

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 38/2026/DS-PT

Ngày 14-4-2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất và yêu cầu di dời tài sản trên
đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Long Kiếm.

Các Thẩm phán thành viên: Ông Lộc Sơn Thái

Bà Lương Thị Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Như Luật, 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 Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và ngày 14 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 41/2024/TLPT-DS, ngày 27 tháng 10 năm 2025 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 28-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lạng Sơn.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2025/QĐ-PT ngày 01-12-2025; Thông báo chuyển ngày xét xử số 36/TB-TDS ngày 15-12-2025; Thông báo chuyển ngày xét xử số 39/TB-TDS ngày 29-12-2025; Thông báo chuyển ngày xét xử số 03/TB-TDS ngày 20-01-2026; 20-01-2026; Thông báo chuyển ngày xét xử số 09/TB-TDS ngày 10-02-2026; Thông báo chuyển ngày xét xử số 06/TB-TDS ngày 10-03-2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 46 ngày 30 tháng 03 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thanh M, sinh năm 1948. Căn cước công dân (CCCD) số 0201480***** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 19-04-2021; cư trú tại: khu D, xã H, tỉnh Lạng Sơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Nông Thị T – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Lạng Sơn;

- *Bị đơn:* Ông Dương Mạnh H, sinh năm 1966. CCCD số 0200660***** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 08-04-2021; cư trú tại: khu D, xã H, tỉnh Lạng Sơn.

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

1. Ông Dương Viết H, sinh năm 1948; cư trú tại: Số A, ngõ B, đường T, khu T, xã H, tỉnh Lạng Sơn.

2. Ông Trần Công Đ, sinh năm 1978; cư trú tại: khu D, xã H, tỉnh Lạng Sơn.

3. Bà Trần Thuý N, sinh năm 1980; cư trú tại: khu D, xã H, tỉnh Lạng Sơn.

4. Anh Trần Công Đ1, sinh năm 2006; cư trú tại: khu D, xã H, tỉnh Lạng Sơn.

5. Bà Trần Mai H, sinh năm 1978; cư trú tại: Số C, đường T, khối M, phường K, tỉnh Lạng Sơn.

6. Bà Trần Nhân T, sinh năm 1973; cư trú tại: Số P, khối X, đường B, phường K, tỉnh Lạng Sơn.

7. Ông Trần Hoàng T, sinh năm 1975; cư trú tại: Hẻm Z, tổ O, khu I, phường T, tỉnh Đồng Nai.

8. Bà Trần Bích H, sinh năm 1981; cư trú tại: Số nhà L, khối J, đường B, phường K, tỉnh Lạng Sơn.

9. Bà Trần Nhân H. sinh năm 1985; cư trú tại: Phòng X, chung cư S, phường G, thành phố Hà Nội.

10. Bà Trần Thị Vân A, sinh năm 1968; cư trú tại: khu D, xã H, tỉnh Lạng Sơn.

11. Ủy ban nhân dân xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Đoàn Thị Thuý N – Chuyên viên Phòng Kinh tế xã H, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

12. Anh Dương Thế A, sinh năm 1990; cư trú tại: khu D, xã H, tỉnh Lạng Sơn.

Người làm chứng:

1. Bà Giáp Thị T, sinh năm 1937; cư trú tại: khu D, xã H, tỉnh Lạng Sơn.

2. Ông Đào T, sinh năm 1934; cư trú tại: khu D, xã H, tỉnh Lạng Sơn.

3. Ông Trần Đức B, sinh năm 1959; cư trú tại: khu Dốc Mới 1, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt. (đã chết)

4. Bà Cao Thị N, sinh năm 1957; cư trú tại: khu Dốc Mới 1, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Đặng Thanh M là nguyên đơn trong vụ án.

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:

Bà Đặng Thanh M là vợ của ông Trần Công V (chết năm 1996), họ có 07 người con gồm: Trần Công Đ, Trần Mai H, Trần Nhân T, Trần Hoàng T, Trần Bích H, Trần Nhân H, Trần Thị Vân A.

Bà Đặng Thanh M trình bày: Năm 1976, gia đình bà Đặng Thanh M có mua mảnh đất của cụ Dương Thị H (đã chết) tại thôn D, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn nay là khu D, xã H, tỉnh Lạng Sơn. Khi mua bán hai bên chỉ đi căng dây, đóng cọc không đo đạc cụ thể, mảnh đất có cùng phía giáp ranh với đất của nhà ông Cao Văn Q.

Năm 1990 gia đình bà Đặng Thanh M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Công V. Năm 1996 ông V chết, năm 1999 bà M làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên bà M thừa 159, tờ bản đồ số 12, diện tích 605m². Quá trình quản lý và sử dụng đất nhà bà M thấp hơn đất nhà ông Dương Mạnh H. Khi trời mưa thì nước, rác thải từ phía nhà ông H chảy xuống đất nhà bà, nên bà yêu cầu ông H xây tường chắn rác. Do gia đình ông H đã xây dựng nhà hết phần diện tích đất mua với ông Cao Văn Q nên bà đồng ý để ông H xây nhờ tường chắn rác cao khoảng 1,5m kéo dài 10m việc xây dựng các bên thỏa thuận miệng không lập thành văn bản. Mỗi năm ông H lại tiến hành xây tường cao thêm, hiện nay tường cao khoảng 3m so với mặt đất. Việc xây tường cao thêm anh H không hỏi ý kiến của tôi. Hiện trạng xây chắp vá tường gạch nhiều năm quan sát bằng mắt thường vẫn thấy. Đến khi ông H lợp mái ngói proximãng, che bạt phía trên thì tôi mới biết.

Năm 2021, khi thấy anh H đo đất lại đo cả phần đất của tôi đã cho mượn, nên tôi đã không đồng ý và không ký giáp ranh. Từ đó, tôi bắt đầu gặp anh H yêu cầu anh dỡ bỏ, di dời tường cay và tài sản, vật kiến trúc đã làm trên đất của tôi cho mượn, trả lại đất cho tôi như hiện trạng ban đầu trước khi tôi cho anh H mượn đất xây tường chắn rác nhưng anh H không trả.

Nay bà M yêu cầu ông H trả lại diện tích đất là 18,7m² theo kết quả đo đạc, đất thuộc một phần thửa đất số 159 tờ bản đồ 12 có địa chỉ tại khu D, xã H, tỉnh Lạng Sơn, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M ngày 06/02/1999 số vào sổ cấp GCN 508/QSDD/52. Yêu cầu ông Dương Mạnh H tháo dỡ, di dời tài sản, vật kiến trúc trên đất để trả lại nguyên hiện trạng đất cho bà M.

Theo bị đơn ông Dương Mạnh H trình bày:

Bố đẻ ông H là ông Dương Viết H, năm 1992, ông H có mua thửa đất của gia đình ông Cao Văn Q, khi mua bán có lập giấy tờ viết tay và tự vẽ sơ họa thửa đất. Sau đó, bố ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1996, ông H chuyển đến sinh sống trên thửa đất của bố ông, bố ông chuyển về khu T sinh sống. Năm 2000 do không có lối thoát nước thải sinh hoạt nên ông

có mua thêm đất của gia đình ông Cao Văn Q khoảng 50m² đất phía đằng sau đất nhà ông, khi mua hai bên có làm giấy tờ mua bán. Sau đó ông H đã làm tường rào kiên cố, có được sự đồng ý của bà M và ông Q là các hộ giáp ranh. Năm 2004, ông H xây dựng bếp và công trình phụ phía trong tường rào, việc bà M cho rằng ông H xây dựng tường chắn rác là không đúng, ông xây tường bao quanh đất sau khi mua thêm đất của ông Q, tường rào ông xây cao khoảng 1,8m, dài trên 40m. Ông H xây tường rào một lần không xây nhiều lần. Thực tế nhà ông H cao hơn nhà bà M 1m, bà M cho rằng khi mưa to nước và nước thải sinh hoạt nhà ông H chảy xuống nhà bà là không đúng vì đường thoát nước nhà ông H chảy sang phần đất nhà ông Q phía sau đất nhà ông H. Từ khi mua đất đến nay, gia đình ông H đã sử dụng đất liên tục và ổn định đến cuối năm 2022 thì bà M phá đoạn tường rào liền nhau nằm ở khoảng giữa đất của nhà ông H, giáp đất bà M và phá 01 cây đu đủ, 01 cây móc mật, 01 giàn trầu không. Khi đó, ông H không báo chính quyền địa phương vì nghĩ tình cảm làng xóm nên cho qua. Ông H không rõ phần đất bà M lấn sang có nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bố ông không vì đất không có sổ. Hiện nay với các yêu cầu khởi kiện của bà M, ông H không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Viết H trình bày:

Ông là bố đẻ của ông Dương Mạnh H ông nhất trí với ý kiến của ông Dương Mạnh H trình bày về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Thế A trình bày:

Về nội dung vụ việc, nguồn gốc đất tranh chấp anh hoàn toàn nhất trí với trình bày của ông nội anh ông Dương Viết H và bố anh ông Dương Mạnh H. Gia đình anh đã chuyển về vị trí đây bây giờ từ năm 1996, không hề có sự mượn hay nhờ đất của nhà bà M. Quá trình quản lý, sử dụng giữa hai bên từ trước đến nay không có phát sinh tranh chấp gì. Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thanh M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công Đ, bà Trần Thuý N, anh Trần Công Đ1, bà Trần Mai H, bà Trần Nhân T, ông Trần Hoàng T, bà Trần Bích H, bà Trần Nhân H, bà Trần Thị Vân A đều nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thanh M.

Người làm chứng ông Đào T trình bày: Ông là con rể của cụ Dương Thị H người bán đất cho bà M trình bày ông có biết việc bà M và bà H bán đất cho nhau, khi đó không có sổ đỏ nên không đo mét vuông, ông nhớ mảnh đất một mặt giáp đường cái cũ, một mặt giáp ranh với nhà bà T, một mặt giáp đất nhà ông T1, một mặt giáp với nhà ông S, tuy nhiên các hộ xung quanh hiện nay đều đã đổi chủ hết việc mượn đất giữa bà M, ông H như thế nào bà không được biết.

Người làm chứng bà Giáp Thị T trình bày: Bà T2 là con gái cụ Dương Thị H đã chết nên bà có biết mẹ bà bán đất cho bà M liền kề với đất của bà T, sau này sự việc mượn đất giữa bà M, ông H như thế nào bà không được biết.

Người làm chứng ông Trần Đức B trình bày: Ông B chỉ biết đất của ba nhà bà M, bà Tư, ông H1 liền kề nhau, nếu phần đất tranh chấp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H thì sẽ nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M. Ông không thể khẳng định phần đất tranh chấp là của ai vì không có căn cứ.

Người làm chứng bà Cao Thị N trình bày: Bà Cao Thị N là hàng xóm với nhà ông H và bà M. Bà Nga là con gái của bà cụ T, chị gái của ông Cao Văn Q, người bán đất cho ông Hiện, ông H. Việc hai bên nhà bà M và ông H cho mượn đất như nào bà không biết. Bà cho biết đất giáp ranh giữa nhà mẹ bà và bà M là đường thẳng, không có phần đất nào gấp khúc hay chìa ra.

Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Lạng Sơn trình bày: Do không tìm được hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 508/QSDD/52 ngày 06-02-1999 mang tên bà Đặng Thị M nên không có căn cứ xác định phần diện tích đất tranh chấp có thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 508/QSDD/52 ngày 06-02-1999 đã bị thu hồi không. Diện tích đất tranh chấp không thuộc quy hoạch, dự án, đủ điều kiện giao đất cho hộ gia đình, cá nhân quản lý, sử dụng. Theo kết quả chồng ghép bản đồ thì diện tích đất tranh chấp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Trường hợp ông H đã quản lý, sử dụng từ năm 2003, 2004 và bà M từ lâu đã không quản lý diện tích đất tranh chấp này, bà M cho rằng diện tích đất tranh chấp là của bà cho ông H mượn. Đối với diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ cấp cho người đang sử dụng ổn định. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và bà M, không đo đạc để cấp phần diện tích đất tranh chấp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H hay bà M bởi việc đo đạc, chỉ ranh giới tại thực địa được thực hiện theo nhu cầu của người sử dụng đất. Thời điểm đo đạc người sử dụng đất là gia đình ông H, gia đình bà M đã chỉ ranh giới phần đất của gia đình mình. Qua kiểm tra hồ sơ địa chính xã Sơn Hà ông Trần Công Vũ không đứng tên sổ mục kê hay sổ địa chính thửa đất nào. **Tuy nhiên, thửa đất số 159, tờ bản đồ số 12 đo vẽ năm 1996, diện tích 742m² đất thổ cư, quy chủ cho ông Nguyễn Văn V (tại sổ mục kê xã S năm 1988)**

Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cung cấp thông tin: Ngày 06-02-1999 bà Đặng Thị M được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận 508/QSDD/52 đối với thửa đất số 159a, tờ bản đồ số 12, diện tích 605m², mục đích sử dụng đất thổ cư + vườn (được đánh chính tên Đặng Thanh M). Đến ngày 14-12-2016, hộ bà Đặng Thanh M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CD 13296, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 00981 đối với thửa đất số 159a tờ bản đồ số 12, diện tích 556,4m² do cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó, giấy chứng nhận 508/QSDD/52 đối với thửa đất số 159a, tờ bản đồ số 12, diện tích 605m² đã bị thu hồi và đưa vào lưu trữ theo quy định tại khoản 3 Điều 87 Nghị định số

43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Khi cấp đổi Giấy chứng nhận, diện tích của thửa đất số 159a, tờ bản đồ số 12 giảm 48,6m². Lý do là: Diện tích đất được cấp năm 1999 theo bản đồ được đo đạc, thành lập bằng phương pháp thủ công, có độ chính xác không cao; khi cấp đổi giấy chứng nhận, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H (cũ) đã thực hiện đo đạc bằng thiết bị toàn đạc điện tử có độ chính xác cao, đảm bảo sai số trong phạm vi cho phép, thửa đất được đo theo hiện trạng sử dụng, diện tích thửa đất được xác định theo thực địa, hiện trạng sử dụng đất của bà Đặng Thanh M tại thời điểm đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận. Sự chênh lệch diện tích giữa hai lần cấp Giấy chứng nhận là khách quan, phản ánh đúng theo hiện trạng sử dụng đất của bà Đặng Thanh M. Về trình tự, thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật đất đai năm 2013 và Điều 76 Nghị định số 43/2016/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Trong quá trình giải quyết hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường), Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H không nhận được đơn thư phản ánh về tranh chấp đất đai; không nhận được ý kiến thắc mắc hay khiếu nại về diện tích đất đối với thửa đất nêu trên. Việc cấp giấy chứng nhận là đúng thẩm quyền, đúng trình tự, thủ tục và đúng đối tượng sử dụng. Qua rà soát tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực H hiện chưa tìm thấy hồ sơ cấp Giấy chứng nhận có số phát hành CD013296, số vào sổ cấp GCN CS 00981 tại thửa đất số 159a, tờ bản đồ số 12 cấp ngày 14-12-2016 cho bà Đặng Thanh M. Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp cho Tòa án các tài liệu liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận có số phát hành CD 013296, số vào sổ cấp GCN CS 00981 tại thửa đất số 159a, tờ bản đồ số 12 cấp ngày 14-12-2016 cho bà Đặng Thanh M.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản có tranh chấp, cụ thể đã xác định được như sau:

Tài sản tranh chấp gồm:

- Đất tranh chấp được xác định thuộc vị trí 1, đoạn 2 từ địa phận xã Sơn Hà giáp thị trấn Hữu Lũng đến ngã ba đường Quốc lộ 1A cũ địa chỉ: Khu D, xã H, tỉnh Lạng Sơn. Đất có diện tích 18,7m², cụ thể:

+ Tại thửa 159 tờ bản đồ số 13, đất có diện tích là 16,4m², có vị trí đỉnh thửa là A1, A2, A3, A4, A5, B1, A8.

+ Tại thửa 09 tờ bản đồ số 17 có diện tích là 2,3m², có vị trí đỉnh thửa là A5, A6, A7, A8, B1.

Đất tranh chấp có các phía tiếp giáp: Phía Bắc giáp đất ông Trần Công Đ; Phía Nam giáp đất ông Dương Mạnh H; Phía Đông giáp đất nhà ông Trần Công Đ; phía Tây giáp đất ông Dương Mạnh H. Đất có giá là 7.500.000/m². Tổng giá trị đất là 140.250.000 đồng.

Tài sản trên đất có: 01 đoạn tường xây cay; 01 đoạn tường xây gạch chỉ đều đã hết khấu hao, không còn giá trị sử dụng; 12,48m² mái lợp ngói

Proximang có giá 1.627.392 đồng; 12,48m² gạch bỏ đồ, sân nhà vệ sinh và bếp xây năm 2004 có giá 638.976 đồng; 01 đoạn bậc thang đổ bê tông xây dựng năm 2004 có giá 153.824 đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất là 2.420.000 đồng.

Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 142.670.000 đồng.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 28-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lạng Sơn đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thanh M về việc yêu cầu bị đơn ông Dương Mạnh H trả lại diện tích đất tranh chấp 18,7m² thuộc một phần thửa đất số 159a tờ bản đồ số 12 có địa chỉ tại khu D, xã H, tỉnh Lạng Sơn được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06-02-1999 cho bà Đặng Thanh M, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 508QSDĐ/52. Theo kết quả đo đạc thực tế là thuộc 02 thửa đất, tại thửa 159 tờ bản đồ số 13, đất có diện tích là 16,4m² và tại thửa 09 tờ bản đồ số 17 có diện tích là 2,3m².

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thanh M với bị đơn ông Dương Mạnh H về yêu cầu di dời tài sản trên diện tích đất tranh chấp 18,7m² tại thửa đất số 159a tờ bản đồ số 12 có địa chỉ tại khu D, xã H, tỉnh Lạng Sơn được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06-02-1999 cho bà Đặng Thanh M, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 508QSDĐ/52. Theo kết quả đo đạc thực tế là thuộc 02 thửa đất, tại thửa 159 tờ bản đồ số 13, đất có diện tích là 16,4m² và tại thửa 09 tờ bản đồ số 17 có diện tích là 2,3m².

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ phải chịu chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, trong thời hạn luật định bà Đặng Thanh M có kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 28-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lạng Sơn. Bà Đặng Thanh M đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà. Buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Tại cấp phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã ban hành Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 36/2025/QĐ-CCTLCC ngày 22-12-2025; Công văn số 979/CV-TA ngày 22-12-2025 về việc xác minh thông tin. Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã nhận được văn bản trả lời số 405/UBND-KT ngày 16/3/2026 của Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Lạng Sơn. Người kháng cáo yêu cầu thu thập thêm chứng cứ, cấp phúc thẩm đã thu thập thêm Bản án dân sự phúc thẩm số 31/2024/DS-PT ngày 12-7-2024

Tại phiên tòa phúc thẩm

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Công Đ nhất trí với ý kiến của nguyên đơn tại phiên tòa. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Năm 1976, ông Trần Công V và bà Đặng Thanh M có mua một thửa đất của cụ Dương Thị H. Năm 1990, gia đình nguyên đơn được nhà nước cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mang tên ông: Trần Công V là chồng bà M. Năm 1996 ông V chết. Năm 1999, bà M làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên là Đặng Thanh M, thửa đất số: 159a; tờ bản đồ số 12; diện tích 605 m². Có 1 phía giáp ranh với đất của gia đình anh Cao Văn Q chính là phần đất của anh Q bán cho ông Dương Viết H (Khoảng năm 1992) là bố đẻ anh Dương Mạnh H, cũng là nơi hiện nay anh H đang cư trú.

Vào khoảng năm 2001, nguyên đơn bảo anh H xây tường chắn rác, vì anh H xây nhà đã hết đất nên nguyên đơn đã đồng ý để anh H xây nhờ tường chắn rác cao khoảng 1,5 m, kéo dài khoảng trên 10m, hai bên thỏa thuận miệng không có giấy tờ gì. Nguyên đơn không biết việc anh H xây công trình phụ trên đất cho mượn và chưa có nhu cầu sử dụng nên không đòi lại đất.

Lời khai của nguyên đơn phù hợp với lời khai của người làm chứng bà Giáp Thị T là con của cụ Dương Thị H, bà T khẳng định có sự việc bà M cho anh H mượn đất để xây tường chắn rác, do đó phía tường chắn nhà anh H có một khoảng đất là của bà M, đây chính là phần đất trước đây cụ H đã làm ngôi nhà nhỏ hai gian cho chị gái của bà T là bà M ở.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, tòa án đã thu thập tài liệu chứng cứ cho thấy, diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 159 tờ bản đồ xã S số 12 đo vẽ năm 1996, (đã được kê tại sổ mục kê xã S năm 1988) diện tích 742m² quy chủ cho hộ ông Nguyễn Văn V.

Tại công văn số 405/UBND-KT ngày 16/3/2026 của Ủy ban nhân dân xã H cung cấp tài liệu chứng cứ khẳng định: Qua xác minh tại thôn D, xã H, tỉnh Lạng Sơn và kiểm tra dữ liệu quốc gia về dân cư, sổ lưu trữ thông tin thường trú tại công an xã H xác định: Từ thời điểm năm 1996 trở về trước, trên địa bàn thôn D, xã H không có ai tên Nguyễn Văn V, chỉ có ông Trần Công V là chồng của bà Đặng Thanh M. Trước khi chết, ông V sống cùng bà M tại địa chỉ D, huyện H. Như vậy có thể khẳng định rằng có sự sai sót họ và tên đệm của ông V trong sổ mục kê lưu tại xã, tuy nhiên ông Nguyễn Văn V chính là ông Trần Công V. Thời điểm có tên trên sổ mục kê năm 1988, đến năm 1990 ông Trần Công V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất 159 tờ bản đồ xã S số 12 là phù hợp với luật đất đai năm 1987.

Phần diện tích đất của ông Cao Văn Q bán cho ông Dương Viết H được bà Cao Thị N là chị ruột của ông Q xác nhận rằng ông Q chỉ bán 5m mặt tiền kéo dài vào trong 23m, điều này cũng được ông Trần Đức B là hàng xóm của hai nhà xác nhận, đồng thời cũng phù hợp với tài liệu thu thập được trong bản án số 04/2024 của TAND huyện H, các bên tranh chấp đều thừa nhận năm ngày 26/5/1992 các anh chị em của ông Q đã họp gia đình phân chia đất do bố mẹ để lại, ông Q đo theo mặt đường 1A là 25m và chia thành 5 phần, mỗi phần 5m mặt đường kéo thẳng vào trong, đến ngày 04/8/1992 ông Q mới bán đất cho ông Dương Viết H. Như vậy, ông Q không có quyền bán diện tích đất không thuộc sở hữu của mình cho ông Dương Viết H.

Tại giấy mua bán giữa ông Q và ông H không thể hiện rõ bán cho nhau đất ở đâu, lô thửa đất nào, không rõ diện tích, vị trí tiếp giáp do đó không thể khẳng định diện tích đất ông Q bán cho ông H và sơ họa do bị đơn cung cấp cho tòa là không chính xác. Hơn nữa, trước năm 1993 việc mua bán này chưa được thừa nhận về mặt pháp lý.

Trong các lời khai của mình về nguồn gốc đất tranh chấp, bị đơn Dương Mạnh H đều khẳng định khi mua bán đất giữa ông Q và ông H hiện có người làm chứng là ông V1 có đất giáp ranh với thửa đất ông H mua. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án phúc thẩm ông V1 đã cung cấp đơn trình bày ý kiến cho rằng, bản thân ông V1 tên đầy đủ là Trần Thế V1, không phải tên Trần Quang V2 như ông H trình bày, ông Vinh khẳng định ông sinh sống giáp ranh gia đình bà M và ông H từ năm 1985 đến năm 2015, trong vụ án này giấy tờ mua bán đất của ông Q và ông H có chữ ký người làm chứng được cho là của ông V2, tuy nhiên ông V2 khẳng định không biết đến việc mua bán đất này, không được làm chứng và chữ ký.

Từ những phân tích nêu trên có thể thấy diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là đất do bà Đặng Thanh M cùng ông Trần Công V mua lại của bà cụ T, ông V đã đứng tên trên sổ mục kê năm 1988 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1990. Mặc dù có sự sai sót nhỏ về thông tin lưu trữ tại chính quyền địa phương và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, tuy nhiên sai sót này không phải lỗi của người sử dụng đất. Đến năm 1999 bà Đặng Thanh M đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Đặng Thanh M.

Từ năm 2001 bà M cho anh H mượn đất xây tường rào và hai bên tiếp tục quản lý, sử dụng ổn định đến giai đoạn các năm 2019-2021 mới xảy ra tranh chấp do anh H đưa người đến đo đạc đất bao gồm cả phần đất đang tranh chấp và bà M không ký giáp ranh.

Nguyên đơn thừa nhận cho bị đơn mượn đất xây tường rào và do địa thế đất bị đơn cao hơn đất của nguyên đơn nên không biết bị đơn xây công trình phụ ở phía bên trên, do vướng đồng rác nên nguyên đơn chấp nhận cho bị đơn xây tường rào qua phần đất của mình với mục đích để chắn rác, hơn nữa nguyên đơn cũng chưa có nhu cầu sử dụng đất nên chưa đòi lại.

Mặc dù trên đất tranh chấp hiện nay có tài sản là tường rào của gia đình anh H xây dựng, nhưng tường rào này anh H xây thành nhiều lần bằng nhiều loại vật liệu khác nhau như tường cay bê tông, tường gạch đỏ được xác định tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ...thể hiện việc xây dựng này tạm bợ, không phải ranh giới cố định đối với bất động sản liền kề được xây dựng ổn định như lời khai của bị đơn Dương Mạnh H.

Như vậy có thể thấy, gia đình nguyên đơn Đặng Thanh M có quá trình quản lý sử dụng đất ổn định, lâu dài, không có tranh chấp, việc cho mượn đất xây tường chắn rác không làm thay đổi quyền sở hữu của nguyên đơn đối với diện tích đất tranh chấp.

Từ những căn cứ và phân tích nêu trên, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Đặng Thanh M là có căn cứ, đề nghị HĐXX căn cứ các quy định tại Khoản 2 Điều 308, 309 BLTTDS chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, để nguyên đơn được quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp đối với diện tích tranh chấp.

Buộc bị đơn ông Dương Mạnh H tháo dỡ toàn bộ tài sản, công trình trên diện tích đất tranh chấp: tường cay xây, mái lợp ngói, sân gạch...

Buộc ông Dương Mạnh H chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nguyên đơn phải chịu án phí, đề nghị HĐXX căn cứ quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326 UBTVQH miễn án phí cho nguyên đơn là người cao tuổi.

Ý kiến của bị đơn: Không nhất trí với yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn trình bày: Nguồn gốc đất, là của bố đẻ của bị đơn ông Dương Viết H mua của ông Cao Văn Q từ năm 1992, có viết giấy tờ mua bán hai bên ký nhận và có người làm chứng ký tên, Năm 1996 ông H giao cho bị đơn quản lý, sử dụng; năm 1992 đã xây nhà vệ sinh và chuồng lợn. Gia đình bị đơn đã xây tường rào, ranh giới giữa nhà đất của bị đơn và nhà đất của nguyên đơn. Bị đơn đã quản lý sử dụng liên tục đến nay, năm 2023 mới xảy ra tranh chấp, tính từ khi gia đình bị đơn quản lý, sử dụng cho đến khi tranh chấp là trên 30 năm. Năm 2000 do không có lối thoát nước thải sinh hoạt nên ông có mua thêm đất của gia đình ông Cao Văn Q khoảng 50m² đất phía đằng sau đất nhà ông, khi mua hai bên có làm giấy tờ mua bán. Sau đó ông H đã làm tường rào kiên cố, có được sự đồng ý của bà M và ông Q là các hộ giáp ranh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến:

1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

2. Về việc giải quyết kháng cáo: Nguyên đơn kháng cáo trong hạn luật định nên việc kháng cáo là hợp lệ.

Đất tranh chấp có diện tích 18,7m², đất thổ cư (theo BĐĐC), trong đó: diện tích 16,4m² thuộc một phần thửa 159 tờ bản đồ số 12; diện tích 2,3m² thuộc một phần thửa 09 tờ bản đồ số 17 bản đồ địa chính xã Sơn Hà (cũ), tại: khu D, xã H, tỉnh Lạng Sơn. Tài sản trên đất: 01 đoạn tường xây cay; 01 đoạn tường xây gạch chỉ; 12,48m² mái lợp ngói Proximang; sân nhà vệ sinh và bếp xây năm 2004; 01 đoạn bậc thang đổ bê tông xây dựng năm 2004.

Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất. Theo nguyên đơn bà Đặng Thanh M thì đất tranh chấp thuộc mảnh đất gia đình bà mua từ năm 1976 của cụ

Dương Thị H (đã chết), năm 1990 được cấp GCNQSDĐ mang tên chồng bà Trần Công V (chết năm 1996), năm 1999 sang tên bà được cấp là thửa 159a tờ bản đồ số 12 diện tích 605m²; năm 2016 cấp đổi thửa 159a có diện tích 556,4m², năm 2018 - 2020 bà M thực hiện thủ tục tách, hợp thửa 159a và chuyển nhượng một phần diện tích, hiện nay bà M đứng tên quản lý, sử dụng thửa 289 diện tích là 410,5m² giáp đất tranh chấp, bà M cho rằng đất tranh chấp thuộc thửa 159a trước đây. Phía bị đơn ông H cho rằng đất tranh chấp thuộc phần đất gia đình mua của ông Cao Văn Quyết năm 1992 có giấy nhượng đất ngày 03/8/1992, năm 1999 ông Dương Viết Hiện (bố của ông H) được cấp GCNQSDĐ là thửa 01 tờ bản đồ số 17, diện tích 123m².

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, số hóa phục dựng đối với các thửa đã cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn, bị đơn: thửa 159a, thửa 01, thửa 289 và sơ đồ khu đất theo Biên bản nhượng đất ngày 03/8/1992, xác định diện tích đất tranh chấp không nằm trong các thửa nêu trên, thuộc một phần diện tích thửa 159 chưa được cấp GCNQSDĐ cho ai. Theo sổ mục kê thửa 159 tờ bản đồ số 12 năm 1996 quy chủ là ông Nguyễn Văn V. Nguyên đơn cho rằng đất tranh chấp được cấp GCNQSDĐ năm 1990 đối với thửa 159a đứng tên chồng là ông Trần Văn V, tuy nhiên không có tài liệu chứng minh, cơ quan chuyên môn cũng không cung cấp được tài liệu cấp GCNQSDĐ năm 1990. Ngoài ra nguyên đơn cho rằng khoảng năm 2001 cho ông H xây nhờ bức tường trên đất của mình để chắn rác, tuy nhiên ông H không thừa nhận và cũng không có tài liệu chứng minh nên trình bày của nguyên đơn là không có cơ sở.

Về diện tích đất chênh lệch đối với thửa 159a cấp năm 1999 diện tích 605m²; năm 2016 cấp đổi thửa 159a có diện tích 556,4m², theo cơ quan chuyên môn, diện tích đất cấp năm 1999 đo đạc bằng phương pháp thủ công, độ chính xác không cao, khi cấp đổi đo bằng thiết bị toàn đạc điện tử có độ chính xác cao, đảm bảo sai số cho phép, diện tích thửa đất được đo theo hiện trạng sử dụng. Do đó sự chênh lệch diện tích giữa hai lần cấp GCN là khách quan, đúng hiện trạng sử dụng đất của gia đình nguyên đơn.

Đối với các tài sản công trình xây dựng trên đất, năm 1993 ông H xây nhà không hết phần đất, phía sau sát nhà bà M xây công trình phụ nhà vệ sinh, chuồng lợn nhưng sau đó không nuôi lợn, vị trí nhà vệ sinh, chuồng lợn trong phần đất tranh chấp hiện nay, quá trình sử dụng ông H đổ đất tăng nền nên lấp đi. Từ năm 1996 ông H được bố giao trực tiếp quản lý, sử dụng đất; năm 2000 ông mua thêm khoảng 50m² đất phía sau của ông Q và xây tường rào, năm 2004 xây bếp và công trình phụ. Nguyên đơn thừa nhận tài sản trên đất đều do gia đình bị đơn tạo lập. Như vậy, trình bày của bị đơn phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, xác định bị đơn đã có quá trình quản lý, sử dụng đối với đất tranh chấp, tạo lập tài sản trên đất, nguyên đơn biết nhưng không có ý kiến gì. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất tranh chấp và tháo dỡ, di dời tài sản vật kiến trúc trên đất là không có cơ sở. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đề nghị Hội đồng xét xử : Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lạng Sơn.

Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn được miễn chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, vắng mặt một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Căn cứ điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Xét kháng cáo của bà Đặng Thanh M thấy rằng: Theo kết quả đo đạc và ý kiến của Cơ quan chuyên môn có thẩm quyền, đã xác định được, diện tích đất tranh chấp là 18,7m² (trong đó 16,4m² thuộc thửa 159 tờ bản đồ số 12 và 2,3m² thuộc thửa 09 tờ bản đồ số 17) bản đồ địa chính xã S (cũ) đo vẽ năm 1996; địa chỉ tại khu D, xã H, tỉnh Lạng Sơn.

[3] Về căn cứ xác lập quyền sử dụng đất của gia đình bị đơn: Bị đơn cho rằng, đất tranh chấp là của ông Dương Viết H (bố đẻ của bị đơn) mua lại của ông Cao Văn Q vào năm 1992 (Biên bản chuyển nhượng đất vườn), khi mua hai bên có làm giấy tờ mua bán, sau đó ông Dương Viết H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi mua đất của ông Q, ông H đã xây dựng công trình trên đất gồm chuồng lợn, nhà vệ sinh từ năm 1993 (Ông H cũng xác nhận xây dựng năm 1993, BL 96); gia đình bị đơn đã quản lý, sử dụng ổn định hơn 30 năm. Thấy rằng, gia đình bị đơn chưa đủ điều kiện để được xác lập quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất tranh chấp 16,4m² thuộc thửa 159, bởi lẽ:

[3.1] Biên bản chuyển nhượng đất vườn, đề ngày 03/8/1992 của ông Dương Viết H, do bị đơn xuất trình tại toà, không thể hiện nội dung: Địa chỉ thửa đất, diện tích thửa đất, giáp tứ cận thửa đất và không có xác nhận của Cơ quan nhà nước. Theo Luật đất đai năm 1987, Nhà nước không xác lập quyền sử dụng đất cho cá nhân, hộ gia đình, nên năm 1992 ông Cao Văn Q không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Dương Viết H; hơn nữa, trong sổ mục kê năm 1988, đất tranh chấp 16,4m² thuộc thửa 159 đứng tên quy chủ cho ông Nguyễn Văn V, nên ông Cao Văn Q không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp này. Năm 1996 ông Dương Viết H giao quyền quản lý, sử dụng đất nêu trên cho bị đơn. Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 20/11/1998 của ông Dương Viết H đã thể hiện nguồn gốc sử dụng đất “Thừa kế”(không phải là “chuyển nhượng đất”). Ông Dương Viết H đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 464/QSD Đ-52 ngày 06/02/1999 diện tích 123m² thửa đất số 01 tờ bản đồ số 17 giáp ranh với phần đất tranh chấp. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã cấp cho ông H, không có phần diện tích đất tranh chấp.

[3.2] Bị đơn cho rằng, ông H đã xây dựng công trình trên đất gồm chuồng lợn, nhà vệ sinh từ năm 1993; tại Toà phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng ông H

xây nhà vệ sinh và chuồng lợn năm 1994. Nguyên đơn cho rằng, khi ông H xây chuồng lợn và nhà vệ sinh thì bị đơn đã phản đối không đồng ý; ông H cũng đã đồng ý, không nuôi lợn nữa (BL 96). Như vậy, việc tranh chấp trong quá trình sử dụng đất của gia đình bị đơn đã được diễn ra từ khi bị đơn xây chuồng lợn dự định nuôi lợn.

[3.3] Bị đơn cho rằng, năm 2000 bị đơn mua thêm khoảng 50m² đất phía sau của ông Q và xây tường rào, năm 2004 xây bếp và công trình phụ; khi xây tường rào đã lấp chuồng lợn và nhà vệ sinh (cũ); xây tường rào lên trên một phần chuồng lợn và nhà vệ sinh cũ. Như vậy, đến năm 2004 bị đơn không còn sử dụng chuồng lợn và nhà vệ sinh (cũ); trên phần đất tranh chấp không có công trình nào hiện còn đang sử dụng, tồn tại trên 30 năm.

[3.4] Phần đất tranh chấp có vị trí giáp ranh giữa phần đất của nguyên đơn và bị đơn, các bên đương sự đều cho rằng mình quản lý; nguyên đơn cho rằng, khoảng từ năm 2000 – 2002 cho bị đơn mượn đất để xây tường rào chắn rác, bị đơn cho rằng không mượn đất, ranh giới trước đây là hàng cây cúc tần, sau này đã xây hàng rào kiên cố năm 2004; việc xây hàng rào ngăn cách thửa đất nhà nguyên đơn và phần đất tranh chấp khoảng năm 2004. Từ thời điểm năm 1999 khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bị đơn (ông Dương Viết H), Ủy ban nhân dân huyện H cũng không giao quyền sử dụng đất, phần đất tranh chấp cho gia đình bị đơn; thời điểm năm 2020 khi gia đình nguyên đơn tách sổ đỏ và cấp đổi sổ đỏ, Ủy ban nhân dân huyện Hữu L cũng không giao quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp cho gia đình nguyên đơn vì trên đất tranh chấp có công trình của bị đơn (tường rào xây năm 2004). Năm 2023 gia đình bị đơn kê khai cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn không ký giáp ranh và phát sinh tranh chấp.

[4] Về căn cứ xác lập quyền sử dụng đất của gia đình nguyên đơn

[4.1] Tại Bản tự khai của đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Lạng Sơn trình bày: Do không tìm được hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 508/QSĐĐ/52 ngày 06-02-1999 mang tên bà Đặng Thị M nên không có căn cứ xác định phần diện tích đất tranh chấp có thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 508/QSĐĐ/52 ngày 06-02-1999 đã bị thu hồi không. Qua kiểm tra hồ sơ địa chính xã S ông Trần Công V không đứng tên sổ mục kê hay sổ địa chính thửa đất nào. Tuy nhiên, thửa đất số 159, tờ bản đồ số 12 đo vẽ năm 1996, diện tích 742m² đất thổ cư, quy chủ cho ông Nguyễn Văn V (tại sổ mục kê xã S năm 1988).

[4.2] Tại cấp phúc thẩm, có thêm tình tiết mới: Tại công văn số 405/UBND-KT ngày 16/3/2026 của Ủy ban nhân dân xã Hữu Lũng, có nội dung: Qua xác minh tại thôn D, xã H, tỉnh Lạng Sơn và kiểm tra dữ liệu quốc gia về dân cư, sổ lưu trữ thông tin thường trú tại công an xã Hữu Lũng xác định: Từ thời điểm năm 1996 trở về trước, trên địa bàn thôn D, xã Hữu L không có ai tên Nguyễn Văn V, chỉ có ông Trần Công V là chồng của bà Đặng Thanh M. Trước khi chết, ông V sống cùng bà M tại địa chỉ D, huyện H.

[4.3] Ông Trần Công V là chồng của nguyên đơn, sinh sống cùng gia đình tại thửa đất 159, tờ bản đồ số 12 đo vẽ năm 1996, từ năm 1976. Như vậy, có cơ sở kết luận thửa đất số 159, tờ bản đồ số 12 đo vẽ năm 1996, diện tích 742m² đất thổ cư, quy chủ cho ông Nguyễn Văn (tại sổ mục kê xã S năm 1988), chính là quy chủ cho ông Trần Công V (có sự nhầm lẫn tên Nguyễn Văn V và Trần Công V).

[4.4] Phần đất tranh chấp diện tích 16,4m² thuộc thửa 159 tờ bản đồ số 12, bản đồ địa chính xã S (cũ) đo vẽ năm 1996; địa chỉ tại khu D, xã H, tỉnh Lạng Sơn, là đất thổ cư, quy chủ cho ông Trần Công V từ năm 1988 (tại sổ mục kê xã S năm 1988). Việc quy chủ quyền sử dụng đất cho ông Trần Công V tại sổ mục kê năm 1988, đã thể hiện Ủy ban nhân dân xã S (cũ) xác nhận ông Trần Công V là người sử dụng đất ổn định; Ông Trần Công V được xác lập quyền sử dụng đất theo khoản 1 Điều 2 Luật đất đai năm 1993. Khi còn sống, ông Trần Công V chưa sang tên, đổi chủ phần đất tranh chấp nêu trên cho ai; sau khi ông Trần Công V chết phần đất tranh chấp nêu trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông Trần Công V, trong đó bao gồm bị đơn và các con ông Trần Công V. Từ khi ông Trần Công V chết, gia đình ông Trần Công V cũng chưa sang tên, đổi chủ hoặc cho ai.

[5] Từ những phân tích trên, có đủ căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đối với yêu cầu được quản lý, sử dụng đất 16,4m² thuộc thửa 159 tờ bản đồ số 12.

[6] Đối với phần diện tích 2,3m² thuộc thửa đất số 09 có đỉnh điểm A7, A8, B1, A5, A6 đã được giải quyết trong vụ án khác Bản án phúc thẩm số 31/2024/DS-PT ngày 12-7-2024 về việc Tranh chấp chia tài sản chung, tranh chấp về quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ di dời tài sản trên đất tranh chấp và buộc chấm dứt hành vi tranh chấp. Tại Bản án phúc thẩm số 31/2024/DS-PT ngày 12-7-2024, đã quyết định đối với phần diện tích 2,3m² thửa 09 ông Dương Mạnh H được quyền quản lý, sử dụng. Bà Đặng Thanh M yêu cầu ông Dương Mạnh H trả lại diện tích 2,3m² thuộc một phần thửa 09 là không có cơ sở để chấp nhận.

[7] Tại Bản án phúc thẩm số 31/2024/DS-PT ngày 12-7-2024 về việc Tranh chấp chia tài sản chung, tranh chấp về quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ di dời tài sản trên đất tranh chấp và buộc chấm dứt hành vi tranh chấp; ông Dương Mạnh H trình bày năm 2000 đã mua của ông Cao Văn Q khoảng 50m² thuộc một phần thửa 09. Các đương sự trong vụ án cũng khẳng định biết việc ông Cao Văn Q bán diện tích 50m² thuộc một phần thửa đất số 09 cho ông Dương Mạnh H là đúng. Ông Cao Văn Q không bán cho ông Dương Mạnh H phần diện tích đất thuộc thửa 159. Tại Bản án các bên xác định diện tích đất tranh chấp có ranh giới rõ ràng, không có tranh chấp phần diện tích đất nào thuộc thửa 159. Thấy rằng, diện tích đất tranh chấp đã được giải quyết trong vụ án trước, không có phần diện tích đất 2,3m² hiện nay bà Đặng Thanh M và ông Dương Mạnh H đang tranh chấp.

[8] Từ những phân tích trên thấy trong tổng diện tích 50m² ông Dương Mạnh H mua của ông Cao Văn Q không có phần diện tích nào thuộc thửa 159, diện tích 50m² đó đều thuộc một phần thửa 09. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 18,7m² (trong đó 16,4m² thuộc thửa 159 và 2,3m² thuộc thửa 09) tại khu D, xã H, tỉnh Lạng Sơn và yêu cầu di dời các tài sản trên đất là có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn. Chấp nhận đối yêu cầu đối với diện tích 16,4m² thuộc thửa 159; không chấp nhận yêu cầu đối với diện tích 2,3m² thuộc thửa 09. Phần đất tranh chấp 16,4m² thuộc thửa 159 tiếp giáp với phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thanh M và anh Trần Công Đ; cho nên bà Đặng Thanh M và anh Trần Công Đ có quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai có thẩm quyền.

[9] Trên diện tích đất tranh chấp 16,4m² thuộc thửa 159 có công trình xây dựng của ông Dương Mạnh H, bao gồm: Bức tường rào có đỉnh điểm A1, A2, A3, A4, A5; một phần diện tích chuồng gà (cũ) có diện tích là 0,89m² có đỉnh điểm N1, N2, N3, N4. Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu quản lý, sử dụng đất tranh chấp 16,4m² thuộc thửa 159, nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Dương Mạnh H tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại mặt bằng, cụ thể: Buộc ông Dương Mạnh H phải tháo dỡ bức tường có đỉnh điểm A1, A2, A3, A4, A5; một phần diện tích chuồng gà (cũ) có diện tích là 0,89m² có đỉnh điểm N1, N2, N3, N4. Buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí di dời.

[10] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 12.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu của bà M được chấp nhận một phần và một phần không được chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng tương ứng với phần không được chấp nhận; bị đơn phải chịu chi phí tương ứng với phần nguyên đơn được chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng 1.476.000đồng (một triệu bốn trăm bảy mươi sáu nghìn đồng); bị đơn phải chịu chi phí tố tụng là 10.524.000đồng (mười triệu năm trăm hai mươi tư nghìn đồng). Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng, bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 10.524.000đồng (mười triệu năm trăm hai mươi tư nghìn đồng).

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn được miễn án phí sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 600.000đồng (sáu trăm nghìn đồng) để sung ngân sách nhà nước.

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

[13] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, ý kiến nào phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử thì được chấp nhận, ý kiến nào không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử thì không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đặng Thanh M; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 28-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lạng Sơn, cụ thể như sau:

Căn cứ vào các Điều 1, khoản 1 Điều 2, Điều 3, Điều 73, Điều 79 của Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ vào các Điều 4, Điều 5, Điều 26, Điều 31, Điều 131, Điều 133, Điều 134, Điều 135 của Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 157, Điều Điều 161, của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 24, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khoá 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Về quyền quản lý, sử dụng đất: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thanh M về yêu cầu quản lý, sử dụng đất; bà Đặng Thanh M được quyền quản lý, sử dụng 16,4m² đất, thuộc thửa đất 159 tờ bản đồ số 12 bản đồ địa chính xã S (cũ), địa chỉ tại khu D, xã H, tỉnh Lạng Sơn. Buộc bị đơn ông Dương Mạnh H trả lại diện tích đất tranh chấp 16,4m² thuộc thửa đất 159 tờ bản đồ số 12 bản đồ địa chính xã Sơn Hà (cũ), địa chỉ tại khu D, xã H, tỉnh Lạng Sơn. Bà Đặng Thanh M và anh Trần Công Đ có quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai có thẩm quyền.

2. Về di dời tài sản trên đất: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thanh M về việc yêu cầu di dời tài sản trên đất. Buộc ông Dương Mạnh H di dời tài sản trên đất, gồm: Tường rào, có đỉnh điểm A1 A2 A3 A4 A5; một phần chuồng gà (cũ) diện tích 0,89m² có đỉnh điểm N1 N2 N3 N4;.. trên diện tích đất tranh chấp 16,4m² tại thửa đất số 159 tờ bản đồ số 12 bản đồ địa chính xã S (cũ); địa chỉ tại khu D, xã H, tỉnh Lạng Sơn. Buộc bị đơn ông Dương Mạnh H phải chịu toàn bộ chi phí di dời tài sản trên đất, gồm: Tường rào, có đỉnh điểm A1 A2 A3 A4 A5; một phần chuồng gà (cũ) diện tích 0,89m² có đỉnh điểm N1 N2 N3 N4;...

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thanh M với bị đơn ông Dương Mạnh H về yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng 2,3m² đất và yêu cầu di dời tài sản trên diện tích đất 2,3m² thuộc một phần thửa đất số 09 tờ bản đồ số 17 bản đồ địa chính xã Sơn Hà (cũ); địa chỉ tại khu D, xã H, tỉnh Lạng Sơn.

(Có Bản phụ lục ngày 08/4/2026 của Công ty Cổ phần trắc địa bản đồ và môi trường Sông Tô – Chi nhánh Lạng Sơn kèm theo).

4. Về chi phí tố tụng: Bà Đặng Thanh M phải chịu chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản là 1.476.000đồng (một triệu bốn trăm bảy mươi sáu nghìn đồng) bà M đã nộp đủ 12.000.000 đồng.

Bị đơn phải chịu chi phí tố tụng là 10.524.000đồng (mười triệu năm trăm hai mươi tư nghìn đồng). Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng, bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 10.524.000đồng (mười triệu năm trăm hai mươi tư nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí

5.1. Về án phí sơ thẩm: Bà Đặng Thanh M được miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 600.000đồng (sáu trăm nghìn đồng) để sung ngân sách nhà nước.

5.2. Về án phí phúc thẩm: Bà Đặng Thanh M không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bản án dân sự phúc có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 14/4/2026.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TANDKV 4 - Lạng Sơn;
- VKSNDKV 4 - Lạng Sơn;
- Phòng THADSKV 4 - tỉnh Lạng Sơn;
- Đương sự;
- Người TGTT khác;
-;
- Lưu: HS; Tòa DS; HCTP, KTNV&THA.

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

(đã ký)

Chu Long Kiểm