

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 48/2026/DS-PT

Ngày 22-6-2026

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu di dời tài sản trên đất, yêu
cầu bồi thường thiệt hại

**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

Ông Vi Đức Trí

- Thư ký phiên tòa: Bà Chu Thị Kiều - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn

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

Ngày 22 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 10/2026/TLPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2026 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2026/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 28/2026/QĐ-PT ngày 13-5-2026, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 41/QĐ-TA ngày 22-5-2026, Thông báo về việc bổ sung người tham gia tố tụng số 03/2026/TBTA-TDS ngày 26-5-2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 55/2026/QĐ-PT ngày 10-6-2026, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 45/2026/QĐ-CA ngày 19-6-2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà La Thị L, sinh năm 1964. Căn cước số 020164008296 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 27-6-2021. Cư trú tại: Thôn C, xã T, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1983. Căn cước số 020183009940 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 06-3-2023. Cư trú tại: Thôn N, xã T, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 18-5-2026); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tài H, Luật sư Văn phòng Luật sư N thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Bé Thị T, sinh năm 1954. Căn cước số 020154005134 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 17-01-2025. Cư trú tại: Thôn C, xã T, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nông Văn L, sinh năm 1978. Căn cước số 020078000949 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 04-4-2021. Cư trú tại: Thôn C, xã T, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 18-5-2026); vắng mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Lạng Sơn

2. Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T, tỉnh Lạng Sơn

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Lạng Sơn và Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T, tỉnh Lạng Sơn: Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Vệ Q: Chuyên viên phòng Kinh tế xã T, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 11-9-2025); vắng mặt.

3. Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T: Chuyên viên phòng Quản lý hạ tầng xây dựng và Giao thông, Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 15-9-2025); vắng mặt.

4. Anh Lương Văn H, sinh năm 1987; vắng mặt.

5. Chị Lương Hoài L, sinh năm 1993; vắng mặt.

6. Ông Nông Văn L, sinh năm 1978. Căn cước số 020078000949 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 04-4-2021. Cư trú tại: Thôn C, xã T, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

7. Bà Cung Thị N, sinh năm 1984; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã T, tỉnh Lạng Sơn.

8. Anh Lương Văn H1, sinh năm 1990. Hiện đang chấp hành án tại Trại giam N, tỉnh Bắc Ninh; vắng mặt.

9. Ông Nông Trung K, sinh năm 1974. Căn cước số 020074004305 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 25-6-2021. Cư trú tại: Thôn K, xã T, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nông Văn L, sinh năm 1978. Căn cước số 020078000949 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 04-4-2021. Cư trú tại: Thôn C, xã T, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 20-5-2026); vắng mặt.

10. Ông Nông Văn C, sinh năm 1976. Căn cước số 020076007340 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 13-8-2021. Cư trú tại: Thôn K, xã T, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Nông Văn C: Ông Nông Văn L, sinh năm 1978. Căn cước số 020078000949 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 04-4-2021. Cư trú tại: Thôn C, xã T, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 19-5-2026); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà La Thị L là nguyên đơn 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 Lương Văn P (sinh năm 1962, chết năm 2022) là chồng bà La Thị L (sinh năm 1944). Họ có 04 người con đó là: Chị Lương Thị T, anh Lương Văn H, anh Lương Văn H1, chị Lương Hoài L.

Ông Nông Quốc S (sinh năm 1952, chết ngày 19-4-2019) là chồng bà Bé Thị T (sinh năm 1954). Họ có 03 người con trai đó là: Ông Nông Trung K, ông Nông Văn C, ông Nông Văn L. Năm 2006 ông Nông Văn L lấy bà Cung Thị N.

Ngày 13-01-1992 giữa bố con ông Lương Tuấn K (đã chết), anh Lương Thanh D và ông Lương Văn P có lập Giấy nhượng hẳn ruộng có nội dung: Bố con ông Lương Tuấn K, anh Lương Thanh D nhượng hẳn thửa ruộng N có một sào hai thước Bắc bộ cho ông Lương Văn P với giá 1.400.000đồng.

Theo tờ bản đồ giải thửa đồ số 11 xã Đ, huyện T, tỉnh Lạng Sơn lập năm 1986 và Sổ mục kê lập năm 1994 thể hiện: Thửa đất số 386 có diện tích 1.764,0m², mục đích sử dụng: 2L, có mang tên cụ thể như sau: Nông Quốc S 912m²; Lục Văn C 408m²; Nông Thị H 408m². Thửa đất số 399 có diện tích 574,0m², mục đích sử dụng: 2L có mang tên cụ thể như sau: Nông Quốc S 72m²; Nguyễn Văn H 216m²; Lương Văn P 216m².

Ngày 05-01-1995 ông Nông Quốc S được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là UBND huyện) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCN) đối với tổng diện tích 2.078m² đất 2L; trong đó có thửa đất số 386 có diện tích 912m², tờ bản đồ giải thửa số 11 xã Đ, huyện T, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là thửa đất số 386). Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Ngày 11-01-2005 chuyển nhượng cho Nguyễn Văn Đ 170m² thuộc thửa đất số 386.

Theo thông tin tại Hồ sơ bồi thường giải phóng mặt bằng làm đường Quốc lộ 4A trong giai đoạn năm 2004-2006 thể hiện: Tại Biên bản kiểm đếm số 76 ngày 29-11-2004 diện tích đất bồi thường tại thửa đất số 399 cho gia đình ông Nguyễn Văn H là 266,0m²; Biên bản kiểm đếm số 77 ngày 29-11-2004 diện tích đất bồi thường tại thửa đất số 399 cho gia đình ông Lương Văn P là 169,7m²; Biên bản kiểm đếm số 157 ngày 29-10-2004 diện tích đất bồi thường tại thửa đất số 399 cho gia đình ông Nguyễn Văn Đ là 66,5m²; Biên bản kiểm đếm số 12 năm 2004 thể hiện bồi thường nhiều thửa đất cho gia đình ông Nông Quốc S.

Theo tờ bản đồ địa chính số 78 xã Đ, huyện T, tỉnh Lạng Sơn lập năm 2013 và Sổ mục kê thể hiện: Thửa đất số 395 có diện tích 564,6m² đất ONT mang tên ông Nông Quốc S. Ngày 16-4-2014, giữa ông Nông Quốc S và ông Nông Văn L, bà Cung Thị N có ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có nội dung ông Nông Quốc S tặng cho ông Nông Văn L, bà Cung Thị N 03 thửa đất có tổng diện tích 1.405m² gồm thửa đất số 386 có diện tích 742m² 2L; thửa đất số 452 có diện tích 742m² 2L; thửa đất số 482 có diện tích 394m² 2L theo GCN cấp ngày 05-01-1995 cho ông Nông Quốc S; theo số liệu Bản đồ địa chính có tổng diện tích 1.594,0m² trong đó có thửa đất số 395, diện tích 564,6m² đất ONT.

Ngày 30-6-2014 ông Nông Văn L, bà Cung Thị N được UBND huyện) 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 395 có diện tích 564,6m² đất ONT, tờ bản đồ địa chính số 78 xã Đ, huyện T, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là thửa đất số 395). Ngày 11-5-2021, UBND huyện đã ban hành Quyết định số 1131/QĐ-UBND về việc hủy bỏ một phần quyết định số 2100/QĐ-UBND ngày 30-6-2014 của UBND huyện, cụ thể: Hủy bỏ đối với thửa đất số 395, diện tích 564,6m², mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn đã cấp cho hộ ông Nông Văn L và bà Cung Thị N. Lý do hủy bỏ: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên chưa đảm bảo hồ sơ theo quy định; cấp trùng vào một phần diện tích thửa đất số 399, tờ bản đồ giải thửa 299 số 11 xã Đ, huyện T, tỉnh Lạng Sơn, thửa đất nằm ngoài giấy chứng nhận mà gia đình ông Nông Quốc S được cấp; về thành phần hồ sơ hợp đồng tặng, cho quyền sử dụng đất, cũng như hồ sơ chuyển mục đích không đảm bảo theo quy định.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 20-6-2023 xác định: Đất tranh chấp có diện tích 76,9m² đất ONT thuộc một phần thửa đất số 395, trên đất có 02 cây lát, 01 cây sung; có một phần công trình Nhà 1 ông Nông Văn L đang ở như trụ cổng, cổng sắt, mái tôn, sân bê tông; có một phần công trình Nhà 2 ông Nông Văn L sử dụng làm nhà nghỉ như trụ cổng, cổng sắt, tường rào, bồn cây, sân bê tông, mái tôn. Giá đất theo giá thị trường là 20.000.000đồng/m²; tổng giá trị tài sản trên đất là 24.612.689đồng.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 16-9-2024 xác định: Đất tranh chấp bổ sung có diện tích 28,6m² đất ONT thuộc một phần thửa đất số 395, trên đất có một phần công trình Nhà 1 ông Nông Văn L đang ở như mái tôn, sân bê tông, bờ tường; có một phần công trình Nhà 2 ông Nông Văn L sử dụng làm nhà nghỉ như sân bê tông, mái tôn, nền lát gạch và một phần nhà cấp 4. Toàn bộ các tài sản có trên đất do ông Nông Văn L xây dựng, quản lý và sử dụng. Giá đất theo giá thị trường 20.000.000đồng/m²; tổng giá trị tài sản trên đất bổ sung là 12.115.992đồng.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 14-3-2025 xác định: Tổng đất tranh chấp có diện tích 105,5m² đất ONT thuộc một phần thửa đất số 395 có một phần diện tích thuộc ranh giới hành lang an toàn giao thông.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 26-01-2026 xác định: Đất tranh chấp là đất trồng lúa, thuộc vị trí 1, có trị giá 73.000đồng/m².

Tại Kết luận giám định tư pháp ngày 13-8-2024 của Giám định viên tư pháp ông Hoàng Tiến L kết luận: Diện tích đất tranh chấp 76,9m² nằm trên thửa đất số 399 tờ bản đồ số 11 bản đồ giải thửa 299. Theo Sổ mục kê có ghi: Ông Nông Quốc S, diện tích 72m²; ông Lương Văn P, diện tích 216m²; ông Nguyễn Văn H, diện tích 216m², tổng cộng 504m² nhưng Bản đồ giải thửa lại xác định thửa đất số 399 có diện tích 547m². Việc chênh lệch trên là do: Bản đồ giải thửa 299 tính diện tích bằng phương pháp dùng lưới đo diện tích áp lên bản đồ để xác định diện tích thửa đất, do người thực hiện đếm lưới ô vuông có thể do đếm nhầm dẫn đến diện tích bị sai lệch. Bản đồ giải thửa 299 được tiến hành số hóa lại trên nền bản đồ giấy bằng phần mềm chuyên dụng do Bộ Tài nguyên và Môi trường cho phép sử dụng dẫn đến có sai số về diện tích không trùng nhau.

Diện tích đất của ông Nông Quốc S, ông Lương Văn P, ông Nguyễn Văn H, thuộc thửa đất số 399 được xác định trên Trích đo số 12-2024 như sau: Ông Nguyễn Văn H diện tích 271,5m² theo vị trí đỉnh thửa C1, C2, A4, A3, A2, B3, B4, B5, C3, B6, B7; ông Lương Văn P diện tích 228,9m² theo vị trí đỉnh thửa C4, C5, C6, C7, C8, B3, A2, A3, A4, C2, C1; ông Nông Quốc S diện tích 90,8 m² theo vị trí đỉnh thửa B9, C12, C11, B10, B1, B2, C8, C7, C6, C5, C4, C9, B8, C13; trong đó: Phần đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ có diện tích 47,0m² theo vị trí đỉnh thửa B9, C12, C11, B10, B1, B2, A1, A7, C10, C9, B8, C13. Phần còn lại trên thửa đất số 399 của ông Nông Quốc S là 43,8 m² theo vị trí đỉnh thửa C9, C10, A7, A1, B2, C8, C7, C6, C5, C4.

Vị trí diện tích đất được bồi thường khi giải phóng mặt bằng năm 2004 thuộc thửa đất số 399 được xác định trên Trích đo số 12-2024 như sau: Ông Nguyễn Văn Hữu diện tích bồi thường 179,6m² theo vị trí đỉnh thửa C1, C2, A4, B11, B5, C3, B6, B7; ông Lương Văn P diện tích bồi thường 136,3m² theo vị trí đỉnh thửa C1, C4, C5, C6, A6, A5, A4, C2; ông Nông Quốc S diện tích bồi thường 31,0m² theo vị trí đỉnh thửa C9, C10, A7, C6, C5, C4; ông Nguyễn Văn Đ diện tích bồi thường 41,6 m² theo vị trí đỉnh thửa B9, C12, C11, B10, A7, C10, C9, B8, C13.

Vị trí đất còn lại sau khi được đền bù giải phóng mặt bằng năm 2004 được xác định trên Trích đo số 12-2024 như sau: Ông Nguyễn Văn H diện tích còn lại 91,9m² theo vị trí đỉnh thửa A4, A3, A2, B3, B4, B5, B11; ông Lương Văn P diện tích còn lại 92,7m² theo vị trí đỉnh thửa C6, C7, C8, B3, A2, A3, A4, A5, A6; ông Nông Quốc S diện tích còn lại 12,8m² theo vị trí đỉnh thửa A7, A1, B2, C8, C7, C6.

Tại Kết luận giám định tư pháp ngày 16-4-2025 của Giám định viên tư pháp ông Vi Văn H kết luận: Căn cứ hồ sơ bồi thường giải phóng mặt bằng năm 2004 được đối chiếu, xác định theo Trích đo địa chính số 12-2024; vị trí đất còn lại tại thửa đất số 399, tờ bản đồ giải thửa số 11 như sau: Ông Nguyễn Văn H diện tích còn lại 91,8m² theo vị trí đỉnh A4, A3, A2, B3, B4, B5, B11; ông Lương Văn P diện tích còn lại 92,6m² theo vị trí đỉnh C6, C7, C8, B3, A2, A3,

A4, A5, A6; ông Nguyễn Văn Đ diện tích còn lại 5,4m² theo vị trí đỉnh B1, B2, A1, A7, B10; ông Nông Quốc S diện tích còn lại 12,8m² theo vị trí đỉnh A7, A1, B2, C8, C7, C6.

Tại cấp sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện cùng những lời trình bày tiếp theo nguyên đơn bà La Thị L và người được nguyên đơn ủy quyền cho biết: Nguyên đơn khởi kiện ông Nông Văn L yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng diện tích là 324m² thuộc thửa đất số 399, tờ bản đồ giải thửa số 11 xã Đ, huyện T, tỉnh Lạng Sơn; buộc bị đơn ông Nông Văn L di dời toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp và chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với diện tích đất nêu trên. Đất tranh chấp có nguồn gốc do vợ chồng nguyên đơn mua lại của gia đình ông Lương Tuấn K vào năm 1992, có giấy tờ mua bán. Diện tích đất nhận chuyển nhượng trên giấy tờ là 1 sào 2 thước Bắc bộ, trên bản đồ giải thửa năm 1986 là thửa đất số 399 có diện tích 574m². Lúc mua bán có ông Lục Văn H và ông Nguyễn Văn H cùng chứng kiến.

Ngay sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình nguyên đơn canh tác trồng lúa nước đến năm 2004 Nhà nước đã thu hồi một phần diện tích đất để làm đường; diện tích đất còn lại gia đình nguyên đơn vẫn tiếp tục canh tác, trồng hoa màu. Khoảng năm 2008, ông Nông Quốc S (là bố của ông Nông Văn L) sang nhà nguyên đơn nói miệng xin mượn đất để làm đường cho xe chở vật liệu xây dựng đi vào đồ đất, chở vật liệu xây dựng công trình trên thửa đất liền kề là thửa đất số 386 của ông Nông Quốc S ở phía trong, gia đình nguyên đơn đã đồng ý. Sau đó, ông Nông Văn L đã tự ý quây tường rào và xây dựng công trình kiến trúc trên khu đất mượn của gia đình nguyên đơn. Từ đó đến nay ông Nông Văn L đã chiếm dụng và không trả lại đất cho gia đình nguyên đơn. Sự việc tranh chấp đất đai đã được chính quyền địa phương hòa giải nhiều lần nhưng không thành nên nguyên đơn phải khởi kiện ra Tòa. Chồng nguyên đơn là ông Lương Văn P đã chết năm 2022.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Nông Văn L phải bồi thường thiệt hại với tổng số tiền 114.000.000đồng bao gồm tiền thiệt hại do hành vi chiếm đoạt đất trong 15 năm, tiền tổn thất về sức khỏe, tinh thần; tiền tổn thất về hoa màu. Sau khi có các kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, nguyên đơn xác định đất tranh chấp có tổng diện tích 105,5m² trước đây thuộc một phần thửa đất số 399 nay thuộc một phần thửa đất số 395. Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện ông Nông Văn L về việc bồi thường thiệt hại với tổng số tiền 114.000.000đồng. Nguyên đơn yêu cầu được quản lý, sử dụng diện tích 105,5m² đất tranh chấp, yêu cầu bị đơn di dời toàn bộ tài sản trên đất và phải chấm dứt hành vi tranh chấp đất đai với diện tích đất trên. Tại Biên bản làm việc ngày 12-01-2026 và tại phiên tòa nguyên đơn nhất trí với Đơn yêu cầu thay đổi tư cách tham gia tố tụng của bà Bé Thị T từ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sang bị đơn. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng với tổng số tiền 49.642.000đồng nên đề nghị giải quyết chi phí này theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lương Văn H, anh Lương Văn H1, chị Lương Hoài L trình bày: Họ là con của nguyên đơn, họ nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Bé Thị T và người được bị đơn ủy quyền cho biết: Bà Bé Thị T là vợ ông Nông Quốc S, là mẹ của ông Nông Văn L. Gia đình bà có mảnh đất ở thửa đất số 386 và thửa đất số 399 tờ bản đồ giải thửa số 11. Diện tích đất tranh chấp 105,5m² trước đây là đất ruộng, thuộc một phần đất hương hỏa ông cha để lại cho vợ chồng bà từ ngày xưa. Hàng năm vợ chồng bà đều cấy lúa trên khu đất đó. Khoảng năm 2003 khi có chương trình nâng cấp cải tạo Quốc lộ 4A thì Nhà nước có thu hồi 109,4m² của gia đình. Sau này gia đình bị đơn được Nhà nước giao tái sử dụng lại 51m² đất thuộc chân tà luy đến khoảng năm 2008 thì gia đình bị đơn có trồng 02 cây lát, 01 cây sung, làm hàng rào bằng lưới B40 và xây cổng bằng gạch, cổng bê tông để bao quanh khu đất. Năm 1994 ông Nông Quốc S đã đi kê khai để được cấp GCN đối với diện tích đất tranh chấp, tuy nhiên không hiểu lý do gì mà gia đình bị đơn vẫn không được cấp GCN đối với thửa đất số 399 mà chỉ được cấp GCN đối với thửa đất số 386. Khoảng năm 2014 khi Nhà nước có chính sách cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình bị đơn cho vợ chồng ông Nông Văn L một phần đất đai trong đó có phần đất hiện đang có tranh chấp. Vợ chồng ông Nông Văn L đã làm các thủ tục để cấp GCN theo dạng thừa kế. Tuy nhiên, do có một phần đất thuộc hành lang giao thông nên không làm được GCN. Gia đình bị đơn đã xây nhà, trồng cây và cho vợ chồng ông Nông Văn L về ở cùng mà không hề có tranh chấp với ai, đến khoảng năm 2016 - 2017 thì mới xảy ra tranh chấp đất đai với gia đình bà La Thị L, qua nhiều cuộc hòa giải tại địa phương nhưng không thành.

Phía nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp là do gia đình bà mượn của gia đình nguyên đơn là không có căn cứ. Vợ chồng bà là chủ sử dụng khu đất đang có tranh chấp. Năm 2019 ông Nông Quốc S chết nên đương nhiên đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Bé Thị T. Vợ chồng bà tuy có 03 người con trai nhưng phần đất đang có tranh chấp và đất liền kề không có tranh chấp vợ chồng bà chưa làm di chúc phân chia cho người con nào. Do đó, đất tranh chấp vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà chứ không phải của ông Nông Văn L nên bà không nhất trí với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 26-12-2025 bà Bé Thị T có đơn yêu cầu thay đổi tư cách tham gia tố tụng của bà từ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thành bị đơn. Đối với chi phí tố tụng nguyên đơn và ông Nông Văn L đã nộp tạm ứng đề nghị giải quyết theo luật định. Bị đơn là người cao tuổi nên có đơn đề nghị được miễn án phí sơ thẩm

Ông Nông Văn L trình bày: Ông nhất trí với ý kiến trình bày của bà Bé Thị T. Tại cấp sơ thẩm lần 1, nguyên đơn xác định ông là bị đơn nên ông có yêu cầu phản tố yêu cầu được quản lý, sử dụng diện tích 105,5m² đất tranh chấp và sở hữu và toàn bộ các tài sản trên đất. Do bà Bé Thị T có văn bản đề nghị thay đổi tư cách tố tụng nên ông cũng nhất trí chuyển tư cách tố tụng của ông từ bị đơn thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngày 14-01-2026, ông Nông Văn L đã có đơn xin rút toàn bộ các yêu cầu phản tố. Tại phiên tòa sơ thẩm lần 2 ông vẫn giữ nguyên ý kiến này và bổ sung nội dung: Tài sản hiện có trên đất

tranh chấp đều do bố mẹ ông tạo dựng. Ông Nông Văn L đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 3.000.000đồng nên đề nghị giải quyết chi phí này theo quy định và đề nghị giải quyết án phí sơ thẩm theo pháp luật.

Bà Cung Thị N trình bày: Bà là vợ ông Nông Văn L, bà nhất trí với ý kiến của bà Bé Thị T, ông Nông Văn L và không có yêu cầu gì khác.

Ông Nông Văn C và ông Nông Trung K trình bày: Họ là con của bà Bé Thị T và ông Nông Quốc S, họ nhất trí với ý kiến của bà Bé Thị T, ông Nông Văn L và không có yêu cầu gì khác.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Lạng Sơn (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Lạng Sơn và Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T, tỉnh Lạng Sơn) trình bày: Đất tranh chấp được xác định thuộc một phần thửa đất số 399, tờ bản đồ giải thửa số 11. Khi đo đạc bản đồ địa chính thì đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 395, ông Nông Văn L và bà Cung Thị N đã kê khai và đã được cấp GCNQSDĐ năm 2014 theo Dự án. Tuy nhiên, qua kiểm tra hồ sơ thấy rằng thửa đất số 395 cấp chưa đảm bảo, cụ thể là cấp trùng vào một phần diện tích thửa đất số 399 (thửa đất này nằm ngoài GCN của ông Nông Quốc S đã được cấp); về thành phần hồ sơ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cũng như hồ sơ chuyển mục đích không đảm bảo theo quy định. Do vậy, UBND huyện đã ban hành Quyết định huỷ bỏ một phần Quyết định đối với thửa đất số 395 đã cấp cho ông Nông Văn L và bà Cung Thị N. Theo Hồ sơ địa chính qua các thời kỳ thì thửa đất số 399, tờ bản đồ giải thửa số 11 đến thời điểm hiện nay chưa được cơ quan có thẩm quyền giao, cấp GCN cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nào. Để giải quyết vụ việc đảm bảo đúng quy định đề nghị Tòa án xem xét thẩm tra, xác minh kỹ về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng đất và tài sản trên đất. Khi bản án có hiệu lực pháp luật UBND xã sẽ thực hiện các thủ tục hành chính theo quy định hiện hành.

Người đại diện hợp pháp của Sở Xây dựng Lạng Sơn trình bày: Đối chiếu với Quyết định của UBND tỉnh phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn T, huyện T, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2025 phạm vi tại lý trình Km49 + 090 nằm trong quy hoạch thị trấn, đoạn tuyến Km49 + 090 QL.4A nằm trong đường đô thị. Chỉ giới đường đỏ được xác định là 4,5m tính từ mép bloc đường ra 2 bên. Đối chiếu với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 15 Luật Đường bộ năm 2024 phần diện tích đất tranh chấp trong vụ án tại lý trình ngoài hiện trường Km49 + 090 QL.4A được xác định hành lang an toàn giao thông đường bộ là 4,5m tính từ mép trong của bloc ra phần đất hiện tại. Về vấn đề tài sản trên đất có được phép tiếp tục tồn tại, sử dụng hay không cần đánh giá thực tế, xác định cụ thể phần tài sản nằm trên đất có ảnh hưởng đến an toàn giao thông hay không để thực hiện theo Điều 16 Luật Đường bộ năm 2024.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2026/DS-ST ngày 28-01-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà La Thị L yêu cầu ông Nông Văn L phải bồi thường số tiền là 114.000.000đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nông Văn L yêu cầu được quản lý, sử dụng diện tích 105,5m² đất tranh chấp thuộc thửa đất số 399 và toàn bộ các tài sản trên đất tranh chấp.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Bé Thị T phải thanh toán cho nguyên đơn 6.767.100đồng tương ứng giá trị 92,7m² đất thuộc thửa đất số 395. Buộc nguyên đơn chấm dứt hành vi tranh chấp với bà Bé Thị T và gia đình đối với diện tích đất nói trên và không chấp nhận yêu cầu di dời tài sản trên diện tích 92,7m². Bà Bé Thị T tiếp tục được quản lý, sử dụng và có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký để được cấp GCNQSDD đối với 92,7m² đất thuộc thửa đất số 395. Bà Bé Thị T tiếp tục được quản lý, sử dụng toàn bộ các tài sản trên 92,7m² đất này.

4. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu được quản lý, sử dụng diện tích 12,8m² thuộc thửa đất số 395 và không chấp nhận yêu cầu di dời tài sản trên diện tích đất 12,8m² nói trên. Bà Bé Thị T tiếp tục được quản lý, sử dụng và có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký để được cấp GCNQSDD đối với 12,8m² nói trên. Buộc nguyên đơn chấm dứt hành vi tranh chấp với bà Bé Thị N và gia đình. Bà Bé Thị T tiếp tục được quản lý, sử dụng toàn bộ các tài sản trên diện tích 12,8m² đất này.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Trong thời hạn luật định, nguyên đơn bà La Thị L kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy bỏ hoặc sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2026/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn.

Tại cấp phúc thẩm: Ngày 06-5-2026, Viện kiểm sát nhân khu vực 2 - Lạng Sơn có Kiến nghị số 08/KN-VKSKV2 kiến nghị khắc phục vi phạm pháp luật trong việc giải quyết vụ án dân sự đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2026/DS-ST ngày 28-01-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn, cụ thể: Vi phạm về việc thay đổi tư cách người tham gia tố tụng, vi phạm về giải quyết yêu cầu của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của bà La Thị L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại.

Ông Nguyễn Tài H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cung cấp Văn bản số 3142/STNMT-VPĐKĐĐ đề ngày 12-6-2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường Lạng Sơn về việc cung cấp thông tin theo Công văn số 02/2026/CV-VPLS ngày 27-5-2026 của Văn phòng Luật sư N và trình bày: Cấp sơ thẩm có vi phạm cả về tố tụng và nội dung như vi phạm về việc ủy quyền của nguyên đơn cho ông Lê Văn S, vi phạm về việc thu thập chứng cứ, vi phạm về việc đánh giá chứng cứ ... đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án nhất là nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của

nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

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; người tham gia tố tụng có mặt đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

2. Về việc giải quyết kháng cáo: Căn cứ vào nguồn gốc đất, Hồ sơ giải phóng mặt bằng đối với thửa đất số 399, hồ sơ giải quyết tranh chấp đất đai tại cơ sở, vào lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được làm rõ tại phiên tòa, xác định: Tòa án sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích 92,7m² là có căn cứ nhưng lại buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn trị giá 73.000đồng/m² theo bảng giá đất nông nghiệp là chưa đảm bảo bởi đó là đất ở tại nông thôn và căn cứ theo Quyết định số 38/2024/QĐ-UBND ngày 17-10-2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn để nhận định và buộc bà Bế Thị T phải thanh toán cho bà La Thị L số tiền tương ứng với 92,7m² đất là không chính xác. Tòa án sơ thẩm cũng chưa xem xét đến công sức tôn tạo đất của bị đơn cũng chính được nguyên đơn thừa nhận. Ngoài ra, bản án sơ thẩm thay đổi tư cách tham gia tố tụng của đương sự không đúng quy định của pháp luật; giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu của đương sự. Một số vi phạm, thiếu sót đã Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn thể hiện tại Kiến nghị số 08/KN-VKSKV2 ngày 06-5-2026. Xét thấy, cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng cả về tố tụng và nội dung, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự, ảnh hưởng đến việc giải quyết đúng đắn, toàn diện vụ án mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Ý kiến của các đương sự và những người tham gia tố tụng khác sẽ được xem xét khi Tòa án thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được Tòa án xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, có người tham gia tố tụng vắng mặt nhưng đã có người đại diện hợp pháp có mặt; có người có đề nghị xét xử vắng mặt. Xét thấy, ông Nông Văn L đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 và có đơn xin hoãn phiên tòa lần thứ 2 với cùng lý do thể hiện tại Đơn xin hoãn phiên tòa lần thứ 1, cụ thể: “Hiện nay do sức khỏe tôi không đảm bảo nên tôi không thể tham gia phiên tòa xét xử được” nhưng không có tài liệu, chứng cứ kèm theo thể hiện lý do như trong đơn đã trình bày, không vì lý do bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan mà không có mặt tại phiên tòa. Mặt khác dù với tư cách cá nhân hoặc với tư cách người được ủy quyền

trong vụ án đều thể hiện ông Nông Văn L không phải là người kháng cáo. Nên 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] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà La Thị L, thấy rằng:

[3] Xét việc việc ủy quyền của nguyên đơn cho ông Lê Văn S tại cấp sơ thẩm: Ngày 13-6-2024, Văn phòng Luật sư H xác nhận ông Lê Văn S đăng ký tập sự hành nghề Luật sư tại Văn phòng do Luật sư Bế Quang H hướng dẫn và gửi Giấy xác nhận lên Đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn để đề nghị cấp Giấy chứng nhận người tập sự cho Lê Văn S. Ngày 14-6-2024, Đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận người tập sự hành nghề Luật sư cho ông Lê Văn S với thời hạn 12 tháng. Ngày 08-9-2025, Liên đoàn Luật sư Việt Nam có quyết định thành lập Hội đồng kiểm tra kết quả tập sự hành nghề Luật sư đợt 2 năm 2025 vào các ngày 12, 13, 14-12-2025 và ông Lê Văn S được Đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn đề nghị Liên đoàn Luật sư Việt Nam tiếp nhận cho dự kiểm tra. Kỳ thi này do không đạt yêu cầu nên ông Lê Văn S tiếp tục đăng ký phúc tra theo Thông báo của Liên đoàn Luật sư Việt Nam và ngày 06-02-2026 tại cuộc phúc tra do Hội đồng kiểm tra ông Lê Văn S cũng không đạt yêu cầu. Căn cứ Luật Luật sư và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Luật sư thì tại thời điểm ngày 05-11-2025 ông Lê Văn S không trong thời gian tập sự hành nghề Luật sư. Do đó, việc ủy quyền giữa nguyên đơn với ông Lê Văn S theo Hợp đồng ủy quyền ngày 05-11-2025 (có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Lạng Sơn) hoàn toàn hợp pháp, đúng theo quy định của pháp luật.

[4] Xét nội dung tranh chấp: Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện ông Nông Văn L phải bồi thường thiệt hại với tổng số tiền 114.000.000đồng. Cấp sơ thẩm đình chỉ việc giải quyết đối với phần nguyên đơn đã rút yêu cầu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ xác định khu đất nguyên đơn khởi kiện có tổng diện tích là 105,5m² thuộc một phần thửa đất số 395 và tài sản hiện có trên đất bao gồm cây trồng và vật kiến trúc gia đình bà Bế Thị T tạo lập.

[5] Bản đồ giải thửa 299 xã Đ, huyện T, tỉnh Lạng Sơn tuy lập năm 1986 nhưng Sổ mục kê đến năm 1994 mới thể hiện (bút lục số 359). Việc chuyển nhượng đất ruộng giữa ông Lương Quốc K và ông Lương Văn P vào năm 1992. Do đó, việc ghi tên người sử dụng đất thửa đất số 399 tại Sổ mục kê năm 1994 bao gồm: Ông Nông Quốc S, diện tích 72m²; ông Lương Văn P, diện tích 216m²; ông Nguyễn Văn H, diện tích 216m² là thể hiện thực tế tại thời điểm xác lập sổ.

[6] Hồ sơ bồi thường giải phóng mặt bằng đối với thửa đất số 399 theo Bản đồ giải thửa 299 vào thời điểm năm 2004 không hề có tranh chấp, khiếu kiện; tại thời điểm đó gia đình nguyên đơn cũng bị thu hồi một phần diện tích đất, trực tiếp tham gia kiểm đếm tài sản trên đất, nhận tiền bồi thường nhưng không có ý kiến gì về vấn đề đó. Mặt khác, phần diện tích đất ông Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn Đ bị thu hồi bồi thường không nằm trong phần diện tích đất

nguyên đơn tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử không có thẩm quyền xem xét về việc biến động, chuyển nhượng đất của hai gia đình đó trong vụ án này.

[7] Đối với diện tích 92,7m² đất tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét về nguồn gốc đất, vào quá trình sử dụng đất, vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận cũng như thu hồi việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 395; cấp sơ thẩm đã căn cứ vào bản đồ qua các thời kỳ, vào lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ khác do các cơ quan có thẩm quyền cung cấp ... có trong hồ sơ vụ án để xác định bà La Thị L có quyền quản lý, sử dụng diện tích 92,7m² đất tranh chấp là hoàn toàn có căn cứ pháp lý, đúng quy định của pháp luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành luật đất đai tại thời điểm đó.

[8] Xét việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định 92,7m² đất tranh chấp có giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án là 73.000đồng/m²:

[9] Thứ nhất: Mặc dù đất tranh chấp do gia đình nguyên đơn nhận chuyển nhượng năm 1992 tại thời điểm đó có mã mục đích sử dụng 2L. Nhưng trong quá trình sử dụng, phần đất đó đã được xác lập thay đổi mã mục đích sử dụng đất. Cụ thể: Theo Bản đồ địa chính lập năm 2013 thửa đất số 395 đã thể hiện là đất ở tại nông thôn: ONT. Ngày 30-6-2014 ông Nông Văn L, bà Cung Thị N được UBND huyện cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 395 có diện tích 564,6m² cũng thể hiện là đất ONT (Mặc dù hiện nay GCNQSDĐ đối với thửa đất số 395 đã bị thu hồi). Chính tại Văn bản số 3142/STNMT-VPĐKKĐĐ đề ngày 12-6-2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường Lạng Sơn về việc cung cấp thông tin theo Công văn số 02/2026/CV-VPLS ngày 27-5-2026 của Văn phòng Luật sư N do người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm càng khẳng định rõ: Thửa đất số 395 có mục đích sử dụng là Đất ở tại nông thôn (ONT) được xác định theo hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm đo đạc lập bản đồ địa chính.

[10] Thứ 2: Ngày 20-6-2023 và ngày 16-9-2024 Hội đồng định giá đã xác định đất tranh chấp theo giá thị trường là 20.000.000đồng/m². Không có bất kỳ tài liệu nào thể hiện Hội đồng định giá khi đó có vi phạm, không đúng thành phần, không đảm bảo sự khách quan, không phù hợp với giá trị thực tế tại thời điểm định giá.

[11] Thứ 3: Ngày 26-01-2026, Hội đồng định giá thực hiện việc định giá lại diện tích đất tranh chấp và xác định: Đất tranh chấp là đất trồng lúa, thuộc vị trí 1, có trị giá 73.000đồng/m². Việc xác định mã mục đích sử dụng đất đó mâu thuẫn, không phù hợp với mã mục đích sử dụng đất đã thể hiện tại Bản đồ địa chính từ năm 2013. Ngoài ra, khi đó Hội đồng định giá căn cứ vào Biên bản khảo giá thể hiện theo giá Nhà nước đất trồng lúa nước, vị trí 1 có giá đất là 73.000đồng/m².

[12] Thứ 4: Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng các đương sự trong vụ án không ai có ý kiến, khiếu nại gì về kết quả định giá tài sản ngày 26-01-2026 và nhất trí với kết quả định giá đó là không có căn cứ bởi: Tại phiên tòa ngày 28-01-2026, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khi được hỏi về giá đất 73.000đồng/m² để tính toán giá trị bồi thường đã có ý kiến: “Tất nhiên là sẽ có ý

kiến, vì về giá thì hai bên không thỏa thuận được rồi, nếu áp dụng giá đất nông nghiệp thì nó quá rẻ so với thị trường, vì chỗ ấy thực tế là đất ở rồi, sau này bà L kiểu gì cũng phải chuyển đổi mục đích sang đất ở. Tôi cho rằng áp dụng giá đất nông nghiệp để tính toán giá trị bồi thường là không phù hợp, nên chắc phía nguyên đơn sẽ không đồng ý được” (bút lục số 673).

[13] Thứ 5: Tại Điều 93 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: Chứng cứ trong vụ việc dân sự là những gì có thật được đương sự và cơ quan, tổ chức, cá nhân khác giao nộp, xuất trình cho Tòa án trong quá trình tố tụng hoặc do Tòa án thu thập được theo trình tự, thủ tục do Bộ luật này quy định và được Tòa án sử dụng làm căn cứ để xác định các tình tiết khách quan của vụ án cũng như xác định yêu cầu hay sự phản đối của đương sự là có căn cứ và hợp pháp. Tại Điều 108 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về đánh giá chứng cứ: Việc đánh giá chứng cứ phải khách quan, toàn diện, đầy đủ và chính xác. Tòa án phải đánh giá từng chứng cứ, sự liên quan giữa các chứng cứ và khẳng định tính hợp pháp, tính liên quan, giá trị chứng minh của từng chứng cứ.

[14] Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá đất theo giá thị trường 73.000đồng/m² theo Biên bản định giá ngày 26-01-2026 là không đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền của người sử dụng đất.

[15] Xét việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và quyết định diện tích 92,7m² đất tranh chấp bà Bé Thị T được quyền quản lý, sử dụng và phải thanh toán giá trị đất cho nguyên đơn:

[16] Thứ nhất: Luật Đất đai qua các thời kỳ và các văn bản hướng dẫn thi hành luật đất đai qua điều quy định, hướng dẫn về việc sau khi Nhà nước thu hồi đất thì phần diện tích còn lại của người sử dụng đất được giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng cho người sử dụng đất.

[17] Thứ 2: Đất tranh chấp từ thời điểm lập Bản đồ địa chính năm 2013, toàn bộ thửa đất số 395 có mã mục đích sử dụng đất thể hiện là đất ở tại nông thôn: ONT, không phải mã sử dụng đất là đất trồng lúa như cấp sơ thẩm nhận định. Mặt khác, tại khoản 1 Điều 5 Quyết định số 38/2024/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn ban hành quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là Quyết định số 38) đã quy định: Điều kiện chung thửa đất được tách thửa, hợp thửa: “Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 và điều kiện sau ...”. Tại khoản 1, 2, 3 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 quy định: Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải đảm bảo nhiều điều kiện, nhiều nguyên tắc, trong đó nguyên tắc và điều kiện đầu tiên: Thửa đất đã được cấp một trong các loại Giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

[18] Thứ 3: Đối chiếu vào vụ án này thấy: Diện tích đất tranh chấp theo Bản đồ giải thửa 299 thuộc một phần thửa đất số 399 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình nào. Diện tích đất tranh chấp theo Bản đồ địa chính thuộc một phần thửa đất số 395 đến nay thể hiện chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình nào.

[19] Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ và áp dụng khoản 1 Điều 7 Chương II tại Quyết định số 38 vào vụ án này là không chính xác, không đúng quy định của pháp luật.

[20] Tại mục [12] của Bản án sơ thẩm nhận định rất rõ: Theo Bản đồ giải thửa năm 1986 phần đất đang có tranh chấp là đất ruộng, không có mặt bằng như hiện nay. Sau khi Nhà nước thu hồi một phần thửa đất số 399 phần diện tích đất đang có tranh chấp khi đó chưa được mặt bằng như hiện nay, có độ sâu gần 4m và chênh lệch độ cao rất nhiều so với mặt đường giao thông và đất đai xung quanh. Nguyên đơn cũng thừa nhận sau khi Nhà nước thu hồi đất một thời gian khoảng năm 2008 phần đất tranh chấp của gia đình nguyên đơn do gia đình bà Bé Thị T đổ đất, tôn tạo để tạo ra độ bằng phẳng như hiện trạng. Tuy nhiên, trong giá trình giải quyết vụ án, khi giải quyết yêu cầu của nguyên đơn cấp sơ thẩm chưa hỏi, chưa làm rõ, chưa xem xét, giải quyết về vấn đề này để bảo vệ quyền lợi cho người tôn tạo, tạo mặt bằng đất là chưa đầy đủ, chưa triệt để.

[21] Về việc thay đổi tư cách người tham gia tố tụng: Tại các Đơn khởi kiện nguyên đơn khởi kiện ông Nông Văn L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 105,5m², yêu cầu di dời tài sản trên đất và bồi thường thiệt hại về tài sản. Ông Nông Văn L có yêu cầu phản tố yêu cầu được quyền quản lý sử dụng 105,5m² đất tranh chấp và sở hữu toàn bộ tài sản trên đất. Sau khi vụ án bị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ quay trở về cấp sơ thẩm để xem xét, giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm, tại Thông báo thụ lý về việc thụ lý vụ án thể hiện rõ bị đơn là ông Nông Văn L (bút lục số 356); ngày 27-11-2025 ông Nông Văn L có đơn phản tố đề ngày 27-11-2025 (bút lục số 582) và Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Thông báo về việc thụ lý vụ án đối với yêu cầu phản tố của ông Nông Văn L. Ngày 12-12-2025, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm xác định ông Nông Văn L là bị đơn, bà Bé Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phiên tòa sơ thẩm sẽ được mở vào hồi 08 giờ ngày 31-12-2025.

[22] Ngày 26-12-2025, Tòa án cấp sơ thẩm nhận được Đơn yêu cầu thay đổi tư cách người tham gia tố tụng của đương sự trong vụ án đề ngày 24-12-2025 của bà Bé Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại đơn này bà Bé Thị T có ý kiến: "... TAND khu vực 2 vẫn thụ lý vụ án xác định bị đơn là Nông Văn L là chưa đúng theo quy định, dẫn đến việc Tòa án thụ lý đơn yêu cầu phản tố đối với ông L là sai. Do vậy để đảm bảo giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật thì tôi làm đơn này đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 2 ra Thông báo cho bà L biết việc này để bà L sửa đổi, bổ sung, thay đổi việc khởi kiện và thực hiện việc giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật..." (bút

lục số 599I-599L). Tại Biên bản lấy lời khai đương sự ngày 12-01-2026 đối với ông Nông Văn L có nội dung: Tôi nhất trí với đơn yêu cầu thay đổi tư cách tham gia tố tụng của bà Bé Thị T, đề nghị Tòa án thay đổi tư cách tham gia tố tụng của bà Bé Thị T từ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sang bị đơn (bút lục số 640). Tại Biên bản làm việc ngày 12-01-2026 đối với bà La Thị L có nội dung: Qua việc được Tòa án giải thích, bà La Thị L nhất trí với đơn yêu cầu thay đổi tư cách tham gia tố tụng của bà Bé Thị T, đề nghị Tòa án thay đổi tư cách tham gia tố tụng của bà Bé Thị T, từ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sang bị đơn (bút lục số 641). Ngày 13-01-2026, Tòa án cấp sơ thẩm ra Thông báo số 81/2026/TB-TA về việc thay đổi tư cách người tham gia tố tụng bà Bé Thị T từ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sang bị đơn (bút lục số 642). Ngày 14-01-2026, ông Nông Văn L có đơn xin rút toàn bộ các yêu cầu phản tố. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 28-01-2026 nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện ông Nông Văn L phải bồi thường thiệt hại với tổng số tiền 114.000.000đồng; ông Nông Văn L vẫn giữ nguyên việc rút yêu cầu phản tố.

[23] Tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: Nguyên đơn trong vụ án dân sự là người khởi kiện, người được cơ quan, tổ chức, cá nhân khác do Bộ luật này quy định khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của người đó bị xâm phạm. Bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện hoặc bị cơ quan, tổ chức, cá nhân khác do Bộ luật này quy định khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị người đó xâm phạm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự là người tuy không khởi kiện, không bị kiện, nhưng việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ nên họ được tự mình đề nghị hoặc các đương sự khác đề nghị và được Tòa án chấp nhận đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của một người nào đó mà không có ai đề nghị đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại Điều 243 và 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: Tại phiên tòa sơ thẩm phải: Hỏi nguyên đơn có thay đổi, bổ sung, rút một phần hoặc toàn bộ yêu cầu khởi kiện hay không; Hỏi bị đơn có thay đổi, bổ sung, rút một phần hoặc toàn bộ yêu cầu phản tố hay không. Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của đương sự nếu việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố. Trường hợp có đương sự rút một phần hoặc toàn bộ yêu cầu của mình và việc rút yêu cầu của họ là tự nguyện thì Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu hoặc toàn bộ yêu cầu đương sự đã rút.

[24] Đối chiếu vào vụ án này thấy việc cấp sơ thẩm thay đổi tư cách người tham gia tố tụng của ông Nông Văn L không đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, cấp sơ thẩm xác định thay đổi tư cách tham gia tố tụng của ông Nông Văn L từ bị đơn có yêu cầu phản tố thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm vẫn quyết định: “Đình chỉ yêu

cầu phản tố của ông Nông Văn L yêu cầu được quản lý, sử dụng diện tích 105,5m² đất tranh chấp thuộc thửa 399, tờ bản đồ số 11 giải thửa năm 1986 thuộc xã Đ, huyện T, tỉnh Lạng Sơn (nay là xã T, tỉnh Lạng Sơn) và toàn bộ các tài sản trên đất tranh chấp”, là mâu thuẫn, không đúng với quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[25] Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Bé Thị T là bị đơn, trong hồ sơ vụ án thể hiện rõ bà Bé Thị T không có yêu cầu phản tố yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng đất tranh chấp. Tuy nhiên, tại mục 4 quyết định của Bản án sơ thẩm lại tuyên: “Bà Bé Thị T tiếp tục được quản lý, sử dụng và có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 12,8m² đất tranh chấp. Buộc bà La Thị L chấm dứt hành vi tranh chấp với bà Bé Thị T và gia đình. Bà Bé Thị T tiếp tục được quản lý, sử dụng toàn bộ các tài sản trên diện tích 12,8m² đất này”. Trong khi ông Nông Văn L đã rút yêu cầu phản tố không yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích 12,8m². Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự, vi phạm quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác.

[26] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên thấy cấp sơ thẩm vi phạm cả về tố tụng và nội dung, vi phạm trong việc thu thập chứng cứ, vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ ... đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được. Để vụ án được giải quyết khách quan, toàn diện và triệt để; đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử, xét thấy cần hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[27] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn đề nghị hủy Bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại là phù hợp với các quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Ý kiến của người kháng cáo và những người tham gia tố tụng khác về nội dung của vụ án sẽ được xem xét, giải quyết khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Các vấn đề vi phạm nêu trên yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm phải thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[28] Do Bản án sơ thẩm bị cấp phúc thẩm hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại người kháng cáo số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2026/DS-ST ngày 28-01-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Số tiền tạm ứng chi phí tố tụng các đương sự đã nộp và số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm được quyết định khi Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà La Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà La Thị L 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000555 ngày 18-3-2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TANDKV 2 - Lạng Sơn;
- VKSNDKV 2 - Lạng Sơn;
- Phòng THADSKV 2 - Lạng Sơn;
- THADS 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