

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 08/2026/DS-PT
Ngày 19-01-2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và 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: Bà Nguyễn Thị Hoa

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Minh Thùy

Bà Lương Thị Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Lan Phương - Thư ký 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 19 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 60/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng
11 năm 2025 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất và 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 20/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025
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 86/2025/QĐ-PT ngày
26 tháng 12 năm 2025, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số
05/2026/QĐ-CA ngày 16 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Minh T1, sinh năm 1968. Căn cước công dân
(viết tắt là CCCD) số 020068000*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật
tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 08-4-2021. Cư trú tại: Phố K, khối 2, phường K,
tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1967. CCCD số
011167003*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công

an cấp ngày 24-6-2021. Địa chỉ tại: Đường B, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 08-5-2025); có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Đặng Minh T2, sinh năm 1965. CCCD số 020065003*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 17-6-2025. Cư trú tại: Phố K, khối 2, phường K, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

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

1. Bà Trần Thị Minh L, sinh năm 1968. CCCD số 020168000*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 02-8-2024; vắng mặt.

2. Anh Đặng Trần M, sinh năm 1989. CCCD số 020089012*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 25-02-2022; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Phố K, khối 2, phường K, tỉnh Lạng Sơn.

- *Người kháng cáo*: Ông Đặng Minh T2, là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ông Đặng Văn B (sinh năm 1914, chết năm 1993) là chồng bà Ngô Chinh P (sinh năm 1924, chết năm 2004). Họ có 08 người con gồm có: Bà Đặng Tuyết T, bà Đặng Thị Kim C, bà Đặng Thị Bích L, bà Đặng Thanh N, bà Đặng Thị Q, bà Đặng Minh H, ông Đặng Minh T2, ông Đặng Minh T1.

Bà Trần Thị Minh L là vợ ông Đặng Minh T2. Anh Đặng Trần M là con trai của vợ chồng họ.

Ngày 20-12-2001, hộ bà Ngô Chinh P được Ủy ban nhân dân thị xã L, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 64 có diện tích 232,1m² đất ở, tờ bản đồ địa chính số 28 phường H, thị xã L, tỉnh Lạng Sơn. Đây chính là nhà đất tại số 50 phố K, phường H, thị xã L, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là nhà đất số 50 K).

Tại Biên bản họp gia đình ngày 23-8-2003 thể hiện: Bà Ngô Chinh P và 08 người con họp thống nhất phân chia tài sản của ông Đặng Văn B, bà Ngô Chinh P trong đó có phân chia tài sản là nhà đất số 50 K.

Tại Văn bản phân chia thừa kế tài sản có chứng thực của chính quyền địa phương ngày 03-10-2006 thể hiện: 08 người con của ông Đặng Văn B, bà Ngô Chinh P đã cùng nhau thỏa thuận, ký kết phân chia tài sản bố mẹ để lại trong đó có tài sản là nhà đất số 50 K.

Tại Bản cam kết phân chia tài sản thừa kế nhà đất và thống nhất phần sử dụng diện tích làm đường vào nhà phía sau nhà ông Đặng Minh T1 ngày 13-6-2007 giữa ông Đặng Minh T1 và ông Đặng Minh T2 có thống nhất sử dụng đất

theo văn bản phân chia tài sản nhà đất ngày 03-10-2006.

Tại Biên bản kiểm tra ngày 29-8-2008 của chính quyền địa phương có mặt ông Đặng Minh T1, ông Đặng Minh T2 thể hiện: Có ghi nhầm diện tích của thửa đất số 64 tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Ngô Chinh P từ 223,1m² thành diện tích 232,1m² và diện tích đã giảm 2,0m² do bản đồ địa chính đo đạc năm 1997 đã xác định nhầm mốc giới. Thực tế hiện nay đúng với phần đất của thửa đất số 64 không có tranh chấp từ trước đến nay chỉ có 221,1m².

Ngày 09-11-2007, ông Đặng Minh T1 được Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là UBND thành phố) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCN) đối với thửa đất số 64 có diện tích 157,3m² đất ở tại đô thị, tờ bản đồ địa chính số 28, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là thửa đất số 64); ông Đặng Minh T2 được cấp GCN đối với thửa đất số 299 có diện tích 63,8m² đất ở tại đô thị, tờ bản đồ địa chính số 28, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là thửa đất số 299).

Tại Bản cam kết về việc thống nhất sử dụng phần diện tích 28,8m² đất làm đường ngõ vào nhà ông Đặng Minh T1 lập ngày 20-12-2007 giữa ông Đặng Minh T2 và ông Đặng Minh T1 có thống nhất sử dụng phần diện tích đất làm đường ngõ vào nhà ông Đặng Minh T1 đã được cấp GCN.

Ngày 17-3-2008, UBND thành phố cấp Giấy phép xây dựng số 26/GPXD cho ông Đặng Minh T2 được phép xây dựng công trình trên lô đất số 299.

Tại Bản cam kết lập ngày 02-8-2009 giữa ông Đặng Minh T2 và ông Đặng Minh T1 về việc thống nhất điều chỉnh phần diện tích đất sử dụng chung 28,8m² của ông Đặng Minh T1 và ông Đặng Minh T2.

Ngày 28-3-2024, ông Đặng Minh T2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 197 có diện tích 63,8m² đất ở tại đô thị, tờ bản đồ địa chính số 23 (bản đồ chỉnh lý), phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 06-6-2025, xác định: Đất tranh chấp có tổng diện tích 6,0m² thuộc thửa đất số 64 có vị trí đỉnh điểm A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10. Trên đất có một phần diện tích ngôi nhà 04 tầng, nhà loại 1 của ông Đặng Minh T2 xây dựng năm 2008. Đất có trị giá theo giá thị trường là 50.000.000đồng/m².

Tại Kết luận giám định tư pháp ngày 03-9-2025 của Giám định viên Hoàng Tiến L đã xác định: Trên cơ sở kiểm tra, đối chiếu các tài liệu kèm theo đề giám định thì công trình xây dựng trên diện tích đất theo hiện trạng thể hiện tại trích đo xác minh khu đất tranh chấp có các đỉnh A2, A3, A4, A7, A8, B2 không đúng với vị trí diện tích đất được cấp phép xây dựng như Hồ sơ thiết kế nhà ở gia đình được phê duyệt. Trên hồ sơ thiết kế nhà ở gia đình đã thiết kế mặt bằng xây dựng hết phần diện tích trên GCN với tổng diện tích 63,8m², tuy nhiên,

khi xây dựng trên thực địa đã xây lùi lại so với GCN được cấp với diện tích là $3,7m^2$ được thể hiện theo vị trí đỉnh thửa B1, A1, A10, B2. Phần diện tích xây dựng lấn sang thửa đất số 64 với diện tích $6,0m^2$, trong đó có diện tích $4,1m^2$ được thể hiện theo vị trí đỉnh thửa A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9 và diện tích $1,9m^2$ được thể hiện theo vị trí đỉnh thửa A1, A2, A3, A9, A10.

Tại cấp sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện cùng những lời trình bày tiếp theo nguyên đơn ông Đặng Minh T1 và người được nguyên đơn ủy quyền cho biết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Đặng Minh T2 phải trả lại diện tích $6,3m^2$ thuộc một phần thửa đất số 64 bằng giá trị tiền tương ứng khoảng 315.000.000đồng. Buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở việc nguyên đơn xây tường trên đất của nguyên đơn sát với tường nhà bị đơn đã xây dựng.

Trên cơ sở thỏa thuận của 08 anh chị em trong nhà về việc phân chia tài sản thừa kế quyền sử dụng đất của bố mẹ để lại đối với nhà số 50 K được chia cho nguyên đơn và bị đơn thì hai bên đã làm thủ tục kê khai cấp GCN. Ngày 09-11-2007, nguyên đơn đã được cấp GCN thửa đất số 64, diện tích $157,3m^2$; bị đơn được cấp GCN thửa đất số 299, diện tích $63,8m^2$. Sau khi được cấp GCN hai bên sử dụng ổn định, đúng phần diện tích theo thỏa thuận thừa kế đã được Nhà nước công nhận. Ngày 20-12-2007, bị đơn có đưa cho nguyên đơn Bản cam kết về việc sử dụng phần đất chia cho nguyên đơn từ ngoài đường vào làm đường ngõ đi chung, do nguyên đơn không đọc khi ký nên ngày 17-01-2008 cơ quan chức năng đã gửi cho nguyên đơn trang bổ sung GCN, điều chỉnh trong tổng diện tích $157,3m^2$ có $28,8m^2$ là đất đường đi chung của nguyên đơn và bị đơn. Khi nguyên đơn phát hiện ra đã có kiến nghị và ngày 16-9-2009 đã được điều chỉnh biên động trả lại nguyên đơn diện tích đất này. Khi bị đơn xây nhà 4 tầng thì đã lấn sang đất của nguyên đơn, nhưng thời điểm đó nguyên đơn không biết nên không có ý kiến. Việc bị đơn mở cửa sổ phía cuối nhà nhìn sang mặt tiền nhà nguyên đơn; bếp nhà bị đơn ở tầng 1 giáp với nhà nguyên đơn nên khi nhà bị đơn nấu nướng gây bất tiện và ảnh hưởng cho sinh hoạt nhà nguyên đơn. Nguyên đơn đã đề nghị sẽ xây bức tường trên phần đất của nguyên đơn giáp với tường cuối nhà bị đơn để ngăn mùi nhưng bị đơn không đồng ý. Năm 2024, do bão thổi tung mái tôn nhà nên nguyên đơn có sửa lại nhà thì bị đơn cản trở, yêu cầu phải đo lại đất. Kết quả đo đạc nguyên đơn mới phát hiện bị đơn lấn chiếm $6,3m^2$ đất thuộc thửa đất số 64 của nguyên đơn. Khi hòa giải tại địa phương, nguyên đơn đã đưa ra phương án sẽ xây bức tường sát nhà bị đơn, nguyên đơn không đòi lại diện tích đất bị đơn đã lấn chiếm và nhất trí điều chỉnh biên động trên GCN theo hiện trạng, nhưng bị đơn không đồng ý nên nguyên đơn phải khởi kiện ra Tòa.

Sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ, nguyên đơn xác định đất tranh chấp có diện tích $6,0m^2$ thuộc thửa đất số 64. Nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại diện tích $6,0m^2$ bằng giá trị tiền tương ứng là 300.000.000đồng; bị đơn chấm dứt hành vi cản trở việc nguyên đơn xây tường trên đất của nguyên đơn sát với tường nhà bị đơn đã xây dựng. Nguyên đơn đã nộp chi phí tố tụng với tổng số

tiền 17.608.000đồng nên đề nghị giải quyết chi phí này theo quy định.

Bị đơn ông Đặng Minh T2 trình bày: Năm 2003, mẹ nguyên đơn và bị đơn hợp gia đình cùng với 08 người con đã thống nhất phân chia tài sản cho các con trong đó có nhà số 50 K. Sau khi mẹ bị đơn chết năm 2006, thì 08 anh em hợp lại thống nhất với nhau một lần nữa về việc phân chia tài sản trong đó bị đơn và nguyên đơn được chia phần đất tại ngôi nhà số 50 K. Sau khi chia tách thửa đất bố mẹ để lại tại số nhà 50 K, bị đơn được cấp GCN thửa đất số 299, với diện tích sử dụng riêng là $63,8m^2$ (kích thước $16m \times 1,8m$) và $28,8m^2$ (kích thước $16m \times 1,8m$) sử dụng chung do bị đơn được sử dụng phía trên cổng trước phần đất nhà nguyên đơn theo nguyện vọng của mẹ bị đơn và toàn thể gia đình.

Trước khi bị đơn xây nhà thì nguyên đơn và bị đơn ký cam kết ngày 13-6-2007, ngày 20-12-2007 có xác nhận của chính quyền địa phương. Năm 2008, nguyên đơn xây nhà theo Giấy phép xây dựng cấp cùng Hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở. Khi thi công, nguyên đơn và cán bộ chức năng xuống kiểm tra, không ai có ý kiến gì. Từ đó đến nay gia đình bị đơn vẫn sinh sống tại ngôi nhà trên, chưa sửa chữa thay đổi gì so với công trình xây năm 2008. Năm 2024, do việc cấp đổi GCN có đo đạc lại, nguyên đơn sửa chữa nhà có tranh chấp với bị đơn diện tích $6,3m^2$ đất bị đơn không đồng ý, vì khi xây dựng nhà bị đơn có điều chỉnh chiều dài công trình từ $16m$ xuống xây dựng còn $15,78m$, cụ thể $0,22m \times 4m = 0,88m^2$ để trống, vì xây dựng theo Giấy phép xây dựng và Hồ sơ thiết kế xây dựng sẽ ảnh hưởng phần đua ra tầng 2 của ngôi nhà cũ do vợ chồng bị đơn xây năm 1993 mà nguyên đơn đang sử dụng, phần diện tích để trống phía sau $0,88m^2$ đang để làm mi cửa sổ. Bị đơn không lấn sang đất của nguyên đơn; bị đơn nhất trí bịt cửa sổ để không ảnh hưởng đến nguyên đơn, nhưng không nhất trí tháo dỡ công trình trả lại đất cho nguyên đơn. Bị đơn xây dựng nhà là xây trên diện tích được cấp phép và có sự thỏa thuận thống nhất miệng với nguyên đơn để ngõ đi chung rộng đều các đầu là $1,8m$. Do đó, bị đơn không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với chi phí tố tụng nguyên đơn đã nộp tạm ứng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Bị đơn thuộc đối tượng nên có đề nghị được miễn án phí.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Minh L và anh Đặng Trần M trình bày: Họ là vợ, con của bị đơn, họ nhất trí với ý kiến của bị đơn và không có yêu cầu gì khác.

Người làm chứng bà Đặng Thị Kim C, bà Đặng Thị Bích L, bà Đặng Thị Q trình bày: Đất tranh chấp thuộc thửa đất số 64 tại nhà số 50 K là của bố mẹ để lại. Trước khi qua đời năm 2003, mẹ của các bà đã chia mảnh đất này cho nguyên đơn và bị đơn, với quyết định là chỉ được ở, không được bán. Trên mảnh đất $277,3m^2$, bố mẹ các bà có chia cho con gái bà Đặng Thị Q $56m^2$ ở cuối đất (hiện nay tiếp giáp đường T), còn lại chia cho bị đơn $64m^2$, mặt tiền tiếp giáp phố K, nguyên đơn $157,3m^2$. Đó là trên giấy tờ, thực tế mảnh đất này còn rộng hơn do nhà trước đây xây lùi vào để vỉa hè, có mái bê tông đua ra, nên đất bị đơn, nguyên đơn có thể rộng hơn so với giấy tờ. Hiện phần đất của nguyên đơn đã lớn hơn hai lần và bị đơn đã xây nhà ổn định; nguyên đơn không có con nên

các bà đề nghị giữ nguyên hiện trạng như hiện nay, đồng thời bị đơn phải khắc phục ngay việc xả ô nhiễm từ bếp ra phía sau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 24-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn, đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

1.1. Buộc bị đơn phải thanh toán giá trị đất tranh chấp với số tiền 300.000.000đồng cho nguyên đơn.

1.2. Buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với thửa đất số 64, trừ phần diện tích 6,0m² thuộc thửa đất số 64 có các đỉnh A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10.

2. Bị đơn được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 6,0m² thuộc thửa đất số 64 có các đỉnh A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10.

3. Nguyên đơn, bị đơn có quyền, nghĩa vụ kê khai chỉnh lý biên động trên GCN đối với diện tích đất 6,0m² thuộc thửa đất số 64 có các đỉnh A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả, về chi phí tố tụng, về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định.

Trong thời hạn luật định bị đơn ông Đặng Minh T2 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không buộc bị đơn thanh toán số tiền 300.000.000đồng đối với trị giá 6,0m² đất cho nguyên đơn; công nhận cho bị đơn được quyền quản lý, sử dụng đất tranh chấp 6,0m²; tuyên quyền kê khai chỉnh lý biên động trên GCN đối với đất tranh chấp 6,0m² cho bị đơn; không buộc bị đơn phải trả chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án cụ thể như sau:

1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng 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: Căn cứ lời khai của các đương sự; căn cứ vào nguồn gốc đất, vào quá trình sử dụng đất, vào hồ sơ cấp GCNQSDĐ và các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. 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.

Tuy nhiên, quá trình kiểm sát Bản án sơ thẩm thấy Bản án còn có nội dung thiếu sót, nhận định, đánh giá chưa phù hợp, cụ thể: Cấp sơ thẩm tuyên bị đơn được quyền quản lý, sử dụng đất tranh chấp, nhưng không tuyên quyền sở hữu tài sản trên đất là chưa đầy đủ (trên đất tranh chấp có tài sản của bị đơn đã xây dựng, tạo lập). Diện tích đất tranh chấp là $6,0m^2$ trong thửa đất số 64, ngoài diện tích này thì diện tích khác trong thửa đất số 64 không có tranh chấp; cấp sơ thẩm buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với thửa đất số 64 trừ phần diện tích $6,0m^2$ đất tranh chấp là không phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Minh T2; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 24-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn về những nội dung đã nêu trên. Do sửa án nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa mở lần thứ nhất đã được triệu tập hợp lệ, có đương sự vắng mặt nhưng người đại diện theo uỷ quyền có mặt hoặc đương sự có đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Đặng Minh T2, thấy rằng:

[3] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ xác định khu đất nguyên đơn khởi kiện có tổng diện tích $6,0m^2$ thuộc thửa đất số 64. Trên đất có một phần diện tích ngôi nhà 04 tầng, nhà loại 1 của bị đơn xây dựng năm 2008, có Giấy phép xây dựng và Hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở.

[4] Nguồn gốc các thửa đất số 64 và 299 trước đây là của ông Đặng Văn B và bà Ngô Chinh P. Ông Đặng Văn B chết năm 1993 không để lại di chúc. Toàn bộ 02 thửa đất này trước đây là thửa đất số 64 đã được cấp GCN ngày 20-12-2001 cho hộ bà Ngô Chinh P. Sau đó, bà Ngô Chinh P và 08 người con hợp thống nhất phân chia thửa đất số 64 cho nguyên đơn, bị đơn thể hiện tại Biên bản họp gia đình ngày 23-8-2003. Năm 2004 bà Ngô Chinh P chết không để lại di chúc. Ngày 03-10-2006, những người thừa kế của ông Đặng Văn B và bà Ngô Chinh P đã lập Văn bản phân chia di sản thừa kế phân chia thửa đất số 64 cho nguyên đơn và bị đơn. Năm 2007 nguyên đơn, bị đơn đã làm thủ tục chia tách thửa đất theo quy định và nguyên đơn, bị đơn đều đã được cấp GCN đối với phần diện tích đất được phân chia. Theo sơ họa cấp GCN cho nguyên đơn, bị đơn thấy phù hợp với sự thỏa thuận thống nhất trong gia đình về chiều dài, chiều rộng và diện tích đất, cụ thể: Phần đất bị đơn được phân chia sử dụng phần nhà từ ngoài đường vào, có chiều ngang là 4m sau khi trừ lối đi cho nguyên đơn $1,8m$ ($5,8m - 1,8m = 4m$) và chiều dài làm tròn là $16m$ [$(34,87m - 3m) : 2$] (chính xác là $15,935m$). Nguyên đơn được sử dụng phần tiếp theo đến hết chiều

dài đất gồm toàn bộ phần đất còn lại từ 16m trở vào. Và thực tế bị đơn được cấp GCN thửa đất số 299 có diện tích $63,8\text{m}^2$ còn nguyên đơn được cấp GCN thửa đất số 64 có diện tích $157,3\text{m}^2$.

[5] Chính nguyên đơn và bị đơn cũng thừa nhận khi kê khai cấp GCN đối với các thửa đất số 64, 299 giữa nguyên đơn, bị đơn và các anh chị em trong gia đình không hề có tranh chấp; sau khi được cấp GCN nguyên đơn, bị đơn cũng sử dụng đất đúng theo ranh giới các thửa đất đã được cấp GCN và không có tranh chấp.

[6] Trong quá trình quản lý, sử dụng phần đất được phân chia giữa nguyên đơn và bị đơn đã có sự chỉnh lý trên các GCN đối với phần đất chia cho nguyên đơn từ ngoài tiếp giáp đường K kéo dài vào sau có diện tích $28,8\text{m}^2$, cụ thể: Ngày 17-01-2008, cơ quan chức năng đã bổ sung $28,8\text{m}^2$ đất tại thửa đất số 64 là đường đi chung của nguyên đơn và bị đơn theo Bản cam kết lập ngày 20-12-2007. Ngày 16-9-2009, cơ quan chức năng đã bổ sung $28,8\text{m}^2$ đất tại thửa đất số 64 là sử dụng riêng của nguyên đơn theo Bản cam kết lập ngày 02-8-2009 giữa nguyên đơn và bị đơn về việc thống nhất điều chỉnh phần diện tích đất sử dụng chung $28,8\text{m}^2$ của nguyên đơn và bị đơn.

[7] Qua các tài liệu có trong Hồ sơ cấp GCN của thửa đất số 64, thửa đất số 299 và hồ sơ chỉnh lý, biến động sau khi cấp GCN, thấy rằng: Việc cấp GCN các thửa đất số 64, 299 và chỉnh lý biến động được thực hiện công khai, đúng thẩm quyền, đúng đối tượng, đúng trình tự thủ tục theo các quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn, thi hành tại thời điểm cấp giấy, thời điểm chỉnh lý biến động.

[8] Theo Giấy phép xây dựng số 26/GPXD do UBND thành phố cấp ngày 17-3-2008 và Hồ sơ xin cấp phép xây dựng nhà ở được phê duyệt thì bị đơn được cấp phép xây dựng ngôi nhà 04 tầng, diện tích xây dựng tầng 1 là $63,8\text{m}^2$ trên thửa đất số 299. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06-6-2025, xác định: Đất tranh chấp có tổng diện tích $6,0\text{m}^2$, trên đất có một phần diện tích ngôi nhà 04 tầng, nhà loại 1 của bị đơn xây dựng năm 2008. Tại Kết luận giám định tư pháp ngày 03-9-2025 của Giám định viên đã xác định: Trên cơ sở kiểm tra, đối chiếu các tài liệu kèm theo để giám định thì công trình xây dựng trên diện tích đất theo hiện trạng thể hiện tại trích đo xác minh khu đất tranh chấp có các đỉnh A2, A3, A4, A7, A8, B2 không đúng với vị trí diện tích đất được cấp phép xây dựng như Hồ sơ thiết kế nhà ở gia đình được phê duyệt. Trên hồ sơ thiết kế nhà ở gia đình đã thiết kế mặt bằng xây dựng hết phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích $63,8\text{m}^2$. Tuy nhiên, khi xây dựng trên thực địa đã xây lùi lại so với GCN được cấp với diện tích là $3,7\text{m}^2$ được thể hiện theo vị trí đỉnh thửa B1, A1, A10, B2. Phần diện tích xây dựng lấn sang thửa đất số 64 với diện tích $6,0\text{m}^2$, trong đó có diện tích $4,1\text{m}^2$ được thể hiện theo vị trí đỉnh thửa A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9 và diện tích $1,9\text{m}^2$ được thể hiện theo vị trí đỉnh thửa A1, A2, A3, A9, A10.

[9] Việc bị đơn cho rằng khi xây dựng nhà bị đơn có điều chỉnh chiều dài công trình từ 16m xuống xây dựng chỉ còn 15,78m, để trống phía sau 0,88m² để làm mi cửa sổ hiện nay, nên không có việc bị đơn xây dựng công trình lấn sang đất của nguyên đơn. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày của mình thì bị đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh và cũng không phù hợp với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, Kết luận giám định như đã trình bày ở trên.

[10] Luật Đất đai qua các thời kỳ đều quy định: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này. Nhà nước bảo hộ quyền sử dụng đất ... của người sử dụng đất. Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền tài sản khác gắn liền với đất.

[11] Thừa đất số 64 đã được cấp GCN cho nguyên đơn; thừa đất số 299 đã được cấp GCN cho bị đơn. Việc bị đơn xây dựng công trình với diện tích 6,0m² không xây dựng đúng trên diện tích thừa đất số 299 của bị đơn đã được cấp Giấy phép xây dựng; bị đơn đã xây dựng công trình với diện tích 6,0m² sang thừa đất số 64. Điều này là đã xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn; vi phạm quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, không sử dụng đất theo đúng ranh giới thừa đất theo quy định tại của Luật Đất đai.

[12] Ngôi nhà của bị đơn được xây dựng kiên cố, kết cấu không thể tách rời nên việc tháo dỡ, di dời một phần công trình trên diện đất 6,0m² để trả lại đất là không khả thi, sẽ làm thay đổi kết cấu công trình, không đảm bảo việc sử dụng nhà nên để giảm thiệt hại thì việc thanh toán giá trị đất bằng tiền theo thời giá thị trường là phù hợp. Mặt khác, nguyên đơn cũng không yêu cầu tháo dỡ, di dời công trình trên đất mà chỉ yêu cầu thanh toán giá trị đất theo giá thị trường. Nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán 300.000.000đồng tiền giá trị đất là có căn cứ. Do bị đơn phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất nên được quyền quản lý sử dụng đất đối với phần diện tích đất 6,0m². Tại mục 2, mục 3 phần Quyết định của Bản án sơ thẩm cũng đã quyết định bị đơn được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 6,0m² thuộc một phần thừa đất số 64 và có quyền, nghĩa vụ kê khai chỉnh lý biên động trên GCN đối với diện tích đất 6,0m² thuộc thừa đất số 64.

[13] Từ những phân tích đánh giá trên thấy rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích 6,0m² đất là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phù hợp với thực tế khách quan và các quy định của pháp luật.

[14] Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng tổng cộng là 17.608.000đồng. Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bị đơn phải chịu

toàn bộ chi phí tổ tụng và bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 17.608.000 đồng như cấp sơ thẩm nhận định và quyết định là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[15] Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm, nguyên đơn được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên tổng số tiền trị giá đất tranh chấp. Tuy nhiên, do bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên được miễn án phí như cấp sơ thẩm nhận định và quyết định là đúng quy định.

[16] Tuy nhiên cấp sơ thẩm có một số vi phạm, thiếu sót sau:

[17] Thứ nhất: Trên đất tranh chấp 6,0m² có tài sản gắn liền với đất (một phần ngôi nhà kiên cố) do bị đơn tạo lập. Cấp sơ thẩm tuyên cho bị đơn được quyền quản lý, sử dụng đất nhưng không tuyên cho bị đơn được quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là không đầy đủ, chưa đảm bảo các quyền của người có tài sản.

[18] Thứ 2: Nguyên đơn và bị đơn chỉ tranh chấp diện tích 6,0m² thuộc một phần thửa đất số 64; diện tích còn lại của thửa đất số 64 nguyên đơn và bị đơn không có tranh chấp; cấp sơ thẩm cũng không thụ lý yêu cầu buộc chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền đối với tài sản đối với phần diện tích không có tranh chấp tại thửa đất số 64. Do đó, việc cấp sơ thẩm buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền đối với tài sản của nguyên đơn đối với thửa đất số 64 trừ phần diện tích 6,0m² đất tranh chấp là không phù hợp.

[19] Thứ 3: Căn cứ pháp lý về trách nhiệm chịu án phí của đương sự tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm không chính xác về Điều, khoản theo quy định tại Nghị quyết về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chưa có căn cứ pháp lý về việc xác lập thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định của Bộ luật Dân sự.

[20] Thứ 4: Đất tranh chấp được cấp GCN lần đầu vào năm 2001 nhưng cấp sơ thẩm không căn cứ các quy định của Luật Đất đai năm 1993 để xem xét vấn đề này.

[21] 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 có căn cứ pháp luật để chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Tuy không chấp nhận kháng cáo của bị đơn nhưng do Bản án sơ thẩm có một số thiếu sót nêu trên mà cấp phúc thẩm có thể khắc phục được bằng việc sửa Bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền và lợi ích của các đương sự và đảm bảo việc thi hành án.

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

[23] Xét đề nghị của của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn là có căn cứ pháp lý, phù hợp với các quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Minh T2; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 24-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn, cụ thể như sau:

Căn cứ vào các Điều 1, Điều 3, Điều 20, Điều 73, Điều 79 của Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ vào các Điều 4, Điều 10, Điều 46, Điều 48, Điều 105, Điều 107 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào các Điều 3, Điều 4, Điều 5, Điều 97, Điều 99, Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 202, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 15, 20, 21 Điều 3, Điều 4, Điều 5, Điều 26, Điều 31, Điều 131, Điều 133, Điều 134, Điều 135, Điều 235, Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ vào các Điều 107, Điều 115, Điều 164, Điều 166, Điều 169, Điều 174, Điều 175, Điều 178, Điều 221, Điều 235, Điều 274, Điều 275, Điều 280, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15, Điều 24, điểm b khoản 2 Điều 27, khoản 2 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Minh T1.

I. Về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất và nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất

1. Ông Đặng Minh T2 được quyền quản lý, sử dụng tổng diện tích 6,0m² đất ở tại đô thị thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ địa chính số 28, phường H, tỉnh Lạng Sơn nay là phường K, tỉnh Lạng Sơn (diện tích đất trên đã được Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 087537, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H-02817 ngày 09-11-2007 cho ông Đặng Minh T1) và được quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (một phần công trình ngôi nhà 04 tầng, nhà loại 1) trên diện tích đất nêu trên. Diện tích 6,0m² đất được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm: A1, A2, A3,

A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10 thể hiện tại Trích đo xác minh khu đất tranh chấp số 55-2025 kèm theo Bản án.

2. Ông Đặng Minh T2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đặng Minh T1 giá trị quyền sử dụng diện tích 6,0m² đất ở tại đô thị thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ địa chính số 28 phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn nay là phường K, tỉnh Lạng Sơn, với tổng số tiền là 300.000.000đồng (ba trăm triệu đồng).

3. Ông Đặng Minh T1, ông Đặng Minh T2 có quyền, nghĩa vụ thực hiện kê khai, đăng ký biến động quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu tại mục I.1 theo quy định của pháp luật đất đai.

4. Ông Đặng Minh T1, ông Đặng Minh T2, bà Trần Thị Minh L, anh Đặng Trần M chấm dứt hành vi tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại mục I.1.

II. Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng: Ông Đặng Minh T2 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định với tổng số tiền là 17.608.000 đồng. Ông Đặng Minh T2 phải hoàn trả lại cho ông Đặng Minh T1 số tiền là 17.608.000 đồng (mười bảy triệu sáu trăm linh tám nghìn đồng).

III. Về nghĩa vụ chậm trả: Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 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.

IV. Về án phí

1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đặng Minh T2 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đặng Minh T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Đặng Minh T1 7.875.000đồng (bảy triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000670 ngày 25-4-2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Lạng Sơn.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Minh T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TANDKV 1 - Lạng Sơn;
- VKSNDKV 1 - Lạng Sơn;
- Phòng THADSKV 1 - tỉnh Lạng Sơn;
- Đương sự;
- Người TGTG khác;
-;
- Lưu: HS; Tòa DS; HCTP, KTNV&THA.

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

Nguyễn Thị Hoa