

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 53/2026/DS-PT

Ngày 14-8-2026

V/v tranh chấp quyền sử
dụng đất, đòi trả lại tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Thị Nguyệt.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tuệ;

Bà Nguyễn Thị Hoa.

- 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 Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2026/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm
2026, về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi trả lại tài sản;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 12 tháng 02 năm 2026
của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 33/2026/QĐ-PT ngày
24-4-2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 61/2026/QĐ-PT ngày 14-7-2026;
Thông báo thay đổi thời gian, địa điểm mở phiên tòa số 24/2026/QĐ-TA ngày
21-7-2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Tạ Văn T, sinh năm 1973; Căn cước công dân số:
0200730*****; ngày cấp 20-4-2021; nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính
về trật tự xã hội; địa chỉ: Số 512, Trần Đăng N, phường K, tỉnh Lạng Sơn, có
mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Triệu Quang H, sinh năm 1979; Căn
cước công dân số: 0200790*****; ngày cấp 29-4-2021; nơi cấp: Cục cảnh sát
quản lý hành chính về trật tự xã hội; địa chỉ: Số 348, đường B, phường Đ, tỉnh
Lạng Sơn (Giấy ủy quyền ngày 05-02-2025), có mặt.

- *Bị đơn có yêu cầu phản tố:* Bà Phạm Thị T, sinh năm 1954; Căn cước công dân số: 0201540****; ngày cấp 20-3-2021; nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; địa chỉ: Tổ 2, thôn G, xã Đ, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Kim Đ, sinh năm 1944; Căn cước công dân số: 0270440****; ngày cấp 05-5-2021; nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; nơi thường trú: P 27+28 B15, TT K, phường K, thành phố Hà Nội; chỗ ở: Số 27, đường Thành C, khu V4, phường K1, tỉnh Bắc Ninh (Giấy ủy quyền ngày 17- 02-2025), có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn: Bà Nguyễn Thùy L - Phó giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C, trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn (Giấy ủy quyền ngày 17- 7-2026), có mặt.

2. Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Lạng Sơn (trước đây là Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn). Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lương Thị Ái C - Phó trưởng Phòng Kinh tế xã Đ, tỉnh Lạng Sơn (Giấy ủy quyền ngày 03-02-2026), vắng mặt.

3. Bà Đoàn Mai H, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 512, Trần Đăng N, phường K, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

4. Bà Triệu Cẩm M, sinh năm 1948; địa chỉ: Thôn V, xã Đ, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

5. Bà Phạm Ngọc O, sinh năm 1949; địa chỉ: Khu C, phường M, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ 2, thôn G, xã Đ, tỉnh Lạng Sơn (Giấy ủy quyền ngày 05-02-2026), có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị T, là bị đơn có yêu cầu phản tố.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn ông Tạ Văn T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Triệu Quang H trình bày: Gia đình ông Tạ Văn T có 01 mảnh đất vườn (nay thuộc một phần của thửa đất số 52, tờ bản đồ số 22b, tổng diện tích của thửa đất số 52 là 159,9 m², địa chỉ đất trước đây là tại Khu V, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (nay là xã Đ, tỉnh Lạng Sơn). Mảnh có nguồn gốc do ông nội ông Tạ Văn T là cụ Tạ Văn C (đã chết từ năm 2001) khai hoang từ năm 1956, quản lý, sử dụng trồng trọt liên tục đến năm 1979. Năm 1979, do chiến tranh biên giới xảy ra nên cụ Tạ Văn C đưa gia đình đi sơ tán, đến năm 1990 thì quay về thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn sinh sống và tiếp tục sử dụng đất trồng

hoa màu. Do đất không bằng phẳng nên năm 1993, gia đình thuê đồ lấp đất. Năm 1997, cụ Tạ Văn C có ký nhận tại Sổ giao nhận diện tích đất. Thời điểm tạo lập và quá trình sử dụng đất của cụ Tạ Văn C có sự chứng kiến và xác nhận của nhiều hộ gia đình xung quanh. Năm 2001, cụ Tạ Văn C chết, mảnh đất được để lại cho bố ông Tạ Văn T là cụ Tạ Văn Q sử dụng. Năm 2013, cụ Tạ Văn Q chết, từ đó thừa đất do ông Tạ Văn T và vợ là bà Đoàn Mai H quản lý sử dụng cho đến nay. Mảnh đất đã được gia đình ông Tạ Văn T sử dụng ổn định và không có tranh chấp với ai. Trong quá trình sử dụng đất, gia đình ông Tạ Văn T đã xây dựng tường rào để không bị ai lấn chiếm, không cho ai mượn đất, không chuyển nhượng đất cho ai. Năm 2022, bà Phạm Thị T và gia đình ông Tạ Văn T xảy ra tranh chấp đối với mảnh đất nêu trên, gia đình ông Tạ Văn T đã nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đến Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (nay là Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Lạng Sơn). Ngày 28/01/2022, Ủy ban nhân dân thị trấn Đ đã tiến hành hòa giải với các nội dung chính như sau: “Theo hồ sơ địa chính, thửa đất số 52, tờ bản đồ số 22b, diện tích 159,9 m² thuộc Khu V, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn do ông Tạ Văn C ký nhận. Các giấy tờ, tài liệu thể hiện thửa đất số 52, tờ bản đồ số 22b, diện tích 159,9m² do gia đình ông Tạ Văn C quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1956 đến nay không có tranh chấp với ai.”

Tại Biên bản hoà giải tranh chấp đất đai ngày 28/01/2022 tại Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, bà Phạm Thị T cũng đã thống nhất ý kiến rằng “Tôi không có ý kiến thắc mắc gì, khẳng định thửa đất số 52, tờ bản đồ số 22b, diện tích 159,9 m² là đất của gia đình ông Tạ Văn C, nay ông Tạ Văn T đang quản lý, sử dụng. Gia đình xin cam kết từ nay về sau không có ý kiến thắc mắc, không có nghĩa vụ và quyền lợi gì liên quan đến thửa đất số 52, tờ bản đồ số 22b, diện tích 159,9 m² tại Khu V, thị trấn Đ”. Căn cứ các ý kiến tại phiên hòa giải và các thông tin tài liệu chứng cứ thu thập được, Chủ trì phiên hòa giải là bà Hoàng Thị Minh Thảo kết luận: Thửa đất nêu trên thuộc quyền quản lý và sử dụng của gia đình ông Tạ Văn C, hiện nay cháu ông Tạ Văn C là ông Tạ Văn T quản lý và sử dụng. Do hai bên đã thỏa thuận và đi đến thống nhất, Hội đồng hòa giải đã kết luận: Buổi hòa giải thành, cùng ngày 28/01/2022, ông Tạ Văn T với bà Phạm Thị T là con gái của cụ Dương Thị M thỏa thuận về việc bà Phạm Thị T và cụ Dương Thị M nhận của ông Tạ Văn T số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) là tiền hỗ trợ để chấm dứt việc tranh chấp và không có bất kỳ khiếu nại, khởi kiện, tranh chấp gì về sự việc nêu trên. Tuy nhiên, sau đó mẹ con bà Phạm Thị T, bà Dương Thị M vẫn tiếp tục có hành vi tranh chấp khiếu nại trái với thỏa thuận hai bên đã cam kết ngày 28/01/2022. Vì vậy, ông Tạ Văn T khởi kiện yêu cầu được quản lý sử dụng một phần diện tích của thửa đất số 52 tờ bản đồ số 22b, địa chỉ tại Khu V, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn, thể hiện trên Trích đo là diện tích ký hiệu $S_{1.2} = S_{\text{DEFGRKLMNOO}'} = 74,8\text{m}^2$. Buộc bà Phạm Thị T chấm dứt mọi hành vi tranh chấp và gây cản trở thực hiện quyền sử dụng đất của gia đình ông Tạ Văn T đối với diện tích đất tranh chấp nói trên.

Đối với phần diện tích đất ký hiệu là $S_4 = S_{\text{UTPO}} = 29,0\text{ m}^2$ và diện tích đất gồm các đỉnh thửa EFG thuộc một phần thửa 52, ông Tạ Văn T không yêu cầu

giải quyết. Đối với phần diện tích đất ký hiệu là $S_{1.1} = S_{AQDO'P} = 55,6 \text{ m}^2$ thuộc một phần thửa 52 do bà Phạm Thị T xác định không tranh chấp phần diện tích đất này nên ông Tạ Văn T rút yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất này. Đối với các diện tích đất nằm ngoài thửa đất số 52 bao gồm: diện tích ký hiệu là $S_2 = S_{ABCDQ} = 2,5 \text{ m}^2$ và $S_3 = S_{GHKR} = 4,7 \text{ m}^2$ đều thuộc thửa 51, ông Tạ Văn T rút yêu cầu khởi kiện đối với các phần diện tích đất này. Buộc bà Phạm Thị T phải trả lại cho ông Tạ Văn T số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) do vẫn tiếp tục tranh chấp đất, không thực hiện đúng thỏa thuận đã cam kết ngày 28/01/2022.

Ông Tạ Văn T không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị T về việc yêu cầu được quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp ký hiệu $S_{1.2} = S_{DEFGRKLMNOO'} = 74,8 \text{ m}^2$ thuộc một phần thửa đất số 52 tờ bản đồ số 22b xã Đ, tỉnh Lạng Sơn.

Bị đơn bà Phạm Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị T là ông Nguyễn Kim Đ tại bản khai, đơn phản tố và tại phiên tòa trình bày:

Đất tranh chấp có liên quan đến bố mẹ đẻ của bà Phạm Thị T là cụ Phạm Xuân T (đã chết năm 1987) và cụ Dương Thị M (đã chết năm 2022). Cụ Phạm Xuân T và cụ Dương Thị M lên Đồng Đăng từ năm 1958, khai phá được 01 mảnh vườn có diện tích khoảng 180 m^2 (do cụ Dương Thị M áng khoảng), thửa đất một phần giáp với đường cái, một phần giáp đường ngầm qua suối, một bên giáp nhà ông Bùi Văn X (đã chết), một phần giáp suối nhỏ dưới chân cầu, phần còn lại giáp đất nhà bà Triệu Cẩm M. Năm 1979, gia đình cụ Phạm Xuân T, cụ Dương Thị M phải đi sơ tán do chiến tranh, sau đó cụ Phạm Xuân T chết. Năm 1992, gia đình cụ Dương Thị M trở về thì bà Triệu Cẩm M đã lấn chiếm mảnh đất này trồng cây ngắn ngày, không chịu trả lại đất cho cụ Dương Thị M. Cụ Dương Thị M đã trình báo Ủy ban nhân dân thị trấn Đ để giải quyết nhưng không thành, sau khi hòa giải không thành, bà Triệu Cẩm M ngang nhiên tiếp tục xây dựng nhà trên đất tranh chấp. Cụ Dương Thị M đã liên tục làm đơn đề yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện C giải quyết. Năm 1994, Ủy ban nhân dân huyện C đã ra Quyết định số 182/QĐ-UBND, ngày 05/05/1994 thừa nhận phần đất của cụ Dương Thị M là đúng sự thật và yêu cầu bà Triệu Cẩm M trả lại đất cho cụ Dương Thị M, tuy nhiên, bà Triệu Cẩm M không chấp nhận trả đất mà tiếp tục khiếu kiện cụ Dương Thị M lên Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn. Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã chỉ đạo thanh tra, phúc tra và có Báo cáo 221/BC, ngày 22/12/1994 nội dung giải quyết là "nhà bà Dương Thị M có 02 thửa đất liền kề nhau nhưng nằm ở hành lang bảo vệ đường bộ không được hưởng quyền sử dụng đất" và giao cho Ủy ban nhân dân huyện C ra quyết định giải quyết. Sau đó cụ Dương Thị M và bà Triệu Cẩm M vẫn cứ tiếp tục khiếu nại, tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện C chưa giải quyết được. Nhà bà Triệu Cẩm M có 01 người anh là Liệt sĩ và có 01 ngôi nhà dùng để thờ liệt sĩ, nhưng gia đình bà Triệu Cẩm M đã bán phần đất đó đi, nên bà Triệu Cẩm M ngang nhiên chiếm đất của cụ Dương Thị M lấy lý do để dựng nhà thờ liệt sĩ nên chính quyền không thể cưỡng

chế được.

Qua nhiều cấp và qua nhiều lần giải quyết, đo đạc thì cụ Dương Thị M được công nhận phần diện tích yêu cầu giải quyết là 160,4m². Cuối cùng chính quyền cũng đã giải quyết bà Triệu Cẩm M là người chiếm đất của cụ Dương Thị M, tổng số diện tích bà Triệu Cẩm M phải trả lại cho cụ Dương Thị M là 160,4 m² chia làm 02 lần trả, lần thứ nhất trả là diện tích 111,4 m² trả vào tháng 4/1993 bà Triệu Cẩm M đã tự nguyện trả, tuy nhiên, chính quyền chưa công nhận và chưa bàn giao đất cho cụ Dương Thị M thể hiện trong biên bản thanh tra liên ngành ngày 28/12/1994; lần thứ 2 vào ngày 20/4/2022, bà Triệu Cẩm M tháo dỡ nhà cấp 4 và trả cho cụ Dương Thị M 49m² theo Quyết định 780/QĐ-UBND ngày 01/11/1996 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn và theo Quyết định số 160/QĐ-UBND ngày 12/6/1996 của Ủy ban nhân dân huyện C. Phần diện tích 49m², bà Phạm Thị T được thừa kế của cụ Dương Thị M, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/6/2023 mang tên Phạm Thị T, phần diện tích 49m² đất này bà Phạm Thị T đã xây tường bao quanh làm ranh giới. Trong quyết định số 160/QĐ-UBND ngày 12/6/1996 của Ủy ban nhân dân huyện C có nói rõ là “phần đất liền kề với phần đất 49m² không có tranh chấp”, tức là gia đình cụ Dương Thị M đã được bà Triệu Cẩm M trả đủ diện tích đất mà bà Triệu Cẩm M đã lấn chiếm tổng cộng là 160,4 m² thể hiện số thửa 96, tờ bản đồ 22b.

Các văn bản gồm Biên bản thanh tra ngày 28/12/1994 của đoàn thanh tra liên ngành kèm theo sơ đồ; Văn bản của đoàn phúc tra số 754; kết quả báo cáo thanh tra ngày 22/12/1994; báo cáo đoàn phúc tra lần 2 số 224 ngày 08/11/1995; báo cáo 145 ngày 09/10/1996 của Thanh tra với Ủy ban nhân dân tỉnh; Quyết định 160 ngày 12/6/1996 của Ủy ban nhân dân huyện C; Quyết định 780 ngày 01/01/1996 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn đều thừa nhận đất của cụ Mai gồm 49m² và thửa đất liền kề không có tranh chấp là 111,4m². Hai thửa đất này là một thửa đất của bà Dương Thị M (là mẹ đẻ của bà Phạm Thị T). Đơn của cụ Dương Thị M đòi 180m² nhưng thanh tra và đo vẽ nhiều lần và thừa nhận cuối cùng diện tích của cụ Dương Thị M là 160,4m². Hai thửa đất này do hai hộ là bà Triệu Cẩm M và ông Tạ Văn C chiếm, mới chia tách thành 2 thửa hiện tại, bà Triệu Cẩm M trả 111,4m² thì ông Tạ Văn C vào chiếm đất. Ngày 07/12/2021, ông Tạ Văn T mới xuất hiện và tranh chấp với phía gia đình bà Phạm Thị T, còn trở về trước không có ai tranh chấp.

Bà Phạm Thị T có yêu cầu hủy thửa đất số 94, tờ bản đồ 22b với lý do trong thửa 94 có diện tích mảnh đất 111,4m² của cụ Dương Thị M và 24,3 m² đường ngầm qua suối và 6m² của thửa 68 của nhà ông B, đề nghị thừa có diện tích 111,4m² gộp với thửa 96 có diện tích 49 m² tổng diện tích bằng 160,4m² trả cho bà Phạm Thị T. Trong sơ họa kèm theo Biên bản thanh tra ngày 28/12/1996, bà Phạm Thị T xác định: Thửa đất nhà bà Mẫy phải phá dỡ thể hiện trong sơ họa là "nhà bà M" 11,5 tính bề mặt 16m bà M. Từ đầu nhà bà M đến giáp đường ngầm qua suối. Vị trí của diện tích 111,4 m² nằm giáp với nhà bà Triệu Cẩm M trả, hướng về phía đường ngầm qua suối từ mép đường cái sâu vào 12m (không thể hiện diện tích trong bản sơ họa).

Ngày 20/02/1995, cụ Tạ Văn C là ông nội của ông Tạ Văn T ra Ủy ban nhân dân thị trấn Đ kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 1997 có tên trong sổ địa chính, tuy nhiên, gia đình cụ Dương Thị M, bà Phạm Thị T không biết cụ Tạ Văn C kê khai phần đất nào. Đến tháng 12/2021 thì gia đình ông Tạ Văn T xuất hiện và tranh chấp phần diện tích liền kề với phần diện tích 49m² của bà Phạm Thị T là phần diện tích 111,4m². Ông Tạ Văn T cho rằng đất đang tranh chấp là thửa 52, tờ bản đồ 22b, thửa đất đã được Sở địa chính duyệt ngày 18/6/1996 (Sau ngày Quyết định 160/QĐ-UBND huyện ngày 12/6/1996 đúng 6 ngày). Ngày 27/01/2022, bà Phạm Thị T được Ủy ban nhân dân thị trấn Đ mời đến để hòa giải với ông Tạ Văn T, buổi hòa không thành, Hội đồng hòa giải có kết luận: phần diện tích 111,4 m² của gia đình bà Phạm Thị T nằm ở hành lang đường bộ nên không giải quyết. Đến ngày 28/01/2022 tiếp tục hòa giải, bà Phạm Thị T có trình bày ý kiến là thửa 52, tờ bản đồ 22b là của ông Tạ Văn T, tuy nhiên phần đất của ông T không phải thửa đất liền kề với thửa đất có diện tích 49m² của gia đình bà Phạm Thị T và thửa đất có diện tích 111,4 m² là của nhà bà Phạm Thị T, xác định đây là 2 thửa khác nhau. Hiện nay nhà ông Tạ Văn T ngang nhiên đi kê khai phần đất 111,4 m² và được ghi nhận trong sổ địa chính thành thửa 52, bản đồ tờ 22b và cũng đi kê khai phần diện tích 111,4m² và phần diện tích đường đi của dân thành thửa đất số 94 (thửa 52 và thửa đất 94 có nguồn gốc là từ thửa đất có diện tích 111,4 m²), do có gian lận nên ông Tạ Văn T đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất thửa đất 52, tờ bản đồ 22b (tức thửa 94 tờ bản đồ 22b, có chứa diện tích 111,4 m² của cụ Dương Thị M đã được giải quyết do bà Triệu Cẩm M trả vào tháng 4/1993. Tuy nhiên, ông Tạ Văn T ngang nhiên chiếm đất và đi kê khai là vi phạm pháp luật. Bà Phạm Thị T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Văn T về việc yêu cầu được quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp.

Đối với số tiền 30.000.000 đồng mà ông Tạ Văn T yêu cầu trả, bà Phạm Thị T đang giữ số tiền trên nhưng chưa nhất trí trả vì số tiền trên cụ Dương Thị M, bà Phạm Thị T không đòi hỏi ông Tạ Văn T phải đưa cho và bà Phạm Thị T đã tố cáo lên cơ quan có thẩm quyền và sẽ giao lại cho cơ quan có thẩm quyền để xử lý nên đề nghị xử lý sau. Với tư cách là người thừa kế của cụ Dương Thị M, bà Phạm Thị T có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy toàn bộ thửa 94, tờ bản đồ 22b do ông Tạ Văn T lập 31/12/2021 vì chiếm diện tích 111,4 m², kê khai lập thành thửa 52 tờ bản đồ số 22b đây là phần diện tích đất của cụ Dương Thị M đã được bà Triệu Cẩm M trả.

Đối với diện tích 111,4 m² trước đây khi còn sống, cụ Dương Thị M đã có văn bản ủy quyền cho bà Phạm Thị T đi đòi lại đất cho cụ Dương Thị M, tuy nhiên, sau đó ngày 16/5/2022, cụ Dương Thị M chết và chưa có văn bản cho bà Phạm Thị T thừa kế phần diện tích đất 111,4 m² này. Cụ Dương Thị M chỉ có 02 người thừa kế theo pháp luật là bà Phạm Thị T và bà là Phạm Ngọc O (đều là con của cụ Dương Thị M), bố mẹ đẻ và chồng của cụ Dương Thị M đã chết trước cụ Dương Thị M, Cụ Dương Thị M không có bố mẹ nuôi, không có con nuôi, không có con riêng. Bà Phạm Thị T yêu cầu phản tố về việc được quản lý sử dụng diện tích đất 111,4 m² (nay là diện tích 74,8 m²) của cụ Dương Thị M để lại,

có sự chênh lệch diện tích đất là do thời gian trước và nay phương pháp đo đạc khác nhau nên kết quả đo đạc khác nhau. Nay bà Phạm Thị T xác định diện tích đất tranh chấp là $74,8\text{m}^2$ (trên Trích đo là ký hiệu $S_{1.2} = S_{\text{DEFGKLMNOO}'} = 74,8\text{m}^2$) và có yêu cầu phản tố yêu cầu được quản lý, sử dụng diện tích đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn trình bày: Qua rà soát các văn bản, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai giữa bà Triệu Cẩm M với bà Dương Thị M tại khu G, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn cho thấy: Cơ quan hành chính nhà nước chỉ giải quyết phần diện tích đất 49m^2 tranh chấp giữa bà Dương Thị M và bà Triệu Cẩm M. Tại Quyết định số 780/QĐ-UB ngày 01/11/1996 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã công nhận quyền sử dụng đất phần diện tích 49m^2 cho bà Dương Thị M. Đến năm 2023, Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Lạng Sơn đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị T đối với phần diện tích 49m^2 , mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác (bà Phạm Thị T là người được hưởng di sản thừa kế theo Văn bản khai nhận di sản thừa kế được công chứng tại Văn phòng công chứng Đông Bắc ngày 08/8/2022).

Đối với phần diện tích $111,4\text{m}^2$ không có tranh chấp, bà Triệu Cẩm M trình bày: Năm 1992, khi bà Dương Thị M đòi lại, bà Triệu Cẩm M đã chấp nhận trả lại cho bà Dương Thị M, phần đất này không thuộc diện tích đất Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã giải quyết tranh chấp đất đai tại Quyết định số 780/QĐ-UB ngày 01/11/1996.

Từ khi thành lập Đoàn thành tra theo quyết định 754/QĐ-UB ngày 02/11/1994 cho đến khi có Quyết định số 780 nói trên, thị trấn Đ chưa được đo đạc lập bản đồ địa chính nên trong quyết định số 780 nói trên không nêu phần diện tích 49m^2 thuộc thửa đất nào và tiếp giáp các thửa đất nào, cũng như không có căn cứ xác định thửa đất có phần 49m^2 bà Triệu Cẩm M trả cho bà Dương Thị M có nằm trong diện tích đất tranh chấp hay không. Tại thời điểm ban hành quyết định số 780 nói trên không có biên bản bàn giao thực địa thửa đất. Ngày 20/4/2022, thực hiện Quyết định 780, Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Lạng Sơn đã giao cho Phòng Tài nguyên huyện C chủ trì bàn giao mốc giới thực địa và có lập biên bản bàn giao mốc giới thực địa.

Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện C (nay là xã Đ), tỉnh Lạng Sơn trình bày: Từ trước đến nay thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn có bản đồ giải thửa 299 lập năm 1987 và bản đồ địa chính lập năm 1997, hai bản đồ này không được đo đạc cùng một hệ tọa độ, phương pháp đo đạc khác nhau và tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C là đơn vị lưu trữ hồ sơ địa chính không lưu trữ bản đồ dạng số, bản giấy đầy đủ nên không có sơ sở để xác định vị trí ranh giới thửa 52 thuộc thửa nào trên bản đồ giải thửa 299.

Khu đất tranh chấp chỉ nằm trong quy hoạch định hướng là khu đất vui chơi giải trí công cộng theo quyết định số 149/QĐ-UBND ngày 14/01/2025 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện C. Khu đất tranh chấp đang được sử dụng vào mục đích đất nông nghiệp, chưa có thông báo quyết định thu hồi đất. Với quy hoạch hiện

tại người sử dụng đất vẫn bảo đảm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Mai H là vợ của ông Tạ Văn T cùng ý kiến với ông Tạ Văn T. Bà Triệu Cẩm M không có ý kiến.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, kết quả đo đạc ngày 20-5-2025 và ngày 10-9-2025 xác định đất tranh chấp có diện tích 137,6m²; trong đó có: diện tích 130,4m² thuộc một phần thửa số 52 và 7,2m² thuộc một phần thửa đất 51, cùng tờ bản đồ số 22B bản đồ địa chính thị trấn Đ; có địa danh Khu V, thị trấn Đ (nay là xã Đ), tỉnh Lạng Sơn. Trên đất có 01 cây đào; 02 bơ; 01 cây đu đủ ông Tạ Văn T trồng. Giá đất: 5.000.000đ/1m²

Tại Bản án số 05/2026/DS-ST ngày 12-02-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn đã quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Văn T đối với diện tích 55,6m² (diện tích đất ký hiệu là S1.1 = S_{AQDO'P} = 55,6 m²) thuộc một phần thửa 52; diện tích 2,5m² (diện tích đất ký hiệu là S2 = S_{ABCDQ} = 2,5m²) và diện tích 4,7m² (diện tích đất ký hiệu là S3 = S_{GHKR} = 4,7m²) thuộc một phần thửa 51 tờ bản đồ số 22b xã Đ, tỉnh Lạng Sơn (trước đây là tờ bản đồ số 22b thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn).

Ông Tạ Văn T có quyền khởi kiện lại đối với phần diện tích đất đã rút yêu cầu khởi kiện theo quy định pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Văn T. Ông Tạ Văn T có quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 74,8m² (diện tích đất tranh chấp ký hiệu S1.2 = S_{DEFGKLMNOO'} = 74,8m²) thuộc một phần thửa đất số 52 tờ bản đồ số 22b xã Đ, tỉnh Lạng Sơn (trước đây là thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn).

Ông Tạ Văn T có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị T về việc yêu cầu được quản lý, sử dụng diện tích đất 74,8m² (diện tích đất tranh chấp ký hiệu S1.2 = S_{DEFGKLMNOO'} = 74,8m²) thuộc một phần thửa đất số 52 tờ bản đồ số 22b xã Đ, tỉnh Lạng Sơn (trước đây là thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn).

4. Buộc bà Phạm Thị T chấm dứt hành vi tranh chấp và gây cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất của ông Tạ Văn T đối với diện tích đất 74,8m² nói trên.

(Có Phụ lục Trích đo kèm theo)

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Văn T về việc đòi bà Phạm Thị T hoàn trả số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) theo Giấy giao nhận tiền đề ngày 28/01/2022 giữa bên giao là ông Tạ Văn T, bên nhận là bà Phạm Thị T.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Trong thời hạn luật định, bị đơn bà Phạm Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án.

Tại cấp phúc thẩm, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, kết quả đo đạc ngày 30-6-2026: xác định đất tranh chấp có diện tích 130,3m²; trong đó có: diện tích 119,6m² thuộc một phần thửa số 52 và 7,5m² thuộc một phần thửa đất 51; diện tích 3,2m² thuộc một phần thửa đất 68 cùng tờ bản đồ số 22B bản đồ địa chính thị trấn Đ; có địa danh Khu V, thị trấn Đ (nay là xã Đ), tỉnh Lạng Sơn. Trên đất có 02 cây bơ được trồng năm 2010, 02 cây đu đủ, 01 cây sung, 01 đoạn tường rào xây bằng gạch ba banh bê tông dài 10m, cao 0,8m, 02 đoạn tường rào xây bằng gạch ba banh bê tông dài 1,8m, cao 1m. Ông Tạ Văn T trồng đu đủ, cây sung và xây tường vào năm 2022. Giá đất: 5.000.000đ/1m²; tài sản trên đất (3 bức tường trị giá 7.387.500đ + 02 cây bơ giá 1.589.000 + 2 cây đu đủ 464.000đ + 01 cây sung 63.000đ) trị giá 9.503.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Triệu Cẩm M trình bày: Tranh chấp giữa anh Tạ Văn T và bà Phạm Thị T bà không biết. Về nguồn gốc đất tranh chấp đất năm 1994 bà Dương Thị M (là mẹ đẻ bà Phạm Thị T) tranh chấp với bà, khi đó bà đã xây nhà trên đất, theo quyết định 780 của UBND huyện C thì bà đã phải trả cho bà Dương Thị M 49m², do đó bà đã phải dỡ nhà trả đất, có biên bản giao đất trên thực địa ngày 20-4-2022. Bà xác nhận đơn khiếu nại đề ngày 14-5-1994 do bà viết, tuy nhiên bà không được trả đất theo nội dung đơn bà đã khiếu nại mà bà còn phải trả 49m² đất cho bà Dương Thị M (đã chết), đất do bà Phạm Thị T nhận. Về sơ họa thửa đất do thanh tra huyện C do vẽ bà không được biết, bà cho rằng diện tích 111,4m² là đất của ông Tạ Văn Q (bố anh Tạ Văn T), bà quây đá vào để làm ranh giới giữa đất nhà bà và Tạ Văn Q (là bố anh Tạ Văn T).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Tại phiên tòa, Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn bà Phạm Thị T vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông Tạ Văn T không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến phát biểu quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa; Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc tuân theo pháp luật của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa phúc thẩm thực hiện đúng quy định pháp luật.

Tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo: Ngày 12/02/2026 Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên án, ngày 24/02/2026 Tòa án nhân dân khu vực 1- Lạng Sơn nhận được đơn kháng cáo của bị đơn. Đơn kháng cáo trong thời hạn, đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 12/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn có những vi phạm về tố tụng và nội dung mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ chứng cứ, không làm rõ hiện trạng tài sản gắn liền với đất và yêu cầu của các đương sự về việc xử lý tài sản; Không giải quyết hết yêu cầu phản tố của bị đơn là vi phạm các Điều 5, 97, 98, 101, 200, 217 và khoản 2 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự, không xem xét giải quyết toàn diện vụ án.

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử: Hủy Bản án sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 12/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung, đối với những nội dung kháng cáo của bị đơn sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy Bản án, bị đơn thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lạng Sơn đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và thực hiện các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị T được làm trong thời hạn luật định, nội dung và hình thức phù hợp quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt; đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này là đúng quy định pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bà Phạm Thị T, thấy rằng: Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không nhất trí với việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Văn T và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà. Bà cho rằng nội dung tranh chấp liên quan đến diện tích đất 111,4 m² của gia đình bà; diện tích đất này có liên quan đến quá trình giải quyết tranh chấp giữa cụ Dương Thị M và bà Triệu Cẩm M trước đây. Bà đề nghị cấp phúc thẩm xem xét đầy đủ các tài liệu về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất và các quyết định, báo cáo thanh tra có liên quan.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Văn T và yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5] Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích 159,9 m² đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ 22b tại Khu V, thị trấn Đ; buộc bà Phạm Thị T chấm dứt hành vi tranh chấp, gây cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất và trả lại 30.000.000 đồng theo thỏa thuận ngày 28/01/2022. Sau khi có

kết quả đo đạc, nguyên đơn xác định yêu cầu được quản lý, sử dụng diện tích 74,8 m², ký hiệu S1.2. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết đối với phần diện tích 29,0 m² và phần diện tích có các đỉnh thừa EFG thuộc một phần thửa 52; rút yêu cầu đối với diện tích 55,6 m² thuộc một phần thửa 52 và diện tích 2,5 m², 4,7 m² thuộc thửa 51.

[6] Bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị được quản lý, sử dụng diện tích đất 111,4 m² của cụ Dương Thị M để lại. Bị đơn ban đầu yêu cầu được quản lý, sử dụng diện tích 111,4 m²; sau đó trình bày diện tích thực tế còn khoảng 95,4 m² và xác định phần còn tranh chấp với nguyên đơn là 74,8 m². Bản án sơ thẩm vẫn ghi nhận yêu cầu phản tố là 111,4 m² (nay 74,8 m²), trong đơn kháng cáo của bị đơn tiếp tục yêu cầu đối với diện tích 111,4 m². Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn xác định phần đất đang tranh chấp với nguyên đơn là diện tích 74,8 m², yêu cầu được quản lý, sử dụng diện tích này. Trình bày của bị đơn không thể hiện việc bị đơn rút hoặc thay đổi một phần yêu cầu phản tố. Mặt khác, cấp sơ thẩm chưa yêu cầu bị đơn xác định cụ thể vị trí, đỉnh điểm diện tích 111,4 m² trên bản trích đo, chưa đối chiếu với diện tích thực tế tranh chấp. Tại phúc thẩm, dù đã thẩm định bổ sung, bị đơn vẫn không xác định được cụ thể phần diện tích 111,4 m² trên trích đo mới. Do đó, yêu cầu phản tố chưa được xác định rõ về đối tượng, phạm vi và vị trí, ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[7] Các bên đương sự đưa ra những căn cứ khác nhau về nguồn gốc đất và xuất trình nhiều tài liệu liên quan đến quá trình quản lý, sử dụng đất. Nguyên đơn cho rằng đất có nguồn gốc do cụ Tạ Văn C khai hoang, sử dụng ổn định từ năm 1956 và có tên trong hồ sơ địa chính từ năm 1997. Bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ đất của cụ Dương Thị M, đã được các cơ quan Nhà nước xem xét, giải quyết qua nhiều thời kỳ; trong đó có diện tích 111,4 m² mà bà cho rằng là phần đất liền kề với diện tích 49 m² đã được giải quyết và giao trả cho cụ Dương Thị M. Trong quá trình giải quyết, diện tích thực tế và vị trí các thửa đất qua các thời kỳ có sự khác nhau do hệ thống bản đồ, phương pháp đo đạc khác nhau.

[8] Tại Công văn số 1337/UBND-BTCD ngày 26/6/2026 của UBND tỉnh Lạng Sơn xác định tại thời điểm ban hành Quyết định số 780/QĐ-UB ngày 01/11/1996, cơ quan Nhà nước chưa có điều kiện xác định chính xác vị trí, ranh giới phần diện tích 49 m² trên hệ thống bản đồ địa chính hiện nay; đồng thời không có biên bản bàn giao thực địa để xác định vị trí cụ thể.

[9] UBND xã Đ xác định bản đồ giải thửa 299 lập năm 1987 và bản đồ địa chính năm 1997 được lập bằng phương pháp và hệ tọa độ khác nhau; hồ sơ địa chính không đầy đủ nên chưa có cơ sở xác định chính xác vị trí, ranh giới thửa đất số 52 trên bản đồ giải thửa 299.

[10] Theo Báo cáo xác minh số 912/BC-STNMT ngày 18/12/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn, phần diện tích 111,4 m² mà bà Phạm Thị T đề nghị các cơ quan chức năng thu hồi, giao lại cho gia đình được xác định không thuộc diện tích đất UBND tỉnh giải quyết tại Quyết định số 780/QĐ-UB ngày 01/11/1996; quyết định này chỉ công nhận quyền sử dụng đất cho cụ Dương Thị M đối với diện tích 49 m². Đến năm 2023, UBND huyện C đã cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH-01665 ngày 22/6/2023 cho bà Phạm Thị T đối với diện tích 49 m².

[11] Cũng theo tài liệu nêu trên, phần diện tích 111,4 m² hiện ông Tạ Văn T đã lập thủ tục kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ đó phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị T và ông Tạ Văn T. Đây là các tài liệu có liên quan trực tiếp đến việc xác định nguồn gốc, vị trí và ranh giới phần đất tranh chấp nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm đối chiếu, đánh giá đầy đủ với trích đo hiện trạng và các tài liệu khác trong hồ sơ.

[12] Yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị T có liên quan trực tiếp với yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Văn T. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa xác định rõ vị trí, ranh giới và mối liên hệ giữa diện tích 74,8 m² đang tranh chấp với diện tích 111,4 m² mà bà Trâm cho rằng thuộc quyền của cụ Dương Thị M. Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn thay đổi, xác định diện tích yêu cầu phản tố là 74,8 m² nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc thay đổi yêu cầu này của bị đơn, chưa đình chỉ phần yêu cầu phản tố không còn yêu cầu và chưa tuyên quyền khởi kiện lại đối với phần diện tích đó. Như vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn chưa được giải quyết đầy đủ.

[13] Bản án sơ thẩm chủ yếu căn cứ vào hồ sơ địa chính hiện tại, quá trình quản lý, sử dụng đất và việc cụ Tạ Văn C có tên trong sổ địa chính để xác định ông Tạ Văn T có quyền quản lý, sử dụng diện tích 74,8 m². Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa đối chiếu đầy đủ các quyết định giải quyết đất đai của UBND huyện C, UBND tỉnh Lạng Sơn từ năm 1994 đến năm 1996; các biên bản thanh tra, phúc tra, sơ họa kèm theo; phần diện tích 49 m² đã được giao trả cho cụ Dương Thị M; phần diện tích 111,4 m² mà bà Phạm Thị T cho rằng là phần đất liền kề; bản đồ giải thửa 299 năm 1987; bản đồ địa chính năm 1997; hồ sơ kê khai của cụ Tạ Văn C và hồ sơ địa chính hiện nay để xác định sự tương ứng về vị trí, ranh giới và nguồn gốc đất.

[14] Việc xác định quyền sử dụng đất trong vụ án còn liên quan trực tiếp đến hiện trạng tài sản trên đất. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tại cấp phúc thẩm, trên đất có 02 cây bơ, 02 cây đu đủ, 01 cây sung và ba đoạn tường rào. Hồ sơ thể hiện một số tài sản được tạo lập ở các thời điểm khác nhau. Cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ đầy đủ nguồn gốc, thời điểm tạo lập, người tạo lập, người quản lý, sử dụng và quyền sở hữu đối với từng tài sản; chưa xác định các tài sản này có liên quan đến yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn hay không. Vì vậy, nếu chỉ căn cứ vào kết quả xác định quyền sử dụng đất mà không giải quyết đầy đủ các vấn đề liên quan đến tài sản trên đất thì bản án khó bảo đảm thi hành đầy đủ, rõ ràng.

[15] Đối với yêu cầu của bà Phạm Thị T liên quan đến thửa đất số 94, tờ bản đồ 22b, cấp sơ thẩm chưa làm rõ lý do yêu cầu hủy thửa đất này, tình trạng pháp lý của thửa đất, người đứng tên, nguồn gốc hình thành và mối liên hệ giữa thửa đất số 94 với thửa đất số 52. Đây là những vấn đề cần được xác minh, làm rõ khi giải quyết lại vụ án.

[16] Đối với số tiền 30.000.000 đồng theo Giấy giao nhận tiền ngày 28/01/2022, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Tạ Văn T. Tuy

nhiên, do toàn bộ bản án sơ thẩm bị hủy để giải quyết lại, khi giải quyết lại vụ án cần làm rõ bản chất khoản tiền, mục đích giao nhận, nội dung thỏa thuận ngày 28/01/2022, điều kiện kèm theo việc giao nhận tiền và hành vi thực tế của các bên sau thời điểm giao nhận để giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

[17] Hội đồng xét xử xét thấy, những thiếu sót của cấp sơ thẩm không chỉ liên quan đến việc đánh giá chứng cứ mà còn liên quan đến việc chưa giải quyết đầy đủ yêu cầu của các đương sự và chưa làm rõ các tình tiết có ý nghĩa quyết định đối với việc giải quyết vụ án. Để khắc phục cần phải tiếp tục xác minh, thu thập chứng cứ, đối chiếu hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, xác định chính xác vị trí, ranh giới phần đất tranh chấp, làm rõ mối liên hệ giữa diện tích 74,8 m² với diện tích 111,4 m², đồng thời xác minh, đánh giá đầy đủ các tài sản trên đất.

[18] Tại cấp phúc thẩm, mặc dù đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, nhưng không có đủ điều kiện để thực hiện toàn bộ các hoạt động xác minh, thu thập và đối chiếu chứng cứ nêu trên, đặc biệt là việc xác định sự tương ứng giữa hồ sơ địa chính qua các thời kỳ với hiện trạng thực địa và làm rõ nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất của các bên. Những vấn đề này cần được thực hiện đồng bộ tại cấp sơ thẩm để bảo đảm quyền cung cấp chứng cứ, quyền tranh tụng và quyền bảo vệ lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[19] Do những thiếu sót nêu trên chưa thể khắc phục toàn diện tại cấp phúc thẩm, có căn cứ xác định việc thu thập chứng cứ ở cấp sơ thẩm chưa đầy đủ và có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Trường hợp này thuộc khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[20] Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, đánh giá và kết luận về nội dung tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Văn T và yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị T; đồng thời không xem xét các nội dung kháng cáo của bà Phạm Thị T, các yêu cầu của các đương sự sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết khi giải quyết lại vụ án trên cơ sở chứng cứ được thu thập, kiểm tra, đánh giá đầy đủ và bảo đảm quyền tranh tụng của các đương sự.

[21] Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần xác định chính xác ranh giới, mốc giới và diện tích đất tranh chấp; đối chiếu trích đo hiện trạng với bản đồ giải thửa 299, bản đồ địa chính năm 1997 và hồ sơ địa chính hiện nay; làm rõ mối liên hệ giữa diện tích 74,8 m² với diện tích 111,4 m² mà bà Phạm Thị T trình bày; xác minh các tài liệu, quyết định của cơ quan nhà nước ban hành trong quá trình giải quyết tranh chấp giữa cụ Dương Thị M và bà Triệu Cẩm M; xác định vị trí thực địa của diện tích 49m² đã được giao trả và mối liên hệ của diện tích này với phần đất đang tranh chấp.

[22] Cấp sơ thẩm cần làm rõ hiện trạng tài sản trên đất, gồm cây cối và ba đoạn tường rào; xác định nguồn gốc, thời điểm tạo lập, người tạo lập, người quản lý, sử dụng, quyền sở hữu và giá trị của từng tài sản. Trường hợp có yêu cầu giải quyết đối với tài sản thì phải đưa đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan tham gia tố tụng và giải quyết trong cùng vụ án theo quy định pháp luật.

[23] Cần xem xét, đánh giá đầy đủ các tài liệu về nguồn gốc đất tranh chấp, hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, các quyết định giải quyết tranh chấp đất đai trước đây, kết quả đo đạc hiện trạng và các chứng cứ khác để có cơ sở giải quyết toàn diện yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố và các yêu cầu có liên quan.

[24] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tại phiên tòa về việc hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận về hướng giải quyết tố tụng.

[25] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án nên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xác định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[26] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy để giải quyết lại, bà Phạm Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 (bà Phạm Thị T là người cao tuổi, thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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 05/2026/DS-ST ngày 12/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 1 - 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 đương sự đã nộp và nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được quyết định khi Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TAND TC tại Hà Nội;
- Viện phúc thẩm VKSNDTC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND khu vực 1 - Lạng Sơn;
- VKSND khu vực 1 - Lạng Sơn;
- Phòng THADS khu vực 1 - Lạng Sơn;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn;
- Những người tham gia tố tụng;
- HCTP; P. GDKTTT&THA;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lương Thị Nguyệt

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
TÒA**

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN

Phạm Văn Tuệ

Nguyễn Thị Hoa

Lương Thị Nguyệt