TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LẠNG SƠN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 35/2026/DS-PT
Ngày 30-3-2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu đòi lối đi chung.

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 Kiếm

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hoa

Bà Nguyễn Thị Minh Thuỳ

- 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 toà: Bà Hoàng Thị Loan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 30 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 64/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2025 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu đòi lối đi chung.

Do Bản án sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 93/2025/QĐ-PT ngày 30-12-2025, Thông báo thay đổi thời gian địa điểm mở phiên toà số 01/TB-TA ngày 13-01-2026, Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 30/2026/QĐ-PT ngày 05-02-2026, Thông báo thay đổi thời gian địa điểm mở phiên toà số 15/TB-TA ngày 26-02-2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Triệu Thị K, sinh năm 1956; căn cước công dân số 02015600**** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 16-4-2021; địa chỉ: Thôn N, xã Y, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Triệu Thị K: Bà Nông Thị T, Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

- *Bị đơn có yêu cầu phản tố*: Ông Linh Văn C, sinh năm 1959; căn cước công dân số 02005900**** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã

hội, Bộ Công an cấp ngày 11-4-2021; địa chỉ: Thôn N, xã Y, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Linh Văn C: Bà Chu Bích T, Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Hoàng Văn D, sinh năm 1986; căn cước công dân số 020086007692 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 22-11-2021; địa chỉ: Thôn P, xã Y, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho của Hoàng Văn D: Bà Chu Bích T, Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

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

1. Ông Linh Văn T, sinh năm 1984; căn cước công dân số 02008400**** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 16-4-2021; địa chỉ: Thôn N, xã Y, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

2. Bà La Thị H, sinh năm 1986, căn cước công dân số 02018600**** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 14-9-2021; địa chỉ: Thôn N, xã Y, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

3. Bà Linh Thị S, sinh năm 1988, căn cước công dân số 02018800**** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 22-11-2021; địa chỉ: Thôn P, xã Y, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

4. Bà Nông Thị H, sinh năm 1960; căn cước công dân số 0201600**** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 11-04-2021; địa chỉ: Thôn N, xã Y, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

5. Bà Linh Thị B, sinh năm 1981, địa chỉ: Thôn P, xã T, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

6. Bà Linh Thị H, sinh năm 1985, địa chỉ: Thôn P, xã Y, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

7. Bà Linh Kiều T, sinh năm 1992, địa chỉ: Thôn N, xã Y, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

8. Ông Linh Văn Đ, sinh năm 1989, địa chỉ: Thôn N, xã Y, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

9. Uỷ ban nhân dân xã Y, tỉnh Lạng Sơn;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Thanh T - Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã Y. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn C - Phó trưởng phòng Kinh tế xã Y. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bà Triệu Thị K, là 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 02 khu:

- Khu đất tranh chấp với bị đơn và ông Hoàng Văn D (khu 1) có tổng diện tích là 195,1m², gồm: 5,5m² thuộc một phần thửa 268, tờ bản đồ (sau đây viết tắt là TBĐ) số 26 (đất ở, đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) cho bị đơn); 7,8m² thuộc một phần thửa 183, TBĐ số 27 (đất trồng cây lâu năm, đã cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn); 136,4m² thuộc một phần thửa 528, TBĐ số 26 (đất trồng cây lâu năm, đã cấp GCNQSDĐ cho bị đơn); 43,8m² thuộc một phần thửa 529, TBĐ số 26 (đất trồng cây lâu năm, đã cấp GCNQSDĐ cho ông Hoàng Văn D); 1,6m² thuộc một phần thửa 183, TBĐ số 27 (đất trồng cây lâu năm, đã cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn).

Tài sản trên đất khu 1 có: Có 02 cây lê; 01 cây nhãn; 02 cây hồng; 01 cây mận; 01 bụi chuối có 07 cây; 06 cây chè tái sinh; 01 cây xoan; 05 cây sưa và có các công trình xây dựng trên đất: Tường đá chăn sạt lở đất; bể nước; nhà vệ sinh; nhà tắm; tường rào lưới B40. Các công trình trên đất đều do ông Hoàng Văn D xây dựng, còn cây trồng trên đất nguyên đơn cho rằng do vợ chồng nguyên đơn trồng, bị đơn cho rằng bị đơn trồng.

- Khu đất tranh chấp yêu cầu đòi lối đi chung có tổng diện tích là 56,7m² (khu 2), gồm: 10,8m² thuộc một phần thửa 371, TBĐ số 26 (đất giao thông); 5,8m² thuộc một phần thửa 267, TBĐ số 26 (đất trồng cây lâu năm, đã cấp GCNQSDĐ cho bị đơn); 40,1m² thuộc một phần thửa 268, TBĐ số 26 (đất ở, đã cấp GCNQSDĐ cho bị đơn).

Tài sản trên khu 2 có: 24 cây đào thất thốn do bị đơn trồng năm 2023 và tường chắn xây bằng đá dài 2,17m, cao 1,5m, dày 0,65m không chát, do bị đơn xây năm 2022.

Giá trị đất tranh chấp là đất ở được xác định là 170.000đồng/m², giá trị đất trồng cây lâu năm là 42.000đồng/m².

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ bổ sung xác định: Ngoài lối đi thuộc một phần các thửa 371, 267, 268 để vào thửa đất số 183 (khu 2) thì còn có 02 lối đi khác, cụ thể:

- Lối đi thứ nhất: Đi qua một phần thửa 371 là đất giao thông và một phần thửa đất số 529 của gia đình ông Hoàng Văn D, đường đã được ông Hoàng Văn D đổ bê tông từ năm 2012.

- Lối đi thứ hai: Qua thửa 231 và một phần thửa 269 (đã cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn), hiện nay một phần thửa 231, 269 nguyên đơn đã bán cho bà Linh Thị Thìn, phần còn lại nguyên đơn đang trồng cây đỗ. Phía sau của thửa 269 tiếp giáp với thửa 183 của nguyên đơn, phía trước giáp đường bê tông của thôn.

Theo nguyên đơn bà Triệu Thị K trình bày: Chồng của nguyên đơn và bị đơn là hai anh em, họ là con của ông Linh Văn Bú, bà Hoàng Thị Mới (đều đã chết). Năm 1973, nguyên đơn lấy ông Linh Văn Thắng (đã chết), khi về làm dâu thì đã thấy gia đình quản lý, sử dụng thửa đất này, thời điểm đó trên đất chưa trồng cây gì mà chỉ có các cây bụi, cây tạp tự mọc, hàng năm gia đình vẫn lên đó lấy củi và quản lý không cho ai lấn chiếm. Năm 1983, bố mẹ chia đất cho vợ chồng nguyên đơn, nhưng không lập văn bản. Sau khi được chia đất, năm 1984 nguyên đơn đã đi phát để trồng sắn. Khoảng năm 1991, 1992 trồng cây vải thiều, nhưng khi đó chưa trồng đến phần đất tranh chấp. Đến khoảng năm 2006, chồng nguyên đơn có trồng 01 cây hồng, 09 cây cẩm lai (cây sưa), nhưng cuối năm 2023 bị đơn đã thuê máy xúc đi 04 cây cẩm lai. Năm 2012, gia đình nguyên đơn tiếp tục trồng cây mận, hiện nay còn 03 cây còn sống.

Khoảng năm 2012, bị đơn đã bán một phần đất khoảng 60m² của gia đình nguyên đơn cho ông Hoàng Văn D (là con nuôi của gia đình chồng nguyên đơn) để làm nhà. Năm 2023 ông Dũng tiếp tục xây dựng nhà bếp, nhà tắm trên đất, gia đình nguyên đơn hỏi mới được biết là bị đơn đã bán đất cho ông Dũng. Tháng 7-2023 bị đơn thuê máy xúc múc vào một phần đất của gia đình nguyên đơn khoảng 100m², khi đó chồng nguyên đơn còn sống nên đã sang nói chuyện với bị đơn thì bị đơn không múc nữa. Cuối năm 2023, sau khi chồng nguyên đơn chết, thì bị đơn lại tiếp tục lấn chiếm, lấy lưới sắt mắt cáo rào vào đất của gia đình nguyên đơn.

Giữa thửa 231, 269 của gia đình nguyên đơn (thửa 231, 269 ở ngoài, còn thửa 183 bị đơn lấn chiếm ở phía sau) và thửa đất của bị đơn trước đây còn có 01 con đường bê tông đi chung, con đường này đã có từ năm 1964-1965. Năm 2005, gia đình nguyên đơn cùng gia đình bị đơn góp tiền để đổ bê tông, đến năm 2009 thì gia đình nguyên đơn chuyển sang thôn Nà Hấy, xã Y để sinh sống, nhưng vẫn đi lại con đường này để lên vườn. Năm 2023 khi bị đơn thuê máy xúc để múc đất thì đồng thời bị đơn đã xây tường kè đá bịt con đường này không cho gia đình nguyên đơn đi lại nữa.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu được quyền quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp khoảng 100m² thuộc một phần thửa 183; yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bị đơn và ông Dũng; yêu cầu bị đơn và ông Dũng di dời tài sản trên đất, phá dỡ bức tường chắn để gia đình nguyên đơn có lối đi lại.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với: Diện tích 9,4m², thuộc một phần thửa 183 (7,8m²+1,6m²); diện tích 43,8m² thuộc một phần thửa 529; diện tích 10,8m² thuộc một phần thửa 371; rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và ông Hoàng Văn D đối với 43,8m² thuộc một phần thửa 529.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 141,9m², trong đó 5,5m² thuộc một phần thửa 268 và 136,4m² thuộc một phần thửa 528, yêu cầu bị đơn di dời tài sản trên đất. Yêu cầu mở lối đi có diện tích là 45,9m², trong đó 5,8m² thuộc một phần thửa 267 và 40,1m² thuộc một phần thửa 268, yêu cầu bị đơn di dời tài sản trên đất.

Bị đơn có yêu cầu phản tố ông Linh Văn C trình bày: Đất tranh chấp có nguồn gốc của ông bà để lại cho bố mẹ bị đơn, từ năm 1983 bố mẹ để lại cho bị đơn, nhưng không có di chúc, không có văn bản tặng cho. Khi còn sống, bố mẹ bị đơn có 04 người con, nhưng bố mẹ chỉ chia đất cho 02 anh em trai là bị đơn và chồng của nguyên đơn, còn 02 người con còn lại thì 01 người là con gái, 01 người đi bộ đội đã hy sinh từ năm 1972. Khi chia không có giấy tờ nên không biết rõ số lô, số thửa, nhưng mỗi người một phần có ranh giới là hàng rào tre, bây giờ không còn hàng rào do nguyên đơn đã chặt phá. Khi bố mẹ chia đất, trên đất có một số cây ăn quả, còn lại là vườn trồng rau. Trên thửa đất số 268 thì có căn nhà cũ của bố mẹ xây dựng từ trước, đến năm 2021 thì bị đơn phá dỡ căn nhà này để chuyển sang ở bên thôn N sinh sống. Trên thửa đất số 267, 268 hiện nay bị đơn đang trồng cây đào, thửa đất 528 hiện nay dùng để ươm giống cây hồi.

Năm 2010 bị đơn có bán một phần đất cho gia đình ông Hoàng Văn D, nay tách thành thửa đất số 529. Đến năm 2012 thì ông Hoàng Văn D xây nhà ở như hiện nay. Khi bán cho ông Hoàng Văn D không có ai thắc mắc hay khiếu nại gì. Khoảng năm 2023 thì ông Hoàng Văn D tiếp tục xây tường rào kè đá ở phía sau nhà để trống sạt lở đất, ngoài ra ông Hoàng Văn D còn rào một hàng rào bằng lưới B40 để làm ranh giới ở phía sau nhà. Trên một phần thửa đất số 267 trước đây có một con đường để đi lên nhà, do bố mẹ bị đơn làm từ trước, chồng nguyên đơn làm nhà ở thửa đất bên cạnh thì cũng đi chung con đường này để lên nhà. Sau này không rõ năm nào thì nhà nguyên đơn chuyển đi nơi khác ở thì bị đơn đã đổ bê tông trên con đường cũ để lên nhà. Sau này do bị đơn cũng chuyển nhà đi nơi khác, nên năm 2022 đã xây kè đá và đổ đất để lấp con đường này vì không còn nhu cầu sử dụng. Khi đó không có ai thắc mắc gì, vì con đường này là đường do nhà bị đơn mở từ trước, còn nguyên đơn đã bán nhà cũ cho bà Linh Thị Thìn, năm 2019 thì bà Thìn xây nhà và cũng đi con đường khác, chứ không đi con đường bê tông này, nên gia đình bị đơn mới đổ đất san lấp.

Đối với yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn qua các thửa 267, 268 nguyên đơn không nhất trí. Phần diện tích 10,8m² thuộc một phần thửa 371 (đất giao thông) bị đơn không tranh chấp, sẽ tự phá dỡ khôi phục lại hiện trạng. Tại buổi xem xét thẩm định bổ sung ngày 15-9-2025, bị đơn đã tự phá dỡ bức tường kè đá, múc đất để trả lại hiện trạng con đường bê tông diện tích 10,8m², thuộc một phần thửa 371.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn có yêu cầu phản tố: Yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc diện tích 141,9m², trong đó 136,4m² thuộc một phần thửa 528 và 5,5m² thuộc một phần thửa 268.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Hoàng Văn D trình bày: Năm 2010, vợ chồng ông mua đất trồng cây lâu năm với bị đơn với giá 35.000.000 đồng. Khi mua có lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Giữa năm 2011, vợ chồng ông tự san đất làm mặt bằng. Năm 2012 làm nhà chính để ở. Đến năm 2013 xây nhà bếp và công trình phụ. Năm 2018 vợ chồng ông mới thực hiện kê khai, sang tên GCNQSDĐ và được cấp GCNQSDĐ ngày 17-10-2018 mang tên ông Hoàng Văn D và bà Linh Thị S đối với thửa 529, diện

tích 294,0m². Từ khi mua đất với gia đình bị đơn cho đến nay, gia đình ông vẫn thường xuyên quản lý, sử dụng liên tục, không xảy ra tranh chấp với ai.

Do ảnh hưởng của bão, mưa nhiều sạt lở đất phía sau nhà, nên vào cuối năm 2023 ông đã lấy gạch chỉ và đá hộc xây kè tường cao khoảng 3m, dài khoảng 10m để chắn đất không cho đất lở xuống nhà. Hiện nay ranh giới đất nhà ông và nhà nguyên đơn vẫn có hàng rào mắt cáo do ông làm cuối năm 2023. Khi xây kè tường còn cách hàng rào mắt cáo, đóng cột bê tông phía sau nhà 3m, phía bên phải cách khoảng 1m để có lối lên công trình phụ. Đầu năm 2024, ông thấy nguyên đơn lên rừng về thì lên kiểm tra xung quanh thì thấy cột bê tông bị gẫy đổ và hàng rào mắt cáo bị đổ, nhưng không biết là do ai làm đổ, ông đã làm đơn trình báo lên thôn nhưng chưa được giải quyết, do không biết ai gây ra. Từ đó đến nay gia đình ông vẫn quản lý, sử dụng đến nay không xảy ra tranh chấp với ai.

Ông Hoàng Văn D có yêu cầu độc lập: Yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp 43,8m² và toàn bộ tài sản trên đất thuộc một phần thửa 529. Ngày 19-9-2025, ông Hoàng Văn D có đơn tự nguyện xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Linh Văn T, bà Linh Thị B, bà Linh Kiều T, bà La Thị H (con đẻ và con dâu của nguyên đơn): Đều nhất trí với các ý kiến, các yêu cầu và việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Linh Thị H (con của nguyên đơn): Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập để tham gia tố tụng, nhưng vắng mặt nên không có lời khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị H, anh Linh Văn Đ (vợ và con của bị đơn): Đều nhất trí với các ý kiến, yêu cầu phản tố của bị đơn, không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Linh Thị S (vợ ông Hoàng Văn D): Nhất trí với ý kiến của ông Hoàng Văn D và việc rút yêu cầu độc lập của ông Dũng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã Y, tỉnh Lạng Sơn trình bày: Việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa 183 cho ông Linh Văn Thắng và bà Triệu Thị K đảm bảo theo trình tự, thủ tục và đối tượng sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Việc cấp GCNQSDĐ ngày 17-10-2018 đối với thửa 529 cho ông Hoàng Văn D, bà Linh Thị S là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Diện tích tranh chấp thuộc các thửa 267, 268, 528, 529 tờ bản đồ số 26, thửa đất số 183, tờ bản đồ số 27 bản đồ địa chính xã Y được quy hoạch vào mục đích đất ở tại nông thôn, không thuộc quy hoạch đất rừng phòng hộ, đất an ninh quốc phòng, đất xây dựng các công trình, dự án.

Đối với thửa đất số 268, tại công văn số 337/UBND-KT, ngày 19-9-2025 của UBND xã Y cho biết: Hiện nay chỉ thu thập được Quyết định số 2386/QĐ-UBND ngày 26-11-2010 của UBND huyện V về việc cấp GCNQSDĐ sau đo

đạc bản đồ địa chính đối với các hộ gia đình cá nhân sử dụng đất trên địa bàn xã B, huyện Văn Quan. Tại danh sách kèm theo Quyết định số 2386/QĐ-UBND ngày 26-11-2010 có tên người sử dụng đất Linh Văn C, thửa 268, tờ bản đồ số 26, diện tích 269m², mục đích đất ở tại nông thôn (ký hiệu ONT). Ngoài ra, không có hồ sơ cấp GCNQSDĐ số 268, do đó UBND xã Y chưa đủ cơ sở để xem xét đánh giá về trình tự thủ tục cấp giấy đối với các thửa đất trên theo quy định.

Theo Kết luận giám định chồng ghép bản đồ kết luận:

- Khu đất tranh chấp có diện tích 9,4m² trùng với diện tích thửa 183, tờ bản TBĐ số 27 xã B (cũ) được cấp GCNQSDĐ ngày 26-11-2010 cho ông Linh Văn Thắng và bà Triệu Thị K (S2 = 7,8m² + S5 = 1,6m²).

- GCNQSDĐ cấp ngày 26-11-2010 cho ông Linh Văn Thắng và bà Triệu Thị K đối với thửa 269 diện tích 283m², TBĐ địa chính số 26 xã B (cũ) không trùng với khu đất tranh chấp theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích đo ngày 16-6-2025.

- Khu đất tranh chấp theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích đo ngày 16-6-2025 có diện tích trùng với một phần diện tích thửa 528, 267 TBĐ địa chính số 26 xã B (cũ) được cấp GCNQSDĐ ngày 17-10-2018 cho ông Linh Văn C và bà Nông Thị H (S3 = 136,4m² + S7 = 5,8m²).

- Khu đất tranh chấp theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích đo ngày 16-6-2025 có diện tích 45,6m² trùng với một phần thửa 268 TBĐ địa chính số 26 xã B (cũ) được cấp GCNQSDĐ ngày 26-11-2010 cho ông Linh Văn C và bà Nông Thị H (S1 = 5,5m² + S8 = 40,1m²).

- Khu đất tranh chấp theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích đo ngày 16-6-2025 có diện tích 43,8m² trùng với một phần thửa 529 TBĐ địa chính số 26 xã B (cũ) được cấp GCNQSDĐ ngày 17-10-2018 cho ông Hoàng Văn D và bà Linh Thị S (S4 = 43,8m²).

Theo Kết luận giám định tuổi cây kết luận: Mẫu 01 (loài cây sưa) có tuổi là: 11 ±1 năm tuổi, tương ứng với năm trồng là năm 2014. Trong đó sai số được tính có thể là năm 2013 hoặc năm 2015. Mẫu 02 (loài cây hồng) có tuổi là 18 + 1 năm tuổi, tương ứng với năm trồng là 2007. Trong đó sai số được tính có thể là năm 2006 hoặc năm 2008.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lạng Sơn đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Triệu Thị K về việc yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp, tài sản gắn liền với đất tranh chấp thuộc một phần thửa 268, tờ bản đồ địa chính số 26, xã B (nay là xã Y, tỉnh Lạng Sơn), diện tích 5,5m² và một phần thửa 528, tờ bản đồ địa chính số 26, xã B (nay là xã Y, tỉnh Lạng Sơn), diện tích 136,4m². Không chấp nhận yêu cầu của bà Triệu Thị K về việc yêu cầu ông Linh Văn C phải di dời các tài sản trên phần đất tranh chấp này.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Triệu Thị K về việc mở lối đi qua một phần thửa 267, tờ bản đồ địa chính số 26, xã B (nay là xã Y, tỉnh Lạng Sơn), diện tích 5,8m² và một phần thửa 268, tờ bản đồ địa chính số 26, xã B (nay là xã Y, tỉnh Lạng Sơn), diện tích 40,1m². Không chấp nhận yêu cầu của bà Triệu Thị K về việc yêu cầu ông Linh Văn C di dời tài sản trên phần diện tích đất thuộc một phần thửa 267 và 268.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Linh Văn C. Ông Linh Văn C, bà Nông Thị H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp, tài sản gắn liền trên đất tranh chấp thuộc một phần các thửa 268 diện tích 5,5m² và một phần thửa 528 diện tích 136,4m².

4. Đình chỉ giải quyết các yêu cầu của nguyên đơn bà Triệu Thị K do đã có đơn xin rút yêu cầu gồm:

4.1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu quản lý, sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 9,4m², thuộc một phần thửa đất số 183 (diện tích 7,8m² và 1,6m²).

4.2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu mở lối đi đối với diện tích 10,8m² thuộc một phần thửa đất số 371. Đình chỉ yêu cầu di dời tài sản trên phần diện tích đất này.

4.3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 43,8m², thuộc một phần thửa đất số 529 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Đình chỉ yêu cầu của bà Triệu Thị K về việc tháo dỡ, di dời các công trình, hàng rào B40 của ông Hoàng Văn D trên phần diện tích đất này.

4.4. Đình chỉ yêu cầu giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Linh Văn C và ông Hoàng Văn D (Hợp đồng số 20/HĐCN, được Ủy ban nhân dân xã B, nay là xã Y, tỉnh Lạng Sơn chứng thực ngày 26-12-2016).

5. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn D về việc yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp 43,8m², thuộc một phần thửa đất số 529 và toàn bộ tài sản trên đất.

6. Quyền khởi kiện lại: Người đã rút yêu cầu có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

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

Trong thời hạn luật định, nguyên đơn bà Triệu Thị K kháng cáo, yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng diện tích 141,9m² đất tranh chấp và được sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa 268 và thửa 528, cùng tờ bản đồ số 26, yêu cầu bị đơn di dời tài sản trên đất; yêu cầu mở lối đi qua một phần thửa 267 có diện tích 5,8m² và thửa đất số 268 có diện tích 5,5m², cùng tờ bản đồ số 26.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Triệu Thị K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Diện tích 141,9m² đất tranh chấp đã được bố mẹ chồng nguyên đơn chia cho vợ chồng của nguyên đơn từ năm 1983, khi chia không lập văn bản chia đất. Gia đình nguyên đơn đã canh tác và trồng cây trên đất; phần đất của gia đình nguyên đơn có vị trí cao hơn phần đất của bị đơn; năm 2023 gia đình bị đơn thuê máy xúc múc đất vào đất của gia đình nguyên đơn san xuống nên xảy ra tranh chấp. Về yêu cầu mở lối đi qua một phần thửa 267 và 268, tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu, nguyên đơn khẳng định đây là lối đi chung đã có từ trước, có một thời gian gia đình bị đơn làm nhà sàn trên đất thì gia đình nguyên đơn vẫn đi dưới gầm nhà sàn để đi ra thửa 183 canh tác, do đó không phải là mở lối đi qua bất động sản liền kề, mà nguyên đơn yêu cầu đòi lại lối đi chung. Hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bị đơn đối với thửa 268 chưa đủ căn cứ nên xác định là cấp không đảm bảo. Đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn có yêu cầu phản tố ông Linh Văn C giữ nguyên yêu cầu phản tố, không nhất trí với nội dung kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Linh Văn C trình bày: Không nhất trí với nội dung kháng cáo của nguyên đơn, bởi đất tranh chấp được bố mẹ chia cho chồng nguyên đơn và bị đơn từ năm 1983, tuy khi chia đất không lập giấy tờ nhưng có ranh giới giữa hai phần đất là hàng rào tre, hai bên đều quản lý sử dụng đất ổn định đến năm 2024 mới tranh chấp. Phía nhà nguyên đơn đã chặt phá cây tre và có lập Biên bản hiện trường ngày 01-3-2024 nên hiện nay hàng rào tre không còn. Nhưng trên đất còn lại những gốc tre trùng với các điểm B6 và B21 trên mảnh trích đo, thể hiện là ranh giới giữa đất nhà nguyên đơn và bị đơn từ xưa. Gia đình bị đơn đã được cấp GCNQSDĐ và đã quản lý sử dụng trồng cây trên đất. Về con đường, trên thửa 268 trước đây có căn nhà cũ của bố mẹ để lại, đến năm 2021 thì bị đơn phá dỡ căn nhà này. Năm 2010 bị đơn chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hoàng Văn D một phần thửa 270, sau này năm 2018 thửa 270 được tách thành thửa đất 528 và 529. Quá trình tách thửa cấp GCNQSDĐ thì chồng nguyên đơn còn được ký giáp ranh.

Trên một phần thửa 267 trước đây có một con đường để đi lên nhà, do bố mẹ bị đơn làm từ trước, sau này chồng nguyên đơn làm nhà ở thửa đất bên cạnh thì cũng đi chung con đường này để lên nhà. Sau khi nguyên đơn chuyển đi nơi khác ở thì bị đơn đã đổ bê tông trên con đường cũ để lên nhà. Năm 2022 do không còn nhu cầu sử dụng nên bị đơn đã lấp con đường này. Khi đó không có ai thắc mắc gì, vì con đường này là đường do nhà bị đơn mở từ trước, còn nguyên đơn đã bán nhà cũ cho bà Linh Thị Thìn, năm 2019 bà Thìn xây nhà và cũng đi con đường khác, không sử dụng con đường bê tông này nên gia đình bị đơn mới san lấp đường.

Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở, nguyên đơn không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, không có quá trình quản lý sử dụng đất; đối với yêu cầu về lối, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung đã xác định còn có 02 lối đi khác, các lối đi này đều đi qua các thửa đất của nhà nguyên đơn, nên đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Linh Văn T, bà Linh Thị B, bà Linh Kiều T đều nhất ý với ý kiến của phía nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị H, ông Linh Văn Đ đều nhất ý với ý kiến của phía bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Linh Thị S 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 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp 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: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn kháng cáo là hợp lệ. Đối với kháng cáo yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng diện tích 141,9m² đất tranh chấp thuộc một phần thửa 268, 528 cùng TBĐ số 26 và được sở hữu tài sản gắn liền với đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất: Xác định nguồn gốc đất là của ông Linh Văn Bú, bà Hoàng Thị Mới chia cho 02 người con trai là ông Linh Văn C, ông Linh Văn Thắng. Tuy nhiên, việc chia đất cho các con không có di chúc, không có văn bản, cũng không thể hiện rõ số lô, số thửa, ranh giới đất. Căn cứ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ, giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, kết quả giám định chồng ghép bản đồ thì diện tích đất tranh chấp 5,5m² thuộc thửa đất số 268 và diện tích 136,4m² thuộc thửa đất số 528 đều đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Linh Văn C, bà Nông Thị H.

Việc cấp GCNQSDĐ các thửa đất số 183 cho ông Linh Văn Thắng, bà Triệu Thị K và thửa đất số 268, 270 cho ông Linh Văn C, bà Nông Thị H cùng một thời điểm, do các gia đình tự kê khai. Sau khi được cấp GCNQSDĐ không có ai thắc mắc, khiếu nại. Năm 2016 khi bị đơn ông Chiến làm thủ tục xin tách thửa đất số 270 thành hai thửa 528 và 529 thì ông Linh Văn Thắng cũng được ký giáp ranh, chữ ký của ông Thắng trong bản mô tả ranh giới, mốc giới cũng được bà Kiên xác nhận đúng là chữ ký của ông Thắng. Nguyên đơn bà Triệu Thị K thừa nhận năm 2008 khi đo đạc bản đồ địa chính thì ông Thắng là người dẫn đạc để đo và sau đó ông Thắng là người trực tiếp kê khai để xin cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 183. UBND xã Y cũng khẳng định việc cấp GCNQSDĐ đối với các thửa đất nêu trên đảm bảo đúng đối tượng, đúng trình tự, thủ tục, đúng quy định pháp luật. Riêng thửa 268 không thu thập được đủ hồ sơ nhưng theo Quyết định số 2386/QĐ-UBND ngày 26-11-2010 của UBND huyện V về việc cấp GCNQSDĐ, tại danh sách kèm theo có tên người sử dụng đất là Linh Văn C đối với thửa đất số 268. Như vậy, ông Linh Văn C có đầy đủ giấy tờ pháp lý chứng minh quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 268 và 528.

Các đương sự đều cho rằng diện tích đất tranh chấp do bố mẹ chia cho quản lý, sử dụng, cây trên đất do mình trồng và yêu cầu giám định tuổi cây sưa, cây

hồng trên đất. Nhưng theo Kết luận giám định tuổi cây thấy rằng các đương sự đều xác định sai về độ tuổi của cây, không có căn cứ chứng minh cây do mình trồng, những người làm chứng cũng không xác định được do ai trồng. Do không ai chứng minh được cây do mình trồng, vì vậy có căn cứ giao quyền quản lý, sử dụng đất cho ai, thì người đó sẽ được quyền quản lý, sử dụng cây trồng, tài sản trên đất.

Đối với yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn: Ngoài lối đi qua một phần các thửa đất số 371, 267 và 268 để vào thửa đất số 183 của nguyên đơn thì còn có 02 lối đi khác. Diện tích đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi thuộc một phần các thửa đất số 267, 268 đều đã được cấp GCNQSDĐ cho bị đơn. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở; kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, qua kiểm sát Bản án sơ thẩm thấy có một số nội dung còn thiếu sót:

- Biên bản xem xét thẩm định xác định có 02 khu đất tranh chấp, tài sản nêu chung tại từng khu, tuy nhiên không nêu rõ tài sản thuộc thửa đất nào. Tại mục 1, mục 2 phần Quyết định của Bản án sơ thẩm không nêu rõ tài sản trên các phần đất được chấp nhận, không được chấp nhận là gây khó khăn cho công tác thi hành án;

- Phần Quyết định của Bản án sơ thẩm áp dụng thiếu Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết vụ án dân sự;

- Tại mục [15] phần Nhận định thiếu phần án phí mà nguyên đơn phải chịu đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, mặc dù nguyên đơn thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lạng Sơn về nội dung nêu trên. Về án phí phúc thẩm, do sửa Bản án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa mở lần thứ hai, có đương sự vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ. 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] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Triệu Thị K yêu cầu mở lối đi qua một phần các thửa 267, 268 thấy rằng: Tại phiên toà, nguyên đơn khẳng định đòi lại lối đi chung đã có từ trước giữa hai gia đình nguyên đơn và bị đơn. Trong quá trình tiến hành tố tụng nguyên đơn không thừa nhận phần đất mở lối đi là của bị đơn, cũng như không đưa ra ý kiến sẽ trả tiền cho bị đơn để có lối đi. Do đó, cần xác định lại quan hệ pháp luật là yêu cầu đòi lối đi chung. Giữa phần đất của

nguyên đơn và bị đơn có một phần đất làm lối đi, được thể hiện trên Bản đồ địa chính là thửa 371 (đất giao thông) có diện tích là 10,8m² nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn cũng không tranh chấp diện tích 10,8m² và đã tự phá dỡ khôi phục lại hiện trạng đường bê tông. Phần đất còn lại nguyên đơn cho rằng là lối đi chung để đi ra thửa 183 thể hiện trên Bản đồ địa chính không phải là đất giao thông; phần đất này bị đơn đã được cấp GCNQSDĐ; bị đơn là người quản lý, sử dụng phần đất này từ trước, có thời gian trước đây bị đơn cũng đã sử dụng làm lối đi, sau này không còn nhu cầu sử dụng nên đã san lấp lối đi này. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ, kháng cáo không được chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Triệu Thị K yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng tổng diện tích 141,9m² đất tranh chấp thuộc một phần các thửa 268, 528 và được sở hữu tài sản gắn liền với đất, yêu cầu bị đơn di dời tài sản trên đất, thấy rằng:

[4] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất trình bày đất tranh chấp có nguồn gốc của bố mẹ là ông Linh Văn Bú (đã chết năm 1996) và bà Hoàng Thị Mới (đã chết năm 2008) chia cho từ năm 1983; khi chia đất không lập văn bản, giấy tờ phân chia nên không có căn cứ để xem xét về vị trí, ranh giới phần đất mỗi bên được phân chia.

[5] Về quá trình quản lý, sử dụng đất: Nguyên đơn, bị đơn đều cho rằng được quản lý, sử dụng đất tranh chấp từ năm 1983; đã được trồng cây trên đất tranh chấp và hiện nay trên đất tranh chấp vẫn còn các cây trồng: 02 cây lê, 01 cây nhãn, 02 cây hồng, 01 cây mận, 01 bụi chuối có 07 cây, 06 cây chè tái sinh, 01 cây xoan, 05 cây sưa. Để chứng minh về quá trình quản lý, sử dụng đất thì nguyên đơn và bị đơn đều yêu cầu giám định tuổi cây sưa, cây hồng trên đất.

[6] Tuy nhiên, theo Kết luận giám định thì cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định sai về độ tuổi của cây, cụ thể: Đối với cây sưa, nguyên đơn cho rằng do nguyên đơn trồng năm 2006, bị đơn cho rằng bị đơn trồng năm 2011-2012. Theo kết luận giám định xác định tuổi của cây sưa là 11 $\pm$ 1 năm tuổi, tương ứng trồng năm 2014, sai số được tính có thể là năm 2013 hoặc năm 2015. Đối với cây hồng, bị đơn cho rằng bị đơn trồng năm 2001, nguyên đơn cho rằng nguyên đơn trồng năm 1991-1992. Theo Kết luận giám định xác định cây hồng có tuổi là 18 $\pm$ 1 năm tuổi, tương ứng với trồng năm 2007, sai số được tính có thể là năm 2006 hoặc năm 2008. Như vậy, không có căn cứ chứng minh cây trên đất tranh chấp do nguyên đơn hay bị đơn trồng.

[7] Vợ chồng nguyên đơn được bố mẹ phân chia cho các thửa đất 231, 269, 183 có vị trí phần đất ở trên cao; vợ chồng bị đơn được bố mẹ phận chia cho các thửa đất 267, 268, 270 (sau này tách ra thành thửa 528, 529) có vị trí ở bên dưới thấp hơn đất của nguyên đơn được chia; giữa phần đất của nguyên đơn và phần đất của bị đơn là tà luy có chỗ cao từ 3 mét đến 4 mét. Từ khi được phân chia đất, nguyên đơn và bị đơn không có tranh chấp; đến năm 2023 gia đình nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Văn D múc đất từ trên cao san lấp xuống phần đất bên dưới thì xảy ra tranh chấp.

[8] Quá trình hoà giải tại Uỷ ban nhân dân xã B và tại Biên bản hiện trường ngày 20-01-2024, Biên bản hiện trường ngày 01-3-2024 không thể hiện ranh giới thửa đất 183 và thửa đất 528; theo nguyên đơn thì phần đất của bị đơn đã cuốc múc hết, còn phần trên từ chỗ cuốc múc chở lên là của nguyên đơn, theo bị đơn thì ranh giới theo GCNQSDĐ.

[9] Việc cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn, bị đơn và những người khác đều đo đạc và cấp đồng loạt vào ngày 26-11-2010 là không chính xác theo hiện trạng đất mà các bên sử dụng, không phù hợp với tập quán địa phương.

[10] Do có sự san lấp nên thực tế khu đất tranh chấp đã có sự thay đổi, gia đình bị đơn đã san gạt và lập hàng rào lưới B40, phần đất của nguyên đơn và phần đất của bị đơn có sự chênh lệch cao thấp từ 3 mét đến 4 mét. Để đảm bảo quyền quản lý, sử dụng đất có hiệu quả cũng như phù hợp địa hình, tránh gây sạt, lở nguy hiểm thì không lấy hàng rào lưới B40 làm ranh giới. Hội đồng xét xử cần xác định lại ranh giới để chia đất tranh chấp thành 02 phần đảm bảo quá trình sử dụng có hiệu quả và ổn định giữa các bên đương sự, cụ thể như sau:

[10.1] Nguyên đơn được quản lý, sử dụng diện tích 77,6m² đất và cây trồng (cây sưa, cây hồng, cây mận, cây nhãn) trên đất thuộc một phần thửa đất số 528, có vị trí đỉnh thửa B3, B20, B5, B6, D7, B22 (ký hiệu S3.2).

[10.2] Bị đơn được quản lý, sử dụng diện tích 58,8m² đất thuộc một phần thửa đất số 528, có vị trí đỉnh điểm B3, B22, D10, B16, D4, B17, B18, D3 (ký hiệu S3.1) và không phải di rời hàng rào lưới B40 trên đất.

[11] Do phần đất tranh chấp đã cấp GCNQSDĐ cho ông Linh Văn C, bà Nông Thị H không đúng như đã phân tích nêu trên; bà Triệu Thị K, ông Linh Văn C và bà Nông Thị H có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký biến động GCNQSDĐ tại cơ quan Văn phòng đăng ký đất đai có thẩm quyền.

[12] Từ những phân tích trên, xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

[13] Nguyên đơn được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 77,6m², bị đơn được chấp nhận một phần yêu cầu phản tố đối với diện tích 58,8m² nên cần buộc ông Linh Văn C, bà Nông Thị H, ông Linh Văn Đ chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất tại mục [10.1] với nguyên đơn; buộc bà Triệu Thị K, ông Linh Văn T, bà Linh Thị B, bà Linh Kiều T, bà Linh Thị H, bà La Thị H chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất tại mục [10.2] với bị đơn.

[14] Về chi phí tố tụng: Cần xác định lại chi phí tố tụng, cụ thể: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 17.000.000 đồng. Nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng tương ứng với phần nguyên đơn rút yêu cầu và phần nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu với số tiền là 11.760.000 đồng. Bị đơn có yêu cầu phản tố phải chịu chi phí tố tụng tương ứng với phần yêu cầu không được chấp nhận với số tiền là 5.240.000 đồng, bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn 5.240.000 đồng. Chi phí giám định tuổi cây là 10.800.000 đồng,

nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu ½ chi phí giám định tuổi cây là 5.400.000 đồng; nguyên đơn và bị đơn đã nộp đủ chi phí giám định tuổi cây.

[15] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn có yêu cầu phản tố phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được chấp nhận, nhưng nguyên đơn và bị đơn đều thuộc trường hợp được miễn án phí nên được miễn án phí sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đã rút yêu cầu nên không phải chịu án phí sơ thẩm.

[16] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

[17] Ngoài ra, 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:

[17.1] Mục 1 và mục 2 phần Quyết định của Bản án sơ thẩm không nêu rõ tài sản trên diện tích đất không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện và tài sản trên diện tích đất được chấp nhận yêu cầu phản tố; mảnh trích đo kèm theo Bản án sơ thẩm cũng không thể hiện rõ đỉnh điểm, kích thước, diện tích của tài sản là tường kè, hàng rào trên đất tranh chấp là chưa đầy đủ, gây khó khăn cho công tác thi hành án. Cấp phúc thẩm đã yêu cầu công ty đo đạc bổ sung thông tin trên mảnh trích đo và sẽ tuyên bổ sung nội dung về tài sản trên diện tích đất tranh chấp.

[17.2] Mục 6 phần Quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên về quyền khởi kiện lại đương sự, nhưng phần căn cứ điều luật áp dụng thiếu Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về hậu quả của việc đình chỉ.

[17.3] Mặc dù nguyên đơn thuộc trường hợp được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, nhưng cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm nội dung tại Mục [15] phần Nhận định của Bản án sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, mà không buộc nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận là chưa đầy đủ.

[18] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có yêu cầu phản tố, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, 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; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Triệu Thị K; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lạng Sơn, cụ thể như sau:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội; khoản 2, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 1, 5 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1, 5 Điều 161; Điều 162; khoản 1, 5 Điều 165; Điều 166; Điều 218; Điều 227; Điều 229, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 158, 160, 161, 163, 164, 169, 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 105, 107, 123 Luật đất đai năm 2003; Điều 26, Điều 95, khoản 3 Điều 100; các Điều 166; 170, 203 Luật đất đai năm 2013; điểm d khoản 1 Điều 133 Luật đất đai năm 2024;

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

I. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu:

1. Đình chỉ giải quyết các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Triệu Thị K gồm:

1.1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 7,8m² có vị trí đỉnh điểm B3, B4, B5, B20 (ký hiệu là S2) và diện tích 1,6m² có vị trí đỉnh điểm B8, B8', B9, D16, B10 (ký hiệu là S5), cùng thuộc một phần thửa đất số 183, thuộc tờ bản đồ địa chính số 27, xã B (nay là xã Y, tỉnh Lạng Sơn).

1.2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu đòi lối đi chung và yêu cầu di dời tài sản trên diện tích đất 10,8m² thuộc một phần thửa đất số 371, thuộc tờ bản đồ số 26, xã B (nay là xã Y, tỉnh Lạng Sơn), có vị trí đỉnh điểm A1, A2, A3, A11, A10, A8, A9 (ký hiệu là S6).

1.3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng đất, buộc ông Hoàng Văn D tháo dỡ, di dời tài sản trên đất đối với diện tích 43,8m², thuộc một phần thửa đất số 529, thuộc tờ bản đồ số 26, xã B (nay là xã Y, tỉnh Lạng Sơn), có vị trí đỉnh điểm B6, B7, B8, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16 (ký hiệu là S4) tài sản trên đất yêu cầu di rời gồm: Tường kè có diện tích 2,6m², vị trí đỉnh điểm D10, D7, D8, D9, D14, D13, D11; bể nước có diện tích 15,96m², vị trí đỉnh điểm B14, D13, D15, B13; phần lán lợp proximang có diện tích 5,1m², vị trí đỉnh điểm B15, D11, D13, B14; một phần nhà vệ sinh có diện tích 2,03m², vị trí đỉnh điểm B12, D15, D16, B10, B11; hàng rào lưới B40 dài 7,41m, từ điểm B7 đến B8'.

1.4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Linh Văn C và ông Hoàng Văn D (Hợp đồng số 20/HĐCN, được Ủy ban nhân dân xã B, nay là xã Y, tỉnh Lạng Sơn chứng thực ngày 26/12/2016).

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn D về việc yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp 43,8m², thuộc một phần thửa đất số 529, thuộc tờ bản đồ số 26, xã B (nay là xã Y, tỉnh Lạng Sơn), có vị trí đỉnh điểm B6, B7, B8, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16 (ký hiệu là S4).

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, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do rút yêu cầu theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

II. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Triệu Thị K:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Triệu Thị K về việc yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng diện tích 77,6m² đất và cây trồng (cây sưa, cây hồng, cây mận, cây nhãn) trên đất thuộc một phần thửa đất số 528, tờ bản đồ địa chính số 26, xã B (nay là xã Y, tỉnh Lạng Sơn), có địa chỉ tại: Thôn P, xã Y, tỉnh Lạng Sơn, có vị trí đỉnh thửa B3, B20, B5, B6, D7, B22 (ký hiệu S3.2). (Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD354558, số vào sổ CH00405, cấp ngày 26/11/2010 mang tên ông Linh Văn C, bà Nông Thị H).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Triệu Thị K về việc yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 5,5m² thuộc một phần thửa đất số 268, tờ bản đồ địa chính số 26, xã B (nay là xã Y, tỉnh Lạng Sơn), có vị trí đỉnh điểm B1, B2, B3, D3, B18, B19, D2 (ký hiệu là S1)

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Triệu Thị K về việc yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng diện tích 58,8m² đất thuộc một phần thửa đất số 528, tờ bản đồ địa chính số 26, xã B (nay là xã Y, tỉnh Lạng Sơn), có vị trí đỉnh điểm B3, B22, D10, B16, D4, B17, B18, D3 (ký hiệu S3.1)

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Triệu Thị K về việc yêu cầu đòi lối đi chung có diện tích 45,9m² qua một phần các thửa đất số 267, 268, cùng tờ bản đồ địa chính số 26, xã B (nay là xã Y, tỉnh Lạng Sơn) và yêu cầu bị đơn ông Linh Văn C di dời tài sản trên đất, cụ thể: Diện tích đất 5,8m² thuộc một phần thửa đất số 267, có vị trí đỉnh điểm A6, A7, A8, A10, A11 (ký hiệu là S7) và diện tích đất 40,1m² thuộc một phần thửa đất số 268, có vị trí đỉnh điểm A3, A4, A5, A6, A11 (ký hiệu là S8).

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Triệu Thị K về việc yêu cầu buộc bị đơn ông Linh Văn C di dời cây trên diện tích 45,9m² nêu tại tiểu mục 4 mục II phần Quyết định và hàng rào lưới B40 có độ dài 24,12m trên đất tranh chấp thuộc một phần các thửa đất số 528, 268, cùng tờ bản đồ địa chính số 26, xã B (nay là xã Y, tỉnh Lạng Sơn), có vị trí đỉnh điểm D2, D3, D4.

6. Buộc bà Triệu Thị K, ông Linh Văn T, bà Linh Thị B, bà Linh Kiều T, bà Linh Thị H, bà La Thị H chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất nêu tại các tiểu mục 2, 3, 4, 5 mục II phần Quyết định với ông Linh Văn C và bà Nông Thị H.

III. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Linh Văn C:

1. Ông Linh Văn C, bà Nông Thị H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 5,5m² thuộc một phần thửa đất số 268, tờ bản đồ địa chính số 26, xã B (nay là xã Y, tỉnh Lạng Sơn), có vị trí đỉnh điểm B1, B2, B3, D3, B18, B19, D2 (ký hiệu là S1), ông Linh Văn C không phải di rời hàng rào lưới B40 từ điểm D2 đến D3 trên đất (Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD354558, số vào sổ CH00405, cấp ngày 26/11/2010 mang tên ông Linh Văn C, bà Nông Thị H).

2. Ông Linh Văn C, bà Nông Thị H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 58,8m² thuộc một phần thửa đất số 528, tờ bản đồ địa chính số 26, xã B (nay là xã Y, tỉnh Lạng Sơn), có vị trí đỉnh điểm B3, B22, D10, B16, D4, B17, B18, D3 (ký hiệu S3.1). Ông Linh Văn C không phải di rời hàng rào lưới B40 từ điểm D3 đến D4 trên đất. (Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 8317748, số vào số CS02285, ngày 17/10/2018, cho ông Linh Văn C, bà Nông Thị H).

3. Ông Linh Văn C, bà Nông Thị H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 5,8m² thuộc một phần thửa đất số 267, có vị trí đỉnh điểm A6, A7, A8, A10, A11 (ký hiệu là S7) và diện tích đất 40,1m² thuộc một phần thửa đất số 268, có vị trí đỉnh điểm A3, A4, A5, A6, A11 (ký hiệu là S8), cùng tờ bản đồ địa chính số 26, xã B (nay là xã Y, tỉnh Lạng Sơn). Bị đơn ông Linh Văn C không phải di dời tài sản (cây đào) trên đất. (Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 8317748, số vào số CS02285, ngày 17/10/2018, cho ông Linh Văn C, bà Nông Thị H).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Linh Văn C về việc yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng diện tích 77,6m² và cây trồng trên đất thuộc một phần thửa đất số 528, có vị trí đỉnh thửa B3, B20, B5, B6, D7, B22 (ký hiệu S3.2) tờ bản đồ địa chính số 26, xã B (nay là xã Y, tỉnh Lạng Sơn) (Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 8317748, số vào số CS02285, ngày 17/10/2018, cho ông Linh Văn C, bà Nông Thị H).

5. Buộc ông Linh Văn C, bà Nông Thị H, ông Linh Văn Đ chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất nêu tại tiểu mục 4 mục III phần Quyết định với bà Triệu Thị K.

IV. Về việc đăng ký biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Bà Triệu Thị K, ông Linh Văn C và bà Nông Thị H có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan Văn phòng đăng ký đất đai có thẩm quyền.

(Kèm theo Bản án này là Phụ lục bổ sung mảnh trích đo địa chính số 61-2025).

V. Về chi phí tố tụng

1. Bà Triệu Thị K phải chịu chi phí tố tụng tổng cộng là 17.160.000 đồng (mười bảy triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng). Xác nhận bà Triệu Thị K đã nộp đủ chi phí tố tụng.

2. Ông Linh Văn C phải chịu chi phí tố tụng tổng cộng là 10.640.000 đồng (mười triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng). Xác nhận ông Linh Văn C đã nộp số tiền 5.400.000 đồng. Ông Linh Văn C phải hoàn trả cho bà Triệu Thị K số tiền 5.240.000 đồng (năm triệu hai trăm bốn mươi ngàn đồng).

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 án 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.

VI. Án phí

1. Án phí sơ thẩm: Bà Triệu Thị K, ông Linh Văn C được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông Hoàng Văn D không phải chịu án phí sơ thẩm.

2. Án phí phúc thẩm: Bà Triệu Thị K không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 30/3/2026.

Trường hợp Bản án 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Toà phúc thẩm, TANDTC tại HN;
- Viện phúc thẩm, VKSNDTC tại HN;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND khu vực 3 - Lạng Sơn;
- VKSND khu vực 3 - Lạng Sơn;
- Phòng THADS khu vực 3 - Lạng Sơn;
- Đương sự;
- Người TGTT khác;
- Lưu: HS, Tòa DS, HCTP.

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

Chu Long Kiếm