

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 13/2026/DS-PT

Ngày 22-01-2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất, buộc chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền đối với tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoa

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Minh Thùy

Bà Lương Thị Nguyệt

- 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:
Ông Vi Đức Hoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 22 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 66/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2025, về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất, buộc chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền đối với tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 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 95/2026/QĐPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vi Văn S, sinh năm 1991. Căn cước công dân (viết tắt là CCCD) số 020091009*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 04-3-2022. Cư trú tại: Đường N, phường T, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Trung V. Địa chỉ: Phố Đ, khu đô thị P, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 06-12-2024); có mặt.

- Bị đơn có yêu cầu phản tố: Anh Hoàng Bình T, sinh năm 1995. CCCD

số 020095000*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 29-3-2021. Cư trú tại: Khối *, phường K, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1962. CCCD số 020162000*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 29-3-2021. Cư trú tại: Khối *, phường K, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Anh Hoàng Bình T, sinh năm 1995. CCCD số 020095000*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 29-3-2021. Cư trú tại: Khối *, phường K, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 17-12-2024); có mặt.

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

1. Bà Hoàng Thị B1, sinh năm 1965. CCCD số 0201000*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 21-8-2025; có mặt.

2. Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1964; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Ấp *, xã T, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Hoàng Thị C, sinh năm 1967. CCCD số 020167006*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 23-8-2021. Cư trú tại: Khối **, phường K, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

4. Bà Hoàng Thị B2. Cư trú tại: Đường T, khối H, phường T, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

5. Anh Hoàng Q, sinh năm 1985. Cư trú tại: Khối *, phường K, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

6. Chị Hoàng Thùy L, sinh năm 1990. CCCD số 020190007*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 13-11-2021. Cư trú tại: Đường B, phường K, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của anh Hoàng Q, chị Hoàng Thùy L: Anh Hoàng Bình T, sinh năm 1995. CCCD số 020095000*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 29-3-2021. Cư trú tại: Khối *, phường K, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 19-8-2025); có mặt.

7. Chị Hoàng Thúy H, sinh năm 1992. CCCD số 020192005*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 24-6-2021. Cư trú tại: Đường C, khối **, phường K, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

8. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn

Người đại diện hợp pháp: Bà Hoàng Thị Thu H, viên chức Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C thuộc Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 18-9-2025); vắng mặt.

9. Ủy ban nhân dân phường K, tỉnh Lạng Sơn

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vi Thị Quỳnh M, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường K, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Anh Hoàng Bình T là bị đơn có yêu cầu phản tố; bà Hoàng Thị B1, bà Hoàng Thị C là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ông Hoàng Văn D (sinh năm 1925, chết năm 1987) là chồng bà Nguyễn Thị T2 (sinh năm 1927, chết ngày 02-01-2021). Họ có 5 người con đó là bà Hoàng Thị V (sinh năm 1953, chết năm 1997), bà Hoàng Thị B2, ông Hoàng Văn Q (sinh năm 1960, chết ngày 10-02-2023), bà Hoàng Thị B1, bà Hoàng Thị C.

Ông Hoàng Văn Q có vợ là bà Nguyễn Thị T1. Họ có 04 người con đó là anh Hoàng Bình T, anh Hoàng Q, chị Hoàng Thùy L, chị Hoàng Thúy H.

Bà Hoàng Thị B1 là vợ ông Nguyễn Mạnh H.

Bà Hoàng Thị B1 được bố mẹ là ông Hoàng Văn D và bà Nguyễn Thị T2 tặng cho một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ địa chính số 28 thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Ngày 17-11-2009, bà Hoàng Thị B1 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là UBND huyện) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCN) đối với diện tích đất được tặng cho, đó là thửa đất số 187 diện tích 284m², mục đích HNK, tờ bản đồ địa chính số 28 thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là thửa đất số 187). Ngày 29-12-2016, bà Hoàng Thị B1 tách thửa đất số 187 thành 02 thửa đất, gồm: Thửa đất số 221 diện tích 125,6m² và thửa đất số 222 diện tích 158,4m². Ngày 05-01-2017, vợ chồng bà Hoàng Thị B1 đã chuyển nhượng cả hai thửa đất trên, trong đó chuyển nhượng thửa đất số 222 cho ông Vi Văn S. Ngày 25-01-2017, ông Vi Văn S được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là GCNQSDĐ) đối với thửa đất số 222 diện tích 158,4m², mục đích đất trồng cây hàng năm khác, tờ bản đồ địa chính số 28 thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là thửa đất số 222). Ngày 12-10-2017, ông Vi Văn S chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại đô thị.

Ngày 18-10-2012, bà Nguyễn Thị T2 được UBND huyện cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 64-1 diện tích 667,3m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 106,5m², đất trồng cây hàng năm khác 560,8m², tờ bản đồ địa chính số 28 thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là thửa đất số 64-1).

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 18-3-2025, xác định: Đất tranh chấp có tổng diện tích 66,7m² thuộc một phần thửa đất

số 222 và một phần thửa đất số 155. Giá trị đất theo giá thị trường là 8.500.000đồng/m². Tài sản trên đất do gia đình bị đơn xây dựng gồm: 01 tường rào diện tích 71,2m² hết khẩu hao; 01 nhà vệ sinh xây năm 2004 diện tích 5,61m²; 01 phần bán mái lợp tôn năm 2024 diện tích 4,25m² và 01 phần sân bê tông diện tích 4,5m². Tổng giá trị tài sản trên đất là 13.360.000đồng.

Tại cấp sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Vi Văn S và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị T1, anh Hoàng Bình T về việc tranh chấp đất đai, nguyên đơn yêu cầu được quản lý, sử dụng khoảng 50,0m² đất thuộc một phần thửa đất số 222, được sở hữu toàn bộ tài sản xây dựng trước năm 2024 có trên đất; yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ phần công trình coi nói, xây dựng năm 2024; yêu cầu các bị đơn phải trả lại diện tích đất tranh chấp và chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản của nguyên đơn đối với đất tranh chấp và tài sản trên đất.

Đất tranh chấp có nguồn gốc thuộc một phần diện tích đất vào cuối năm 2016 nguyên đơn nhận chuyển nhượng với vợ chồng bà Hoàng Thị B1, đó là thửa đất số 222 diện tích 158,4m², giá chuyển nhượng là 2.500.000đồng/m². Thửa đất này trước đây là của bà Nguyễn Thị T2 chia cho bà Hoàng Thị B1. Năm 2009 bà Hoàng Thị B1 được cấp GCN đối với phần đất được chia đó là thửa số 187, mốc giới được tính từ mép nhà cấp 4 tại thửa đất số 183 kéo rộng ra 9m; trên thửa đất số 187 có 01 tường rào và 01 nhà vệ sinh của bà Nguyễn Thị T2 xây dựng và sử dụng từ trước đó. Sau đó, bà Hoàng Thị B1 đã tách thửa đất số 187 thành 02 thửa, mỗi thửa đất rộng 4,5m rồi chuyển nhượng cả 02 thửa đất đó; trong đó chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất số 222. Khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn được bà Hoàng Thị B1 đưa GCN thửa đất số 187, bà Nguyễn Thị T2 cũng đưa GCNQSDĐ thửa đất 64-1 cho xem, nguyên đơn thấy hình thể, ranh giới 02 thửa đất phù hợp không bị chồng lấn. Nguyên đơn còn được mẹ con bà Hoàng Thị B1 đưa ra thực địa chỉ ranh giới phần đất nhận chuyển nhượng, phía tiếp giáp với nhà bà Nguyễn Thị T2 đang ở là thửa đất số 64-1, ranh giới là cọc sắt chữ A cách tường rào cũ hơn 1m bao gồm cả nhà vệ sinh cũ. Nguyên đơn có nói với bà Hoàng Thị B1, bà Nguyễn Thị T2, bà Hoàng Thị C sau khi nguyên đơn được đứng tên trên GCNQSDĐ sẽ xây lại tường rào ranh giới theo cọc sắt, mọi người đều nhất trí. Quá trình nhận chuyển nhượng thửa đất số 222, không thấy có ai đến có ý kiến hay tranh chấp gì.

Ngày 25-01-2017 nguyên đơn được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 222. Tháng 10-2017 nguyên đơn làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây sang đất ở. Sau khi được cấp GCNQSDĐ một thời gian, nguyên đơn đến để chuẩn bị xây tường rào thì không thấy cọc sắt trên đất, nguyên đơn hỏi thì được biết ông Hoàng Văn Q đã nhổ cọc sắt đi. Để tránh mâu thuẫn và muốn xây dựng nhà ở nên nguyên đơn đã đến nói chuyện thỏa thuận và tự nguyện hỗ trợ cho ông Hoàng Văn Q số tiền 20.000.000đồng nhưng ông Hoàng Văn Q cho rằng đất của ông tính từ tường rào cũ về phía nhà bà Nguyễn Thị T2 nên không nhất trí. Sau đó, do ảnh hưởng dịch bệnh Covid, tiếp theo năm 2021 bà Nguyễn

Thị T2 chết, năm 2023 ông Hoàng Văn Q chết nên nguyên đơn chưa thực hiện được việc xây tường ranh giới đúng phần đất đã nhận chuyển nhượng. Khoảng tháng 11-2024, các bị đơn đến nhà bà Nguyễn Thị T2 ở và sửa lại nhà vệ sinh, tường rào trên một phần đất nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng, hai bên đã xảy ra tranh chấp. Sự việc tranh chấp hòa giải không thành nên nguyên đơn khởi kiện ra Tòa.

Khi đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ, nguyên đơn xác định đất tranh chấp có tổng diện tích 66,7m² thuộc một phần thửa đất số 222 và một phần thửa đất số 155. Sau đó, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với 0,5m² đất thuộc thửa đất số 155 và tài sản trên phần đất đó; nguyên đơn yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng 66,2m² đất thuộc thửa đất số 222 và được quyền sở hữu tài sản trên đất là tường rào và nhà vệ sinh cũ. Đối với phần công trình các bị đơn mới coi nói, sửa chữa không có sự đồng ý của nguyên đơn nên các bị đơn phải tự tháo dỡ, di dời và nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho các bị đơn 20.000.000đồng. Ngoài ra, các bị đơn phải chấm dứt mọi hành vi cản trở quyền sử dụng đất, sở hữu tài sản đối với đất. Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 20.800.000đồng, nguyên đơn đề nghị giải quyết chi phí này theo quy định của pháp luật.

Các bị đơn bà Nguyễn Thị T1, anh Hoàng Bình T trình bày: Trước đây, ông bà nội của anh Hoàng Bình T là ông Hoàng Văn D và bà Nguyễn Thị T2 được ông cha để lại cho một khu đất khá rộng thuộc thửa đất số 64, trên thửa đất có 01 ngôi nhà đất trình tường, sau cơn bão năm 2024 ngôi nhà này đã bị sập. Năm 1994, bố của anh Hoàng Bình T là ông Hoàng Văn Q cùng với bà Nguyễn Thị T2 thống nhất chia một phần thửa đất số 64 bằng miệng cho bà Hoàng Thị B2, bà Hoàng Thị B1 mỗi người được 200m² đất, sau đó có chỉ mốc giới và cắm cọc. Khoảng 02 tháng sau khi được chia, bà Hoàng Thị B2 đã bán đất cho người khác. Năm 2004, ông Hoàng Văn Q xây dựng 01 bức tường rào bằng gạch làm ranh giới phần đất đã chia cho các bà Hoàng Thị B1, Hoàng Thị B2 với phần đất còn lại của thửa đất số 64, đồng thời xây 01 dãy nhà trọ và 01 nhà vệ sinh trên thửa đất còn lại. Thời điểm xây tường rào và các công trình khác, không có ai đến tranh chấp và trong gia đình đều thừa nhận các công trình đó do ông Hoàng Văn Q bỏ tiền ra xây, mục đích xây tường rào là để bao quanh đất còn lại của thửa đất số 64.

Năm 2009, bà Hoàng Thị B1 có xin gia đình bị đơn thêm đất nhưng bố mẹ anh Hoàng Bình T không đồng ý. Sau đó, không thấy ai nói gì về vấn đề cho bà Hoàng Thị B1 thêm đất nên hiện trạng sử dụng đất được giữ nguyên theo tường rào xây năm 2004. Năm 2012, ông Hoàng Văn Q biết bà Nguyễn Thị T2 được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 64-1, nhưng không rõ vị trí cụ thể ra sao. Năm 2016, nguyên đơn đi cùng ông Nguyễn Mạnh H (là chồng bà Hoàng Thị B1) đến gặp vợ chồng ông Hoàng Văn Q để nói chuyện về việc sẽ bán đất của bà Hoàng Thị B1 được chia, vợ chồng ông Hoàng Văn Q nói không được bán lần sang đất của ông bà là thửa đất số 64-1. Lúc đó, nguyên đơn có nói vợ chồng ông Hoàng Văn Q phải tháo dỡ tường rào nhưng vợ chồng ông Hoàng Văn Q không

nhất trí vì họ không được mua bán đất với nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn tìm người đã bán đất để giải quyết. Vài tháng sau, nguyên đơn tiếp tục đến yêu cầu gia đình bị đơn tháo dỡ tường rào và nói đã mua đất với vợ chồng bà Hoàng Thị B1. Vợ chồng ông Hoàng Văn Q có hỏi bà Nguyễn Thị T2 thì được biết bà Nguyễn Thị T2 không cho bà Hoàng Thị B1 thêm đất và cũng không bán đất cho nguyên đơn. Anh Hoàng Bình T có được nghe bố anh kể lại có thấy trên đất cắm một số cọc sắt nhưng không hiểu mục đích để làm gì, nên ông Hoàng Văn Q đã nhờ đi mà không thấy có ai có ý kiến. Cuối năm 2024, anh Hoàng Bình T sửa chữa dãy nhà trọ, nhà vệ sinh, còn tường rào giữ nguyên, chi phí sửa chữa nhà vệ sinh hết khoảng 10.000.000đồng, thời điểm sửa chữa bà Hoàng Thị C có tranh chấp mời địa chính đến giải quyết, kết quả gia đình bị đơn cam kết chỉ sửa chữa chứ không coi nói, sau này tự chịu trách nhiệm về việc sửa chữa đó. Một thời gian sau, anh Hoàng Bình T nhận được thông tin nguyên đơn khởi kiện gia đình anh, lúc này gia đình anh mới biết bà Hoàng Thị B1 đã được cấp GCN phần đất tranh chấp từ năm 2009. Gia đình bị đơn đã khởi kiện ra Tòa án nhưng sau đó lại rút đơn khởi kiện về để giải quyết tranh chấp nội bộ. Một thời gian sau, bị đơn nhận được thông báo thụ lý của Tòa án về việc nguyên đơn khởi kiện.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các bị đơn không đồng ý vì gia đình bị đơn và bà Hoàng Thị C, bà Hoàng Thị B1, bà Hoàng Thị B2 đang có tranh chấp đất đai chưa giải quyết xong, còn tài sản trên đất cơ bản do gia đình bị đơn xây dựng trước khi bà Hoàng Thị B1 được cấp GCN. Do bà Hoàng Thị B1 kê khai cấp GCN sai so với thực tế được chia, nên việc cấp GCN cho bà Hoàng Thị B1 năm 2009 là không đúng pháp luật. Bị đơn anh Hoàng Bình T có yêu cầu phản tố đề nghị gia đình bị đơn được quyền quản lý, sử dụng 66,2m² đất tranh chấp thuộc thửa đất số 222 và được quyền sở hữu tài sản có trên đất. Đối với chi phí tố tụng nguyên đơn đã nộp tạm ứng các bị đơn đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị B1, ông Nguyễn Mạnh H trình bày: Năm 2016 vợ chồng họ có chuyển nhượng thửa đất số 222 cho nguyên đơn là tự nguyện, đúng sự thật. Thời điểm chuyển nhượng không có tranh chấp, gia đình đã bàn giao đất cho nguyên đơn và cắm mốc cụ thể với sự chứng kiến của chính quyền địa phương, có ranh giới chuyển nhượng tứ cận trong đó ranh giới với đất của bà Nguyễn Thị T2 là từ phần hàng rào gạch qua 1m ngang. Khi giao đất, trên đất có 01 bức tường rào bằng gạch; phần còn lại của thửa đất bà Nguyễn Thị T2 chia cho bà Hoàng Thị C. Tháng 9 năm 2024 gia đình bà Nguyễn Thị T1 tự ý chiếm thửa đất số 64-1 và chiếm luôn cả 1m chiều ngang từ mép tường rào về phía đông mà họ đã bán cho nguyên đơn. Bà Hoàng Thị B1 đề nghị các bị đơn phải tháo dỡ công trình, xây dựng trái phép trên 01m đất ngang từ mép tường rào về phía đông mà bà đã bán để nguyên đơn tiếp tục quản lý, sử dụng đất. Do ở xa nên vợ chồng họ đề nghị xét xử giải quyết vắng mặt. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm bà Hoàng Thị B1 có mặt và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến phần đất vượt quá 1m sang ngang; không đồng ý yêu cầu phản tố của anh Hoàng Bình T, mà xác định phần

diện tích đất ngoài vị trí cách tường rào 1m hướng về thửa đất số 64-1 là thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Hoàng Thị C. Bà Hoàng Thị B1 khẳng định khi bà chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng theo m², bên mua đã thanh toán đủ tiền và bà cũng đã bán hết đất của mình được bà Nguyễn Thị T2 phân chia.

Bà Hoàng Thị C trình bày: Bố mẹ bà được ông bà nội để lại cho khu đất ở tổ 6 khối 3 thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn với diện tích khá lớn, trên đất có nhà và phần đất làm vườn. Năm 1984 bố mẹ bà đã cho bà cả khu đất trên, trên đất có 01 ngôi nhà trình tường 03 gian, 01 nhà bếp; đồng thời, giao cho bà giấy tờ về nguồn gốc đất là văn tự chữ nôm. Sau khi được cho đất, bà không nhớ năm nào khi đó bà Nguyễn Thị T2 còn sống đã chia cho anh Hoàng Quốc H, là anh trai con bác của bà một phần đất. Sau đó, bà đã bảo bà Nguyễn Thị T2 chia tiếp cho ông Hoàng Văn Q 01 lô đất; chia cho bà Hoàng Thị B2 01 lô đất vuông vắn; chia cho bà Hoàng Thị B1 01 lô đất vát góc. Phần diện tích còn lại của khu đất đó là của bà, bà đã sử dụng để trồng màu từ xưa đến nay. Sau khi được chia đất, mọi người trong gia đình đã làm giấy tờ để đứng tên, nhưng chỉ đưa cho bà Nguyễn Thị T2 ký không đưa cho bà ký. Đối với phần đất mà bà Hoàng Thị B1 được chia và đã bán đất cho nguyên đơn, việc bán đất vào năm nào và mua bán cụ thể ra sao bà không nhớ, bà chỉ biết vị trí đất bán cho nguyên đơn có một cạnh thửa đất về phía đông mốc giới xác định là qua bức tường rào 01m ngang. Bức tường rào và nhà vệ sinh trên đất tranh chấp do ông Hoàng Văn Q xây dựng. Dù đã được Tòa án giải thích nhưng bà không yêu cầu độc lập. Theo bà Hoàng Thị C thì nguyên đơn chỉ được quyền quản lý, sử dụng đất theo vị trí từ tường rào xây sang ngang 1m về hướng đông, diện tích còn lại quá vị trí nói trên và các nội dung khác bà không đồng ý.

Bà Hoàng Thị B2 trình bày: Bà không có liên quan đến tranh chấp trong vụ án nên bà xin vắng mặt trong các buổi làm việc và không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố của các đương sự mà đề nghị giải quyết theo luật định.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường K, tỉnh Lạng Sơn trình bày: Trên cơ sở tài liệu đã cung cấp, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân phường sẽ tôn trọng và thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ được kế thừa và chấp hành bản án.

Người đại diện hợp pháp của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn trình bày: Hồ sơ cấp GCNQSDĐ thửa đất số 222 đảm bảo đầy đủ theo quy định của pháp luật. Trình tự giải quyết hồ sơ chuyển nhượng cũng được thực hiện đúng theo quy định của Luật Đất đai. Trong quá trình giải quyết hồ sơ, đơn vị không nhận được đơn thư phản ánh, kiến nghị về tranh chấp đất đai đối với thửa đất nêu trên. Việc đơn vị thực hiện cấp GCNQSDĐ ngày 23-01-2017 đối với thửa đất số 222 cho nguyên đơn là đúng thẩm quyền, đúng trình tự, thủ tục và đúng đối tượng sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 26-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện liên quan đến diện tích 0,5m² thuộc thửa đất số 155 đất GT, tờ bản đồ số 28, có vị trí đỉnh thửa A3, A4, A5, A6. Anh Vi Văn S có quyền khởi kiện lại đối với diện tích đất này theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vi Văn S, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của anh Hoàng Bình T, cụ thể:

Anh Vi Văn S được quyền quản lý, sử dụng đất tranh chấp diện tích 66,2m² thuộc thửa đất số 222 và được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng tài sản có trên đất gồm 01 tường rào dài 34,35m, diện tích 71,2m² đã hết khấu hao; 01 nhà vệ sinh diện tích 5,61m², đã bao gồm phần sửa chữa coi nói.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Vi Văn S về việc trả cho các bị đơn số tiền 20.000.000đồng.

Các bị đơn có trách nhiệm tháo dỡ di dời tài sản có trên phần đất anh Vi Văn S được quản lý, sử dụng gồm 01 phần bán mái lợp tôn diện tích 4,25m² và 01 phần sân bê tông diện tích 4,5m².

Buộc các bị đơn chấm dứt hành vi tranh chấp đối với diện tích đất tranh chấp và tài sản trên đất nêu trên.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, về lãi suất chậm trả, về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định,

Bà Hoàng Thị B1 và bà Hoàng Thị C kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn.

Anh Hoàng Bình T kháng cáo đề nghị hủy một phần GCNQSDĐ đã cấp cho anh Vi Văn S đối với diện tích đất tranh chấp 66m² thuộc thửa đất số 222; công nhận diện tích đất tranh chấp và tài sản trên đất của gia đình anh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị C.

Bị đơn anh Hoàng Bình T giữ nguyên yêu cầu phản tố, rút toàn bộ nội dung kháng cáo và không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị C.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 nhất trí với ý kiến của anh Hoàng Bình T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị B1 rút toàn bộ nội dung kháng cáo và đề nghị giải quyết kháng cáo của bà Hoàng Thị C theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị C giữ nguyên nội dung kháng cáo.

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; các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của mình; người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

2. Về việc giải quyết kháng cáo:

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Hoàng Bình T và bà Hoàng Thị B1 tự nguyện xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của các đương sự đã rút và xử lý tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo luật định.

Xét kháng cáo của bà Hoàng Thị C, thấy rằng: Cấp sơ thẩm đã thu thập tài liệu chứng cứ để giải quyết vụ án đúng quy định; thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm và thủ tục tố tụng đúng quy định không có vi phạm, không gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Việc tranh chấp đất giữa bà Hoàng Thị C với gia đình ông Hoàng Văn Q đối với thửa đất số 64-1 (được cấp giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị T2) không nằm trong phạm vi giải quyết của vụ án này nên không xem xét giải quyết. Việc bà Hoàng Thị C cho rằng phần ranh giới đất bà Hoàng Thị B1 bán cho nguyên đơn là cách 1m ngang từ tường rào (hiện nay vẫn còn) hướng sang thửa đất số 64-1, thấy không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Mặt khác, bà Hoàng Thị C không có tên tại GCNQSDĐ của thửa đất số 64-1 nên yêu cầu của bà Hoàng Thị C là không có căn cứ. Việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, kháng cáo của bà Hoàng Thị C là không có cơ sở để chấp nhận.

Tuy nhiên qua kiểm sát Bản án thấy rằng còn có thiếu sót, cần bổ sung, sửa lại cho phù hợp và đầy đủ, đúng quy định. Cụ thể: Cấp sơ thẩm không áp dụng Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013; không áp dụng Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự về nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định, định giá khi giải quyết vụ án. Phần Quyết định của bản án xác định nguyên đơn được quản lý, sử dụng tài sản trên đất nhưng không nêu rõ vị trí đỉnh điểm trên trích đo; các bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000đồng là chưa chính xác, cần xác định rõ mỗi bị đơn phải chịu 300.000đồng mới đảm bảo đúng pháp luật; Quyết định không nêu rõ vị trí đất đình chỉ và đất được chấp nhận thuộc bản đồ xã phường, tỉnh nào; Quyết định buộc các bị đơn có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản nhưng không nêu rõ vị trí đỉnh điểm tháo dỡ sẽ khó khăn cho công tác thi hành án.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị C; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 26-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn. Do sửa Bản án, nên người có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có yêu cầu phản tố anh Hoàng Bình T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị B1 rút toàn bộ nội dung kháng cáo. Xét thấy, việc những người kháng cáo rút toàn bộ nội dung kháng cáo là tự nguyện, nên căn cứ vào các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng cáo của những người này.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị C, thấy rằng:

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc được quyền quản lý, sử dụng 0,5m² đất thuộc thửa đất số 155 và tài sản trên phần diện tích đất trên. Việc rút yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện đã rút và giải quyết hậu quả của việc đình chỉ là đúng quy định của pháp luật. Tại phần quyết định của Bản án có nêu phần diện tích đất đình chỉ nhưng không thể hiện phần tài sản có trên phần diện tích đất đã rút yêu cầu. Phần đất cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết có diện tích 66,2m² thuộc một phần thửa đất 222 và tài sản trên đất do gia đình bị đơn xây dựng.

[5] Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Hoàng Thị B1 được mẹ đẻ là bà Nguyễn Thị T2 tặng cho một phần đất thuộc thửa đất số 64. Ngày 17-11-2009, bà Hoàng Thị B1 được cấp GCN đối với phần đất đó chính là thửa đất số 187 diện tích 284m², mục đích HNK. Ngày 29-12-2016, bà Hoàng Thị B1 tách thửa đất số 187 thành thửa đất số 221 diện tích 125,6m² và thửa đất số 222 diện tích 158,4m². Ngày 05-01-2017, vợ chồng bà Hoàng Thị B1 đã chuyển nhượng thửa đất số 222 cho nguyên đơn. Ngày 25-01-2017 nguyên đơn đã được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 222 và ngày 12-10-2017 nguyên đơn thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại đô thị.

[6] Thửa đất số 222 (trước đây thuộc một phần thửa đất số 187) có vị trí cạnh phía đông giáp với thửa đất số 64-1 của bà Nguyễn Thị T2. Bà Hoàng Thị B1 được cấp GCN thửa đất số 187 năm 2009, đến năm 2012 bà Nguyễn Thị T2 được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 64-1 diện tích 667,3m², trong đó có 106,5m² đất ở và 560,8m² đất vườn. Như vậy, thửa đất số 64-1 được cấp GCNQSDĐ sau thửa đất số 187 là 03 năm. Thời điểm cấp GCN của thửa đất số 187 cũng như cấp GCNQSDĐ của thửa đất số 64-1, bà Hoàng Thị B1, bà Nguyễn Thị T2 đều ký giáp ranh và ngược lại, không bên nào có tranh chấp về ranh giới sử dụng đất. Qua các tài liệu có trong hồ sơ cấp giấy của các thửa đất 187, 64-1, sự chia tách thửa đất 187 và hồ sơ chuyển nhượng thửa đất số 221, 222 thấy rằng: Việc chia tách, việc chuyển nhượng, việc cấp GCN các thửa đất

trên được thực hiện công khai, đúng thẩm quyền, đúng đối tượng, đúng trình tự thủ tục theo các quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn, thi hành tại thời điểm cấp giấy, thời điểm chuyển nhượng. Từ khi các thửa đất này được cấp giấy chứng nhận đến nay không ai khiếu nại, ý kiến gì nên việc cấp giấy đối với thửa đất số 187 và thửa đất số 64-1 mà chỉ xảy ra tranh chấp giữa các thành viên trong gia đình bà Nguyễn Thị T2 về quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 64-1 sau khi bà Nguyễn Thị T2 chết. Nên xác định việc cấp giấy chứng nhận của các thửa đất 187, 64-1, 222 là hợp pháp; chủ sử dụng đất các thửa đất này được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng theo quy định của Luật Đất đai.

[7] Vợ chồng bà Hoàng Thị B1, bà Hoàng Thị C đều xác định khi chuyển nhượng đất cho nguyên đơn có cắm mốc giới rõ ràng, trên đất đã có hàng rào bằng gạch, tuy nhiên ranh giới của thửa đất số 222 là cách bức tường sang 1m chiều ngang. Trong quá trình giải quyết vụ án, họ cho rằng ranh giới của thửa đất số 187 tính từ mốc giới thửa đất số 183 của bà Hoàng Thị B2 kéo sang ngang 9m. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Hoàng Thị B1 và bà Hoàng Thị C thay đổi lời khai cho rằng mốc giới kéo sang ngang là 8m, hơn nữa khi chuyển nhượng thửa đất số 222 cho nguyên đơn không có tài sản trên đất. Như vậy, lời khai bà Hoàng Thị B1 và bà Hoàng Thị C về ranh giới của thửa đất số 187 trước đây và tài sản có trên đất đối với thửa đất số 222 khi chuyển nhượng cho nguyên đơn là bất nhất. Ngoài ra, bà Hoàng Thị C cho rằng thửa đất số 64-1 là của mình, tự xác định ranh giới của thửa đất số 64-1 theo ý kiến riêng là không có cơ sở, không phù hợp thực tế, không phù hợp với GCNQSDĐ của thửa đất số 64-1 đã cấp cho bà Nguyễn Thị T2 từ năm 2012. Mặt khác, đất tranh chấp hiện nay qua kết quả đo đạc không thuộc thửa đất số 64-1 mà thuộc thửa đất số 222.

[8] Các bị đơn cũng thừa nhận khoảng năm 2016-2017 nguyên đơn đã từng đến gặp vợ chồng ông Hoàng Văn Q để yêu cầu tháo dỡ bức tường và nhà vệ sinh, lời khai này phù hợp với lời khai của nguyên đơn. Nên có căn cứ xác định các bên đều biết việc chuyển nhượng đất của bà Hoàng Thị B1 và biết trên phần đất chuyển nhượng có bức tường rào và nhà vệ sinh, khi chuyển nhượng thì bà Nguyễn Thị T2 và các thành viên trong gia đình không ai có ý kiến, yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đối với tài sản trên đất chuyển nhượng.

[9] Luật Đất đai qua các thời kỳ đều quy định: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này. Nhà nước bảo hộ quyền sử dụng đất ... của người sử dụng đất. Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền tài sản khác gắn liền với đất.

[10] Về tài sản trên đất: Nguyên đơn cho rằng đã thỏa thuận miệng với vợ chồng bà Hoàng Thị B1 về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản có trên đất, bà Hoàng Thị B1 không thừa nhận hoàn toàn mà lời khai bất nhất. Thời điểm chuyển nhượng, công trình được xây dựng trên đất trồng cây hàng năm. Năm 2024 gia đình anh Hoàng Bình T đã sửa chữa, coi nới các công trình này. Việc này đã bị cơ quan có thẩm quyền lập biên bản, anh Hoàng Bình T trình bày tự chịu trách nhiệm vấn đề này. Hiện nay thửa đất số 222 nguyên đơn đã thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng sang đất ở tại đô thị. Đối với phần bán mái lợp tôn và phần sân bê tông các bị đơn mới coi nới, sửa chữa trên đất tranh chấp không thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình bị đơn, nên nguyên đơn yêu cầu các bị đơn có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản này là có căn cứ. Nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho các bị đơn số tiền 20.000.000đồng đối với tài sản công trình trên đất; trong khi theo Biên bản định giá tài sản toàn bộ giá trị các tài sản trên đất chỉ có trị giá 13.360.000đồng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, không trái quy định pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội, bảo vệ được quyền lợi cho các bên và thuận lợi cho việc thi hành án nên cấp sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện xác định nguyên đơn được sở hữu bức tường, nhà vệ sinh đã bao gồm phần coi nới là phù hợp với quy định của pháp luật.

[11] Từ những phân tích, đánh giá trên thấy rằng cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Hoàng Bình T là có căn cứ pháp lý, đúng quy định của pháp luật đất đai.

[12] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng tổng cộng 20.800.000đồng. Do nguyên đơn rút phần yêu cầu khởi kiện đối với đất có diện tích 0,5m² nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng tương ứng với số tiền 153.920đồng. Do yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu 20.646.000đồng và phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền này như cấp sơ thẩm nhận định và quyết định là đúng pháp luật.

[13] Bản án sơ thẩm có một số vi phạm, thiếu sót như sau:

[14] Thứ nhất: Tại mục [16] nhận định của bản án về án phí, cấp sơ thẩm không nhận định và quyết định căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326 là không chính xác.

[15] Thứ 2: Bản án sơ thẩm quyết định về việc đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng không tuyên cụ thể diện tích đất đình chỉ hoặc được chấp nhận tại xã, phường, tỉnh nào là không đầy đủ, gây khó khăn cho công tác thi hành án.

[16] Thứ 3: Bản án sơ thẩm nhận định và quyết định về trách nhiệm chịu chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản). Tuy nhiên, phần căn cứ pháp luật không căn cứ các điều luật quy định về nội dung này tại Bộ luật Tố tụng dân sự là không đầy đủ. Bản án đã căn cứ vào một số Điều luật của Bộ luật Dân sự nhưng chưa đầy đủ đối với các vấn đề của vụ án.

[17] Thứ 4: Diện tích đất tranh chấp có sự quản lý, sử dụng của các đương sự đến năm 2009 được cấp GCN cho bà Hoàng Thị B1 và sau này chia tách thửa đất, cấp GCNQSDĐ năm 2017 cho nguyên đơn trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm đã không căn cứ vào các quy định của Luật Đất đai qua các thời kỳ về việc cấp giấy chứng nhận để giải quyết vụ án là không chính xác, không đúng quy định của pháp luật đất đai.

[18] Thứ 5: Bản án sơ thẩm quyết định về tài sản trên đất trong đó có xác định nguyên đơn được sở hữu một số tài sản và các bị đơn phải tháo dỡ, di dời một số tài sản. Tuy nhiên, các tài sản này không nêu đỉnh, điểm cụ thể nhất là các tài sản buộc phải tháo dỡ, di dời là không đầy đủ, gây khó khăn cho công tác thi hành án. Đồng thời, phải xác định chỉ rõ chi phí tháo dỡ, di dời ai phải chịu trách nhiệm. Bức tường do gia đình bị đơn xây dựng có một phần nằm tại phần đất nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện, có một phần nằm trong phần đất nguyên đơn yêu cầu giải quyết. Tại phần quyết định cấp sơ thẩm đã bóc tách nhưng không chính xác, không đúng với thực tế hiện trạng công trình thể hiện trên Trích đo xác minh khu đất tranh chấp, cụ thể: Phần bức tường nguyên đơn được sở hữu xác định có điểm A1, A7, A6 có chiều dài 34,85m.

[19] Thứ 6: Các bị đơn không thuộc trường hợp sở hữu chung hợp nhất. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên đương nhiên mỗi bị đơn phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch mới đúng quy định của pháp luật về trách nhiệm chịu án phí. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm lại xác định các bị đơn chỉ phải chịu 300.000đồng tiền án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không chính xác.

[20] Thứ 7: Các đương sự đều thừa nhận đất tranh chấp hiện do gia đình bị đơn đang quản lý, sử dụng và đang sở hữu tài sản trên đất. Do đó, phải buộc gia đình bị đơn trả lại 66,2m² đất tranh chấp và phần tài sản nguyên đơn được quyền sở hữu cho nguyên đơn mới đảm bảo quyền của người sử dụng đất.

[21] Xét thấy, cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ việc thu thập tài liệu chứng cứ. Việc chứng minh được thực hiện theo đúng quy định tại Chương VII Bộ luật Tố tụng dân sự. Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, Bản án sơ thẩm không có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên không có căn cứ để hủy Bản án sơ thẩm. Trong vụ án này, mặc dù đã được giải thích, hướng dẫn nhưng bà Hoàng Thị C không có yêu cầu độc lập. Mặt khác, việc tranh chấp đất giữa bà Hoàng Thị C với gia đình ông Hoàng Văn Q đối với thửa đất số 64-1 (được cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị T2) không nằm trong phạm vi giải quyết của vụ án. Thửa đất số 64-1 được cấp GCNQSDĐ không phải đứng tên bà Hoàng Thị C. Tại cấp phúc thẩm, bà Hoàng Thị C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho nội dung kháng cáo của mình. Vì vậy, kháng cáo của bà Hoàng Thị C không có căn cứ để chấp nhận. Tuy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo, nhưng do các vi phạm, thiếu sót trên cấp phúc thẩm có thể khắc phục, bổ sung được nên cần sửa bản án

sơ thẩm để đảm bảo đúng quy định của pháp luật và thuận lợi cho việc thi hành án.

[22] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà Hoàng Thị C không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Hoàng Thị C số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp. Do anh Hoàng Bình T và bà Hoàng Thị B1 rút kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm nên họ phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm và khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm họ đã nộp.

[23] Xét đề nghị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn là có căn cứ pháp lý, phù hợp với các quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 289, Điều 295, Điều 298, khoản 5 Điều 308, Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của bị đơn có yêu cầu phản tố anh Hoàng Bình T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị B1.

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị C; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 26-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn, cụ thể như sau:

Căn cứ vào các Điều 1, Điều 73, Điều 79 của Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ vào các Điều 4, Điều 9, Điều 10, Điều 46, Điều 49, Điều 50, Điều 105, Điều 107 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào các Điều 3, Điều 4, Điều 5, Điều 26, Điều 97, Điều 99, Điều 100, Điều 166, Điều 167, Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 3, Điều 17, Điều 26, Điều 31 của Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ vào các Điều 158, Điều 160, Điều 161, Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 169, Điều 221, Điều 235, Điều 274, Điều 275, Điều 280, Điều 281, Điều 288, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 2, khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2, khoản 4 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

I. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Vi Văn S đối với diện tích 0,5m² đất GT thuộc một phần thửa đất số 155, tờ bản đồ địa chính

số 28 thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn nay là phường K, tỉnh Lạng Sơn và tài sản gắn liền với đất. Diện tích $0,5m^2$ được xác định bởi các đỉnh thừa nối các điểm: A3, A4, A5, A6 thể hiện tại Phụ lục kèm theo Bản án dân sự phúc thẩm.

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

II. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Vi Văn S, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Hoàng Bình T.

1. Về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Anh Vi Văn S được quyền quản lý, sử dụng diện tích $66,2m^2$ thuộc một phần thửa đất 222, tờ bản đồ địa chính số 28 thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn nay là phường K, tỉnh Lạng Sơn và được sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm có: 01 tường rào dài xây gạch bê tông có chiều dài 34,85m được xác định bởi các đỉnh thừa nối các điểm: A1, A7, A6; 01 nhà vệ sinh đã bao gồm phần sửa chữa, coi nói có diện tích $5,61m^2$ được xác định bởi các đỉnh thừa nối các điểm: N1, N2, N3, N4. Diện tích $66,2m^2$ đất được xác định bởi các đỉnh thừa nối các điểm: A1, A2, A3, A6, A7 thể hiện tại Phụ lục kèm theo Bản án dân sự phúc thẩm.

2. Buộc bà Nguyễn Thị T1 và anh Hoàng Bình T phải trả lại cho anh Vi Văn S diện tích $66,2m^2$ đất thuộc một phần thửa đất 222, tờ bản đồ địa chính số 28 thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn nay là phường K, tỉnh Lạng Sơn và tài sản anh Vi Văn S được quyền sở hữu. Diện tích $66,2m^2$ đất được xác định bởi các đỉnh thừa nối các điểm: A1, A2, A3, A6, A7 thể hiện tại Phụ lục kèm theo Bản án dân sự phúc thẩm.

3. Buộc bà Nguyễn Thị T1 và anh Hoàng Bình T có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản trên phần đất anh Vi Văn S được quản lý, sử dụng gồm:

- 01 phần bán mái lợp tôn có diện tích $4,25m^2$ được xác định bởi các đỉnh thừa nối các điểm: N11, N3, N4, N5, N6 thể hiện tại Phụ lục kèm theo Bản án dân sự phúc thẩm.

- 01 phần sân bê tông có diện tích $4,5m^2$ được xác định bởi các đỉnh thừa nối các điểm: N7, N8, N9, N10 thể hiện tại Phụ lục kèm theo Bản án dân sự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị T1 và anh Hoàng Bình T phải tự chịu chi phí tháo dỡ, di dời công trình.

4. Buộc bà Nguyễn Thị T1, anh Hoàng Bình T, anh Hoàng Q, chị Hoàng Thùy L, chị Hoàng Thúy H chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với nêu trên với anh Vi Văn S.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Vi Văn S về việc anh Vi Văn S có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị T1 và anh Hoàng Bình T tổng số tiền 20.000.000đồng (hai mươi triệu đồng).

III. Về chi phí tố tụng:

1. Anh Vi Văn S phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với tổng số tiền là 153.920đồng. Xác nhận anh Vi Văn S đã nộp đủ số tiền 153.920đồng (một trăm năm mươi ba nghìn chín trăm hai mươi đồng).

2. Bà Nguyễn Thị T1 và anh Hoàng Bình T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với tổng số tiền là 20.646.000đồng. Bà Nguyễn Thị T1 và anh Hoàng Bình T có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho anh Vi Văn S số tiền là 20.646.000đồng (hai mươi triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

IV. Về nghĩa vụ chậm trả: Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

V. Về án phí

1. Về án phí dân sự sơ thẩm

Anh Vi Văn S không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh Vi Văn S số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000987 ngày 28-11-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Lạng Sơn nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 - Lạng Sơn.

Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch để sung vào ngân sách Nhà nước.

Anh Hoàng Bình T phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tổng cộng anh Hoàng Bình T phải chịu 600.000đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền án phí sơ thẩm để sung vào ngân sách Nhà nước. Xác nhận anh Hoàng Bình T đã nộp 300.000đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0000276 ngày 25-8-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn. Sau khi khấu trừ, anh Hoàng Bình T còn phải nộp tiếp số tiền 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm

Anh Hoàng Bình T phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm để sung vào ngân sách Nhà nước. Ngày 16-10-2025, anh Hoàng Bình T đã nộp là

300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000541 của Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn. Xác nhận, anh Hoàng Bình T đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Hoàng Thị B1 phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm để sung vào ngân sách Nhà nước. Ngày 03-11-2025, bà Hoàng Thị B1 đã nộp là 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000747 của Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn. Xác nhận, bà Hoàng Thị B1 đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Hoàng Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Hoàng Thị C số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000746 ngày 03-11-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải 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 theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa Phúc thẩm 1 TANDTC;
- Viện Phúc thẩm 1 TANDTC;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TANDKV 1 - Lạng Sơn;
- VKSNDKV 1 - Lạng Sơn;
- Phòng THADSKV 1 - Lạng Sơn;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn;
- Đương sự;
-;
- Lưu: HS; Tòa DS; HCTP, KTNV&THA.

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

Nguyễn Thị Hoa