

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 11/2026/DS-PT

Ngày 21-01-2026

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu di dời tài sản trên đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Long Kiêm

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hoa

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 Trần Thị Hoàng Thái - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 21 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 59/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2025 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất.

Do Bản án sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 92/2025/QĐ-PT ngày 29-12-2025, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 04/2026/QĐ-CA ngày 14-01-2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Đinh Thị N, sinh năm 1962; căn cước công dân số 037162001*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ công an cấp ngày 30-6-2017; địa chỉ: Số E, ngõ E, đường H, phố K, phường H, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

2. Ông Đinh Dũng S, sinh năm 1964, căn cước công dân số 037064007*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ công an cấp ngày 06-09-2021; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Trịnh Quang T, sinh năm 1957; căn cước công dân số 020059004*** do Cục Cảnh sát quản lý hành

chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 25-9-2022; địa chỉ: Số C, đường C, khu A, xã H, tỉnh Lạng Sơn (văn bản uỷ quyền ngày 24-11-2023); có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn T1; căn cước công dân số 037064007*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ công an cấp ngày 06-9-2021; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1986; căn cước công dân số 0200861***5 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ công an cấp ngày 08-11-2022 (văn bản uỷ quyền ngày 17-02-2025); có mặt.

Cùng địa chỉ: Khu D, xã H, tỉnh Lạng Sơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện hợp pháp: Bà Lý Thị Kim O - Chuyên viên phòng Kinh tế xã H, tỉnh Lạng Sơn (văn bản uỷ quyền ngày 17-7-2025); vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bà Đinh Thị N và ông Đinh Dũng S, là các nguyên đơn trong vụ án.

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 và định giá tài sản thể hiện: Đất tranh chấp có diện tích là 61,6m², thuộc một phần các thửa 311, 313 và 474, cùng tờ bản đồ số 13, bản đồ địa chính xã S vẽ năm 2020. Theo tờ bản đồ số 18, bản đồ địa chính xã S vẽ năm 1996, thửa 311 tương ứng với thửa 240, thửa 313 tương ứng với thửa 241, thửa 474 tương ứng với thửa 50. Tài sản trên đất gồm có: 01 bức tường xây bê tông chia thành 05 đoạn (có đoạn tường cay xây cũ từ năm 1990 không còn giá trị, có đoạn tường cay xây mới năm 2021), 03 cây sưa đường kính gốc 10cm, 04 cây sưa đường kính gốc 08cm, 01 cây mít đường kính gốc 30cm, 01 cây mít đường kính gốc 25cm, 01 cây mít đường kính gốc 08cm, 02 cây bưởi đường kính gốc 07cm, 03 cây mắc mật đường kính gốc 03cm, 10 cây chuối trồng trên 01 năm. Giá trị đất tranh chấp được xác định là đất trồng cây lâu năm (CLN), vị trí 1, nhóm 1 có giá trị là 320.000đồng/m².

Theo nguyên đơn trình bày: Thửa 240 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) ngày 12-9-2021 mang tên nguyên đơn ông Đinh Dũng S, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Trịnh Quang T. Thửa 241 đã được cấp GCNQSDĐ ngày 16-7-2021 mang tên nguyên đơn bà Đinh Thị N, cũng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Trịnh Quang T. Trước đây, thửa 240, 241 đã được chuyển nhượng qua nhiều chủ sử dụng đất, thời điểm chuyển nhượng cho các nguyên đơn, ông Trịnh Quang T là chủ sử dụng đất và đã được cấp GCNQSDĐ. Khi làm thủ tục chuyển nhượng, các bên đều làm hợp đồng chuyển nhượng đầy đủ theo quy định, có kiểm tra lại thửa 240, 241 với thửa 50 của bị đơn có ranh giới là 01 bức tường làm từ xưa. Do các nguyên đơn chưa có tiền xây dựng nhà, lại ở xa nên không thường xuyên trông nom được, nên có nhờ ông Trịnh Quang T trông coi 02 thửa đất này. Đến năm

2022, bị đơn xây dựng lại bức tường ranh giới giữa thửa 240, 241 với thửa 50, với lý do tường cũ hỏng, mưa bão nguy hiểm nên bị đổ, nhưng khi xây lại, bị đơn đã xây lấn sang một phần đất của các nguyên đơn nên ông Trịnh Quang T đã thay mặt các nguyên đơn ngăn cản, đề nghị bị đơn xây đúng diện tích đất của gia đình, nhưng bị đơn không nghe, đe dọa, chửi bới và cố tình xây lấn đất của các nguyên đơn đã được cấp GCNQSDĐ. Ông Trịnh Quang T được các nguyên đơn uỷ quyền hoà giải tại UBND xã S (nay là xã H), nhưng phía bị đơn không có mặt nên không tiến hành hoà giải được, do đó phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết tại Toà án. Tại đơn khởi kiện, ông Đinh Dũng S yêu cầu bị đơn trả lại 14,1m² đất thuộc một phần thửa 240, bà Đinh thị N yêu cầu bị đơn trả lại 51m² đất thuộc một phần thửa 241 và yêu cầu di dời các tài sản trên đất. Sau khi có kết quả kết luận giám định tư pháp, các nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: - Bà Đinh Thị N rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với 5,4m² và 12,6m² thuộc một phần thửa 50; ông Đinh Dũng S rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với 6,5m² thuộc một phần thửa đất 50. - Ông Đinh Dũng S yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 7,3m² thuộc một phần thửa 240; bà Đinh thị N yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 29,8m² (27,6m² + 2,2m²) thuộc một phần thửa 241 và yêu cầu di dời các tài sản trên đất. Về chi phí tố tụng và án phí, các nguyên đơn đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo bị đơn trình bày: Đất tranh chấp có nguồn gốc của bố bị đơn là ông Nguyễn Văn T2 khai hoang và đã sinh sống trên mảnh đất này từ rất lâu. Trải qua ba thế hệ gia đình, đến đời con của bị đơn là anh Nguyễn Mạnh C vẫn sinh sống ổn định, liên tục, hòa thuận với hàng xóm láng giềng xung quanh không có phát sinh tranh chấp với ai. Từ khoảng năm 1990, bị đơn có mua cây si về xây cát vôi bức tường bao xung quanh thửa đất của gia đình, khi xây dựng có mời chủ đất liền kề là ông Nguyễn Văn T3 (đã chết) cùng con trai là Nguyễn Văn M ra chứng kiến và kiểm tra ranh giới để tránh xảy ra tranh chấp. Hai gia đình đã nhất trí vị trí xây dựng bức tường là ranh giới giữa hai thửa đất, không có tranh chấp, mâu thuẫn gì. Trong quá trình quản lý, sử dụng vẫn thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của người sử dụng đất. Năm 2010, phía bị đơn đi kê khai và được cấp GCNQSDĐ ngày 14-6-2010 mang tên vợ chồng bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T4 (đã chết) đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.120m². Bức tường vẫn giữ nguyên theo như sơ đồ đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Ngày 13-5-2021, ông Trịnh Quang T mua lại thửa đất liền kề thửa 50, rồi cho đổ đất san lấp đất sát đến chân tường rào, cao hơn nền đất nhà bị đơn khoảng 02m, nên nước mưa không thoát được, tường rào bị ngập nước do xây dựng đã lâu nên bị đổ phần tường trên mặt đất. Ngày 14-5-2021, gia đình bị đơn nhờ anh em họ hàng, hàng xóm đến hỗ trợ và mua cây về xây lại bức tường trên chính nền móng của bức tường cũ, chứ không hề xây mới, hoặc dịch chuyển bức tường để lấn chiếm đất. Ngay thời điểm xây dựng lại bức tường, vợ chồng ông Trịnh Quang T cũng có mặt chứng kiến việc toàn bộ quá trình xây dựng. Hiện nay, bức tường ranh giới giữa 03 thửa đất vẫn lộ ra 02 loại tường xây cay khác nhau. Thời điểm ông Trịnh Quang T mua đất không hề gọi gia đình bị đơn và các gia đình có thửa đất giáp ranh kiểm tra, xác

định lại mốc giới, nên không xác định được đất mình mua ở đâu, đồng thời đã tự ý đổ đất, san lấp mặt bằng, làm thay đổi hiện trạng mới phát sinh tranh chấp. Trên phần diện tích đất tranh chấp, có những cây lâu năm như cây mít, cây bưởi trồng do gia đình bị đơn trồng hơn 20 năm, cây xưa đã trồng hơn 10 năm.

Quá trình sau này ông Trịnh Quang T chuyển nhượng đất lại cho các nguyên đơn như thế nào, thì bị đơn không nắm được, nhưng việc xảy ra tranh chấp chủ yếu giữa vợ chồng ông Trịnh Quang T với gia đình bị đơn, còn những chủ sở hữu mới sau này không nắm được bản chất vụ việc. Thời điểm xây dựng lại bức tường bị đổ, ông Trịnh Quang T có biết nhưng không quay lại video, chụp ảnh hoặc báo chính quyền địa phương để xử lý ngay mà đến nay mới phát sinh tranh chấp và yêu cầu khởi kiện. Do đó, bị đơn không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Về án phí và chi phí tố tụng, bị đơn đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã H, tỉnh Lạng Sơn trình bày: Thửa 240 diện tích 50m², thửa 241 diện tích 221m², cùng tờ bản đồ số 18, bản đồ địa chính xã S vẽ năm 1996 tương ứng với thửa 311 diện tích 50m², thửa 313 diện tích 221,9m², cùng tờ bản đồ số 13, bản đồ địa chính xã S vẽ năm 2020, về ranh giới, hình thể của thửa đất không có sự thay đổi.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đều được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đối chiếu GCNQSDĐ ngày 14-6-2010 mang tên ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T5 đối với thửa 50, diện tích 1.120m², tờ bản đồ số 18 đúng với diện tích trong sổ mục kê xã S lập năm 1998 và diện tích, hình thể thửa đất thể hiện trên bản đồ. Kiểm tra, đối chiếu GCNQSDĐ được cấp với sổ địa chính, sổ mục kê, sổ đăng ký cấp giấy của xã S (cũ) cho thấy việc cấp GCNQSDĐ đối với các thửa 240, 241, 50, cùng tờ bản đồ địa chính số 18 xã S (cũ) do vẽ năm 1999 là đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, sau khi có kết quả trích đo và kết luận giám định tư pháp xác định tường rào do gia đình ông Nguyễn Văn T1 xây dựng vượt quá hình thể thửa 50 ông T1 được cấp GCNQSDĐ, đã xây lấn vào thửa 241 là 29,8m², xây lấn vào thửa 240 là 7,3m². Tuy gia đình ông Nguyễn Văn T1 khai rằng đã quản lý, sử dụng ổn định phần đất tranh chấp từ lâu, trên đất cũng có một số cây trồng như: Cây sưa có đường kính gốc từ 08cm-10cm, cây mít có đường kính gốc 30cm. Nhưng trên thực tế, đất tranh chấp không nằm GCNQSDĐ của ông Nguyễn Văn T1. Diện tích tranh chấp không nằm trong quy hoạch dự án nào trên địa bàn xã, đủ điều kiện để giao cho hộ gia đình, cá nhân tiếp tục quản lý, sử dụng.

Theo Kết luận giám định tư pháp ngày 21-6-2025 xác định như sau:

- Khu đất tranh chấp diện tích 61,6m² có vị trí, diện tích thuộc một phần các thửa 50, 240 và 241, tờ bản đồ địa chính số 18 xã S (cũ) năm 1996, cụ thể: 24,5m² thuộc một phần thửa 50; 7,3m² thuộc một phần thửa 240; 29,8m² (27,6m² + 2,2m²) thuộc một phần thửa 241.

- Khu đất tranh chấp diện tích 61,6m² có vị trí, diện tích thuộc một phần thửa 311, 313, 474 tờ bản đồ địa chính số 13 xã S (cũ) năm 2020, cụ thể:

21,4m² một phần thửa 474; 8,8m² thuộc một phần thửa 311; 31,4m² thuộc một phần thửa 313.

- Vị trí, ranh giới, diện tích thửa 240, 241 theo các GCNQSDĐ đã được cấp không có sự chồng lấn, thay đổi về diện tích, kích thước các cạnh thửa so với bản đồ địa chính xã S (cũ) đo vẽ năm 1996.

- Vị trí, ranh giới, diện tích thửa 240, 241 theo các GCNQSDĐ đã được cấp so với bản đồ địa chính đo vẽ năm 2020 có sự thay đổi ranh giới không đáng kể do sai số đo đạc và biến động do phát sinh đường, tuy nhiên diện tích cơ bản không biến động, cụ thể: Thửa 240, diện tích 50m² theo đo vẽ lại năm 2020 là thửa 311, diện tích 50m²; Thửa 241, diện tích 221m² theo đo vẽ lại năm 2020 là thửa 313, diện tích 221,9m².

- Đối với thửa 50: GCNQSDĐ đã được cấp cho thửa 50, diện tích 1.120m², từ bản đồ số 18 xã S năm 1996 phù hợp với vị trí, ranh giới, diện tích của thửa 50. Theo đo vẽ lại bản đồ địa chính năm 2020, thửa 50 được đo đạc tách làm 02 thửa: Thửa 474, diện tích 789,6m² và thửa 473, diện tích 400m²; tổng diện tích là 1.189,6m² (tăng 69,6m² so với bản đồ năm 1996). Ranh giới thửa 50 so với ranh giới đo vẽ lại năm 2020 của thửa 473, 474 có sự thay đổi, biến động chủ yếu biến động cạnh phía Tây (giáp đường và nhà văn hoá) và phía Nam (giáp đường) thửa đất. Nhưng về cơ bản cạnh phía Đông (giáp đất đang tranh chấp) không thay đổi, biến động. **Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lạng Sơn đã quyết định:** 1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Dũng S về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 trả lại diện tích đất 7,3 m² thuộc một phần thửa 240 tại GCNQSDĐ do UBND huyện H (nay là xã H) tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 20-12-2012, đã chuyển nhượng cho ông Đinh Dũng S ngày 12-9-2021 theo hồ sơ số 002766.CN.001.- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị N về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 trả lại diện tích đất 27,6m² và diện tích đất 2,2m² đều thuộc một phần thửa thửa 241, từ bản đồ 18, diện tích 221m² tại GCNQSDĐ do UBND huyện H (nay là xã H) tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 17-12-2019 đã chuyển nhượng cho bà Đinh Thị N ngày 16-7-2021 theo hồ sơ số 002761.CN.001.

- Không chấp nhận yêu cầu tháo dỡ hàng rào xây cay có chiều dài 21,06m nằm trên thửa 241 của bà Đinh Thị N và 5,07m nằm trên thửa của ông Đinh Dũng S và di dời các loại cây sưa, mít, chuối trên đất.

2. Hủy GCNQSDĐ:

- Hủy GCNQSDĐ do UBND huyện H (nay là xã H), tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 17-12-2019 cho hộ bà Đinh Trúc L đối với thửa 241, từ bản đồ số 18, diện tích 221m² đã chuyển nhượng cho bà Đinh Thị N ngày 16-7-2021 theo hồ sơ số 002761.CN.001.

- Hủy GCNQSDĐ do UBND huyện H (nay là xã H), tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 20-12-2012 cho ông Hoàng Văn G, bà Hoàng Thị L1 đối với thửa 240, từ

bản đồ số 18, diện tích 50m² đã chuyển nhượng cho ông Đinh Dũng S ngày 12-9-2021 theo hồ sơ số 002766.CN.001.

3. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Đinh Thị N đối với phần diện tích đất 5,4m², 12,6m² và ông Đinh Dũng S đối với diện tích 6,5m². Đương sự có quyền khởi kiện lại đối với nội dung này bằng vụ án khác khi có yêu cầu theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật dân sự.

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

Trong thời hạn luật định, nguyên đơn bà Đinh Thị N và ông Đinh Dũng S có kháng cáo, cụ thể:

- Nguyên đơn bà Đinh Thị N kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: Công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện H (nay là UBND xã H) cấp ngày 17-12-2019 đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 18, diện tích 221m² là hợp pháp. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà Đinh Thị N được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 29,8m² thuộc thửa 241, tờ bản đồ số 18. Yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 di dời tài sản tranh chấp gồm bức tường rào xây bê tông, các cây trồng trên đất.

- Nguyên đơn ông Đinh Dũng S kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: Công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện H (nay là UBND xã H) cấp ngày 20-12-2012 đối với thửa đất số 240, tờ bản đồ số 18, diện tích 50m² là hợp pháp. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Dũng S được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 7,3m² thuộc thửa 240, tờ bản đồ số 18. Yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 di dời tài sản tranh chấp gồm bức tường rào xây bê tông, các cây: Sưa, mít, chuối,...

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn bà Đinh Thị N, ông Đinh Dũng S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không nhất trí với toàn bộ nội dung kháng cáo của các nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Ý kiến của 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, người đại diện theo ủy quyền của 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 tranh chấp, theo nguyên đơn và các tài liệu quản lý đất đai thể hiện: Ngày 29/11/2006 hộ ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị B1 được

UBND huyện H cấp GCNQSDĐ đối với thửa 240, 241 tờ bản đồ số 18 bản đồ địa chính xã S năm 1996, nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ một phần thửa 05 của gia đình ông Nguyễn Tịnh . Ngày 28/11/2012 hộ ông B, bà B1 chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn G và vợ là Hoàng Hoài L2. Ngày 20/12/2012 của UBND huyện H quyết định thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông B, bà B1 và cấp GCNQSDĐ cho ông G, bà L2 thửa 240, 241.

Thửa 240 diện tích 50m², tháng 11/2019 được chuyển nhượng cho ông Trịnh Quang T6, tháng 12/2019 chuyển nhượng cho hộ bà Đinh Trúc L; ngày 12/9/2021 chuyển nhượng cho nguyên đơn ông Đinh Dũng S. Diện tích đất các đương sự tranh chấp có 7,3m² thuộc một phần thửa đất số 240. Thửa 241 diện tích 221m², ngày 20/12/2012 được cấp GCNQSDĐ cho ông Hoàng Văn G, bà Hoàng Thị L1; ngày 17/12/2019 được cấp GCNQSDĐ cho bà Đinh Trúc L, tại trang 3 GCN thể hiện ngày 16/3/2020 chuyển nhượng thửa đất số 241 cho ông Trịnh Quang T; ngày 16/7/2021 chuyển nhượng cho bà Đinh Thị N. Diện tích tranh chấp có 27,6m² và diện tích 2,2m² thuộc một phần thửa đất số 241.

Bị đơn trình bày nguồn gốc đất tranh chấp do gia đình bị đơn khai phá và sử dụng ổn định từ năm 1970. Ngày 14/6/2010 bị đơn được cấp GCNQSDĐ thửa đất số 50 tờ bản đồ số 18 diện tích 1.120m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền phía nguyên đơn thừa nhận năm 2019 khi ông Trịnh Quang T mua đất thì trên đất đã có bức tường làm ranh giới giữa thửa đất số 240, 241 với thửa 50 của bị đơn. Từ khi nhận chuyển nhượng đất, các nguyên đơn không sinh sống tại khu đất nên chỉ kiểm tra qua hiện trạng đất, đến năm 2023 mới phát sinh tranh chấp với gia đình bị đơn. Do trước khi mua diện tích đất thửa 240, 241 có địa hình thấp hơn thửa đất số 50 nên ông T đổ đất vào 02 thửa đất trên. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, ông Trịnh Quang T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ 3 vị trí tại thực địa để xác định vị trí móng tường cũ, tuy nhiên khi đào lên không phát hiện móng tường cũ theo vị trí nguyên đơn xác định. Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xác định ranh giới sử dụng đất theo bản đồ địa chính năm 1996.

Bị đơn trình bày năm 2021 do ông T đổ đất vào hai thửa đất 240, 241 và lấp rãnh thoát nước gây úng nước nên bức tường bị đổ, bị đơn đã xây lại bức tường trên chính móng bức tường cũ được xây từ năm 1990, phù hợp với biên bản xem xét thẩm định cũng thể hiện việc các đoạn tường có cả phần tường cũ đã xây từ lâu và phần tường mới xây năm 2021. Mặt khác, bị đơn trình bày diện đất tranh chấp bên trong bức tường do bị đơn xây là đất liền thổ, còn phần đất phía bên ngoài bức tường là đất do bên nguyên đơn đổ vào nên có sự khác biệt. Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thấy lời trình bày của bị đơn phù hợp với các tài liệu, chứng cứ đã thu thập. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu được quản lý sử dụng đất; yêu cầu bị đơn di dời tài sản trên đất.

Đối với nội dung kháng cáo đề nghị công nhận GCNQSDĐ đối với thửa 240, 241: Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ năm 2006, việc cấp GCNQSDĐ cho hộ

ông B, bà B1 đối với thửa 240, 241 thì trên đất đã có bức tường ngăn cách giữa đất gia đình bị đơn sử dụng và 02 thửa đất nêu trên, việc cấp GCNQSDĐ theo bản đồ địa chính là cấp không đúng hiện trạng sử dụng đất. Từ năm 2006-2021, các bên qua nhiều lần chuyển nhượng đã không đến thực địa xác định ranh giới, mà chỉ thực hiện các thủ tục đăng ký biến động trên GCNQSDĐ. Việc đất do bị đơn quản lý sử dụng nhưng được cấp GCNQSDĐ cho các bên nguyên đơn đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, các bên đương sự cần thực hiện thủ tục đăng ký biến động về diện tích, ranh giới sử dụng đất để đảm bảo việc cấp GCNQSDĐ theo đúng diện tích, ranh giới đất thực tế sử dụng.

Như vậy, không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các nguyên đơn. Tuy nhiên, phần Quyết định của Bản án sơ thẩm không tuyên quyền kê khai, đăng ký biến động GCNQSDĐ của các đương sự là chưa đầy đủ, cần sửa một phần Bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của TAND khu vực 4 - Lạng Sơn.

Về án phí phúc thẩm, do sửa Bản án sơ thẩm, người kháng cáo không phải chịu án phí 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 đã có người đại diện theo ủy 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 tòa phúc thẩm, ông Trịnh Quang T là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo, cụ thể:

[2.1] Nguyên đơn bà Đinh Thị N kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: Công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện H (nay là UBND xã H) cấp ngày 17-12-2019 đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 18, diện tích 221m² là hợp pháp. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị N được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 29,8m² thuộc thửa 241, tờ bản đồ số 18. Yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 di dời tài sản tranh chấp gồm bức tường rào xây bê tông, các cây trồng trên đất.

[2.2] Nguyên đơn ông Đinh Dũng S kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: Công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện H (nay là UBND xã H) cấp ngày 20-12-2012 đối với thửa đất số 240, tờ bản đồ số 18, diện tích 50m² là hợp pháp. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Dũng S được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 7,3m² thuộc thửa 240, tờ bản đồ số 18. Yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 di dời tài sản tranh chấp gồm bức tường rào xây bê tông, các cây: Sưa, mít, chuối,...

[3] Xét kháng cáo của các nguyên đơn, thấy rằng:

[4] Về nguồn gốc đất tranh chấp, giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất:

[4.1] Phía nguyên đơn trình bày nguồn gốc thửa 240, 241 do các nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông Trịnh Quang T, ông T trước đó cũng nhận chuyển nhượng lại từ chủ đất khác. Còn phía bị đơn trình bày đất tranh chấp có nguồn gốc do bố mẹ bị đơn khai phá từ năm 1970.

[4.2] Theo tài liệu chứng cứ Toà án thu thập, xác minh thể hiện: Nguồn gốc thửa 241, 240 thuộc một phần thửa đất 05, do ông Nguyễn T3 khai phá, sử dụng từ những năm 1970. Tại sổ cấp GCNQSDĐ đối với địa bàn thôn D I thể hiện chủ sử dụng thửa 05, tờ bản đồ số 18 là ông Nguyễn T3 và đến ngày 26-01-2005 thừa kế cho con trai Nguyễn Văn M. Năm 2006 ông Nguyễn Văn M chuyển nhượng thửa đất cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Bích .1 Ngày 29-11-2006 hộ ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị B1 được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 240, diện tích 50m² và thửa 241, diện tích 221m². Ngày 20-12-2012 UBND huyện H đã ban hành Quyết định số 4019/QĐ-UBND về việc thu hồi GCNQSDĐ của hộ ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị B1, với lý do chủ sử dụng đất chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên GCNQSDĐ cho ông Hoàng Văn G và bà Hoàng Hoài L2. Ngày 20-12-2012, ông Hoàng Văn G và bà Hoàng Hoài L2 được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 240, 241. Sau đó, qua nhiều lần chuyển nhượng (từ ông G, bà L2 chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị X, tiếp tục chuyển nhượng cho ông Trịnh Quang T, tiếp tục chuyển nhượng cho bà Đinh Trúc L,..) đến ngày 16-7-2021 bà Đinh Thị N đã nhận chuyển nhượng thửa 241, ngày 12-9-2021 ông Đinh Dũng S nhận chuyển nhượng thửa 240 và đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ xác nhận đăng ký biến động QSDĐ. Đối với thửa 50 được cấp GCNQSDĐ ngày 14-6-2010 mang tên ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T4.

[5] Về quá trình quản lý, sử dụng đất:

[5.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn thừa nhận thời điểm năm 2019 khi ông Trịnh Quang T mua đất thì trên đất đã có bức tường làm ranh giới giữa thửa đất 240, 241 với thửa 50 của bị đơn. Do thửa 240, 241 có địa hình thấp hơn thửa đất số 50 nên ông Trịnh Quang T đã đổ đất vào thửa 240, 241, hiện trạng phía bên trong bức tường phần đất thửa 240, 241 có bờ cao hơn diện tích đất thửa 50. Bị đơn trình bày năm 2021 do ông Trịnh Quang T đổ đất, lấp rãnh thoát nước nên gây úng nước làm bức tường ranh giới bị đổ, bị đơn đã xây lại bức tường trên chính móng bức tường cũ được xây từ năm 1990, nhưng phía nguyên đơn cho rằng khi nhà bị đơn xây lại bức tường đã xây lấn sang thửa 240, 241 nên phát sinh tranh chấp.

[5.2] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Trên đất tranh chấp có các tài sản của bị đơn tồn tại lâu năm như: 03 cây sưa đường kính gốc 10cm, 04 cây sưa đường kính gốc 08cm, 01 cây mít đường kính gốc 30cm, 01 cây mít đường kính gốc 25cm, có đoạn tường cay xây cũ từ năm 1990 và phần tường mới xây năm 2021. Mặt khác, tại biên bản thẩm định cũng thể hiện rõ nội dung: Người đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn là ông Trịnh Quang T chỉ 03 vị trí tại thực địa để xác định tìm móng tường cũ, tuy nhiên khi đào đất lên

không phát hiện móng tường cũ theo nguyên đơn trình bày. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn không yêu cầu giám định tường rào, kết cấu các tầng lớp đất, để từ đó xác định móng tường rào trên đất tranh chấp được xây dựng từ năm nào, làm rõ phần đất bên trong bức tường do bị đơn xây là đất liền thổ, còn phần đất phía bên ngoài bức tường là đất do bên nguyên đơn đổ đất vào thêm, để thấy rõ sự khác biệt của hai phần đất trong quá trình sử dụng đất.

[5.3] Ngoài ra, phía nguyên đơn cũng thừa nhận đối với phần diện tích đất tranh chấp từ trước đến nay vẫn do bị đơn quản lý sử dụng, nguyên đơn khi mua đất và làm các thủ tục theo hợp đồng chuyển nhượng tại Chi nhánh VPĐKĐĐ, không đến thực địa để kiểm tra hiện trạng đất. Theo lời khai của những chủ sở hữu cũ của thửa 241, 240 là Nguyễn Văn H1 (bố của bà Nguyễn Thị B1), ông Nguyễn Văn M đều khẳng định: Từ ngày xưa giữa đất của các nguyên đơn và bị đơn đã có tường rào xây cay làm ranh giới; phần đất đang tranh chấp gia đình ông Nguyễn T3 chưa từng quản lý, sử dụng.

[6] Thấy rằng lời khai của bị đơn về nguồn gốc đất, về quá trình quản lý sử dụng đất tranh phù hợp với tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập được, phù hợp với lời khai của những chủ sở hữu cũ của thửa 240, 241 thể hiện bị đơn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất tranh chấp. Gia đình bị đơn quản lý, sử dụng ổn định liên tục từ năm 1970 cho đến khi tranh chấp năm 2023; còn phía nguyên đơn chưa từng quản lý, sử dụng đất tranh chấp. Thực tế, các tài sản trên đất tranh chấp đều do bị đơn trồng và xây dựng từ lâu. Ranh giới là bức tường giữa thửa 50 của bị đơn với thửa 241, 240 đã được xác lập và sử dụng ổn định, không có tranh chấp với các chủ sử dụng cũ của thửa 240, 241. Người đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn yêu cầu không căn cứ vào bức tường đã được xác lập làm ranh giới với các chủ sử dụng đất trước đó, mà yêu cầu xác định ranh giới đất theo bản đồ địa chính năm 1996; yêu cầu của người đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn là không phù hợp.

[7] Gia đình bị đơn đã có quá trình sử dụng đất hiện đang tranh chấp ổn định, không có tranh chấp trước ngày 15/10/1993 nên đã được xác lập quyền sử dụng đất theo khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993 từ ngày 15/10/1993 (là ngày Luật đất đai năm 1993 có hiệu lực pháp luật). Khi ông Nguyễn Văn M chuyển nhượng các thửa đất 241, 240 cho những người nhận chuyển nhượng tiếp theo, UBND huyện H (cũ) không tiến hành thẩm định ranh giới thực tế giữa 03 thửa đất, đã cấp GCNQSDĐ cho các chủ sở hữu khác phần diện tích đất tranh chấp gia đình bị đơn đã được xác lập quyền sử dụng đất như đã nêu trên là chưa đảm bảo trình tự, thủ tục và không đúng đối tượng, không đúng với quy định của Luật Đất đai năm 1993. Do đó, không có căn cứ chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của các nguyên đơn.

[8] Tuy không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn nhưng do Bản án sơ thẩm có một số thiếu sót mà cấp phúc thẩm có thể khắc phục được bằng việc sửa Bản án sơ thẩm như sau:

[8.1] Tòa án cấp sơ thẩm hủy các GCNQSDĐ của các nguyên đơn là

không phù hợp với quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013. Bởi các nguyên đơn được cấp GCNQSDĐ trên cơ sở các hợp đồng chuyển nhượng, GCNQSDĐ được cấp đều là 01 thửa duy nhất riêng biệt; không thuộc trường hợp phải hủy GCNQSDĐ (tham khảo tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao). Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 152 Luật đất đai năm 2024, kiến nghị Ủy ban nhân dân xã H, đính chính lại diện tích đất đã cấp cho các nguyên đơn; gồm GCNQSDĐ do UBND huyện H (nay là xã H) tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 17-12-2019 đối với thửa 241 của bà Đinh Thị N theo hồ sơ số 002761.CN.001 và GCNQSDĐ cấp ngày 20-12-2019 đối với thửa 240 của ông Đinh Dũng S theo hồ sơ số 002766.CN.001 (theo điểm b khoản 1 Điều 152 Luật đất đai năm 2024).

[8.2] Về chi phí tố tụng: Bản án sơ thẩm quyết định “ông Trịnh Quang T tự nguyện chịu” các chi phí tố tụng là chưa chính xác. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trịnh Quang T khẳng định bản thân ông chỉ là người được các nguyên đơn ủy quyền. Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng thuộc về các đương sự, người được ủy quyền của đương sự không phải chịu chi phí tố tụng; cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm về chi phí tố tụng cho phù hợp.

[9] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

[10] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, đề nghị nào phù hợp với nhận định nêu trên thì được chấp nhận; đề nghị nào không phù hợp với nhận định trên thì không 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 các nguyên đơn bà Đinh Thị N, ông Đinh Dũng S; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của TAND khu vực 4 - Lạng Sơn, cụ thể như sau:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, luật phá sản và Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án; căn cứ vào điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; Điều 15, khoản 1 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 12, Điều 99, Điều 100, điểm d khoản 2 Điều 106 Điều 166, Điều 169, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai 2013; khoản 47 Điều 3, Điều 4, Điều 11, Điều 26, Điều 31 Luật Đất đai 2024;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1, khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, cụ thể như sau:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Dũng S về việc: Yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 trả lại diện tích đất 7,3 m² đỉnh B2-B3-B6-B7 thuộc một phần thửa 240, tờ bản đồ 18, diện tích 50m² tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 429468 do Ủy ban nhân dân huyện H (nay là xã H) tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 20/12/2012, đã chuyển nhượng cho ông Đinh Dũng S ngày 12/9/2021 theo hồ sơ số 002766.CN.001.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị N về việc: Yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 trả lại diện tích đất 27,6m² đỉnh A1-A2-B7-B2-B1 và diện tích đất 2,2m² đỉnh B3-B4-B6 đều thuộc một phần thửa thửa 241, tờ bản đồ 18, diện tích 221m² tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 102539 do Ủy ban nhân dân huyện H (nay là xã H) tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 17/12/2019 đã chuyển nhượng cho bà Đinh Thị N ngày 16/7/2021 theo hồ sơ số 002761.CN.001.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu tháo dỡ hàng rào xây cay có chiều dài 21,06m nằm trên thửa đất 241 của bà Đinh Thị N và 5,07m nằm trên thửa đất của ông Đinh Dũng S và di dời các loại cây sưa, mít, chuối trên đất.

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Đinh Thị N đối với phần diện tích đất 5,4m² đỉnh B1-B2-1; 12,6m² đỉnh 2-B3-B4-A5-A6 và ông Đinh Dũng S đối với diện tích 6,5m², đỉnh 1-B2-B3-2.

Đương sự có quyền khởi kiện lại đối với nội dung này bằng vụ án khác khi có yêu cầu theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự.

(Theo sơ đồ chồng, ghép khu đất tranh chấp của Kết luận giám định tư pháp ngày 21/7/2025 và phụ lục mảnh trích đo địa chính số 31-2025 (liên quan đến phần tài sản trên đất) kèm theo).

3. Về chi phí tố tụng: Các nguyên đơn bà Đinh Thị N, ông Đinh Dũng S phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, giám định tư pháp tổng số tiền 16.611.000 đồng. Xác nhận ông Trịnh Quang T đã nộp thay cho các nguyên đơn bà Đinh Thị N, ông Đinh Dũng S để thi hành đầy đủ theo các chứng từ chi của Hội đồng xem xét thẩm định, định giá; biên bản thanh toán chi phí trưng cầu giám định đo đạc và bản đồ; phiếu thu ngày 25/4/2025.

4. Về án phí

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Đinh Thị N, ông Đinh Dũng S được miễn án phí sơ thẩm.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Đinh Thị N, ông Đinh Dũng S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Đinh Thị N 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000679

ngày 27/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn. Trả lại cho ông Đinh Dũng S 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000678 ngày 27/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 21/01/2026./.

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;
- Phòng THADS khu vực 4 - Lạng Sơn;
- Đường sự;
- Lưu: HS, Tòa DS, HCTP.

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

Chu Long Kiếm