

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 64/2026/DS-PT

Ngày 16-9-2026

V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất, 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 Phùng Đức Chính

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tuệ

Bà Nguyễn Thị Minh Thùy

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Phương Chi, 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.

Ngày 16 tháng 9 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 17/2026/TLPT-DS ngày 04 tháng 6
năm 2026 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2026/DS-ST ngày 30 tháng 3 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 36/2026/QĐ-PT, ngày
10 tháng 7 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 66/2026/QĐ-PT, ngày 31
tháng 7 năm 2026; Thông báo thời gian mở phiên tòa số 11/TB-TDS, ngày 21
tháng 8 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 74/2026/QĐ-PT, ngày 28 tháng
8 năm 2026 của TAND tỉnh Lạng Sơn, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hà Thị P, sinh năm 1962. Căn cước công dân (viết tắt là
CCCD) số 0201620065** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội,
Bộ Công an cấp ngày 09-05-2021. Địa chỉ: Số 1**, đường V, khối H, phường L,
tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Ông Triệu Quang H, sinh
năm 1979. CCCD số 0200790022** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật
tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 29-4-2021. Địa chỉ: Số 3**, đường B, phường K,
tỉnh Lạng Sơn (Văn bản ủy quyền ngày 05/8/2025), có mặt.

- Bị đơn có yêu cầu phản tố: Bà Hoàng Thị S, sinh năm 1964, CCCD số
0201640081** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an

cấp ngày 12-6-2026. Địa chỉ: Số 1**, đường V, khối H, phường L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Hoàng Thị S: Bà Lương Thị H – Luật sư Văn phòng Luật sư Kim M, đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn. Địa chỉ: Số ** đường C, phường K, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Lê Hồng D, sinh năm 1996. CCCD số 0200960032** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 09-5-2021; có mặt.

+ Chị Lê Hà L, sinh năm 1988. CCCD số 0201880077** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 08-11-2022; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 1**, đường V, khối H, phường L, tỉnh Lạng Sơn.

+ Anh Phạm Công D, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số 1**, đường V, khối H, phường L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân phường L, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo ủy quyền bà Hoàng Lan H, Chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng, Đô thị của UBND phường L, tỉnh Lạng Sơn (Văn bản ủy quyền số 108/QĐ-UBND, ngày 09/02/2026); vắng mặt.

Người làm chứng: Ông Lộc Văn Q, sinh năm 1963; CCCD 0200630064**, do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 10-4-2021; địa chỉ: Số 4/1** đường P, khối Đ, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người kháng cáo: Bà Hà Thị P là nguyên đơn và bà Hoàng Thị S là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Diện tích đất tranh chấp là 16,95m² có vị trí đỉnh thừa: A1, A2, A3, B1, B2, B3, A 6, A7, A8 theo trích đo đất tranh chấp do Công ty cổ phần trắc địa bản đồ và môi trường S - chi nhánh Lạng Sơn đo vẽ ngày 23/10/2025.

Về tài sản trên đất tranh chấp: Trên đất có 1 phần bếp của bà Hoàng Thị S đã xây dựng năm 2011-2012, tổng diện tích bếp là 54,5m²; bếp là loại nhà cấp 4, loại 3c, tường gạch ba banh, mái lợp proxin măng, cửa đi, cửa sổ bằng gỗ nhóm 4, nền lát gạch hoa, tường quét vôi ve. Về định giá: Giá đất theo giá thị trường là 8.000.000đ/m²; phần công trình nhà bếp của bà S nằm trong diện tích đất tranh chấp trị giá 15.418.000 đồng, giá trị toàn bộ căn bếp là 49.574.835 đồng;

Nguyên đơn bà Hà Thị P và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Gia đình bà Hà Thị P sử dụng thừa đất số 05, tờ bản đồ địa chính số 77, tại khối H, phường C, thành phố L (nay là số 1**, đường V, khối H, phường L, tỉnh Lạng Sơn) từ nhiều đời. Ngày 15/11/2004, gia đình bà được UBND thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V117365, số vào sổ cấp GCNQSDĐ

số 02502/QSĐĐ theo Quyết định số 1039/QĐ-UBND(H), diện tích 684,9 m², mục đích sử dụng là đất ở.

Bà Hà Thị P cho rằng năm 2002, trong thời gian gia đình đi vắng, bà Hoàng Thị S đã tự ý lấn chiếm khoảng 22m² đất thuộc thửa đất của gia đình bà. Sau khi phát hiện, bà chỉ yêu cầu trả lại đất và cùng tổ dân phố lập Biên bản thỏa thuận ngày 07/7/2002, có chữ ký của ông Phạm Văn B (chồng bà S), ông Lộc Văn Q và ông Lộc Văn C, ghi nhận việc bà S đã cướp lấn đất của gia đình bà P. Khoảng các năm 2016 - 2017, bà S tiếp tục xây một căn nhà cấp 4 xây gạch ba banh, lợp mái prôximăng trên phần diện tích đất đang tranh chấp.

Để chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, bà Hà Thị P xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trích lục bản đồ địa chính, sơ họa mốc giới thửa đất và Biên bản thỏa thuận ngày 07/7/2002. Theo bà, các tài liệu này đều thể hiện phần diện tích đang tranh chấp nằm trong ranh giới thửa đất số 05 đã được cấp giấy chứng nhận; đồng thời ông Lộc Văn Q là người chuyển nhượng đất cho gia đình bà Hoàng Thị S cũng xác nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Hà Thị P.

Bà Hà Thị P trình bày thêm, mặc dù phát sinh tranh chấp từ năm 2002 nhưng do quan hệ láng giềng nên gia đình không khởi kiện ngay. Năm 2007, khi xây dựng nhà ở, gia đình bà xây một bức tường rào lùi vào phía trong để bảo vệ tài sản vì tranh chấp chưa được giải quyết dứt điểm. Khi bà S xây nhà bếp sát bức tường này thì gia đình bà đi vắng nên không kịp ngăn cản.

Ban đầu, bà Hà Thị P yêu cầu được công nhận quyền quản lý, sử dụng diện tích khoảng 22m² đất thuộc thửa đất số 05 và buộc bà Hoàng Thị S tháo dỡ căn nhà cấp 4 xây trên diện tích đất tranh chấp. Sau khi có kết quả trích đo hiện trạng, bà thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu được quản lý, sử dụng diện tích 16,95m² thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 77; rút yêu cầu đòi với diện tích 4,94m² thuộc thửa đất số 173.1 và vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc bà Hoàng Thị S tháo dỡ công trình nhà cấp 4 xây trên phần đất tranh chấp. Về chi phí tố tụng, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Hoàng Thị S trình bày: Bà xác định nguồn gốc đất do bà mua của ông Vũ Đức M khoảng 100m² là đất vườn, không nhớ rõ thuộc thửa đất nào. Sau khi mua đất, bà để lại một phần làm đường đi chung cho gia đình bà, gia đình bà P và gia đình ông Sơn. Theo bà, hiện nay bà Hà Thị P đã xây tường rào lấn vào phần đường đi này.

Đối với phần đất đang tranh chấp, bà cho rằng đây là đất thuộc quyền sử dụng của gia đình bà. Trên phần đất này bà đã xây một căn nhà tạm bằng gạch ba banh, lợp mái prô xi măng vào khoảng các năm 2011 - 2012; một phần công trình xây trên đất đã được cấp giấy chứng nhận, phần còn lại xây trên diện tích đất bà mua của anh M nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận. Quá trình xây dựng không ai có ý kiến hoặc ngăn cản.

Bà Hoàng Thị S không thừa nhận có việc lấn chiếm đất của bà Hà Thị P, cho rằng tranh chấp phát sinh khi gia đình bà Hà Thị P xây nhà hai tầng và tường

rào lấn sang đất của bà. Do đó, bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị P.

Đồng thời, bà Hoàng Thị S có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận cho bà được quản lý, sử dụng diện tích 16,95m² đất đang tranh chấp; không chấp nhận yêu cầu tháo dỡ nhà bếp; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Hà Thị P đối với phần diện tích đất đang tranh chấp; buộc bà Hà Thị P tháo dỡ bức tường xây giáp ranh giữa hai gia đình, sau đó tại phiên tòa sơ thẩm bà rút yêu cầu tháo dỡ bức tường do bà Hà Thị P xây.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Hà L và anh Lê Hồng D (là các con bà Hà Thị P) đều thống nhất với yêu cầu khởi của bà Hà Thị P.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Công D (con bà Hoàng Thị S) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tuy nhiên anh Phạm Công D không đến Tòa và cũng không có lời khai ghi ý kiến.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND phường L không có ý kiến đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hà Thị P.

Người làm chứng ông Lộc Văn C xác nhận nội dung Biên bản thỏa thuận ngày 07/7/2002 là đúng sự thật; việc bà Hoàng Thị S đã cuốc lấn vào phần đất của gia đình bà Hà Thị P là có thật. Ông cho biết khi xây tường rào, bà P còn xây lù vào phía trong so với ranh giới sử dụng thực tế và hiện nay phần nhà bếp của bà S xây dựng đã lấn sang đất của bà P; diện tích các bên đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Hà Thị P. Do bận công việc nên ông đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa.

Tại Bản án số 10/2026/DS-ST ngày 30/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Lạng Sơn quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị P, cụ thể:

1.1 Bà Hà Thị P, anh Lê Hồng D, chị Lê Hà L được quyền quản lý, sử dụng diện tích 16,95 m² thuộc 1 phần thửa đất số 5, tờ bản đồ số 77, (số thửa tạm 5.1, vị trí đỉnh thửa A1A2A3B1B2B3A6A7A8), địa chỉ tại đường V, phường C, thành phố L cũ (nay là phường L), tỉnh Lạng Sơn, có các phía tiếp giáp: Phía Bắc giáp thửa 05. Phía Đông giáp thửa 173, phía Tây giáp thửa 05; Phía Nam giáp thửa 05, đã được Ủy ban nhân dân thị xã L (nay là thành phố L) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02502/2004/QĐ-UB(H) ngày 15/11/2004 cấp cho hộ gia đình bà Hà Thị P.

1.2 Buộc bà Hoàng Thị S và gia đình phải tháo dỡ, di dời 1 phần diện tích bếp là 16,95 m²; bếp là loại nhà cấp 4, loại 3c, tường gạch ba banh, mái lợp proxin măng, cửa đi, cửa sổ bằng gỗ nhóm 4, nền lát gạch hoa, tường quét vôi ve đã xây dựng trên diện tích đất 16,95 m² thuộc 1 phần thửa đất số 05, tờ bản đồ số 77, (số thửa tạm 5.1, vị trí đỉnh thửa A1A2A3B1B2B3A6A7A8), địa chỉ tại đường V, phường C, thành phố L cũ (nay là phường L), tỉnh Lạng Sơn, có các phía tiếp giáp: Phía Bắc giáp thửa 05. Phía Đông giáp thửa 173, phía Tây giáp thửa 05; Phía Nam giáp thửa 05, đã được Ủy ban nhân dân thị xã L

(nay là thành phố L) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02502/2004/QĐ-UB(H) ngày 15/11/2004 cấp cho hộ gia đình bà Hà Thị P.

1.3 Buộc bà Hà Thị P phải trả cho bà Hoàng Thị S trị giá toàn bộ căn bếp do bị ảnh hưởng bởi việc bị dời, tháo dỡ là 49.574.835 đồng (bốn mươi chín triệu năm trăm bảy mươi tư nghìn tám trăm ba mươi lăm đồng).

1.4 Đình chỉ giải quyết đối với diện tích đất là 4,94 m² thuộc 1 phần thửa đất số 173, tờ bản đồ số 67, là đất lúa, vị trí đỉnh thửa là A3,A4,A5,B3,B2,B1, kí hiệu thửa tạm là 173.1 do nguyên đơn bà Hà Thị P rút yêu cầu. Các đương sự được quyền khởi kiện lại đối với diện tích đất này theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị S về việc yêu cầu được quản lý, sử dụng đất tranh chấp có diện tích 16,95 m² thuộc 1 phần thửa số 5, tờ bản đồ số 77, (số thửa tạm 5.1, vị trí đỉnh thửa A1A2A3B1B2B3A6A7A8), địa chỉ tại đường V, phường C, thành phố L cũ (nay là phường L), tỉnh Lạng Sơn, có các phía tiếp giáp: Phía Bắc giáp thửa 05. Phía Đông giáp thửa 173, phía Tây giáp thửa 05; Phía Nam giáp thửa 05, đã được Ủy ban nhân dân thị xã L (nay là thành phố L) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02502/2004/QĐ-UB(H) ngày 15/11/2004 cấp cho hộ gia đình bà Hà Thị P.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phá dỡ bức tường mà bà P đã xây do bà Hoàng Thị S rút yêu cầu. Bà Hoàng Thị S được quyền khởi kiện lại vấn đề này theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra Quyết định còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Trong thời hạn: Nguyên đơn bà Hà Thị P kháng cáo một phần nội dung bản án: Buộc bà Hoàng Thị S phải chịu toàn bộ chi phí tháo dỡ công trình nhà bếp trên đất tranh chấp.

Bị đơn bà Hoàng Thị S kháng cáo: Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị P; bà Hoàng Thị S được quản lý sử dụng đối với diện tích 16,95m² và tài sản trên đất thuộc một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ số 77 khối H, phường L, tỉnh Lạng Sơn.

Tại cấp phúc thẩm thu thập có thu thập bổ sung như sau:

Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cung cấp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với thửa đất 05; hồ sơ địa chính qua các thời kỳ; đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lộc Văn Q sang hộ ông Phạm Văn B, Sở không cung cấp được.

Sở Xây dựng có ý kiến: Qua xem xét tài liệu liên quan hiện chưa có đầy đủ tài liệu chuyên môn cần thiết để đánh giá việc tháo dỡ di dời công trình bếp có đảm bảo hay không, để đánh giá được cần cung cấp các tài liệu, hồ sơ có liên quan như: Hồ sơ cấp phép xây dựng; hồ sơ, bản thiết kế xây dựng công trình; bản vẽ hoàn công, bản vẽ hiện trạng hoặc bản vẽ dựng lại hiện trạng công trình; các tài liệu, chứng cứ về quá trình hình thành, sử dụng, cải tạo, sửa chữa công trình và các tài liệu, chứng cứ khác có liên quan.

Tại bản kết luận giám định tư pháp ngày 27/8/2026, giám định viên Hoàng Tiên L kết luận: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 05, tờ bản đồ 77, diện tích 684,9m² do UBND thành phố L cấp ngày 15/11/2004 cho hộ bà Hà Thị P, địa chỉ tại khối H, phường L (trước đây là phường C, thành phố L) tỉnh Lạng Sơn là đúng quy định của pháp luật, đúng đối tượng sử dụng đất.

Kết quả chồng ghép bản đồ địa chính qua các thời kỳ của Công ty S cung cấp xác định tổng diện tích đất tranh chấp là 16,95m², trong đó: Diện tích thuộc thửa đất số 05 là 12,39m², gồm: 8,26m², có vị trí tại các đỉnh thửa A1, A2, A3, B1, N1, A8; 4,11m², có vị trí tại các đỉnh thửa N3, N4, B3, A6, A7; và 0,02m², có vị trí tại các đỉnh B3, A5, A6. Diện tích thuộc thửa đất số 363 (bản đồ giải thửa) là 4,56m².

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo; bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và 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:

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 được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về việc giải quyết kháng cáo: Có căn cứ xác định diện tích 16,95m² thuộc một phần thửa 05 đã được cấp GCNQSĐĐ cho hộ bà Hà Thị P; việc bà Hoàng Thị S xây bếp lấn sang diện tích này là không đúng ranh giới, xâm phạm quyền sử dụng đất của bà Hà Thị P. Do đó, chấp nhận kháng cáo của bà Hà Thị P, buộc bà Hoàng Thị S tháo dỡ, di dời tài sản trên đất và tự chịu chi phí; không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị S và yêu cầu phản tố tuy nhiên Bản án sơ thẩm còn có thiếu sót trong đánh giá chứng cứ, đối với nội dung buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn giá trị toàn bộ căn bếp do bị ảnh hưởng việc di dời tháo dỡ, tuyên đình chỉ yêu cầu phá dỡ bức tường thiếu đỉnh điểm, tuyên số tiền chi phí tố tụng thiếu chính xác mâu thuẫn với phần nhận định. Tại cấp phúc thẩm, chi phí tố tụng được làm rõ; bà S phải chịu chi phí giám định do yêu cầu của bà không được chấp nhận. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm; các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Đây là phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, tại phiên tòa vắng mặt nguyên đơn nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền có mặt và vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tuy nhiên những một số người đã có lời khai và đơn xin xét xử vắng mặt, riêng anh Phạm Công D đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp, Hội đồng xét xử (HĐXX) thấy: Hộ bà Hà Thị P đã được UBND thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ địa chính số 77, diện tích 684,9m² ngày 15/11/2004, mục đích sử dụng đất ở, địa chỉ tại khối H, phường L (trước đây là phường C, thành phố L) tỉnh Lạng Sơn. Kết quả chồng ghép bản đồ qua các thời kỳ: Diện tích đất tranh chấp là 16,95m², trong đó: Diện tích thuộc thửa đất số 05 là 12,39m², gồm: 8,26m², có vị trí tại các đỉnh thửa A1, A2, A3, B1, N1, A8; 4,11m², có vị trí tại các đỉnh thửa N3, N4, B3, A6, A7; và 0,02m², có vị trí tại các đỉnh B3, A5, A6. Diện tích 4,56m² thuộc thửa đất số 363 theo bản đồ giải thửa trước đây. Tuy nhiên, bản đồ giải thửa được lập từ thời điểm trước khi các bên xác định lại ranh giới sử dụng đất, đến năm 1997 đã lập bản đồ địa chính.

[3] Kết quả giám định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ địa chính số 77, diện tích 684,9m² cho hộ bà Hà Thị P là đúng quy định, đúng đối tượng sử dụng đất. Đây là các tình tiết mới cấp phúc thẩm thu thập bổ sung, do đó, có cơ sở xác định ranh giới thửa đất của bà Hà Thị P đã được Nhà nước công nhận và bảo hộ bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 77, địa chỉ tại khối H, phường L (trước đây là phường C, thành phố L) tỉnh Lạng Sơn.

[4] Đối với ý kiến của bà Hoàng Thị S cho rằng diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình bà, Hội đồng xét xử thấy: Bà Hoàng Thị S cũng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 173, số vào sổ cấp giấy là 00111 ngày 27/07/2001, quá trình hai bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ai có ý kiến gì. Bà Hoàng Thị S cho rằng đất do bà mua của ông Vũ Đức M khoảng 100m² là đất vườn nhưng không xác định được cụ thể thửa đất, vị trí, diện tích; đồng thời không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình. Người làm chứng ông Lộc Văn Q do bà Hoàng Thị S mời đến cũng thừa nhận chỉ chuyển nhượng thửa 173, 175 cho bà Hoàng Thị S; thừa nhận trên bản đồ địa chính năm 1997 không có con đường trên bản đồ, con đường mòn này được hình thành do người dân khu vực này tự đi lại.

[5] Biên bản thỏa thuận ngày 07/7/2002 được lập giữa các bên và những người chứng kiến thể hiện việc các bên đã xác định, thỏa thuận về ranh giới sử dụng đất giữa hai gia đình, đồng thời ghi nhận việc bà Hoàng Thị S đã cuốn lấn vào phần đất của gia đình bà Hà Thị P. Người làm chứng ông Lộc Văn C xác nhận nội dung Biên bản thỏa thuận là đúng sự thật và xác nhận phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Hà Thị P; ông cũng xác nhận sau đó bà Hà Thị P xây tường rào còn xây lùi vào phía trong so với ranh giới sử dụng thực tế, nhưng phần nhà bếp của bà Hoàng Thị S vẫn xây lấn sang đất của bà Hà Thị P. Như vậy, việc xác định ranh giới sử dụng đất giữa hai gia đình đã được thể hiện từ trước thời điểm bà Hà Thị P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004. Sau khi có biên bản thỏa thuận, xác định ranh giới, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

hộ bà Hà Thị P đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 77, diện tích 684,9m², là đất ở.

[6] Đối với phần yêu cầu khởi kiện, bà Hà Thị P đã rút yêu cầu đối với diện tích 4,94m² thuộc một phần thửa đất số 173. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị P là tự nguyện, cấp sơ thẩm đình chỉ là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[7] Đối với yêu cầu của bà Hoàng Thị S xin rút yêu cầu di dời bức tường rào của bà Hà Thị P đã xây dựng trên thửa đất số 05, không liên quan đến diện tích đất hai bên đang tranh chấp. Hội đồng xét xử xét thấy đây là ý chí tự nguyện của bà Hoàng Thị S tuy nhiên bản án sơ thẩm chưa tuyên rõ đình điểm nên nội dung này cấp phúc thẩm khắc phục tuyên bổ sung.

[8] Đối với phần công trình bếp của bà Hoàng Thị S nằm trên diện tích đất tranh chấp, HĐXX thấy rằng bà Hoàng Thị S xây dựng căn bếp vào khoảng năm 2011-2012, bà Hoàng Thị S không xuất trình được giấy phép xây dựng. Người làm chứng cũng xác nhận việc bà Hoàng Thị S xây bếp lấn sang phần đất của bà Hà Thị P. Như vậy, bà Hoàng Thị S là người trực tiếp xây dựng công trình trên phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hà Thị P. Bản án sơ thẩm nhận định việc tháo dỡ một phần căn bếp có thể ảnh hưởng đến kết cấu, công năng và giá trị sử dụng của toàn bộ căn bếp, từ đó buộc bà Hà Thị P phải thanh toán cho bà S toàn bộ giá trị căn bếp là chưa phù hợp. Việc công trình có thể bị ảnh hưởng về kết cấu, công năng khi tháo dỡ phần xây dựng trên đất của người khác là hậu quả phát sinh từ việc bà Hoàng Thị S xây dựng công trình không đúng vị trí, không phải là căn cứ để buộc chủ sử dụng đất phải thanh toán giá trị công trình cho người đã xây dựng công trình trên đất. Mặt khác, bà Hà Thị P không có lỗi trong việc hình thành công trình này. Bà Hà Thị P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2004; việc bà Hoàng Thị S xây dựng bếp vào năm 2011-2012 là sau thời điểm bà Hà Thị P được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

[9] Do bà Hoàng Thị S là người có lỗi trong việc xây dựng công trình trên đất thuộc quyền sử dụng của bà Hà Thị P nên bà Hoàng Thị S phải tự chịu hậu quả do việc xây dựng công trình gây ra, bao gồm chi phí hợp lý cho việc tháo dỡ, di dời phần công trình nằm trên đất của bà Hà Thị P. Không có căn cứ buộc bà Hà Thị P phải thanh toán giá trị phần công trình bị tháo dỡ, di dời cho bà Hoàng Thị S.

[10] Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị P, không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị S; sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định quyền sử dụng đối với phần diện tích 16,95m² thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 77 cho bà Hà Thị P và buộc bà Hoàng Thị S phải tháo dỡ, di dời phần công trình bếp nằm trên diện tích đất này để trả lại đất cho bà Hà Thị P.

[11] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm lần 1 là 14.162.000 đồng do bà Hà Thị P tạm ứng trừ đi 3.195.000 đồng chi phí tố tụng do bà Hà Thị P rút một phần yêu cầu đối với diện tích 4,94 m² thuộc một phần thửa đất số 173 và phải chịu 3.195.000 đồng

chi phí tố tụng. Như vậy chi phí tố tụng lần 1 là 10.967.000đ; chi phí tố tụng lần 2 tại cấp phúc thẩm là 7.750.000đ gồm chi phí chồng ghép bản đồ qua các thời kỳ là 4.500.000 đồng và chi phí giám định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 3.250.000 đồng do bà Hoàng Thị S tạm ứng. Xét thấy yêu cầu của bà Hà Thị P được chấp nhận. Như vậy, bà Hoàng Thị S phải chịu 10.967.000đ đồng để hoàn trả cho bà Hà Thị P.

[12] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, do đó nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm. Bị đơn bà Hoàng Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm tuy nhiên bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định pháp luật. Xác nhận tại cấp sơ thẩm cả nguyên đơn và bị đơn đều đã được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm không phải nộp tiền án phí dân sự.

[13] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn, đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với nhận định nêu trên nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 9, 14 Điều 26, Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 159, khoản 1 Điều 165, các Điều 166, 227, 228, 235, 244, 264, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 158, 160, 161, 163, 164, 165, 166, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 16 Điều 3; các điều 170, 171 Luật Đất đai; điểm đ, khoản 1 điều 12; điểm a khoản 2 Điều 27; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bà Hà Thị P; không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị S; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2026/DS-ST ngày 30 tháng 03 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lạng Sơn, cụ thể:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị P, cụ thể:

1.1. Bà Hà Thị P, anh Lê Hồng D, chị Lê Hà L được quyền quản lý, sử dụng diện tích 16,95 m² thuộc 1 phần thửa đất số 5, tờ bản đồ số 77, (số thửa tạm 5.1, vị trí đỉnh thửa A1, A2, A3, B1, B2, B3, A6, A7, A8), địa chỉ tại đường V, phường C, thành phố L cũ (nay là phường L), tỉnh Lạng Sơn, có các phía tiếp giáp: Phía Bắc giáp thửa 05. Phía Đông giáp thửa 173, phía Tây giáp thửa 05; Phía Nam giáp thửa 05, đã được Ủy ban nhân dân thị xã L (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02502/2004/QĐ-UB(H) ngày 15/11/2004 cấp cho hộ gia đình bà Hà Thị P.

1.2 Buộc bà Hoàng Thị S, anh Phạm Công D phải tháo dỡ, di dời 1 phần diện tích bếp là 16,95 m²; bếp là loại nhà cấp 4, loại 3c, tường gạch ba banh, mái lợp proxin măng, cửa đi, cửa sổ bằng gỗ nhóm 4, nền lát gạch hoa, tường quét vôi ve đã xây dựng trên diện tích đất 16,95 m² thuộc 1 phần thửa đất số 05, tờ bản đồ số tờ bản đồ số 77, (số thửa tạm 5.1, vị trí đỉnh thửa A1, A2, A3, B1, B2, B3, A6, A7, A8), địa chỉ tại đường V, phường C, thành phố L cũ (nay là phường L), tỉnh Lạng Sơn, có các phía tiếp giáp: Phía Bắc giáp thửa 05. Phía Đông giáp thửa 173, phía Tây giáp thửa 05; Phía Nam giáp thửa 05, đã được Ủy ban nhân dân thị xã L (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02502/2004/QĐ-UB(H) ngày 15/11/2004 cấp cho hộ gia đình bà Hà Thị P.

1.3 Đình chỉ giải quyết đối với diện tích đất là 4,94m² thuộc 1 phần thửa đất số 173, tờ bản đồ số 67, là đất lúa, vị trí đỉnh thửa là A3, A4, A5, B3, B2, B1, kí hiệu thửa tạm là 173.1 do nguyên đơn bà Hà Thị P rút yêu cầu. Các đương sự được quyền khởi kiện lại đối với diện tích đất này theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị S về việc yêu cầu được quản lý, sử dụng đất tranh chấp có diện tích 16,95m² thuộc 1 phần thửa đất số 5, tờ bản đồ số 77 theo mục 1.1

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phá dỡ bức tường mà bà Hà Thị P đã xây do bà Hoàng Thị S rút yêu cầu có vị trí từ điểm A1 đến A7. Bà Hoàng Thị S được quyền khởi kiện lại vấn đề này theo quy định của pháp luật.

(Về ranh giới, kích thước, vị trí đất, nhà bếp, bức tường có bản trích đo kèm theo).

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Hà Thị P phải chịu chi phí tố tụng thẩm định, đo đạc, định giá là 3.195.000 (ba triệu một trăm chín mươi lăm nghìn) đồng. Xác nhận bà Hà Thị P đã nộp đủ.

Bị đơn bà Hoàng Thị S phải chịu chi phí tố tụng thẩm định, đo đạc, định giá, chi phí chồng ghép bản đồ và giám định là 18.717.000 (mười tám triệu, bảy trăm mười bảy nghìn) đồng. Xác nhận bà Hoàng Thị S đã nộp 7.750.000đ (bảy triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền chi phí tố tụng. Buộc bị đơn bà Hoàng Thị S phải trả lại cho nguyên đơn bà Hà Thị P với số tiền chi phí tố tụng là 10.967.000 (mười triệu, chín trăm sáu mươi bảy nghìn) đồng.

5. Kể ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền phải thanh toán nêu trên thì còn phải chịu khoản 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.

6. Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm: Bà Hà Thị P không phải chịu án phí. Bà Hoàng Thị S được miễn án phí dân sự sơ thẩm và 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, 34, 36 và 72 Luật Thi

hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TAND tối cao;
- Viện phúc thẩm VKSND tối cao;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TANDKV 1 - Lạng Sơn;
- VKSNDKV 1 - Lạng Sơn;
- Phòng THADSKV * – Lạng Sơn;
- THADS tỉnh Lạng Sơn;
- Đương sự;
- Người TGTG khác;
-;
- Lưu: HS; Tòa DS; HCTP.

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

Phùng Đức Chính