

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 16/2026/DS-PT

Ngày 29-01-2026

Về việc Tranh chấp quyền sử dụng
đất, tài sản gắn liền với đất, yêu cầu
tháo dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất,
buộc chấm dứt hành vi cản trở trái
pháp luật việc thực hiện quyền đối với
tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lộc Sơn Thái

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tuệ

Ông Vi Đức Trí

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Phương Chi - Thư ký viên Tòa án nhân dân, tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Ông Vi Đức Hoàn- Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 52/2025/TLPT-DS, ngày 07/11/2025 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, yêu cầu tháo dỡ di dời tài sản gắn liền với đất, buộc chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền đối với tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5- Lạng Sơn, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2025/QĐ-PT, ngày 03 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 115/2025/QĐ-PT, ngày 26 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2026/QĐ-PT, ngày 14 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phùng Văn L, sinh năm 1961. Căn cước công dân số 020061001*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 29/4/2021; địa chỉ: Thôn H, xã L, tỉnh Lạng Sơn; (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

1. Bà Trần Thị K, sinh năm 1969. Căn cước công dân số 019169001*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 29/4/2021; có mặt.

2. Chị Phùng Thị Thu H, sinh năm 1996. Căn cước công dân số 020196001*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 29/4/2021; vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền: Anh Phùng Cao N (Hợp đồng ủy quyền ngày 19/01/2026); có mặt.

3. Anh Phùng Cao N, sinh năm 1998. Căn cước công dân số 020098005*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 22/11/2021; có mặt.

4. Anh Phùng Cao L, sinh năm 2002. Căn cước công dân số 0202020046** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 17/12/2021; vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền: Anh Phùng Cao N (Hợp đồng ủy quyền ngày 19/01/2026); có mặt

5. Bà Hà Thị P, sinh năm 1941. Căn cước công dân số 0201410002** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 20/4/2021; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Trần Thị H - Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn P thuộc đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Bị đơn có yêu cầu phản tố:

1. Bà Trịnh Thị T, sinh năm 1984, căn cước công dân số 0201840009** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 23/01/2024; có mặt.

2. Ông Lương Văn Q, sinh năm 1981, căn cước công dân số 0200810006** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 29/3/2021; có mặt.

- Bị đơn: Bà Lường Thị H, sinh năm 1976. Căn cước công dân số 020176008635; do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 20/8/2021; có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã L, tỉnh Lạng Sơn;

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Lương Văn N; vắng mặt.

2. Bà Trần Thị K, sinh năm 1969. Căn cước công dân số 019169001477 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 29/4/2021; vắng mặt.

3. Chị Phùng Thị Thu H, sinh năm 1996. vắng mặt.

4. Anh Phùng Cao N, sinh năm 1998; vắng mặt.

5. Anh Phùng Cao L, sinh năm 2002; vắng mặt.

6. Bà Trịnh Thị L, sinh năm 1954; Căn cước công dân số 0201540008**; do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 29/4/2021; địa chỉ: Thôn H, xã L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

7. Bà Hà Thị P, sinh năm 1941. Căn cước công dân số 0201410002** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 20/4/2021; vắng mặt.

8. Chị Vi Thị K, sinh năm 1994. Căn cước công dân số 0201940009** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 29/4/2021; vắng mặt.

9. Anh Vi Minh L, sinh năm 2003. Căn cước công dân số 0202030030** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 30/12/2024; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã L, tỉnh Lạng Sơn.

10. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lạng Sơn và Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện L và Ủy ban nhân dân xã Đ: Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Lạng Sơn- Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T – Trưởng phòng kinh tế xã L, tỉnh Lạng Sơn (Quyết định về việc ủy quyền tham gia tố tụng vụ án dân sự số 96/QĐ-UBND ngày 30/7/2025); vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Phùng Văn 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:

Nguyên đơn ông Phùng Văn L có các thành viên trong hộ gia đình gồm: Bà Hà Thị P là mẹ, bà Trần Thị K là vợ, Chị Phùng Thị Thu H, anh Phùng Cao N, anh Phùng Cao L là các con.

Bị đơn ông Lương Văn Q, Trịnh Thị T là vợ chồng gồm có các thành viên: Anh Lương Văn N, anh Lương Quốc H là con.

Bị đơn bà Lường Thị H có chồng là ông Vi Đức V (đã chết), có bố chồng là Vi Văn B (đã chết), mẹ chồng là Trịnh Thị L, con là Vi Thị K, Vi Minh L.

Diện tích đất đang tranh chấp là 115,9m² đất RST, thuộc thửa đất số 1161, tờ bản đồ địa chính đất lâm nghiệp số 01, xã L, tỉnh Lạng Sơn được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): A2, A3, A4, A5, A6, B4, A9, A10, B3, B2, B1 (bản trích đo)

Nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà nội là Phùng Tắc V (đã chết) và Hà Thị P để lại cho nguyên đơn quản lý, sử dụng từ năm 1993, trên đất có các cây tạp gia đình nguyên đơn vẫn thường xuyên quản lý, hái củi từ khi được giao cho đến năm 2018. Đến năm 2011 gia đình nguyên đơn đi kê khai và đã

được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 612652, số vào sổ CH 00446 ngày 10/9/2011.

Đất gia đình nguyên đơn và gia đình bà Lương Thị H trước kia có ranh giới theo hàng gai bà Lương Thị H trồng trên đất của Lương Thị H, hiện nay hàng gai này đã không còn do gia đình bà Lương Thị H đã san ủi và làm nhà, hàng gai này chéo chứ không phải thẳng như gia đình bị đơn hiện nay đang quản lý. Trước đó thì gia đình nguyên đơn đã san ủi trước để làm nhà ở giáp đất tranh chấp, cách hàng gai ranh giới khoảng 01 mét, chính là nhà để xe của bị đơn ông Lương Văn Q, bà Trịnh Thị T hiện nay, nhưng do nguyên đơn bị ốm nên không xây nhà ở đó được. Năm 2018 chỉ có nguyên đơn ở nhà thì thường xuyên say rượu không để ý ranh giới đất gia đình đến đâu, thường chửi vợ con nên không có ý kiến gì khi bà Lương Thị H san ủi làm mất hiện trạng đất, lấn sang sổ đỏ của gia đình. Bà Trần Thị K là người giữ sổ đỏ, bà Trần Thị K, anh Phùng Cao N, anh Phùng Cao L, Chị Phùng Thị Thu H đi làm Trung Quốc, sáng đi tối về hoặc thỉnh thoảng về, đến năm 2020 thì mới không đi nữa. Có bà Hà Thị P là mẹ đẻ của nguyên đơn cũng sống cùng nguyên đơn từ năm 2013 cho đến nay. Cả gia đình vẫn đi lại thường xuyên qua con đường trước đất tranh chấp nhưng do mất hàng gai ranh giới nên không biết là đã mức và xây sang đất của mình. Đến ngày 09/02/2024 gia đình nguyên đơn có chuyển nhượng đất cho gia đình ông Lương Văn Q, bà Trịnh Thị T phân diện tích nhà để xe hiện nay, giáp đất tranh chấp thì cũng không đo đạc bằng máy nên cũng không phát hiện ra đất tranh chấp thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình mình nên cũng không có ý kiến gì. Gia đình nguyên đơn không tranh chấp nhà để xe này với ông Lương Văn Q, bà Trịnh Thị T vì đã chuyển nhượng xong. Gia đình nguyên đơn vẫn cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình chỉ đến hết nhà để xe hiện nay mà không biết rằng còn đến cả diện tích đất đang tranh chấp. Khi chuyển nhượng thì có làm giấy viết tay với nhau, có ông Lương Văn N chứng kiến, có bên chuyển nhượng ký là nguyên đơn và cả gia đình nguyên đơn và vợ chồng bị đơn ký vào và đã trả tiền đầy đủ, trước đó gia đình nguyên đơn cũng cho gia đình bị đơn thuê đất bên cạnh đất tranh chấp để phơi hồi từ năm 2020 nhưng cũng không phát hiện ra đất tranh chấp đã xây vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình mình.

Đến ngày 18/9/2024 ông Lương Văn Q, bà Trịnh Thị T đi kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất tranh chấp và phần không tranh chấp (nhà để xe vừa nhận chuyển nhượng của nhà nguyên đơn) có mời bên địa chính về đo đạc, định vị bằng máy thì gia đình nguyên đơn đi chứng kiến mới biết là đất tranh chấp hiện nay là đất của gia đình mình đã được Ủy ban nhân dân huyện Lộc Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy giữa hai bên mới xảy ra tranh chấp.

Lý do ban đầu nguyên đơn kiện bà Lương Thị H là do bà Lương Thị H mức đất. Nay bà Lương Thị H không còn quản lý, sử dụng phần diện tích tranh chấp nữa thì nguyên đơn kiện người đang quản lý, sử dụng là ông Lương Văn Q, bà Trịnh Thị T. Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T, về chi phí tố tụng đề nghị bị đơn phải chịu, nguyên đơn đề nghị được miễn toàn bộ án phí do là người cao tuổi. Còn ông Lương Văn Q, bà Trịnh Thị T đã nhận chuyển nhượng đất của gia đình anh với bà Lương Thị H thì ông Lương Văn Q, bà Trịnh Thị T sẽ khởi kiện bà Lương Thị H bằng 01 vụ án khác.

Nguyên đơn yêu cầu được quản lý, sử dụng đất đối với diện tích là 115,9m² với bị đơn ông Lương Văn Q, bà Trịnh Thị T là người đang quản lý, sử dụng đất và yêu cầu bị đơn ông Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T tháo dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất để trả lại đất cho nguyên đơn và buộc ông Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất với nguyên đơn với diện tích 115,9m² đất RST, thuộc thửa đất số 1161, tờ bản đồ địa chính đất lâm nghiệp số 01, xã L, tỉnh Lạng Sơn được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): A2, A3, A4, A5, A6, B4, A9, A10, B3, B2, B1 đã được Ủy ban nhân dân huyện Lộc Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phùng Văn L, bà Trần Thị K, số BD 612652, số vào sổ CH00446, cấp ngày 10/9/2011, mục đích đất rừng sản xuất. Buộc bị đơn phải tháo dỡ di dời phần công trình sân mái tôn, nhà ở và lò sấy ra khỏi đất tranh chấp để trả lại đất cho gia đình nguyên đơn quản lý, sử dụng; buộc bị đơn phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền quản lý, sử dụng đất với gia đình nguyên đơn.

Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà Lương Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất để trả lại đất cho nguyên đơn và buộc bà Lương Thị H phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất với nguyên đơn. Diện tích 187,5m² mà nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Lương Thị H bao gồm: Diện tích 4,7m² đất RST, thuộc thửa đất số 1196, tờ bản đồ địa chính đất lâm nghiệp số 01, xã Đồng B, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn nay là xã L, tỉnh Lạng Sơn được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): A6, A7, A8, A9, B4 và diện tích 182,8m² đất RST, thuộc thửa đất số 1161, tờ bản đồ địa chính đất lâm nghiệp số 01, xã Đồng B, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn nay là xã L, tỉnh Lạng Sơn được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): A1, A2, A3, A4, A5, A6, B4, A9, A10, A11, A12, A13.

Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất để trả lại đất cho nguyên đơn và buộc ông Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất với nguyên đơn. Diện tích 71,6m² đất nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T bao gồm: Diện tích 4,7m² đất RST, thuộc thửa đất số 1196, tờ bản đồ địa chính đất lâm nghiệp số 01, xã Đồng B, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn nay là xã L, tỉnh Lạng Sơn được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): A6, A7, A8, A9, B4 và diện tích 10,7m² đất RST, thuộc thửa đất số 1161, tờ bản đồ địa chính đất lâm nghiệp số 01, xã L, tỉnh Lạng Sơn được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): A1, A2, B1, A12, A13 và diện tích 56,2m² đất RST, thuộc thửa đất số 1161, tờ bản đồ địa chính đất lâm nghiệp số 01, xã L, tỉnh Lạng Sơn được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): B1, B2, B3, A10, A11, A12.

Bị đơn bà Lương Thị H trình bày: Bà không nhất trí với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đất này chồng bà là Vi Đức V đã chết, con bà Trịnh Thị L giao cho quản lý, sử dụng từ năm 1995, vợ chồng bà cứ thế quản lý, sử dụng từ năm 1995 khi được giao, tuy nhiên bà Trịnh Thị L chỉ giao cho quản lý, sử dụng còn việc kê khai

cấp Giấy tờ vẫn mang tên bà Trịnh Thị L nên vợ chồng bà mới không kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có thông, bạch đàn, cây tạp nên hàng ngày bà vẫn quản lý, phát quang và trồng dặm thông con xuống, cây lớn thì gia đình bà khai thác hết để trồng sắn. Hiện nay gốc thông vẫn còn cách nhà khoảng 01 mét. Đất gia đình giáp đất nhà ông Phùng Văn L có ranh giới là hàng gai do bà trồng trên đất của mình. Năm 2018 gia đình bà không có nhu cầu sử dụng đất nữa nên đã chuyển nhượng cho em gái bà là Lương Thị V, hiện nay bà Lương Thị V đã không có ở địa phương, đi đâu làm gì bà không biết. Việc mua bán do chồng bà Vi Đức V bán, không làm giấy tờ gì vì đất đã có ranh giới quản lý rõ ràng, không ai tranh chấp và là 02 chị em ruột với nhau nên tin tưởng nhau. Gia đình ông Phùng Văn L, bà Trần Thị K san ủi trước nhà bà, cách hàng gai bà trồng là 01 mét, lúc ấy có ranh giới rõ ràng. Năm 2018 chồng bà san ủi đất xuống và bà Lương Thị V cũng xây nhà, khi đó bà cũng được ông Phùng Văn L sang nói chuyện đề nghị đổi đất để cho thẳng và ông Phùng Văn L cầm dây ra kéo để cho chồng bà san ủi đất xuống và thợ xây nhà theo dây kéo nguyên đơn căng. Sau khi xây nhà xong thì bà Lương Thị V sống trên đất khoảng 02 năm lại bán lại cho vợ chồng ông Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T vào năm 2020, bà biết việc vì vợ chồng bà cũng làm thợ xây, bà là chị gái bà Lương Thị V, nhà cũng ở gần đây cách khoảng 100 mét nên cũng thường xuyên qua lại. Việc mua bán là do ông Vi Đức V và bà Trịnh Thị L thực hiện. Năm 2024 vợ chồng ông Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T lại mua thêm đất của ông Phùng Văn L, bà Trần Thị K ngay sát đất tranh chấp để làm nhà để xe. Như vậy là cả quá trình trồng thông, khai thác thông, mức đất, xây nhà và sinh sống trên đất tranh chấp không ai có ý kiến gì. Gia đình ông Phùng Văn L, bà Trần Thị K phía bên trong, chung đường đi lại qua trước đất tranh chấp, nhìn thấy rõ quá trình quản lý, sử dụng của gia đình bà, bà Lương Thị H, ông Lương Văn Q, bà Trịnh Thị T. Nay bà không còn liên quan, không quản lý đất tranh chấp nữa, vì đất đã chuyển nhượng cho bà Lương Thị V. Bà Lương Thị V chuyển nhượng lại cho ông Lương Văn Q, bà Trịnh Thị T hiện nay là người đang quản lý, sử dụng đất tranh chấp.

Bị đơn có yêu cầu phản tố ông Lương Văn Q, bà Trịnh Thị T trình bày: Vợ chồng ông, bà không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phùng Văn L, đề nghị đình chỉ phần diện tích đất tranh chấp mà nguyên đơn đã rút đối với mình, còn lại phần nguyên đơn yêu cầu khởi kiện tranh chấp thì bị đơn cũng giữ nguyên yêu cầu phản tố đối với phần này. Nguồn gốc đất là ngày 21/8/2020 vợ chồng bị đơn có nhận chuyển nhượng đất và nhà của bà Lương Thị H với số tiền là 280.000.000 đồng (hai trăm tám mươi triệu đồng), tổng diện tích là 180,0m², rộng 06m, dài 30m, có làm biên bản giao nhận tiền. Có làm Giấy chuyển nhượng với bà Trịnh Thị L, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Tất cả các con bà Trịnh Thị L đều ký vào, có ông Phùng Minh C trưởng thôn H ký xác nhận, bà Ngô Thị O là chị dâu, ông Lương Văn N là em trai bị đơn ký vào. Trước khi nhận chuyển nhượng bị đơn có hỏi ông Phùng Văn L thì được ông Phùng Văn L và trưởng thôn xác nhận bằng miệng đất này không có tranh chấp gì từ trước đến nay thì bị đơn mới nhận chuyển nhượng với bà Lương Thị H. Lý do làm Giấy chuyển nhượng với bà Trịnh Thị L mà không làm với bà Lương Thị H là do nguồn gốc đất là của bà Trịnh Thị L, để cho con trai là Vi Đức V và con dâu Lương Thị H, sau đó đã lại bán lại cho bà

Lường Thị V là em gái của bà Lường Thị H. Bà Lường Thị V chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên để ông bà làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải ký mua bán với chủ cũ của đất là bà Trịnh Thị L. Sau khi chuyển nhượng xong thì gia đình bị đơn dọn vào sinh sống từ đó đến nay không ai có tranh chấp gì, gia đình ông Phùng Văn L, bà Trần Thị K và các con ông Phùng Văn L cũng không có ý kiến gì đất này là của gia đình nguyên đơn. Từ năm 2020 gia đình bị đơn còn thuê đất giáp nhà đang tranh chấp của nguyên đơn để phơi hồi kinh doanh. Cuối năm 2023 gia đình bị đơn đi kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi kê khai thì mới phát hiện đất và nhà của bị đơn có một phần thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Vợ chồng bị đơn có bảo nguyên đơn là cho mượn sổ đỏ để đi tách sổ. Nguyên đơn nhất trí cho tách nhưng chưa đưa sổ đỏ nên đến nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 09/02/2024 thì vợ chồng bị đơn lại tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm đất bên cạnh nhà với nguyên đơn. Việc chuyển nhượng có làm giấy tờ mua bán viết tay với cả gia đình nguyên đơn. Cả gia đình nguyên đơn cũng không ai có ý kiến tranh chấp gì với ngôi nhà, đất tranh chấp hiện nay.

Nay nguyên đơn khởi kiện bị đơn và buộc bị đơn phải tháo dỡ ngôi nhà mà cả gia đình bị đơn đang ở là vô lý, vì gia đình bị đơn đã quản lý, sử dụng từ năm 2020 cho đến nay. Mặt khác, gia đình nguyên đơn còn san gạt đất, mức đất của gia đình để xây nhà ở trước khi bà Lường Thị V xây nhà, khi bà Lường Thị V xây nhà nguyên đơn ở nhà thường xuyên cũng không có ý kiến gì. Vợ con vẫn sống ở đấy, đi làm về cũng không thấy nói gì.

Hiện nay nhà và đất hoàn toàn thuộc sở hữu và quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng bị đơn. Do vậy bị đơn đề nghị được quản lý, sử dụng đất tranh chấp và yêu cầu sở hữu tài sản gắn liền với đất, buộc nguyên đơn chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền đối với tài sản của bị đơn và yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn do cấp không đúng, cấp sai. Về chi phí tố tụng đề nghị nguyên đơn chịu toàn bộ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn bà Trần Thị K, anh Phùng Cao N, anh Phùng Cao L, Chị Phùng Thị Thu H và bà Hà Thị P trình bày cùng ý kiến với nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị L trình bày: Bà cùng ý kiến với bà Lường Thị H. Chồng bà là Vi Văn B chết năm 1997; vợ chồng bà có 07 con là Vi Đức V (đã chết năm 2022), Vi Thị D, Vi Thị G, Vi Văn T (đã chết năm 2023), Vi Thị S, Vi Văn K, Vi Văn H. Gia đình bà quản lý, sử dụng khu Đồi Ông C từ năm 1975, gia đình trồng thông, cây bạch đàn và cây tạp là mọc tự nhiên, đến năm 1979 chạy Tàu, năm 1988 bà quay lại mua thêm nhà của bộ đội và tiếp tục quản lý đất của gia đình từ trước đến nay. Năm 1995 bà cho vợ chồng Vi Đức V và Lường Thị H quản lý, sử dụng đất tại Đồi Ông C, tuy nhiên bà vẫn là người đứng tên đi kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng Vi Đức V và Lường Thị H tiếp tục quản lý và trồng dặm thông, khai thác thông, sau đó làm vườn trồng sắn. Đến năm 2018 chuyển nhượng lại cho bà Lường Thị V là em gái của Lường Thị H, bà Lường Thị V sau đó làm nhà cấp 4 lên ở được 01 đến 02 năm thì chuyển nhượng lại

cho vợ chồng Trịnh Thị T, Lương Văn Q. Bà ký giấy chuyển nhượng vì đất tranh chấp bà đã được cấp sổ đỏ. Nay bà không hiểu sao đo đạc không đúng đất của mình. Bà đã cùng bà Lương Thị V ký vào Giấy giao tiền, số tiền 280.000.000 đồng là bà Lương Thị V nhận. Do sợ tranh chấp trong gia đình nên khi làm Giấy chuyển nhượng đất có bà, các con trai bà là Vi Văn H, Vi Văn T, Vi Văn K, Vi Đức V và con dâu là Lương Thị H vợ của Vi Đức V cùng ký vào bên chuyển nhượng. Quá trình gia đình bà quản lý, sử dụng, sau đó vợ chồng nhà bà Lương Thị H, Vi Đức V trồng thông, trồng sắn. Bà Lương Thị V xây nhà năm 2018 gia đình ông Phùng Văn L, bà Trần Thị K đều không có ý kiến gì. Việc tranh chấp chỉ xảy ra khi vợ chồng Lương Văn Q, bà Trịnh Thị T kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 9/2024 thì gia đình nhà ông Phùng Văn L, bà Trần Thị K mới phát hiện là đất tranh chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình họ. Bà không tham gia dự án Việt Đ, không được cấp sổ bìa xanh hoặc được nhận bồi thường gì ở đây.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía bị đơn bà Lương Thị H là Vi Thị K, Vi Minh L trình bày cùng ý kiến với bà Lương Thị H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía bị đơn có yêu cầu phản tố là anh Lương Văn Nam trình bày cùng ý kiến với bị đơn có yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện L và Ủy ban nhân dân xã Đồng B, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã L trình bày: Thửa đất số 1161, tờ bản đồ số 01 xã Đồng B của hộ ông Phùng Văn L và bà Trần Thị K; được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận đúng trình tự, thủ tục, đúng đối tượng sử dụng đất. Tại thời điểm UBND huyện L (trước đây) cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Phùng Văn L và bà Trần Thị K, UBND xã Đồng B (nay là UBND xã L) không nhận được phản ánh, khiếu nại, tranh chấp. Thửa đất số 1196, tờ bản đồ số 01 xã Đồng B của hộ bà Trịnh Thị L được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận đúng trình tự, thủ tục, đúng đối tượng sử dụng đất. Tại thời điểm UBND huyện L (trước đây) cấp Giấy chứng nhận cho bà Trịnh Thị L, UBND xã Đồng B (nay là UBND xã L) không nhận được phản ánh, khiếu nại, tranh chấp. Thửa đất số 143, tờ bản đồ số 36, bản đồ địa chính xã Đồng B, theo sổ mục kê quy chủ ông Vi Đức V, mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác; Về quy hoạch là đất ở tại nông thôn. Trường hợp sử dụng đất ở trước ngày 01/7/2014 không vi phạm đất đai thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Các tài sản, công trình trên đất khi chưa chuyển mục đích sử dụng đất là không đúng quy định. Thửa đất số 104, tờ bản đồ địa chính số 36, mục đích sử dụng đất giao thông được quy hoạch là đất giao thông, hiện trạng sử dụng đất của gia đình là đất ở tại nông thôn không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt. Do đó, phần diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 104, mục đích sử dụng đất giao thông không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. UBND xã là cơ quan có thẩm quyền quản lý trực tiếp đối với các khu đất công cộng. Hiện trạng sử dụng đất: Trên đất có nhà cấp 4 do bà Lương Thị H xây năm 2018-2019, năm 2020 bán cho gia đình ông Lương Văn Q quản lý sử dụng từ đó đến nay. Diện tích đất tranh chấp được quản lý sử dụng ổn định theo hiện trạng sử dụng đất từ năm 2018, 2019 khi gia đình bà Lương Thị H, Trịnh Thị L bán cho bà Lương

Thị V. Khi bà Lương Thị V, bà Lương Thị H xây nhà từ năm 2018-2019 thì UBND xã không nhận được đơn phản ánh, tranh chấp hay khiếu nại của ông Phùng Văn L liên quan đến diện tích đất này, đến ngày 07/8/2024 UBND xã Đồng B mới nhận được đơn đề nghị của bà Trần Thị K vợ ông Phùng Văn L đề nghị giải quyết tranh chấp đất với bà Lương Thị H. Ngày 21/8/2020, UBND xã không nhận được đơn phản ánh, tranh chấp hay khiếu nại của ông Phùng Văn L, việc mua bán là các bên tự thỏa thuận với nhau không qua chính quyền địa phương, đến ngày 07/8/2024 UBND xã Đồng B mới nhận được đơn đề nghị của bà Trần Thị K đề nghị giải quyết tranh chấp đất với bà Lương Thị H, ngày 17/3/2025 UBND xã Đồng B nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp của ông Phùng Văn L, bà Trần Thị K với ông Lương Văn Q, bà Trịnh Thị T. Ngày 09/02/2024, ông Phùng Văn L chuyển nhượng phần đất giáp ranh đất tranh chấp thì UBND xã không nhận được phản ánh gì về nhà, đất tranh chấp hiện nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5- Lạng Sơn xử:

I. Về việc đình chỉ xét xử

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phùng Văn L đối với bị đơn bà Lương Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất để trả lại đất cho ông Phùng Văn L và buộc bà Lương Thị H phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất với ông Phùng Văn L do ông Phùng Văn L rút yêu cầu.

Diện tích 187,5m² đất ông Phùng Văn L rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Lương Thị H bao gồm:

Diện tích 4,7m² đất RST, thuộc thửa đất số 1196, tờ bản đồ địa chính đất lâm nghiệp số 01, xã Đồng B, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn nay là xã L, tỉnh Lạng Sơn được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): A6, A7, A8, A9, B4 thể hiện tại phụ lục kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Lạng Sơn ngày 16 -9-2025.

Diện tích 182,8m² đất RST, thuộc thửa đất số 1161, tờ bản đồ địa chính đất lâm nghiệp số 01, xã Đồng B, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn nay là xã L, tỉnh Lạng Sơn được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): A1, A2, A3, A4, A5, A6, B4, A9, A10, A11, A12, A13 thể hiện tại phụ lục kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Lạng Sơn ngày 16 -9-2025.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phùng Văn L đối với bị đơn ông Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất để trả lại đất cho ông Phùng Văn L và buộc ông Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất với ông Phùng Văn L do ông Phùng Văn L rút yêu cầu.

Diện tích 71,6m² đất ông Phùng Văn L rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T bao gồm:

Diện tích 4,7m² đất RST, thuộc thửa đất số 1196, tờ bản đồ địa chính đất lâm nghiệp số 01, xã Đồng B, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn nay là xã L, tỉnh Lạng Sơn được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): A6, A7, A8, A9, B4 thể hiện tại phụ lục kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Lạng Sơn ngày 16 -9-2025.

Diện tích 10,7m² đất RST, thuộc thửa đất số 1161, tờ bản đồ địa chính đất lâm nghiệp số 01, xã L, tỉnh Lạng Sơn được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): A1,A2,B1,A12,A13 thể hiện tại phụ lục kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Lạng Sơn ngày 16 -9-2025.

Diện tích 56,2m² đất RST, thuộc thửa đất số 1161, tờ bản đồ địa chính đất lâm nghiệp số 01, xã L, tỉnh Lạng Sơn được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): B1, B2, B3, A10, A11, A12 thể hiện tại phụ lục kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Lạng Sơn ngày 16 -9-2025.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T đối với nguyên đơn ông Phùng Văn L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu sở hữu tài sản gắn liền với đất và buộc ông Phùng Văn L phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất với ông Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T do ông Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T rút yêu cầu.

Diện tích 71,6m² đất ông Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T rút yêu cầu phản tố đối với ông Phùng Văn L bao gồm:

Diện tích 4,7m² đất RST, thuộc thửa đất số 1196, tờ bản đồ địa chính đất lâm nghiệp số 01, xã Đồng B, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn nay là xã L, tỉnh Lạng Sơn được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): A6, A7, A8, A9, B4 thể hiện tại phụ lục kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Lạng Sơn ngày 16 -9-2025.

Diện tích 10,7m² đất RST, thuộc thửa đất số 1161, tờ bản đồ địa chính đất lâm nghiệp số 01, xã L, tỉnh Lạng Sơn được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): A1,A2,B1,A12,A13 thể hiện tại phụ lục kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Lạng Sơn ngày 16 -9-2025.

Diện tích 56,2m² đất RST, thuộc thửa đất số 1161, tờ bản đồ địa chính đất lâm nghiệp số 01, xã L, tỉnh Lạng Sơn được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): B1, B2, B3, A10, A11, A12 thể hiện tại phụ lục kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Lạng Sơn ngày 16 -9-2025.

4. Dương 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 phản tố của bị đơn do rút yêu cầu khởi kiện, rút yêu cầu phản tố theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

II. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phùng Văn L với bị đơn ông Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T về việc yêu cầu được quản lý, sử dụng đất, yêu cầu bị đơn ông Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T tháo dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất để trả lại đất cho ông Phùng Văn L và buộc ông Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền

sử dụng đất với ông Phùng Văn L với diện tích 115,9m² đất RST, thuộc thửa đất số 1161, tờ bản đồ địa chính đất lâm nghiệp số 01, xã L, tỉnh Lạng Sơn được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): A2, A3, A4, A5, A6, B4, A9, A10, B3, B2, B1 thể hiện tại phụ lục kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Lạng Sơn ngày 16 -9-2025.

III. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T với nguyên đơn ông Phùng Văn L về việc yêu cầu được quản lý, sử dụng đất, được quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là sân mái tôn, nhà ở, lò sấy và buộc ông Phùng Văn L và bà Trần Thị K phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T với diện tích 115,9m² đất RST, thuộc thửa đất số 1161, tờ bản đồ địa chính đất lâm nghiệp số 01, xã L, tỉnh Lạng Sơn được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): A2, A3, A4, A5, A6, B4, A9, A10, B3, B2, B1 thể hiện tại phụ lục kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Lạng Sơn ngày 16 -9-2025.

Ông Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T có quyền, nghĩa vụ thực hiện đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với diện tích đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có) nêu trên theo quy định của pháp luật đất đai.

IV. Về việc hủy quyết định cá biệt:

Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 612652, sổ vào sổ cấp GCN: CH00446 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 10/9/2011 cho hộ ông Phùng Văn L và bà Trần Thị K đối với thửa số 11**, diện tích 2.457,0m² tờ bản đồ địa chính đất lâm nghiệp số 01, xã Đồng B nay là xã L, tỉnh Lạng Sơn.

Ông Phùng Văn L, bà Trần Thị K, Chị Phùng Thị Thu H, anh Phùng Cao N và anh Phùng Cao L có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động, kê khai cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị hủy theo quy định của pháp luật Đất đai.

V. Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng: Ông Phùng Văn L phải chịu chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, trích đo là 21.355.000 đồng (hai mươi một triệu ba trăm năm mươi năm nghìn đồng), xác nhận ông Phùng Văn L đã nộp đủ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Trong hạn nguyên đơn ông Phùng Văn L kháng cáo:

1. Yêu cầu được quản lý, sử dụng diện tích đất là 115,9m² thuộc một phần thửa 1161 tờ bản đồ số 1 địa chỉ Đồi Ông C, Thôn H, xã L, tỉnh Lạng Sơn đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BD 612652, cấp ngày 10/9/2011.

2. Yêu cầu ông Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T phải tháo dỡ toàn bộ tài sản và các công trình đã xây dựng trên đất tranh chấp để trả lại đất cho gia đình ông

Phùng Văn L. Các khoản tháo dỡ Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T tự chịu trách nhiệm.

3. Yêu cầu ông Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T chấp dứt hành vi tranh chấp quyền sử dụng đất đối với gia đình ông Phùng Văn L

4. Đối với chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông Phùng Văn L đã chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn vẫn giữ nguyên toàn bộ nội dung kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm.

Các bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị HĐXX giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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: 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 tại phiên tòa đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; có đương sự vắng mặt nhưng đã có đề nghị xét xử vắng mặt.

Về việc giải quyết kháng cáo: Căn cứ lời khai của các đương sự, vào nguồn gốc đất, vào quá trình sử dụng đất, vào tài sản trên đất và các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng: Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không xuất trình được thêm tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phùng Văn L; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Lạng Sơn. Miễn án phí phúc thẩm cho người kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần, một số đương sự vắng mặt đã có ủy quyền hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt; nguyên đơn đã chết nhưng có người kế thừa tố tụng và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có mặt; các đương sự, Kiểm sát viên đều đề nghị xét xử. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phùng Văn L và người kế thừa quyền nghĩa vụ của nguyên đơn: Yêu cầu được quản lý, sử dụng phần diện tích 115,9m² thuộc một phần thửa số 11**, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính đất lâm nghiệp xã

Đồng B, tỉnh Lạng Sơn đã được cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Phùng Văn L, bà Trần Thị K ngày 10/9/2011, HĐXX thấy:

[3] Theo Kết quả xác minh của Tòa án xác định được: Cả nguyên đơn và các bị đơn đều không được Nhà nước giao đất, giao rừng tại Đồi Ông C, Thôn H, xã L, tỉnh Lạng Sơn; hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn Phùng Văn L và bà Trịnh Thị L năm 2009 (giấy chứng nhận 2011) đều là cấp mới được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

[4] Về nguồn gốc, quá trình quản lý và sử dụng diện tích đất tranh chấp, tài sản trên đất: Nguyên đơn ông Phùng Văn L trình bày diện tích đất tranh chấp là do ông Phùng Tác V (đã chết) và bà Hà Thị P để lại cho vợ chồng quản lý, sử dụng từ năm 1993, đến năm 2011 thì gia đình đi kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1161. Gia đình nguyên đơn quản lý, sử dụng liên tục cụ thể là trên đất ông được bố mẹ cho chỉ có các cây tạp do nguyên đơn quản lý, hái củi, phần giáp ranh với đất bà Lương Thị H là hàng gai do bà Lương Thị H trồng trên đất bà Lương Thị H, nay không còn vì bà Lương Thị H đã san ủi hàng gai làm nhà, trước đó thì nguyên đơn đã san ủi phần đất bên nhà mình trước (mục đích làm nhà, nhưng không làm) cách hàng gai ranh giới khoảng 01m, chính là nhà để xe hiện tại của bị đơn (nguyên đơn bán cho ngày 09/02/2024). Như vậy ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 612652, số vào sổ cấp GCN: CH00446 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 10/9/2011 cho hộ ông Phùng Văn L và bà Trần Thị K đối với thửa số 11**, diện tích 2.457,0m² tờ bản đồ địa chính đất lâm nghiệp số 01, xã Đồng B nay là xã L, tỉnh Lạng Sơn thì nguyên đơn không còn tài liệu, chứng cứ nào khác.

[5] Bị đơn ông Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T cho rằng đất tranh chấp được bị đơn nhận chuyển nhượng lại của bà Lương Thị V, là em của bị đơn bà Lương Thị H vào ngày 21/8/2020. Có làm giấy tờ viết tay nhận chuyển nhượng với bà Trịnh Thị L, lý do bà Trịnh Thị L là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và là chủ cũ. Bà Trịnh Thị L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 612910, số vào sổ cấp GCN: CH00446 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 10/9/2011 đối với thửa số 1196, diện tích 12.085,0m² tờ bản đồ địa chính đất lâm nghiệp số 01, xã Đồng B nay là xã L, tỉnh Lạng Sơn. Bà Trịnh Thị L giao cho con trai là Vi Đức V (đã chết) là chồng bà Lương Thị H quản lý, sử dụng từ năm 1995, đến năm 2018 Vi Đức V chuyển nhượng cho bà Lương Thị V không làm giấy tờ gì. Cùng năm 2018 bà Lương Thị V san ủi hàng gai để xây nhà, trước đó thì gia đình ông Long đã san ủi trước cách hàng gai khoảng 01m. Khi bà Lương Thị V san ủi thì ông Long cũng sang cầm dây kéo để máy san ủi và để thợ xây theo dây ông Long kéo. Năm 2020 bà Lương Thị V chuyển nhượng lại cho ông Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T nhưng làm giấy chuyển nhượng với bà Trịnh Thị L. Các tài liệu liên quan là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trịnh Thị L đối với thửa 1196, Giấy chuyển nhượng đất giữa bà Trịnh Thị L và bị đơn Trịnh Thị T, Lương Văn Quân vào ngày 21/8/2020; giấy giao tiền ngày 21/8/2020 của bà Trịnh Thị L, ông Vi Đức V, bà Lương Thị V. Ngoài bản đồ địa chính đất lâm nghiệp số

01 thì cùng thời điểm trong năm 2011 tại khu vực tranh chấp cũng đo đạc bản đồ địa chính xã số 36, tại bản đồ địa chính số 36 thể hiện thửa 143 quy chủ Vi Đức V. Ngoài ra ngày 09/02/2024 bị đơn ông Lương Văn Q và bà Trịnh Thị T nhận chuyển nhượng thêm đất liền kề giáp đất tranh chấp với nguyên đơn ông Phùng Văn L, nên có thêm tài liệu, giấy tờ là Giấy chuyển nhượng đất ngày 09/02/2024.

[6] Như vậy nguyên đơn, bị đơn cùng thừa nhận ranh giới giữa hai nhà là hàng gai của bà Lương Thị H trồng trên đất bà Lương Thị H được mẹ cho (trước năm 2011), nay hàng gai không còn vì bà Lương Thị H đã san ủi làm nhà, phần đất có hàng gai này chính là đất tranh chấp hiện nay. Trước khi hàng gai bị san ủi thì chính phía nguyên đơn đã san ủi đất phần bên nhà mình trước, cách hàng gai khoảng 01m, sau đó phía bị đơn mới san ủi sau và phá hàng gai để làm nhà, lúc này gia đình nguyên đơn cũng đồng ý không có tranh chấp gì. Như vậy xác định ranh giới đã được hai bên công nhận xác lập, đó là phần đất có hàng gai mà bà Lương Thị H san ủi xây nhà là đất bên bị đơn, phần đất gia đình nguyên đơn san ủi trước là đất của gia đình nguyên đơn.

[7] Tài sản gắn liền với đất: Trên toàn bộ đất tranh chấp là công trình sân mái tôn, nhà ở, lò sấy. Ngoài ra không còn tài sản, công trình hay cây cối gì khác do bị đơn ông Lương Văn Q, bà Trịnh Thị T quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng từ năm 2020 cho đến nay. Công trình này xác định được xây dựng từ năm 2018, không có tài sản của nguyên đơn.

[8] Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Quá trình số hóa chồng ghép bản đồ địa chính số 36 xã Đồng B nay là xã Lộc Bình và bản đồ địa chính đất lâm nghiệp số 01 xã Đồng B nay là xã Lộc Bình cho thấy diện tích thửa 1161 là 24.457,0m² đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình nguyên đơn ông Phùng Văn L, bà Trần Thị K có bao trùm lên thửa 104 đất giao thông, diện tích 3.670,0m² và thửa 143 quy chủ Vi Đức V (đã chết) chồng bà Lương Thị H, diện tích 355,0 m² và một phần trùng vào thửa 119 diện tích 1.811,0m², thửa 149 diện tích 682,0m²; diện tích thửa 1196 là 12.085,0m² cũng có một phần trùng lên thửa 149 diện tích 682,0m², thửa 104 đất giao thông, diện tích 3.670,0m² và thửa 143 quy chủ Vi Đức V (đã chết) chồng bà Lương Thị H. Cả nguyên đơn và bà Trịnh Thị L đều khẳng định việc đo đạc không nắm được, đo sai là do cơ quan Nhà nước. Do vậy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng thực tế với ranh giới quản lý, sử dụng của gia đình nguyên đơn và bà Trịnh Thị L, vì cấp cả vào đất giao thông và đất của người khác theo kết quả số hóa chồng ghép bản đồ.

[9] Diện tích hiện tại nguyên đơn yêu cầu được quản lý sử dụng là 115,9m² nằm trong thửa 1161 của nguyên đơn được cấp giấy. Tuy nhiên theo nguyên đơn trình bày phần đất nguyên đơn quản lý từ năm 1993 chỉ có gỗ tạp, bị đơn trình bày phần đất quản lý đã có cây thông và gỗ tạp từ năm 1995. Theo lời khai người làm chứng là ông Nguyễn Văn Ty là người xây nhà cho bà Lương Thị V, trình bày: Tại vị trí ông xây nhà là có cây thông, cây bạch đàn và cả cây tạp (phù hợp với lời khai bà Lương Thị H là phần đất bà quản lý có cây thông, cây bạch đàn, cây tạp); khi san ủi, xây nhà nguyên đơn còn mang dây ra hộ căng cho thẳng; khi

xây nhà nguyên đơn ngày nào cũng ra xem và nói chuyện với ông và ông Vi Đức V (chồng bà Lương Thị H) việc xây dựng nhà kéo dài khoảng 1,5 tháng, không thấy nhà nguyên đơn có ý kiến gì, đến nay ngôi nhà vẫn tồn tại. Mặt khác việc gia đình nguyên đơn san ủi đất trước, cũng thể hiện nguyên đơn đã tự xác định ranh giới trước đó đất do gia đình quản lý đến đâu. Điều đó cho thấy đất tranh chấp không phải là đất của gia đình nguyên đơn thì gia đình nguyên đơn mới không có ý kiến gì về việc san ủi đất và xây nhà trên đất của phía bị đơn.

[10] Như vậy có cơ sở xác định phần đất mà bà Lương Thị H làm nhà hiện tại do vợ chồng bị đơn Lương Văn Q và Trịnh Thị T quản lý là phần đất do bà Lương Thị H đã quản lý sử dụng từ năm 1995, có trồng thông, có trồng hàng gai làm ranh giới trước khi nguyên đơn được cấp giấy. Mặt khác theo kết quả trích đo trồng ghép xác định thửa đất 1161 của nguyên đơn được cấp giấy năm 2011 có một phần trùng lên thửa 104 (đất giao thông), trùng lên thửa 143 (quy chủ Vi Đức V) tờ bản đồ địa chính số 36. Do đó có cơ sở xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1161 là không đúng đối tượng, không đúng quy định, nên có căn cứ để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1161.

[11] Xét về quá trình quản lý, sử dụng của bị đơn Lương Văn Q và Trịnh Thị T: Là người nhận chuyển nhượng đất và nhà trên đất với bà Lương Thị V năm 2020 và đã quản lý sử dụng ổn định từ đó đến nay, quá trình ông Lương Văn Q, bà Trịnh Thị T quản lý sử dụng thì gia đình nguyên đơn cũng không có tranh chấp. Mặt khác vào ngày 02/9/2024 chính gia đình nguyên đơn cũng đã chuyển nhượng cho vợ chồng Lương Văn Q và Trịnh Thị T phần diện tích sát liền kề (phần nguyên đơn đã san ủi trước đó) nhưng cũng không tranh chấp gì đối với ngôi nhà mà vợ chồng Lương Văn Q và Trịnh Thị T mua lại của bà Lương Thị V. Chỉ đến khi vợ chồng Lương Văn Q và Trịnh Thị T đi kê làm giấy chứng nhận nên khi đo đạc thì mới thấy phần đất vợ chồng Lương Văn Q và Trịnh Thị T mua lại của bà Lương Thị V nằm trong diện tích đất mà nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận, thì mới xảy ra tranh chấp. Như vậy có căn cứ thể hiện vợ chồng Lương Văn Q và Trịnh Thị T là người chiếm hữu, sử dụng đất ngay tình, công khai được các bên thừa nhận không có tranh chấp.

[12] Về chi phí tố tụng: Tổng cộng chi phí tố tụng là: 21.355.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và yêu cầu khởi kiện đã rút.

[13] Từ những phân tích trên thấy rằng: Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho nội dung kháng cáo của mình. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn vì không có căn cứ pháp luật. Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm nhưng người kháng cáo thuộc đối tượng và có đơn đề nghị nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[14] Xét đề nghị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn, của người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn, đề nghị nào phù hợp với nhận định 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:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phùng Văn L; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Lạng Sơn.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15, khoản 1 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. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Phùng Văn L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 5 - Lạng Sơn;
- VKSNDKV 5 - Lạng Sơn;
- Phòng THADS khu vực 5- Lạng Sơn;
- Đương sự;
- Người TGGT khác;
-
- Lưu: HS; Tòa DS; HCTP.

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

Lộc Sơn Thái