

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 04/2026/DS-PT

Ngày 09-01-2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,  
tranh chấp đường mương thoát nước  
chung, yêu cầu tháo dỡ 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:* Bà Lương Thị Nguyệt.

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Hoa;

Ông Chu Long Kiêm.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Hà Mi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Lạng Sơn.

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

Trong các ngày 06 và ngày 09 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 39/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2025, về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp đường mương thoát nước chung, yêu cầu tháo dỡ di dời tài sản trên đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 68/2025/QĐ-PT ngày 27-11-2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 110/2025/QĐ-PT ngày 16-12-2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Anh Lộc Sơn T, sinh năm 1995; Căn cước công dân số 020095000\*\*\* do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 25-3-2021; địa chỉ: Ngõ 417, đường T, phường C, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

**- Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1963; Căn cước công dân số 033163009\*\*\* do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 24-6-2021 địa chỉ: Tái định cư M, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Thị T:* Bà Nguyễn Thị Trung V, luật sư của Văn phòng luật sư T thuộc đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn. Địa chỉ: Phố Đ, P, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

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

1. Bà Hoàng Thị Đ, sinh năm 1967; Căn cước công dân số 02016700\*\*\* do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 16-10-2022. Có mặt.

2. Anh Lộc Tuấn H, sinh năm 1991; Căn cước công dân số 020091000\*\*\* do Bộ Công an cấp ngày 03-7-2024. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Ngõ 417, đường T, phường C, tỉnh Lạng Sơn.

3. Ông Trần Quang B; sinh năm 1964; Căn cước công dân số 020064000\*\*\* do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 15-4-2024 địa chỉ: Số 11A khu A - Tái định cư M, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Quang B: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1963; địa chỉ: Tái định cư M, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 26/4/2025. Có mặt.

4. Bà Trần Thị M, sinh năm 1963; Căn cước công dân số 020163008\*\*\* do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 22-11-2021; địa chỉ: Thôn T, xã M, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

5. Ông Ngô Văn Đ, sinh năm 1964; Căn cước công dân số 020064004\*\*\* do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 29-9-2022 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1970; Căn cước công dân số 033170015\*\*\* do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 29-9-2022; cùng địa chỉ: Số 25, đường T, phường C, tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ liên hệ: Buôn X, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân phường C, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Tiến N - Chủ tịch. Vắng mặt.

*- Người làm chứng:*

1. Bà Đặng Thị V, sinh năm 1961; địa chỉ: Thôn Đ, phường K, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

2. Ông Lê Văn C, sinh năm 1960; địa chỉ: Khu Tái định cư M, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

3. Ông Mã Duy H, sinh năm 1964; địa chỉ: Đường M, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

4. Bà Lý Thị H, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn Q, phường C, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

5. Ông Nguyễn An S; địa chỉ: Đường T, phường C, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Anh Lộc Sơn T, là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

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

*Nguyên đơn anh Lộc Sơn T, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn bà Hoàng Thị Đ, anh Lộc Tuấn H trình bày:*

Năm 1994, ông Lê Văn C thay mặt 05 hộ gia đình gồm: Hộ ông Mã Duy H, ông Lộc Văn T (là bố đẻ Lộc Sơn T, đã chết năm 2018), bà Trần Thị M, bà Đặng Thị V, ông Lê Văn C (có vợ là bà Ngô Thị H) đứng ra nói chuyện về việc mua lại thửa đất vườn của ông Vi Văn C có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Q ngày 07/5/1994. Sau đó 05 hộ bàn bạc tự phân lô chia đất trên thửa đất đã mua được của ông Vi Văn C. Thời điểm đó các hộ mua đất có thống nhất miệng với nhau hộ nào được phân lô đất ở hai đầu thửa đất của ông Vi Văn C sẽ được chia đất nhiều hơn phải để ra một phần đất có diện tích chiều rộng là 1m, chiều dài kéo từ đầu đến cuối thửa là 23,2m để làm mương thoát nước sử dụng chung cho các hộ và phần mương thoát nước này sẽ nằm sát với tường rào của gia đình anh Lộc Sơn T, sau khi thỏa thuận bà Trần Thị M được phân lô đất sát nhà anh Lộc Sơn T. Còn đối với đầu bên kia phần mương thoát nước sẽ nằm sát với tường rào của đất nhà ông Nguyễn Văn C.

Việc trên giấy chuyển nhượng đất vườn sở dĩ có tên 06 người trong đó có tên ông H (không rõ họ và tên đệm) làm ở Sở Điện lực Lạng Sơn vì khi đó ông H là người yêu của bà Trần Thị M, nay không rõ ở đâu, thực tế người mua là bà Trần Thị M.

Việc thỏa thuận mua đất với các hộ, ông Lộc Văn T là người tham gia trực tiếp, thỏa thuận chia đất giữa 05 hộ cũng do ông Lộc Văn T thực hiện, các hộ chỉ chia cắm mốc trên thực địa không đo đạc cụ thể ước chừng khoảng mỗi nhà được hơn 100m<sup>2</sup>, sau đó ngày 14/11/2002 ông Lộc Văn T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 173,4m<sup>2</sup> mục đích sử dụng là đất ở thuộc thửa số 97, tờ bản đồ số 51 phường L (nay là phường C, tỉnh Lạng Sơn), đến ngày 20/6/2022 anh Lộc Sơn T được nhận thừa kế thừa đất nêu trên.

Hiện nay, các hộ đã bán đất cho chủ đất mới, bà Trần Thị M bán cho ông Ngô Văn Đ, vợ là Nguyễn Thị L vào năm 1996, sau đó ông Ngô Văn Đ, bà Nguyễn Thị L bán lại cho bà Nguyễn Thị T vào năm 1997, nay chỉ còn nhà anh Lộc Sơn T đang sinh sống trên diện tích đã được phân chia năm 1994.

Từ năm 2021, giữa gia đình anh Lộc Sơn T và bà Nguyễn Thị T xảy ra tranh chấp liên quan đến phần diện tích các hộ mua đất từ năm 1994 thống nhất sử dụng để làm đường thoát nước chung. Bà Nguyễn Thị T mua lại đất của bà Trần Thị M vào năm 1996, thời điểm mua đất của bà Trần Thị M hai bên chỉ có giấy tờ mua bán viết tay, không có chứng thực của cơ quan, tổ chức hay cá nhân nào. Bà Nguyễn Thị T khẳng định không có đường thoát nước chung trên diện tích đất đã mua. Tuy nhiên gia đình anh không đồng ý vì tại thời điểm năm 1994 các hộ đã thống nhất để ra một phần đất có diện tích rộng 1m ở hai đầu thửa đất

mua với ông Vi Văn C để xây dựng đường mương thoát nước chung cho các hộ. Thời điểm thống nhất để đường mương thoát nước chung các hộ không có văn bản thoả thuận gì mà chỉ tự thoả thuận bằng lời nói với nhau. Nhiều lần gia đình anh có đưa ra căn cứ là giấy xác nhận của một số hộ thời điểm cùng gia đình anh mua đất năm 1994 có thống nhất để đường thoát nước chung, hiện tại vẫn còn cống chõ nằm ngang đường, cống chõ được lắp vào năm 2011 do các gia đình đang có đất ở khu vực đó cùng góp tiền mua gồm bà Đặng Thị V, ông Phạm Huy T (mua lại nhà của ông Mã Duy H), nhà anh, bà Nguyễn Thị T, ông C (anh trai bà Nguyễn Thị T), bà Lý Thị H. Phần mương thoát nước trên là cần thiết do vào mùa mưa lượng nước đổ về nhiều có thể gây ngập úng kéo dài. Đồng thời, đến nay bà Nguyễn Thị T đang yêu cầu đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có yêu cầu cấp thêm phần đất có diện tích là khoảng 4,65m<sup>2</sup> cũng thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 51 phường L (nay là phường C, tỉnh Lạng Sơn), anh khẳng định phần diện tích đất này là của gia đình anh đã và đang sử dụng lâu dài. Tuy nhiên, thời điểm gia đình anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình anh chưa đề nghị được cấp vào sổ đỏ gia đình, sau này khi giải quyết tranh chấp xong anh sẽ yêu cầu cấp bổ sung.

Về quá trình quản lý đất đã mua: Sau khi nhận chia đất theo thực tế, năm 1996 gia đình anh xây nhà cấp 4, xây móng đá làm ranh giới hai bên, nhà cấp 4 thời điểm đó xây lùi vào phía trong không xây hết móng đá, đồng thời có làm hố phân tại vị trí chuồng gà hiện nay, diện tích đất làm hố phân do ông Nguyễn An S đã cho gia đình anh. Đến năm 2016 vị trí hố được xây thành chuồng gà và nhà cấp 4 được xây thành nhà hai tầng như hiện nay. Từ khi xây nhà cấp 4 đến năm 2021 gia đình anh vẫn xả nước sinh hoạt (rửa rau) của gia đình qua đường thoát nước nằm sát móng đá của gia đình anh đi qua một phần thửa 98, sau này năm 2021 bà Nguyễn Thị T tự ý tháo dỡ nên hiện nay nước xả sinh hoạt chảy nhờ qua diện tích của nhà hàng xóm. Tháng 9 năm 2021 bà Nguyễn Thị T xây tường xác định ranh giới đất thì phát sinh tranh chấp đến nay.

Tại đơn khởi kiện anh yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận diện tích 23,2m<sup>2</sup> đất (rộng 1m, dài khoảng 23,2m) thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 51 phường L (nay là phường C, tỉnh Lạng Sơn) là đường mương thoát nước chung. Công nhận diện tích 27,85m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 51 phường L (nay là phường C, tỉnh Lạng Sơn) là của gia đình anh.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 09/5/2025, nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể: Công nhận quyền đồng sở hữu, đồng sử dụng đối với diện tích đất là 25,28m chiều dài và chiều rộng là 1m mà bà Nguyễn Thị T đang có yêu cầu đề nghị cấp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T.

Sau khi có kết quả đo đạc và tại phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, nguyên đơn anh Lộc Sơn T tiếp tục thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận diện tích 21,08m<sup>2</sup> (thửa tạm 98.1 + 98.2) ký hiệu A1, A2, A3, A4, A5, A8, A9, A10, A11, A12 thuộc một phần thửa 98, tờ bản đồ

số 51 phường L (nay là phường C, tỉnh Lạng Sơn) là đường mương thoát nước chung, đề nghị bà Nguyễn Thị T tháo dỡ công trình là móng xây gạch ba banh  $0,6m^2$  trên diện tích đất tranh chấp; công nhận diện tích  $4,2m^2$  (thửa tạm là 98.3) ký hiệu A5, A6, A7, A8 thuộc một phần thửa 98, tờ bản đồ số 51 phường L (nay là phường C, tỉnh Lạng Sơn) là đất gia đình anh đã quản lý sử dụng từ lâu là hồ phân đến năm 2016 làm chuồng gà như bây giờ. Phần diện tích  $1,4m^2$  (thửa tạm là 99.1) thuộc một phần thửa 99, tờ bản đồ số 51 phường L (nay là phường C, tỉnh Lạng Sơn) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lý Thị H, anh và bà Lý Thị H đã tự thỏa thuận để nhà anh xây công trình là chuồng gà, anh không yêu cầu giải quyết diện tích đất này.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị T, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn ông Trần Quang B và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất 98 tờ bản đồ số 51 phường L (nay là phường C) là do bà Trần Thị M nhận chuyển nhượng từ ông Vi Văn C năm 1994 cùng với 4 hộ khác như nguyên đơn đã trình bày, năm 1996 ông Ngô Văn Đ nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị M; đến năm 1997 vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ ông Ngô Văn Đ, bà Nguyễn Thị L. Năm 1997, khi bà nhận chuyển nhượng thửa đất với ông Ngô Văn Đ thì giữa đất của gia đình ông Lộc Văn T là thửa số 97 tờ bản đồ số 51 phường L (nay là phường C) và thửa đất nhà ông Ngô Văn Đ đã có tường nhà ngăn cách do nhà ông Lộc Văn T xây.

Năm 2016, gia đình bà Hoàng Thị Đ phá nhà cũ xây lại chỗ khác và xây lại dầm, tường rào, trụ tường, xây lại nhà vệ sinh. Khi đó bà có nghi ngờ ông Lộc Văn T xây lấn vào đất của gia đình bà nên bà có sang nhà ông Lộc Văn T nói chuyện, tuy nhiên ông Lộc Văn T khẳng định gia đình ông chỉ xây dựng bằng chân móng cũ và xây đúng ranh giới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông đã được cấp đối với thửa số 97 từ năm 2002. Do không kiểm tra được vì móng cũ nằm ở dưới đất và gia đình ông Lộc Văn T lại đang xây dựng nhà mới nên bà không muốn mang tiếng là người gây phiền hà hay cản trở người khác nên đã tin theo lời ông Lộc Văn T. Tháng 9/2021, khi gia đình bà đào đất xây tường rào thì mới phát hiện dầm, tường rào, trụ tường và nhà vệ sinh gia đình ông Lộc Văn T xây dựng đã xây lấn sang đất của gia đình bà, đã xây vượt quá chân móng cũ; nhà vệ sinh gia đình ông T xây cũng vượt ranh giới thửa 97, xây lấn vào thửa đất số 98 của gia đình bà. Khi phát hiện việc gia đình ông T đã xây lấn chiếm đất của gia đình mình, bà đã sang nhà nói chuyện với bà Hoàng Thị Đ (là vợ ông T và là mẹ anh Lộc Sơn T); ban đầu bà Hoàng Thị Đ nhất trí phá dỡ tường rào và trụ tường nhưng sau đó lại thay đổi ý kiến và không chịu phá dỡ tường, trụ tường trả lại đất cho gia đình bà; chính vì vậy bà đã có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường L (nay là phường C) tiến hành xác minh, đo đạc và hòa giải nhiều lần. Kết quả xác định tường rào, trụ tường, nhà vệ sinh gia đình ông T xây dựng đã vượt ra khỏi ranh giới diện tích đất của thửa 97, lấn sang thửa 98 của gia đình bà. Chính vì vậy, anh Lộc Sơn T và bà Hoàng Thị Đ đã tự tháo dỡ tường rào và trụ tường theo Thông báo của Ủy ban nhân dân

phường, bức tường hiện nay trên móng đá là anh Lộc Sơn T xây dựng lại năm 2024. Chiều dài bức tường tháo dỡ kéo dài từ miệng cống đến trụ có ký hiệu A9. Khi tháo dỡ gia đình anh Lộc Sơn T có mức thêm xuống phần đất tranh chấp sâu như hiện tại, còn trước kia nước chảy từ cao xuống thấp tràn bờ không có rãnh thoát nước. Việc năm 2011, các hộ gia đình có góp tiền làm cống để đặt ở đường như nguyên đơn trình bày là đúng.

Đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị T không đồng ý vì: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và Báo cáo số 77/BC-UBND ngày 12/6/2023, Công văn số 288/BC-UBND ngày 09/9/2024 của Ủy ban nhân dân phường L đều thể hiện diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa số 98, tờ bản đồ địa chính số 51 đo đạc năm 1997 tại Sổ mục kê địa chính ghi tên ông Nguyễn Đ, trên bản đồ địa chính không thể hiện có mương thoát nước tại vị trí đất tranh chấp hiện nay. Năm 2002 hộ ông Lộc Văn T cũng đã được UBND thị xã Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 97 ghi tiếp giáp đất ông Nguyễn Văn C (là bố bà Nguyễn Thị T), không ghi tiếp giáp mương thoát nước chung. Năm 2013, gia đình bà Nguyễn Thị T xin kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích nhận chuyển nhượng với bà Nguyễn Thị L và ông Ngô Văn Đ, tại biên bản xác định ranh giới mốc giới khu đất xác định thửa đất bà Nguyễn Thị T xin kê khai là thửa 98 thể hiện các chủ đất tiếp giáp: Phía Nam giáp thửa đất số 97 của gia đình ông Lộc Văn T, ông Lộc Văn T đã ký xác nhận ranh giới, tại biên bản này thể hiện thửa 98 tiếp giáp trực tiếp thửa đất 97, không hề có khoảng đất trống, không có mương thoát nước chung giữa thửa 97 và thửa 98.

Bên cạnh đó, sau khi nhận chuyển nhượng với ông Vi Văn C, đất của bà Trần Thị M được phân chia nằm ở trong cùng và tiếp giáp với phần đất của ông Lộc Văn T, một bên đất vát nhọn, hình thể xấu hơn các thửa khác, đất ngắn không có chiều sâu; trên đất bà Trần Thị M đã xây dựng một căn nhà nhỏ; ngày 13/4/1996, bà Trần Thị M chuyển nhượng nhà đất cho ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị L, trong giấy chuyển nhượng nhà và đất vườn ghi rõ "phía nam giáp nhà vợ chồng anh T dài 22,5m" không hề ghi giáp mương thoát nước chung, anh Lộc Sơn T không có tài liệu chứng cứ chứng minh 05 hộ gia đình mua đất với ông Vi Văn C đã thỏa thuận diện tích đất tranh chấp hiện nay làm mương thoát nước chung, anh Lộc Sơn T, bà Hoàng Thị Đ nộp cho Tòa án các tài liệu là giấy xác nhận của bà Đặng Thị V, bà Trần Thị M, bà Hoàng Thị K, ông Nguyễn Văn C, ông Lê Văn C, bà Lý Thị H nhưng lời khai không thống nhất, có lời khai thì nói diện tích đất đang tranh chấp là vị trí 05 hộ gia đình trước kia thỏa thuận để làm mương thoát nước chung, có lời khai thể hiện không rõ thỏa thuận vị trí nào, có lời khai thể hiện là bà Trần Thị M có trách nhiệm khơi và làm cống tại vị trí đất đường mòn trước thửa đất của bà Trần Thị M, nội dung xác nhận của các ông bà trên dựa theo ý kiến của anh Lộc Sơn T, bà Hoàng Thị Đ; trên hồ sơ địa chính qua các thời kỳ từ trước đến nay không thể hiện có mương thoát nước tại vị trí đất mà anh Lộc Sơn T yêu cầu. Đồng thời thấy rằng, các nhân chứng ông Lê Văn C, bà Đặng Thị V, Trần Thị M đều là những người đã cùng công tác với

gia đình ông Lộc Văn T; cùng nhận chuyển nhượng đất với ông Lộc Văn T do đó giữa họ cũng có mối quan hệ thân thiết với gia đình ông Lộc Văn T, họ xác nhận và nói giúp cho nguyên đơn về việc thỏa thuận miệng để đất làm mương này. Ngoài lời trình bày thì không có căn cứ nào khác, do đó không thể căn cứ vào lời khai của các nhân chứng này để xác định diện tích đất tranh chấp là mương thoát nước chung.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn được quyền quản lý sử dụng diện tích 4,2m<sup>2</sup> trên đất có một phần công trình chuồng gà thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 51 phường L, gia đình ông Lộc Văn T đã đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 51 từ ngày 18/11/2002; năm 2018 ông Lộc Văn T chết, đến ngày 30/6/2022, anh Lộc Sơn T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích hình thể như cũ là thửa đất số 97; như vậy về pháp lý, gia đình anh Lộc Sơn T chỉ được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất của thửa đất số 97; nay anh Lộc Sơn T yêu cầu quản lý, sử dụng diện tích 4,2m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất 98 là không có căn cứ, đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Lộc Sơn T.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị T đã có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận cho bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý sử dụng toàn bộ đất tranh chấp gồm diện tích 23,2m<sup>2</sup> đất (rộng 1m, dài khoảng 23,2m) và diện tích 4,65m<sup>2</sup> (rộng 1,33m, dài khoảng 3,5m) thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 51 phường L (nay là phường C), tỉnh Lạng Sơn.

Nay, Tòa án đã đo đạc cụ thể diện tích đất tranh chấp mà các bên đã xác định tại hiện trường, cụ thể bà Nguyễn Thị T yêu cầu phản tố: Yêu cầu được quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp 21,08m<sup>2</sup> (thửa tạm 98.1 + 98.2) gồm các đỉnh điểm A1, A2, A3, A4, A5, A8, A9, A10, A11, A12 và được quản lý, sử dụng diện tích chuồng gà 4,2m<sup>2</sup> (thửa tạm là 98.3) ký hiệu A5, A6, A7, A8 thuộc một phần thửa 98, tờ bản đồ số 51 phường L (nay là phường C, tỉnh Lạng Sơn), yêu cầu gia đình anh Lộc Sơn T phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất chuồng gà và chấm dứt hành vi tranh chấp. Phần diện tích 1,4m<sup>2</sup> (thửa tạm là 99.1) là của nhà bà Lý Thị H, do anh Lộc Sơn T và bà Lý Thị H tự thỏa thuận, bà Nguyễn Thị T không có ý kiến và không yêu cầu giải quyết diện tích đất này. Bà Nguyễn Thị T tự nguyện để lại diện tích đất tranh chấp 21,08m<sup>2</sup> (thửa tạm 98.1 + 98.2) thuộc một phần thửa 98, tờ bản đồ số 51 phường L (nay là phường C, tỉnh Lạng Sơn) để làm cống thoát nước mưa tự nhiên cho các hộ xung quanh và có trách nhiệm xây cống bê tông rộng tối thiểu 88cm, cao tối thiểu 1 m, kéo dài từ điểm A1 đến A8 và từ điểm A2 đến A5.

Đối với việc chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị L, ông Ngô Văn Đ và giữa Nguyễn Thị L, ông Ngô Văn Đ với bà Trần Thị M bà Nguyễn Thị T không có ý kiến, yêu cầu gì.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M trình bày:* Năm 1994, 05 người gồm Mã Duy H, Đặng Thị V, Lê Văn C, Lộc Văn T (vợ là bà

Hoàng Thị Đ) và bà có mua đất của ông Vi Văn C, người đại diện mua đất là ông Lê Văn C, thời điểm đó chỉ là mua bán viết tay, không nhớ giá cụ thể, không đo đạc, sau khi mua xong, 05 hộ tự cắm cọc phân chia đất cho nhau trên thực tế, không đo đạc cụ thể. Gia đình ông Mã Duy H lấy phần diện tích ở đầu nên rộng hơn và nhà ông Mã Duy H phải có trách nhiệm bỏ một phần diện tích làm mương để thoát nước chung cho các hộ gia đình vì thời điểm đó nước trên đồi xuống rất nhiều. Đối với phần đất bà được nhận là ở cuối thửa đất, một bên vát, hình thể xấu hơn, diện tích rộng hơn, sau khi nhận chuyển nhượng bà đã xây nhà bếp để đồ sau đó do chuyển công tác nên đã bán lại cho bà Nguyễn Thị L và ông Ngô Văn Đ năm 1996. Do diện tích rộng hơn nên bà có trách nhiệm làm rãnh thoát nước có chiều rộng khoảng 1 mét, chiều dài đi qua thửa đất của bà từ đằng sau ra đằng trước tuy nhiên không nói cụ thể, vị trí ở đâu, không bắt buộc để rãnh nước giáp đất nhà ông Lộc Văn T (bố của anh Lộc Sơn T). Khi bà nhận đất cũng như bán cho bà Nguyễn Thị L (em gái bà Nguyễn Thị T), bà đã bàn giao toàn bộ hiện trạng chứ không đo đạc, cũng không nói lại việc thỏa thuận rãnh nước cho bà Nguyễn Thị L biết. Bà đã xem trích đo khu đất tranh chấp, bà khẳng định diện tích đất tranh chấp giữa các đương sự là đất của bà, không phải là diện tích đất làm rãnh mương cho các hộ gia đình. Bà từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt tại các giai đoạn tố tụng của Toà án.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị L trình bày:* Ngày 13/4/1996, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng mảnh đất vườn với bà Trần Thị M, hai bên giao nhận mốc giới trên thực địa, không đo đạc cụ thể, chỉ làm giấy tờ viết tay, có một căn nhà, một giếng nước và đất vườn bằng phẳng, phía Nam giáp đất của gia đình ông Lộc Văn T không hề có công rãnh và bà Trần Thị M cũng không hề nói có thỏa thuận mương thoát nước trên đất chuyển nhượng. Đến ngày 3/8/1997, ông bà chuyển nhượng toàn bộ thửa đất, nhà, giếng cho vợ chồng ông Trần Quang B và bà Nguyễn Thị T. Ông bà cũng giao trên thực địa cho vợ chồng ông Trần Quang B, bà Nguyễn Thị T toàn bộ khu đất giáp nhà ông Lộc Văn T không hề có công rãnh vì thửa đất bằng phẳng, không đo đạc cụ thể. Đồng thời ông, bà cũng giao lại cho bà Nguyễn Thị T 01 giấy chuyển nhượng nhà và đất vườn viết tay của bà Trần Thị M, 01 giấy chuyển nhượng nhà, đất vườn của ông Vi Văn C có đóng dấu của UBND xã Q, thị xã Lạng Sơn. Bà Nguyễn Thị L khẳng định không có rãnh nước nào trên mảnh đất của bà Trần Thị M chuyển nhượng cho vợ chồng bà, chỉ có rãnh nước chảy vào mùa mưa là ở trên đường phía trước mảnh đất của bà đã mua với bà Trần Thị M, sau khi bán lại cho bà Nguyễn Thị T thì cả xóm đã đóng tiền để làm công chung trên mặt đường trước thửa đất của bà Nguyễn Thị T.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường C, tỉnh Lạng Sơn trình bày:* Ủy ban nhân dân phường C là đơn vị quản lý hành chính cấp xã, trong đó có khối T II. Đất tranh chấp giữa các đương sự thuộc một phần của thửa đất số 98, tờ bản đồ số 51, loại đất ở đô thị, thuộc bản đồ địa chính phường L nay là phường C, tỉnh Lạng Sơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, đất đang tranh chấp theo quy hoạch kế hoạch sử dụng đất là đất thổ cư có thể được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu đủ



điều kiện theo quy định Luật Đất đai. Ủy ban nhân dân phường chỉ quản lý về mặt hành chính, việc tranh chấp của các đương sự đang được Tòa án giải quyết theo quy định nên không có ý kiến gì.

*Người làm chứng bà Đặng Thị V trình bày:* Năm 1994, 05 người đại diện cho 05 gia đình gồm Mã Duy H, Lê Văn C, Đặng Thị V, Lộc Văn T, Trần Thị M có mua đất của ông Vi Văn C, thời điểm đó chỉ là mua bán viết tay, không nhớ giá cụ thể, không đo đạc, sau khi mua tự cắm đất chia trên thực tế. Thửa tự các mảnh đất như sau: Đất của ông Mã Duy H đến đất của ông Lê Văn C, đến đất của Đặng Thị V, đến đất của ông Lộc Văn T (con trai là Lộc Sơn T) và cuối cùng là đất của bà Trần Thị M. Do phía đằng sau mảnh đất của ông Vi Văn C bán cho các hộ là đất đồi, hai bên là đất ruộng nên mùa mưa đến là nước ở trên khe hay tràn xuống nên các ông bà đã có thoả thuận đất của ông Mã Duy H và đất của bà Trần Thị M được diện tích rộng hơn thì phải để một phần diện tích để làm rãnh thoát nước, diện tích đất của những người ở phía trong là ông Lê Văn C, Đặng Thị V, Lộc Văn T nhỏ hơn thì không phải để. Thoả thuận rãnh thoát nước có chiều rộng 1 mét, chiều dài kéo dài theo thửa đất từ đằng sau ra đằng trước. Diện tích làm rãnh thoát nước này không thuộc quyền quản lý, sử dụng của ai, không được cấp cho ai mà phải để sử dụng chung. Thoả thuận này khi đó chỉ nói bằng miệng chứ không lập thành văn bản. Sau khi được chia đất bà Đặng Thị V không xây dựng công trình gì đến khoảng năm 2015 bà đã chuyển nhượng cho người khác. Tại phần diện tích đất của bà Trần Thị M, vị trí rãnh thoát nước ở đâu do đã lâu nên bà không nhớ, thoả thuận rãnh thoát nước chỉ để thoát nước mưa chứ không thể để thải nước sinh hoạt của gia đình nào.

*Người làm chứng ông Lê Văn C trình bày:* Năm 1994, do có nhu cầu về chỗ ở nên 05 hộ gia đình gồm: Mã Duy H, Lê Văn C, Đặng Thị V, Lộc Văn T, Trần Thị M khi đó đều cùng công tác tại Bệnh xá Công an tỉnh Lạng Sơn đã bàn bạc và cử ông là người đi trực tiếp giao dịch mua đất của ông Vi Văn C, ông Mã Duy H là người viết giấy chuyển nhượng đó, do đã lâu nên không nhớ cụ thể giá tiền mua, khi mua không đo đạc cụ thể, hình thù thửa đất như hình thang, vót nhọn ở đầu cuối chỗ nhà Trần Thị M. Sau khi mua xong, các hộ thoả thuận miệng và thực hiện cắm đất phân chia trên thực địa, không đo đạc, thửa tự phân chia mảnh đất như lời trình bày của bà Đặng Thị V, đất ông Mã Duy H ở đầu thửa đất, đất bà Trần Thị M ở cuối thửa đất. Trên phần đất của ông Mã Duy H đã làm mương thoát nước, còn đất của bà Trần Thị M thì phải làm mương thoát nước để thông ra cống trước đất của bà Trần Thị M. Hệ thống thoát nước trước đây các hộ thoả thuận phải có chiều rộng 1 mét, chiều dài kéo dài theo thửa đất của bà Trần Thị M, chỉ thoả thuận bằng miệng, không ghi biên bản, vị trí làm rãnh nước không nói rõ là ở vị trí nào và sau này vị trí làm rãnh thoát nước phải để sử dụng chung không thuộc quyền sử dụng đất của ai. Diện tích đất của ông Mã Duy H và bà Trần Thị M được rộng hơn đất của các hộ khác khoảng hơn 100m<sup>2</sup> để có trách nhiệm bỏ một phần diện tích đất làm rãnh thoát nước, đất của ông Mã Duy H rộng nhất, sau đó đến đất bà Trần Thị M, còn các thửa đất trong thì diện tích sần sần như nhau khoảng 80 – 90m<sup>2</sup>. Sau khi mua năm 1994, đến năm 1995 ông đã bán đất cho ông Mã Duy H, ông chưa xây dựng tài sản gì trên

đất. Thời điểm đó thoả thuận làm mương nước trên đất nhà bà Trần Thị M phải làm ở vị trí hợp lý để nước trên đồi thoát xuống. Việc ông Lộc Văn T sau đó có ký xác nhận ranh giới để bà Nguyễn Thị T kê khai cấp đất như thế nào ông không nắm được, ông khẳng định việc các hộ khi mua đất có thoả thuận để đất làm mương thoát nước tại hai đầu mảnh đất là có thực, tuy nhiên quá trình mua bán và xác định ranh giới giữa các chủ đất cũ và mới không rõ ràng dẫn đến tranh chấp, ông đề nghị các bên xem xét hài hòa lợi ích.

*Người làm chứng ông Mã Duy H trình bày:* Về việc mua bán đất, phân chia đất, thứ tự phân chia đất của ông Vi Văn C cho 05 gia đình đúng như ông Lê Văn C, bà Đặng Thị V, bà Trần Thị M trình bày, số tiền các bên góp mua đất đã lâu ông không nhớ, tại giấy chuyển nhượng đất vườn ngày 06/3/1994 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Q là chữ viết của ông, trên giấy có ghi giá chuyển nhượng cả thửa đất là 3.500.000 đồng. Khi cắm cọc phân chia đất trên thực địa, phần đất của ông được chia phần nhiều hơn, chiều rộng lớn hơn, vuông vắn hơn, tổng diện tích khoảng hơn 500m<sup>2</sup> nên phải có trách nhiệm làm cống và mương để thoát nước trong khe đồi đằng sau đi ra chống ngập úng cho các hộ mua chung mảnh đất này, do đất rộng nên sau đó ông Ca cho anh trai là Mã Đình T và chị Vy Thị N một mảnh để làm nhà. Do ông là người mua từ đầu và cũng là người làm nhà ngay sau khi mua và ở luôn nên ông rất rõ thửa đất khi mua không có một rãnh mương nào chảy qua thửa đất vì đất đó liền thửa, to, bằng phẳng, đất không lún, nên không có rãnh mương nào kể từ khi ông Vi Văn C còn canh tác cũng như lúc các hộ mua. Ông khẳng định không có mương, rãnh nước nào bên cạnh mảnh đất bà Trần Thị M, chỉ có một rãnh nước nhỏ được khơi qua đường mà đi vào nhà ông Cừ phía trước đất bà Trần Thị M nhưng rãnh đó nằm ngoài diện tích của thửa đất các hộ mua. Không có việc thoả thuận để mương, rãnh thoát nước qua đất nhà bà Trần Thị M mà chỉ thoả thuận có mương nước qua đất nhà ông Mã Duy H và thực tế nhà ông đã làm để thoát nước phía ngoài từ thời điểm thoả thuận. Diện tích mương thoát nước này trước đây nằm trong bìa đồ gia đình ông, sau khi kê cấp lại đã trừ ra không nằm trong bìa đồ của gia đình ông nữa. Ông đã thực hiện làm mương thoát nước xây kiên cố từ năm 1995 rộng và cao khoảng 01 mét, dài theo chiều dài đất và cũng làm cống đi qua đường mòn phía trước để thoát nước xuống phía dưới. Ngày 03/8/1995 ông Mã Duy H mua lại đất của ông Lê Văn C, sau đó năm 2001 ông đã bán lại cho Phạm Huy T và đã ông Phạm Huy T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 4, tờ bản đồ số 61, bản đồ địa chính phường L (nay là phường C) với diện tích 114,7m<sup>2</sup>, đất ở đô thị ngày 21/8/2008. Hiện nay toàn bộ diện tích đất của ông đã bán lại cho nhiều chủ mới ông không nhớ là ai.

*Người làm chứng bà Lý Thị H trình bày:* Năm 1994, ông Vi Văn C (Vi Văn C là chú ruột của chồng bà Lý Thị H) đã bán thửa đất ruộng (khi có nước thì làm ruộng, không có nước thì làm vườn) cho 05 hộ gia đình như đã nêu trên, việc mua bán như nào do các bên thoả thuận bà không biết. Ông Vi Văn C sau khi bán đất đã chuyển cả gia đình vào miền Nam sinh sống, hiện nay hai vợ chồng ông Vi Văn C đều đã chết. Thửa đất số 99 tờ bản đồ 51 phường L, thành phố Lạng Sơn vợ chồng bà mua lại của bà Lâm Thị M trú tại thôn Q, xã Q. Sau

khi mua đất gia đình bà trồng ngô, trồng rau lang, trồng đào. Bà đã được xem trực tiếp trích đo khu đất tranh chấp, đối với diện tích trên trích đo ghi thửa tạm 99.1 diện tích 1,4m<sup>2</sup> hiện nay gia đình anh Lộc Sơn T đã xây chuồng gà lẫn sang đất của bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi xây nhà bà không biết, do diện tích đất nhỏ nên bà không có ý kiến yêu cầu gì, bà không tranh chấp và không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nếu có yêu cầu sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Về nguồn gốc chuồng gà của nhà anh Lộc Sơn T, trước đây là hồ phân nhà anh Lộc Sơn T làm khoảng năm 1999, 2000 vì bà mua đất với bà Mòn năm 1997, sau đó 02 năm gia đình anh Lộc Sơn T mới nuôi lợn và làm hồ phân và sau này xây chuồng gà như hiện nay. Về mảnh đất ông Vi Văn C bán cho 05 hộ gia đình nguyên là đất thửa ruộng, khi còn ruộng thì nước chảy tự nhiên từ cao xuống thấp, nước chảy tràn ruộng để chảy xuống dưới, giữa thửa ruộng không có đường nước chảy vòng quanh, trên đất không có nhà hay công trình gì. Sau khi các hộ mua đất chia nhau thì nhà bà Trần Thị M mới xây nhà nhưng chưa về ở, sau đó bà Trần Thị M bán cho nhà bà Nguyễn Thị L và cuối cùng bà Nguyễn Thị L bán cho bà Nguyễn Thị T như hiện nay. Về việc thỏa thuận mương nước như thế nào bà không biết được cụ thể, sau này chỉ nghe các bên nói qua nói lại là để mương nước hai bên, còn vị trí như nào bà không biết cụ thể. Hiện trạng, trước đất tranh chấp hiện nay đang có đường cống chờ nước do các nhà nộp tiền để mua cống đặt vào, cống chạy qua đường xuống khu đất dưới, theo bà nếu được thì bà Nguyễn Thị T để rãnh để nước mưa tự nhiên chảy, thoát nước vì mùa mưa nước rất to, mục đích chỉ để thoát nước mưa không phải để các hộ gia đình để nước thải sinh hoạt, nước bể phốt. Nay anh Lộc Sơn T khởi kiện, bà Nguyễn Thị T phản tố bà không có ý kiến gì.

*Người làm chứng ông Nguyễn An S trình bày:* Ông là người bản địa ở đây. Ngày trước, các hộ gia đình mua đất của ông Vi Văn C là đất ruộng, còn toàn bộ đất đồi đằng sau là đất của ông. Ông có cho gia đình ông Lộc Văn T (con trai Lộc Sơn T) một diện tích đất nhưng đất ông cho là đất đồi chứ không phải cho đất ruộng, phần diện tích đất chuồng gà hiện nay không phải là đất của ông. Do ông bận công việc nên đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt ông tại các giai đoạn tố tụng của Toà án, ông từ chối tham gia tố tụng.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc ngày 07/3/2025 xác định diện tích đất tranh chấp là 25,28m<sup>2</sup> (trong đó có diện tích 17,08m<sup>2</sup> được ký hiệu thửa tạm là 98.1; diện tích 4,0m<sup>2</sup> được ký hiệu thửa tạm là 98.2 và diện tích 4,2m<sup>2</sup> được ký hiệu thửa tạm là 98.3) thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 51, bản đồ địa chính phường L (nay là phường C), tỉnh Lạng Sơn gồm các điểm A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12 có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp đường hiện trạng; phía Nam giáp thửa đất 97; phía Đông giáp thửa đất 99; phía Tây giáp đường ngõ dân sinh. Trên đất có 01 chuồng trại chăn nuôi (chuồng gà) xây năm 2018 và 01 đoạn kè xây gạch ba banh năm 2021.

Biên bản định giá ngày 07/3/2025, Hội đồng định giá xác định: Quyền sử dụng đất đang tranh chấp có giá trị là  $5.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 25,28 \text{ m}^2 = 126.400.000$

đồng. Giá trị tài sản trên đất: 01 chuồng gà có giá 1.431.360 đồng + 01 đoạn kè gạch ba banh có giá 312.480 đồng = 1.743.840 đồng. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất 128.143.840 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 04-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lạng Sơn đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lộc Sơn T và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T, không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu phản tố bị đơn, cụ thể:

1.1. Nguyên đơn anh Lộc Sơn T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là 4,2m<sup>2</sup> (thửa tạm là 98.3) vị trí đỉnh thửa A5, A6, A7, A8 thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 51, bản đồ địa chính phường L năm 1997 nay là phường C, tỉnh Lạng Sơn, có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp thửa 98.2 có kích thước cạnh 1.13m; phía Nam giáp thửa đất 103 có kích thước cạnh 1,34m; phía Đông giáp thửa đất 99 có kích thước cạnh 3,45m; phía Tây giáp thửa 97 có kích thước cạnh 3,38m và công trình trên đất là chuồng gà có diện tích 4,2m<sup>2</sup>, vị trí đỉnh thửa A5, A6, A7, A8.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật anh Lộc Sơn T có quyền và nghĩa vụ thực hiện quyền, nghĩa của người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

1.2. Bị đơn bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là 21,08m<sup>2</sup> (trong đó có diện tích 17,08m<sup>2</sup> được ký hiệu thửa tạm là 98.1 và 4,0m<sup>2</sup> được ký hiệu thửa tạm là 98.2) thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 51, bản đồ địa chính phường L năm 1997 nay là phường C, tỉnh Lạng Sơn có vị trí đỉnh thửa A1, A2, A3, P1, A4, A5, A8, A9, A10, P2, A11, A12. Thửa đất trên có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp một phần thửa 98 có kích thước cạnh 20,06m + 1,12m + 2,61m; phía Nam giáp thửa đất 97 có kích thước cạnh 20,05m + 0.10m + 1,07m + 0,70m + 1,69m; phía Đông giáp thửa đất 103 có kích thước cạnh 1,13m; phía Tây giáp đường ngõ dân sinh có kích thước cạnh 0,88m và được quyền sở hữu 01 đoạn kè xây gạch ba banh có diện tích 0,6m<sup>2</sup>, vị trí đỉnh thửa A3, P1, P2, A11, A12 trên diện tích đất 21,08m<sup>2</sup> nêu trên.

Ghi nhận tự nguyện của bị đơn bà Nguyễn Thị T đối với diện tích đất 21,08m<sup>2</sup> (thửa tạm 98.1 + 98.2) thuộc một phần thửa đất 98, tờ bản đồ số 51 phường L nay là phường C, tỉnh Lạng Sơn để làm mương thoát nước mưa tự nhiên cho các hộ xung quanh và có trách nhiệm xây công bê tông rộng tối thiểu 88cm, cao tối thiểu 1m, kéo dài từ điểm A1 đến A8 và từ điểm A2 đến A5.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật bà Nguyễn Thị T có quyền và nghĩa vụ thực hiện quyền, nghĩa của người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

(Có phụ lục trích đo kèm theo bản án)

1.3. Buộc nguyên đơn anh Lộc Sơn T, bị đơn bà Nguyễn Thị T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Đ, anh Lộc Tuấn H, ông Trần Quang B chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất.

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

Trong thời hạn luật định, nguyên đơn anh Lộc Sơn T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 04-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lạng Sơn, đề nghị sửa bản án theo hướng công nhận có đường mương thoát nước chung cho các hộ, trong đó có hộ gia đình nguyên đơn với diện tích là  $21,08m^2$ , đề nghị bị đơn bà Nguyễn Thị T chấm dứt các hành vi làm thay đổi hiện trạng đường mương thoát nước trên.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn anh Lộc Sơn T: Rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích  $4,2m^2$  và tài sản trên đất (thửa tạm là 98.3) có vị trí đỉnh thửa A5, A6, A7, A8 thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 51, bản đồ địa chính phường L năm 1997 nay là phường C, tỉnh Lạng Sơn. Việc xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được bị đơn nhất trí. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu nội dung kháng cáo đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm: Công nhận diện tích là  $21,08m^2$  là đường mương thoát nước chung cho các hộ, trong đó có hộ gia đình nguyên đơn.

Bị đơn có yêu cầu phản tố bà Nguyễn Thị T xin rút một phần yêu cầu đối với diện tích  $4,2m^2$  cùng tài sản trên đất (thửa tạm là 98.3) và được nguyên đơn nhất trí; đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị T không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn. Bị đơn yêu cầu được quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp  $21,08m^2$  (thửa tạm 98.1 + 98.2). Bị đơn tự nguyện để lại diện tích đất tranh chấp  $21,08m^2$  làm cống thoát nước mưa tự nhiên chung cho các hộ xung quanh và có trách nhiệm xây cống bê tông rộng tối thiểu 88cm, cao tối thiểu 1 m, kéo dài từ điểm A1 đến A8 và từ điểm A2 đến A5.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hoàng Thị Đ, anh Lộc Tấn Hưng đều nhất trí việc xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn có yêu cầu phản tố xin rút một phần yêu cầu đối với diện tích  $4,2m^2$  (thửa tạm là 98.3) và tài sản trên đất; nhất trí với nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, bị đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố đối với diện tích  $4,2m^2$  và tài sản trên đất (thửa tạm là 98.3) vị trí đỉnh thửa A5, A6, A7, A8 thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 51, bản đồ địa chính phường L năm 1997 nay là phường C, tỉnh Lạng Sơn. Bị đơn bà Nguyễn Thị T yêu cầu được quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp  $21,08m^2$  (thửa tạm 98.1 + 98.2). Bà Nguyễn Thị T tự nguyện để diện tích đất tranh chấp  $21,08m^2$  (thửa tạm 98.1 + 98.2) thuộc một phần thửa đất 98, tờ bản đồ số 51 phường L nay là phường C, tỉnh Lạng Sơn để làm mương thoát nước mưa tự nhiên chung cho các hộ xung quanh và có trách nhiệm xây cống bê tông rộng tối thiểu 88cm, cao tối thiểu 1m, kéo dài từ điểm A1 đến A8 và từ điểm A2 đến A5; đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Ý kiến phát biểu quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa; Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc tuân theo pháp luật của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa phúc thẩm thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về việc kháng cáo: Kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn theo quy định Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 04-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lạng Sơn.

Về nội dung: Về nguồn gốc đất tranh chấp các đương sự trình bày thuộc thửa đất 98 tờ bản đồ số 51, bản đồ địa chính phường L năm 1997 nay là phường C, tỉnh Lạng Sơn. Quá trình quản lý sử dụng đất diện tích đất tranh chấp 21,08m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 98 (98.1 + 98.2) nguyên đơn cho rằng là diện tích trước đây các hộ thỏa thuận là mương thoát nước chung. Ngoài lời trình bày nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Lời khai bà Đặng Thị V, ông Lê Văn C, bà Trần Thị M là những người cùng mua đất với bố nguyên đơn năm 1994 khẳng định khi mua các hộ gia đình thỏa thuận rãnh thoát nước chung có chiều rộng 1m, chiều dài kéo theo thửa đất từ đằng sau ra đằng trước để thoát nước trên đồi chảy xuống tuy nhiên không nhớ rõ vị trí thỏa thuận làm mương thoát nước do những người này đều đã chuyển nhượng đất cho người khác. Các tài liệu địa chính qua các thời kỳ không thể hiện giữa thửa đất số 97 và thửa đất số 98 có đường mương thoát nước. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận diện tích 21,08m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 98 là đường mương thoát nước chung.

Tuy nhiên, tại thực địa thể hiện giữa thửa 97 và 98 có đường rãnh thoát nước tự nhiên, nối liền với đường thoát nước bao quanh thửa đất của bà Lý Thị H ở phía sau có địa hình cao hơn đất của gia đình nguyên đơn, bị đơn. Tại điểm A1-A2 trên bản trích đo là phần đất giáp mặt đường ngõ bê tông có cống chõ, đảm bảo cho việc thoát nước khi cần thiết. Tại cấp sơ thẩm, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn tự nguyện để diện tích đất tranh chấp này để làm mương thoát nước mưa tự nhiên chung và có trách nhiệm xây cống bê tông diện tích rộng tối thiểu 88cm, cao tối thiểu 1m. Xét thấy việc bị đơn để diện tích đất này là mương nước thoát nước tự nhiên chung là phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, phù hợp với địa hình khu đất, gia đình bị đơn đã đổ đất, xây tường bao quanh diện tích đất bị đơn quản lý sử dụng nhưng phần diện tích 21,08m<sup>2</sup> vẫn đang là khe thấp, không san lấp. Vì vậy, để đảm bảo cho mục đích sử dụng, việc giao diện tích đất nêu trên cho bị đơn là phù hợp. Cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được quản lý sử dụng diện tích đất 21,08m<sup>2</sup>; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn được quản lý sử dụng diện tích đất 21,08m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 98 tờ bản đồ số 51 bản đồ địa chính phường L (nay là phường C).

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn đối với diện tích đất trên để làm mương thoát nước mưa tự nhiên chung và có trách nhiệm xây cống bê tông rộng tối

thiếu 88cm, cao tối thiểu 1m kéo dài từ điểm A1 đến A8 và từ điểm A2 đến A5 theo sơ đồ trích đo kèm theo hồ sơ vụ án.

Đối với diện tích  $4,2m^2$  và tài sản trên đất (thửa tạm là 98.3): Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, bị đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố đối với diện tích  $4,2m^2$  và tài sản trên đất (thửa tạm là 98.3) vị trí đỉnh thửa A5, A6, A7, A8 thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 51, bản đồ địa chính phường L năm 1997 nay là phường C, tỉnh Lạng Sơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết đối với phần một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với diện tích nêu trên.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn có sai sót, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được quản lý sử dụng diện tích đất  $21,08m^2$ ; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn được quản lý sử dụng diện tích đất  $21,08m^2$  thuộc một phần thửa đất số 98 tờ bản đồ số 51 bản đồ địa chính phường L (nay là phường C). Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn đối với diện tích đất trên để làm mương thoát nước mưa tự nhiên chung và có trách nhiệm xây công bê tông rộng tối thiểu 88cm, cao tối thiểu 1m kéo dài từ điểm A1 đến A8 và từ điểm A2 đến A5 theo sơ đồ trích đo kèm theo hồ sơ vụ án.

Từ những phân tích đánh giá nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Lộc Sơn T; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 04-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Lạng Sơn về các nội dung nêu trên.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ định giá tài sản, đo đạc: Nguyên đơn phải chịu tương ứng với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận diện tích  $21,08m^2$  tương ứng số tiền là 13.060.000 đồng; nguyên đơn và bị đơn phải chịu đối với diện tích đã rút yêu cầu tương ứng số tiền 2.602.000 đồng, mỗi người phải chịu  $\frac{1}{2}$  số tiền 1.301.000 đồng. Anh Lộc Sơn T đã nộp tạm ứng để chi phí, bị đơn bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả lại cho anh Lộc Sơn T số tiền 1.301.000 đồng.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định luật định, hợp lệ nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên một số người đã có đơn xin xét xử vắng mặt, một số người vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền, một số người vắng nhưng đã được tổng đạt hợp lệ; căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến



hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định.

[3] Xét nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn anh Lộc Sơn T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4] Theo kết quả xem xét thẩm định ngày 07/3/2025, xác định: Đất tranh chấp có diện tích 25,28m<sup>2</sup> (trong đó có diện tích 17,08m<sup>2</sup> được ký hiệu thửa tạm là 98.1 và diện tích 4,0m<sup>2</sup> được ký hiệu thửa tạm là 98.2; diện tích 4,2m<sup>2</sup> được ký hiệu thửa tạm là 98.3) thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 51, bản đồ địa chính phường L (nay là phường C), tỉnh Lạng Sơn; thể hiện trên mảnh trích đo có các điểm A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12 có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp đường hiện trạng; phía Nam giáp thửa đất 97; phía Đông giáp thửa đất 99; phía Tây giáp đường ngõ dân sinh. Trên đất có 01 chuồng trại chăn nuôi (chuồng gà) xây năm 2018 và 01 đoạn kè xây gạch ba banh năm 2021.

[5] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Năm 1994, ông Lê Văn C thay mặt 05 hộ gia đình gồm ông Mã Duy H, ông Lộc Văn T, bà Đặng Thị V, bà Trần Thị M, ông Lê Văn C đứng ra nói chuyện mua thửa đất với ông Vi Văn C. Khi mua có viết giấy mua bán viết tay đề "Giấy chuyển nhượng đất vườn" do ông Mã Duy H viết ngày 06/3/1994, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Q ngày 07/5/1994. Năm hộ gia đình cùng nhau góp tiền mua, cụ thể mỗi người góp bao nhiêu tiền không rõ, giá mua mảnh đất 3.500.000 đồng, khi mua không đo đạc thực tế. Sau khi mua xong, 05 hộ gia đình đã tự bàn bạc cắt cọc phân chia đất cho nhau thành 05 mảnh, việc phân chia chỉ ước lượng, không đo đạc cụ thể. Thứ tự các mảnh đất phân chia như sau: Đầu tiên là đất của ông Mã Duy H, sau đó đến đất ông Lê Văn C, bà Đặng Thị V, ông Lộc Văn T (nay chủ đất là anh Lộc Sơn T) và cuối cùng là đất của bà Trần Thị M (nay chủ đất là bà Nguyễn Thị T).

[6] Nguyên đơn cho rằng các hộ gia đình thỏa thuận thửa đất của ông Mã Duy H và đất bà Trần Thị M sẽ được diện tích rộng hơn các thửa đất còn lại nên hai người này sẽ có trách nhiệm làm mương thoát nước mưa tự nhiên, sử dụng chung cho các hộ và mương thoát nước phải có chiều rộng 1m, chiều dài kéo từ đằng sau ra đằng trước thửa đất, việc thỏa thuận này chỉ nói bằng miệng, không lập thành biên bản. Phía gia đình của ông Mã Duy H đã làm mương thoát nước, còn phía đất nhà bà Trần Thị M thì chưa làm mương thoát nước chung cho các hộ gia đình như đã thỏa thuận trước đó, vị trí làm mương thoát nước được xác định là nằm sát tường rào của gia đình nguyên đơn có diện tích 21,08m<sup>2</sup>.

[7] Tại Đơn xác nhận của ông Lê Văn C ngày 16/9/2024 (bút lục 15); bà Trần Thị M ngày 19/9/2024 (bút lục 20) do phía nguyên đơn giao nộp tài liệu chứng cứ cho Tòa án đều có chung nội dung: "Thời điểm đó các hộ sau khi mua đất của ông Vi Văn C đã có thỏa thuận với nhau rằng hai bên đất của người được chia nhiều hơn sẽ phải để ra một phần đất làm mương thoát nước vào mùa mưa... phần đất của bà M phần mương thoát nước sẽ là ở sát tường rào nhà ông Lộc Văn T và nằm trên đất của bà M".



[8] Tại biên bản lấy lời khai ông Lê Văn C (bút lục 328), bà Trần Thị M (bút lục 324) lại đều khẳng định sau khi phân chia đất, các hộ gia đình thỏa thuận bằng miệng đất của hộ gia đình ông Mã Duy H và bà Trần Thị M được diện tích rộng hơn thì phải có trách nhiệm làm mương thoát nước cho các hộ gia đình sử dụng chung, tuy nhiên không nói rõ cụ thể là ở vị trí nào nhưng rõ ràng có việc các bên có thỏa thuận để mương nước chung của các hộ.

[9] Tại lời khai của bà Đặng Thị V, Hoàng Thị K, Lý Thị H, Nguyễn Văn C (bút lục 16-19) lại thể hiện "từ năm 1996 đã luôn tồn tại một rãnh nước chung, sau này tôn tạo lên thành cống thoát nước vào mùa mưa lũ". Tại bản tự khai ngày 05/5/2025 bà Đặng Thị V lại khai "sau khi thống nhất mua mảnh đất thì chia làm 05 suất, ai lấy mảnh bên cạnh phải để ra 1 mét làm cống chung, bên bà Trần Thị M thì phải để sát nhà anh Lộc Sơn T vì từ xưa đã có 2 mương rãnh nước thoát rồi". Tại biên bản lấy lời khai cùng ngày bà Đặng Thị V lại trình bày "tại phần diện tích đất h, vị trí rãnh thoát nước ở đâu do đã lâu nên tôi không nhớ".

[10] Lời khai của ông Mã Duy H lại thể hiện nội dung do bà Trần Thị M nhận thừa đất diện tích bé hơn của ông, tuy lớn hơn các hộ còn lại nhưng là mảnh cuối thửa không có chiều sâu, có cạnh vát nhọn, xấu hơn, các thửa còn lại thì vuông vắn nên bà Trần Thị M chỉ phải làm đường thoát nước qua đường vào nhà ông Cừ chứ không phải làm mương thoát nước qua đất bà Trần Thị M.

Như vậy, lời khai những người cùng mua đất với bố nguyên đơn năm 1994 khi mua các hộ gia đình có việc thỏa thuận làm rãnh thoát nước có chiều rộng 1m, chiều dài kéo theo thửa đất từ đằng sau ra đằng trước để thoát nước trên đồi chảy xuống tuy nhiên không nhớ rõ vị trí thỏa thuận làm mương thoát nước do những người này đều đã chuyển nhượng đất cho người khác, do sự việc đã lâu và các hộ mua đất cũng đã không còn sinh sống ở đó.

[11] Tại Công văn số 288/UBND ngày 09/9/2024 của Ủy ban nhân dân phường L, thành phố Lạng Sơn cho biết "đối chiếu với hồ sơ địa chính được lưu trữ cho thấy: Tại vị trí phần diện tích ông Lộc Sơn T cùng các hộ bà Đặng Thị V, bà Hoàng Thị K, ông Nguyễn Văn C, bà Lý Thị H có ý kiến về việc tồn tại 01 rãnh thoát nước từ năm 1996, sau được tôn tạo làm cống thoát nước. Trên bản đồ địa chính không thể hiện việc có đường thoát nước, phần diện tích này thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ địa chính số 51, phường L, trên bản đồ ký hiệu G1 (đất có nhà), sổ mục kê địa chính ghi tên ông Nguyễn Đ. Bản đồ địa chính phường L được đo đạc tháng 5/1997, công nhận tháng 12/1997 và nghiệm thu ký duyệt ngày 31/12/1997, trên cơ sở dữ liệu được thể hiện trên bản đồ địa chính cho thấy tại thời điểm đo đạc nghiệm thu bản đồ không hề có mương thoát nước nào". Như vậy, theo UBND thì các hộ dân cũng có ý kiến về việc tồn tại 01 rãnh thoát nước từ năm 1996, việc đo đạc từ năm 1997 không đảm bảo phản ánh đầy đủ các công trình nhỏ như rãnh thoát nước, lời khai của người dân xung quanh mới là chứng cứ thực tế, bản đồ không thể hiện mương nước không có nghĩa rằng thực tế không có mương nước.

[12] Tại biên bản xác định ranh giới mốc giới khu đất xác định thửa đất bà

Nguyễn Thị T xin kê khai năm 2013 có thể hiện phía Nam giáp thửa đất số 97 của gia đình ông Lộc Văn T, ông Lộc Văn T đã ký xác nhận ranh giới, tại biên bản này thể hiện thửa 98 tiếp giáp trực tiếp thửa đất 97, không nương thoát nước chung giữa thửa 97 và 98. Tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 51, diện tích  $173,4m^2$  thấy: Ngày 25/6/2001, ông Lộc Văn T làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất nhận chuyển nhượng của ông Vi Văn C ngày 06/3/1994. Tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 19/9/2002, thửa đất số 97 có các chủ sử dụng đất tiếp giáp như sau: Phía đông giáp đất đồi ông Nguyễn An S; phía Tây giáp đường đi chung, phía Nam giáp nhà ông Phạm Huy T, phía Bắc giáp đường vào nhà ông C, như vậy về phía Bắc đất của gia đình ông Lộc Văn T không thể hiện là có đường nương thoát nước.

[13] Như vậy, các đương sự đều thừa nhận đất tranh chấp có nguồn gốc do bà Trần Thị M cùng 5 người mua với ông Vi Văn C; đất tranh chấp là đoạn nương thoát nước tự nhiên phía cuối đất tranh chấp có 01 cống tròn bê tông để sẵn cho việc thoát nước từ trên cao xuống nằm trên 1 phần của thửa đất 98, hiện tại do gia đình bà Nguyễn Thị T đang quản lý sử dụng có diện tích  $21,08m^2$ , (trong đó có diện tích  $17,08m^2$  được ký hiệu thửa tạm là 98.1 và diện tích  $4,0m^2$  được ký hiệu thửa tạm là 98.2). Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị T đã chứng minh phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bị đơn, do bà nhận chuyển nhượng của gia đình ông Ngô Văn Đ, bà Trần Thị Lập mà có. Vì vậy, bà Nguyễn Thị T có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

[14] Mặc dù, các tài liệu địa chính qua các thời kỳ không thể hiện giữa thửa đất số 97 và thửa đất số 98 có đường nương thoát nước. Tuy nhiên, tại thực địa đất tranh chấp thể hiện giữa thửa 97 và 98 có đường rãnh nương thoát nước tự nhiên, nối liền với đường thoát nước bao quanh thửa đất của bà Lý Thị H ở phía sau có địa hình cao hơn đất của gia đình nguyên đơn, bị đơn. Tại điểm A1-A2 trên bản trích đo là phần đất giáp mặt đường ngõ bê tông có cống chờ, đảm bảo cho việc thoát nước khi cần thiết.

Tại cấp sơ thẩm, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà Nguyễn Thị T tự nguyện để diện tích đất tranh chấp này để làm nương thoát nước mưa tự nhiên chung và có trách nhiệm xây cống bê tông diện tích rộng tối thiểu 88cm, cao tối thiểu 1m. Xét thấy việc bị đơn tự nguyện để diện tích đất tranh chấp  $21,08m^2$  (thửa tạm 98.1 + 98.2) thuộc một phần thửa đất 98, tờ bản đồ số 51 phường L nay là phường C, tỉnh Lạng Sơn để làm nương thoát nước mưa tự nhiên chung cho các hộ xung quanh và có trách nhiệm xây cống bê tông rộng tối thiểu 88cm, cao tối thiểu 1m, kéo dài từ điểm A1 đến A8 và từ điểm A2 đến A5 là phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, phù hợp với địa hình khu đất, gia đình bị đơn đã đổ đất, xây tường bao quanh diện tích đất bị đơn quản lý sử dụng nhưng phần diện tích  $21,08m^2$  vẫn đang là khe thấp, không san lấp, có móng xây gạch ba banh  $0,6m^2$  trên diện tích đất. Ý kiến này của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi

nhận sự tự nguyện này. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T là phù hợp và có căn cứ; do đó kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở để được chấp nhận.

[15] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện được bị đơn nhất trí, bị đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố đối được nguyên đơn nhất trí đối với diện tích 4,2m<sup>2</sup> và tài sản trên đất (thửa tạm là 98.3) vị trí thửa A5, A6, A7, A8 thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 51, bản đồ địa chính phường L năm 1997 nay là phường C, tỉnh Lạng Sơn. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn có yêu cầu phản tố là tự nguyện, được nguyên đơn anh Lộc Sơn T và bị đơn có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt đều nhất trí. Do đó, cần hủy một phần bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

[16] Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm còn có sai sót cần phải xem xét, cần sửa cho phù hợp, đó là: Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, bản án ghi “...yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở” là chưa đầy đủ và chưa đúng quy định tại khoản 10 Điều 11 Luật Đất đai năm 2024. Tại khoản 10 Điều 11 Luật Đất đai năm 2024 quy định về hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai: “10. Cản trở, gây khó khăn đối với việc sử dụng đất, việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật”. Chưa nhận định ý kiến của Viện kiểm sát và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là chưa đúng hướng dẫn tại mục (26) mẫu số 52-DS (ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao). Tại phiên tòa vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (bà Trần Thị M, ông Ngô Văn Đ, bà Nguyễn Thị L, đại diện Ủy ban nhân dân phường C) nhưng tại phần quyết định của bản án không căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chưa đầy đủ. Ngoài ra, phần quyết định của bản án không áp dụng khoản 10 Điều 11, Luật Đất đai năm 2024 đối với hành vi cản trở việc sử dụng đất là thiếu sót, không đúng hướng dẫn tại mục (27) mẫu số 52-DS (ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao). Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp là đường nương thoát nước chung, công nhận diện tích đất tranh chấp là của gia đình nguyên đơn; cấp sơ thẩm thông báo nộp tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn chưa đầy đủ; tại mục nhận định về [7] Về án phí buộc nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận, không nhận định và không buộc nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu đường nương thoát nước chung là có thiếu sót;

[17] Về chi phí tố tụng: Căn cứ các Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ Luật Tố tụng dân sự, tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ định giá tài sản, đo đạc là 15.662.000 đồng, anh Lộc Sơn T đã nộp tạm ứng để chi phí. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận đối với diện tích 21,08m<sup>2</sup> nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng tương ứng số tiền là 13.060.000 đồng và

chịu 1.301.000 đồng đối với yêu cầu rút 1 phần yêu cầu khởi kiện, tổng cộng là số tiền 14.361.000 đồng. Xác nhận nguyên đơn anh Lộc Sơn T đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ định giá tài sản, đo đạc.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu số tiền 1.301.000 đồng, tương ứng với phần rút 1 phần yêu cầu phản tố, anh Lộc Sơn T đã nộp tạm ứng nên bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả lại cho anh Lộc Sơn T số tiền 1.301.000 đồng.

[18] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận mỗi loại là 300.000 đồng; tổng cộng số tiền là 600.000 đồng để sung công quỹ Nhà nước. Xác nhận nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0000548 ngày 10/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Lạng Sơn) số tiền trên đang được gửi tại tài khoản số 3949.0.1054441.00000 của Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn tại Kho bạc Nhà nước Khu vực VI - Phòng nghiệp vụ 2, sau khi khấu trừ nguyên đơn còn phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng.

[19] Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm, nguyên đơn anh Lộc Sơn T là người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật dân sự; khoản 2 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.

[20] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có căn cứ, phù hợp với các quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309; khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Lộc Sơn T; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 04-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lạng Sơn, như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 165, Điều 217, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 10 11, 131, 133, 134, 135, 136 Luật đất đai 2024; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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:

**I.** Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất tranh chấp là  $4,2m^2$  (thửa tạm là 98.3) vị trí đỉnh thửa A5, A6, A7, A8 thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 51, bản đồ địa chính phường L năm 1997 nay là phường C, tỉnh Lạng Sơn, có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp thửa 98.2 có kích thước cạnh 1.13m; phía Nam giáp thửa đất 103 có kích thước cạnh 1,34m; phía Đông giáp thửa đất 99 có kích thước cạnh 3,45m; phía Tây giáp thửa 97 có kích thước cạnh 3,38m và công trình trên đất là chuồng gà có diện tích  $4,2m^2$ , vị trí đỉnh thửa A5, A6, A7, A8 *(Có phụ lục trích đo kèm theo bản án)*.

Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại nội dung đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện do rút yêu cầu khởi kiện theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

**II.** Sửa một phần bản án sơ thẩm:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lộc Sơn T đề nghị công nhận diện tích  $21,08m^2$  (thửa tạm 98.1 + 98.2) ký hiệu A1, A2, A3, A4, A5, A8, A9, A10, A11, A12 thuộc một phần thửa 98, tờ bản đồ số 51 phường L (nay là phường C, tỉnh Lạng Sơn) là đường mương thoát nước chung, buộc bị đơn tháo dỡ công trình là móng xây gạch ba banh  $0,6m^2$  trên diện tích đất tranh chấp.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T, cụ thể:

Bị đơn bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là  $21,08m^2$  (trong đó có diện tích  $17,08m^2$  được ký hiệu thửa tạm là 98.1 và  $4,0m^2$  được ký hiệu thửa tạm là 98.2) thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 51, bản đồ địa chính phường L năm 1997 nay là phường C, tỉnh Lạng Sơn có vị trí đỉnh thửa A1, A2, A3, P1, A4, A5, A8, A9, A10, P2, A11, A12. Thửa đất trên có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp một phần thửa 98 có kích thước cạnh  $20,06m + 1,12m + 2,61m$ ; phía Nam giáp thửa đất 97 có kích thước cạnh  $20,05m + 0,10m + 1,07m + 0,70m + 1,69m$ ; phía Đông giáp thửa đất 103 có kích thước cạnh 1,13m; phía Tây giáp đường ngõ dân sinh có kích thước cạnh 0,88m và được quyền sở hữu 01 đoạn kè xây gạch ba banh có diện tích  $0,6m^2$ , vị trí đỉnh thửa A3, P1, P2, A11, A12 trên diện tích đất  $21,08m^2$  nêu trên.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật bà Nguyễn Thị T có quyền và nghĩa vụ thực hiện quyền, nghĩa của người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Nguyễn Thị T đối với diện tích đất  $21,08m^2$  (thửa tạm 98.1 + 98.2) thuộc một phần thửa đất 98, tờ bản đồ số 51 phường L nay là phường C, tỉnh Lạng Sơn để làm mương thoát nước mưa tự nhiên chung cho các hộ xung quanh và có trách nhiệm xây công bê tông rộng tối thiểu 88cm, cao tối thiểu 1m, kéo dài từ điểm A1 đến A8 và từ điểm A2 đến A5.

*(Có phụ lục trích đo kèm theo bản án)*.

3. Buộc nguyên đơn anh Lộc Sơn T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị Đ, anh Lộc Tuấn H chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất.

4. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ định giá tài sản, đo đạc tổng số tiền là 15.662.000đ (mười năm triệu sáu trăm sáu mươi hai nghìn đồng), anh Lộc Sơn T đã nộp tạm ứng để chi phí.

Nguyên đơn anh Lộc Sơn T phải chịu số tiền 14.361.000đ (mười bốn triệu ba trăm sáu mươi một nghìn đồng), xác nhận anh Lộc Sơn T đã nộp đủ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu số tiền 1.301.000đ (một triệu ba trăm linh một nghìn đồng), do anh Lộc Sơn T đã nộp tạm ứng để chi phí nên bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả lại cho anh Lộc Sơn T 1.301.000đ (một triệu ba trăm linh một nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. 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 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

#### 5. Về án phí:

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn anh Lộc Sơn Tùng phải chịu số tiền 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ Nhà nước. Xác nhận nguyên đơn anh Lộc Sơn T đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai số 0000548 ngày 10/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Lạng Sơn) số tiền trên đang được gửi tại tài khoản số 3949.0.1054441.00000 của Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn tại Kho bạc Nhà nước Khu vực VI - Phòng nghiệp vụ 2; sau khi khấu trừ nguyên đơn anh Lộc Sơn T còn phải nộp tiếp số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

5.2. Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm, nguyên đơn anh Lộc Sơn T không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả cho anh Lộc Sơn T số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí ngày 03-9-2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Lạng Sơn.

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

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

#### **Nơi nhận:**

- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại Hà Nội;
- Viện phúc thẩm VKSND tối cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;

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

- TAND khu vực 1 - Lạng Sơn;
- VKSND khu vực 1 – Lạng Sơn;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn;
- Những người tham gia tố tụng;
- HCTP; P. GDKTTT&THA;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

**Lương Thị Nguyệt**