Quá trình bị đơn quản lý sử dụng đất đến trước khi phát sinh tranh chấp vào tháng 5-2024, nguyên đơn không có ý kiến gì. UBND thị trấn Đ cũng xác nhận: Trước khi phát sinh tranh chấp, gia đình bị đơn quản lý, sử dụng đất tranh chấp hiện nay không có tranh chấp với ai, qua kiểm tra tài liệu lưu trữ thể hiện không có hồ sơ giải quyết tranh chấp nào liên quan đến đất tranh chấp tại UBND thị trấn Đ (nay là UBND xã C). Qua các tài liệu chứng cứ thu thập được thấy rằng, bị đơn có quá trình quản lý sử dụng đất ổn định từ năm 1973 đến trước tháng 5-2024 khi phát sinh tranh chấp.

[10] Xét giấy tờ chứng minh quyền quản lý, sử dụng đất tranh chấp: UBND huyện C cấp GCNQSDĐ ngày 20-11-2009 cho hộ ông Vy Quang L và bà Nông Thị P đối với 10 thửa đất, trong đó có thửa 371, diện tích 253m² đất sản xuất nông nghiệp. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp GCNQSDĐ ngày 18-7-2023 cho hộ ông Vy Quang L và bà Nông Thị P đối với 06 thửa đất, trong đó có thửa 371, diện tích 253m² đất trồng cây hằng năm khác (cấp đổi trên cơ sở GCNQSDĐ ngày 20-11-2009).

[11] Tuy nhiên, qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện, đất tranh chấp do bị đơn quản lý sử dụng và tạo lập toàn bộ tài sản trên đất từ năm 1973, trước thời điểm nguyên đơn được cấp GCNQSDĐ lần đầu ngày 20-11-2009. UBND huyện C và Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh L đều có văn bản trình bày việc cấp GCNQSDĐ thửa 371 lần đầu ngày 20-11-2009 và cấp đổi GCNQSDĐ ngày 18-7-2023 cho hộ nguyên đơn khi đã có tài sản của bị đơn tạo lập từ trước thời điểm cấp GCNQSDĐ là không đúng quy định, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đủ điều kiện được cấp theo quy định tại Điều 49, Điều 50 Luật đất đai năm 2003, đủ điều kiện thu hồi GCNQSDĐ theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật đất đai năm 2024. Do đó, GCNQSDĐ hộ nguyên đơn được cấp đổi với thửa 371 không phải là căn cứ chứng minh quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

[12] Cấp phúc thẩm đã thu thập tài liệu bổ sung, theo văn bản số 665/UBND-PKT ngày 26-9-2025 của UBND xã C cung cấp: Tài sản trên đất tranh chấp (công trình, cây trồng..) đều được tạo lập trên đất trước ngày 01-7-2014, trong quá trình tạo lập không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhắc nhở hay lập biên bản xử lý vi phạm, cũng không có tranh chấp về đất đai, đồng thời khu đất cũng không thuộc phạm vi phải xin cấp phép xây dựng, do đó xác định tài sản trên đất tranh chấp được phép tồn tại trên đất theo quy định của pháp luật. Thấy rằng, có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu được quyền quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp 240m² thuộc một phần thửa 371 và được sở hữu toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp; không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

[13] Về chi phí tố tụng: Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát về sai sót chi phí tố tụng của Bản án sơ thẩm là có căn cứ, nhưng do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cần xác định lại chi phí tố tụng, nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng với tổng số tiền là 22.316.000 đồng.

[14] Bản án sơ thẩm còn có một số sai sót như sau:

[15] Bản án sơ thẩm tuyên hủy GCNQSDĐ ngày 20-11-2009 cấp cho hộ ông Vy Quang L và bà Nông Thị P, nhưng GCNQSDĐ đã bị thu hồi khi nguyên đơn được cấp đổi GCNQSDĐ vào năm 2023 nên tuyên như vậy là không phù hợp.

[16] Nguyên đơn yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 253m², bị đơn cũng có yêu cầu phản tố đối với diện tích 253m², theo Thông báo thụ lý yêu cầu phản tố đã thụ lý yêu cầu công nhận quyền quản lý sử dụng của gia đình ông Vi

Quang V đối với diện tích 253m² thuộc thửa 371, yêu cầu huỷ GCNQSDĐ ngày 18-7-2023 cấp cho hộ ông Vy Quang L và bà Nông Thị P. Sau khi có kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, tại phiên họp kiểm tra việc tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải, nguyên đơn rút yêu cầu đối với diện tích 13m² đất tranh chấp có hiện trạng là ruộng nước, bị đơn cũng nhất trí và thống nhất xác định diện tích đất tranh chấp là 240m². Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vi Quang V, tuyên ông Vi Quang V được quyền quản lý, sử dụng đất... là chưa đầy đủ, cần tuyên hộ gia đình ông Vi Quang V gồm: Ông Vi Quang V, bà Vi Thị A, anh Vi Văn T, chị Vi Thị Đ, cháu Vi Thanh T1 được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất được chấp nhận yêu cầu phản tố. Ngoài ra, theo quy định tại khoản 1 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền huỷ quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết. Như vậy, xem xét huỷ quyết định cá biệt không phải là yêu cầu của đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu huỷ GCNQSDĐ là không đúng, cần rút kinh nghiệm.

[17] Tại mục 3.1 phần Quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên vị trí đỉnh điểm của đoạn tường xây A1, A17, A16 là chưa chính xác, vị trí đỉnh điểm của đoạn tường xây là A1, A17, A15.

[18] Từ những phân tích trên, thấy rằng việc thu thập chứng cứ cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ, không có vi phạm nghiêm trọng khác về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, các nội dung sai sót sẽ sửa Bản án sơ thẩm, khắc phục được tại cấp phúc thẩm nên không có căn cứ để huỷ Bản án sơ thẩm. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Vy Quang L, bà Nông Thị P; chấp nhận kháng cáo của bị đơn có yêu cầu phản tố ông Vi Quang V; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa Bản án sơ thẩm theo những nội dung phân tích trên.

[19] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận. Tuy nhiên, nguyên đơn là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[20] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Ông Vy Quang L, bà Nông Thị P, ông Vi Quang V đều đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên không xem xét trả lại.

[21] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự

năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Vy Quang L, bà Nông Thị P; chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vi Quang V; chấp nhận thay đổi kháng nghị của Viện kiểm sát về việc sửa Bản án sơ thẩm; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 10-7-2025 của Toà án nhân dân khu vực 4 - Lạng Sơn cụ thể như sau:

Căn cứ vào các khoản 2, 9, 14 Điều 26; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 218, Điều 244, khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 164, Điều 169 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 4, 10, 105, 106, 107, 123, khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai năm 2003; căn cứ vào Điều 4, 17, 26; khoản 2 Điều 106; khoản 1, khoản 5, khoản 7 Điều 166; Điều 170; Điều 202; Điều 203 của Luật Đất đai 2013; căn cứ vào các Điều 12, 17, 26, 31, 131, 152, 235, 236 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 3, 5 Điều 26, khoản 2 Điều 26 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. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vy Quang L, bà Nông Thị P đối với diện tích 13m² thuộc một phần thửa 371, tờ bản đồ số 48 bản đồ địa chính thị trấn Đ (cũ) tỷ lệ 1/1.000 (bản đồ địa chính xã Q cũ tỷ lệ 1/1.000 lập năm 2004, chỉnh lý năm 2014). Diện tích 13m² được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm: A15, A16, A17 thể hiện tại Phụ lục kèm theo Bản án.

Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự đối với diện tích đất tranh chấp tại mục 2.1 nêu trên theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vi Quang V:

2.1. Hộ bị đơn ông Vi Quang V gồm: Ông Vi Quang V, bà Vi Thị A, anh Vi Văn T, chị Vi Thị Đ, cháu Vi Thanh T1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 240m² thuộc một phần thửa 371, tờ bản đồ số 48 bản đồ địa chính thị trấn Đ (cũ) tỷ lệ 1/1.000 (bản đồ địa chính xã Q cũ tỷ lệ 1/1.000 lập năm 2004, chỉnh lý năm 2014) và được quyền sở hữu tài sản trên diện tích đất nêu trên (gồm công trình xây dựng gắn liền với đất như nhà vệ sinh, tường rào gạch, cổng... và các cây trồng như cây mắc mật, cây vải thiều, cây mè gà,...). Diện tích 240m² được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm: A1, P1, C1, A2, C2, A3, C6, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, P2, C9, A15, A17 thể hiện tại Phụ lục kèm theo Bản án.

2.2. Buộc hộ nguyên đơn gồm: Ông Vy Quang L, bà Nông Thị P, anh Vy Quang K, chị Hoàng Thị V1 chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất nêu trên với hộ gia đình ông Vi Quang V.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với các yêu

cầu: Yêu cầu được quyền quản lý sử dụng đối với 240m² thuộc một phần thửa 371 nêu tại mục 2.1 phần Quyết định của Bản án; yêu cầu bị đơn di dời toàn bộ công trình, tài sản cây trồng trên đất; buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất.

4. Về việc hủy quyết định cá biệt:

4.1. Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành DL053708, số vào sổ cấp GCN: VP-04320, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 18-7-2023 mang tên hộ ông Vy Quang L, bà Nông Thị P, đối với thửa 371 có diện tích 253m², tờ bản đồ số 48 bản đồ địa chính thị trấn Đ (cũ) tỷ lệ 1/1.000 (bản đồ địa chính xã Q cũ tỷ lệ 1/1.000 lập năm 2004, chỉnh lý năm 2014).

4.2. Hộ bị đơn ông Vi Quang V gồm: Ông Vi Quang V, bà Vi Thị A, anh Vi Văn T, chị Vi Thị Đ, cháu Vi Thanh T1 có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện kê khai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định của pháp luật đất đai.

5. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Vy Quang L, bà Nông Thị P phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng với tổng số tiền là 22.316.000 đồng, xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ.

6. Về án phí:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Vy Quang L, bà Nông Thị P được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

6.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Vy Quang L, bà Nông Thị P, bị đơn ông Vi Quang V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm, TANDTC tại HN;
- Viện phúc thẩm, VKSNDTC tại HN;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND khu vực 4 - Lạng Sơn;
- VKSND khu vực 4 - Lạng Sơn;
- THADS tỉnh Lạng Sơn;
- Đường sự;
- Lưu: HS, Tòa DS, HCTP.

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

Phạm Văn Tuệ

