

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

Bản án số: 57/2026/DS-PT

Ngày 03-9-2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác 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 Minh Thùy

Các Thẩm phán thành viên: Ông Chu Long Kiêm

Ông Phạm Văn Tuệ

- 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: Ông Đặng Quang Minh, Kiểm sát viên.

Ngày 03 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 25/2026/TLPT-DS ngày 16-7-2026, về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu quyền khác đối với tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2026/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lạng Sơn, bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2026/QĐ-PT ngày 10-8-2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1962; căn cước công dân số (CCCD) số 0201620****; địa chỉ: Thôn L, xã B, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Hoàng Thị L:

1. Ông Đoàn Văn C, Luật sư của Công ty luật T. Địa chỉ: Số **, phường Y, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

2. Bà Lương Thị H, Luật sư Văn phòng luật sư K. Địa chỉ: Số **, phường K, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Bị đơn có yêu cầu phản tố: Ông Hoàng Công Đ, sinh năm 1958; CCCD số 0200580****; địa chỉ: Thôn L, xã B, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

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

1. Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1961; CCCD số 0201610*****; địa chỉ: Thôn L, xã B, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.
2. Chị Hoàng Thị T1, sinh năm 1992; CCCD số 0201920*****; địa chỉ: Thôn L, xã B, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.
3. Chị Hoàng Thị D, sinh năm 1993; CCCD số 0201930*****; địa chỉ: Thôn T, xã B, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.
4. Anh Nguyễn Đình V, sinh năm 1994; CCCD số 0200940*****; địa chỉ: Thôn N, xã T, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.
5. Ủy ban nhân dân (UBND) xã B, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Thanh B, Phó Chủ tịch UBND xã B (theo văn bản số 864/UBND-VP ngày 19-12-2025 của UBND xã B về việc ủy quyền tham gia giải quyết vụ án dân sự); vắng mặt.
6. Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Thần L, Viên chức Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực B, tỉnh Lạng Sơn (theo giấy ủy quyền ngày 28-7-2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Lạng Sơn); vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Hoàng Thị B, sinh năm 1954. Địa chỉ: Thôn T, xã B, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.
2. Ông Hoàng Kim Đ, sinh năm 1956; Địa chỉ: Thôn L, xã B, tỉnh Lạng Sơn vắng mặt.
3. Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1958; Địa chỉ: Thôn L, xã B, tỉnh Lạng Sơn vắng mặt.
4. Anh Dương Công T; địa chỉ Thôn A, xã B, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Hoàng Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Bà Hoàng Thị L và ông Hoàng Công Đ tranh chấp với nhau 224,8m² đất thuộc một phần thửa đất số 205, tờ bản đồ số 109, Bản đồ địa chính xã L (cũ); địa chỉ: Khu H, thôn L, xã L, huyện B, tỉnh Lạng Sơn (nay là Thôn L, xã B, tỉnh Lạng Sơn).

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04-12-2025 thể hiện trên đất tranh chấp nói trên có: 01 ngôi nhà có diện tích 17,1m² và 01 nhà bếp có diện tích 22,2m²; 01 sân bê tông xi măng; 01 bức tường xây bằng gạch bê tông thủ công có chiều cao 1,5m, chiều dài 15,29m; 01 giếng đào sâu 21m có đường kính nhỏ hơn 1,5m; 01 téc nước có dung tích 1m³ và kệ sắt kê téc nước; 01 cổng thoáng bằng thép. Cây trồng trên đất gồm: 05 cây đào có đường kính từ 5cm đến dưới 10cm; 01

cây hồng có đường kính gốc từ 15cm đến 20cm; 01 cây mắc mật có đường kính dưới 02cm; 01 khóm cây ngũ gia bì; 01 cây chanh có đường kính dưới 02cm; 01 cây bưởi có đường kính dưới 02cm.

Theo nguyên đơn, bà Hoàng Thị L trình bày:

Cụ Hoàng Kim N (sinh năm 1932, chết năm 2017) và cụ Hoàng Thị C (sinh năm 1929, chết năm 2023) sinh được 05 người con gồm: Bà Hoàng Thị B, ông Hoàng Kim Đ, bà Hoàng Thị H, ông Hoàng Kim H (chết 2005) và bà Hoàng Thị L.

Năm 1990 bà Hoàng Thị L nhận chuyển nhượng từ vợ chồng cụ Hoàng Kim N 600m² đất thổ cư nhưng đến ngày 11-3-1994 hai bên mới lập Văn tự chuyển nhượng. Theo nội dung Văn tự chuyển nhượng nói trên, vợ chồng cụ Hoàng Kim N chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị L 350m² đất, có phía Tây giáp đường cái, phía Đông giáp ông Hoàng Công N, phía Bắc giáp ông Hoàng Công Đ, phía Nam giáp ông Dương Công H.

Năm 1996-1997 vợ chồng nguyên đơn ly thân nên nguyên đơn thay đổi nơi ở, cách đất đang tranh chấp khoảng 02km. Năm 1998 nguyên đơn về thăm nhà thì thấy ông Hoàng Công Đ phá hàng cây hoa hòe, cây chuối do gia đình nguyên đơn trồng và xây tường rào bao quanh. Nguyên đơn có nói với bị đơn việc bị đơn xây dựng trên đất của nguyên đơn nhưng bị đơn nói bị đơn đã mua diện tích đất này với ông Dương Công C. Sau đó, bị đơn tiếp tục xây dựng công trình và trồng cây trên đất. Mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu ông Hoàng Công Đ trả lại đất nhưng ông Hoàng Công Đ không đồng ý.

Năm 2018, nguyên đơn thực hiện kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với diện tích đất nêu trên thì được biết ông Hoàng Công Đ đã được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất đang tranh chấp. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Được quyền quản lý, sử dụng 224,8m² đất thuộc một phần thửa đất số 40 tờ bản đồ số 109, yêu cầu bị đơn phải di dời toàn bộ tài sản ra khỏi diện tích đất tranh chấp và yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp đối với diện tích hiện đang tranh chấp mang tên bị đơn do cấp không đúng đối tượng sử dụng đất.

Bị đơn, ông Hoàng Công Đ trình bày:

Diện tích đất tranh chấp nói trên có nguồn gốc là do bị đơn nhận chuyển nhượng với ông Dương Công C, cụ thể: Ngày 01-10-1991 ông Dương Công C và bị đơn lập Giấy chuyển nhượng đất có nội dung: Ông Dương Công C chuyển nhượng cho ông Hoàng Công Đ một mảnh đất có diện tích 720m² có phía Đông giáp Hoàng Công L, phía Tây giáp đường cái, phía Nam giáp Hoàng Kim N, phía Bắc giáp chủ (Dương Công C); văn bản này có xác nhận của UBND xã L, huyện B, tỉnh Lạng Sơn vào ngày 23-9-1993.

Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông đã quản lý sử dụng và xây dựng công trình, vật kiến trúc trên đất, trồng cây trên đất. Năm 1992 ông làm nhà gỗ cấp 4, bếp, đào giếng... và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đất. Toàn bộ tài sản trên đất đã

được mô tả trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04-12-2025 đều do gia đình bị đơn tạo dựng và quản lý, sử dụng.

Năm 2018 gia đình bị đơn thực hiện kê khai cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 205 diện tích là 648,4m² (tách từ thửa 40). Ngày 05-9-2018 UBND huyện B, tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ đối với 648,4m² bao gồm 228,0m² đất ONT và 420,4m² đất BHK, đều thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ 109 mang tên hộ ông Hoàng Công Đ và bà Hoàng Thị T.

Quá trình gia đình bị đơn quản lý sử dụng, kể từ khi vợ chồng cụ Hoàng Kim N còn sống, hai bên không có tranh chấp. Cho đến năm 2024, mới phát sinh tranh chấp với bà Hoàng Thị L. Vì vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố, cụ thể: Bị đơn yêu cầu được quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp là 224,8m² thuộc một phần thửa đất số 205, tờ bản đồ 109 tại Thôn L, xã B, tỉnh Lạng Sơn và toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp; yêu cầu bà Hoàng Thị L chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản.

Bà Hoàng Thị B, bà Hoàng Thị Hợp, ông Hoàng Kim Đ (là anh, chị ruột của nguyên đơn) xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến diện tích đất tranh chấp; từ chối tham gia tố tụng; nhất trí với ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị L.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phía bị đơn là bà Hoàng Thị T, chị Hoàng Thị T1, Hoàng Thị D và anh Nguyễn Đình V (là vợ và các con của bị đơn): Nhất trí với ý kiến, yêu cầu của bị đơn là ông Hoàng Công Đ.

Toà án cấp sơ thẩm đã ra Quyết định trưng cầu giám định về việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 205 nói trên và chồng ghép diện tích đất tranh chấp với Bản đồ qua các thời kỳ; kết quả:

Diện tích 224,8m² đất tranh chấp theo kết quả đo đạc tại trích đo số TDD78-2015 do Công ty cổ phần Trắc địa bản đồ và môi trường Sông Tô - Chi nhánh Lạng Sơn thực hiện ngày 04-12-2025, có ranh giới vị trí thuộc một phần thửa đất số 205, tờ bản đồ địa chính số 109 xã L (cũ) năm 2007 được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số CG 711420, cấp ngày 05-9-2018 cho hộ ông Hoàng Công Đ và bà Hoàng Thị T.

Theo tờ bản đồ giải thửa số 14 xã L đo đạc xong ngày 27-11-1984: Diện tích đất tranh chấp có ranh giới, vị trí thuộc thửa đất số 167, số 166 và một phần thuộc khu vực đất giáp đường Quốc lộ 1B trên tờ bản đồ không thể hiện số thửa, diện tích. Theo tờ bản đồ giải thửa số 14 xã L năm 1984 gộp chung tờ số 14 + 42 + 43 + 44: Diện tích đất tranh chấp có ranh giới, vị trí thuộc thửa đất số 151 và một phần thuộc khu vực đất giáp đường Quốc lộ 1B trên tờ bản đồ không thể hiện số thửa, diện tích. Theo Bản đồ giải thửa số 02 xã L năm 1997, diện tích đất tranh chấp có ranh giới, vị trí thuộc thửa đất số 26.

Về thành phần hồ sơ, trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 205 nói trên đầy đủ, đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của UBND xã B trình bày: Ngày 11-6-2018, hộ ông Hoàng Công Đ và bà Hoàng Thị T có đơn đăng ký kê khai cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 205 (tách từ thửa 40) tờ bản đồ số 109. Theo tài liệu có trong hồ sơ thể hiện nguồn gốc đất là do nhận chuyển nhượng (có giấy chuyển nhượng viết tay ngày 01-10-1991 kèm theo); thời điểm sử dụng đất trước ngày 15-10-1993; đất không có tranh chấp và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Vì vậy, căn cứ điểm d, khoản 1 Điều 100 và khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013, ngày cấp 05-9-2018 UBND huyện B đã cấp GCNQSDĐ đối với thửa 205 cho hộ ông Hoàng Công Đ và bà Hoàng Thị T. Việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 205 cho hộ ông được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục, đúng thẩm quyền và đối tượng sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của UBND tỉnh Lạng Sơn trình bày: Hộ ông Hoàng Công Đ và bà Hoàng Thị T được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ đối với 648,4m² đất thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ 109, bản đồ địa chính xã L, huyện B (nay là xã B, tỉnh Lạng Sơn). Trong tổng số diện tích đất ở đã được cấp GCNQSDĐ nói trên, có 146,7m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường Quốc lộ 1B.

Theo khoản 2, khoản 3 Điều 16 Luật Đường bộ năm 2024; khoản 3 Điều 210 Luật Đất đai năm 2024; điểm a khoản 1 Điều 97 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30-7-2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai: Người sử dụng đất được quyền quản lý, sử dụng đất thuộc hành lang an toàn giao thông, được cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật và phải tuân thủ các quy định theo Luật Đường bộ năm 2024. Trường hợp tài sản gắn liền với đất do người sử dụng đất tạo lập hợp pháp mà chưa có quyết định thu hồi, bồi thường của cơ quan có thẩm quyền thì tiếp tục được sử dụng và phải đáp ứng các điều kiện an toàn theo Luật Đường bộ năm 2024. Đến nay, chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước đối với diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường Quốc lộ 1B thì hộ ông Hoàng Công Đ và bà Hoàng Thị T vẫn là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất đó.

Người làm chứng bà Hoàng Thị P, bà Hoàng Thị T2, ông Hoàng Công V trình bày: Có biết nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Hoàng Công Đ mua với ông Dương Công C từ năm 1991, có giấy mua bán đất với nhau, sau khi mua đất, năm 1992 ông Hoàng Công Đ làm nhà và sinh sống trên đất, lúc đó bà Hoàng Thị L và bố mẹ bà Hoàng Thị L là ông Hoàng Kim N và bà Hoàng Thị C không ai tranh chấp gì. Tháng 5-2025 thì bà Hoàng Thị L đến nhờ ông bà xác nhận diện tích đất đang tranh chấp là của bố mẹ bà Hoàng Thị L cho bà Hoàng Thị L, do không hiểu biết, không xem nội dung ghi trong giấy mà bà Hoàng Thị L đưa cho mà chỉ ký vào.

Người làm chứng bà Hoàng Thị R cho biết đất tranh chấp giữa bà Hoàng Thị L và ông Hoàng Công Đ trước đây là của bố mẹ bà Hoàng Thị L chia cho bà Hoàng Thị L và bà Hoàng Thị L trồng cây hoa hòe, bụi chuối... Khoảng năm 1998 bà thấy ông Hoàng Công Đ xây nhà trên đất tranh chấp, bà nghĩ là ông Hoàng Công Đ đã mua thửa đất đó với bà Hoàng Thị L.

Người làm chứng ông Dương Công T cho biết nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 224,8m² thuộc một phần thửa 205, tờ bản đồ 109 là của bố ông Dương Công C (bố ông đã chết năm 1997). Năm 1991, bố của ông đã bán (chuyển nhượng) thửa đất nói trên cho ông Hoàng Công Đ, hai bên có viết giấy chuyển nhượng đề ngày 01-10-1991, đến ngày 23-9-1993 có đi xác nhận của UBND xã L, có ông Hoàng Văn Q (đã chết) là Chủ tịch UBND xã L thời điểm đó đã xác nhận. Theo giấy chuyển nhượng thì diện tích chuyển nhượng là 720m², có tứ cận “*Đông cận Hoàng Công L, Tây cận đường Quốc lộ, Nam cận Hoàng Kim N, Bắc cận chủ*”; không ghi số thửa nhưng có đi ranh giới đất cho ông Hoàng Công Đ, lúc đó có mặt ông, ông Hoàng Kim N và bà Hoàng Thị L, các bên đều đã xác định ranh giới rõ ràng, không ai có thắc mắc gì. Sau khi mua đất năm 1992 gia đình ông Hoàng Công Đ đã làm nhà và ở đó cho đến nay. Hiện nay ông Hoàng Công Đ vẫn quản lý, sử dụng đúng thửa đất có tứ cận như đã mua bán với bố của ông, chỉ phía giáp đường Quốc lộ do Nhà nước mở rộng đường 1B nên đã lấy vào một phần diện tích. Vì vậy, bà Hoàng Thị L cho rằng diện tích đất tranh chấp là của bà Hoàng Thị L mua với ông Hoàng Kim N là không có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2026/DS-ST ngày 27-5-2026 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 02/2026/QĐ-SCBSBA ngày 03-7-2026; Quyết định số 21/2026/QĐ-SCBSBA ngày 30-7-2026, của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lạng Sơn; đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị L.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Công Đ:

Hộ ông Hoàng Công Đ và bà Hoàng Thị T tiếp tục được quản lý, sử dụng 224,8m² đất thuộc một phần thửa 205, tờ bản đồ địa chính số 109 xã L (cũ); địa chỉ: Tại H, Thôn L, xã B, tỉnh Lạng Sơn; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lạng Sơn cấp cho hộ ông Hoàng Công Đ và bà Hoàng Thị T có số bìa CG 711420, số vào sổ cấp GCN: CH 04078, ngày cấp 05-9-2018.

Hộ ông Hoàng Công Đ và bà Hoàng Thị T được quyền quản lý, sử dụng, sở hữu toàn bộ tài sản trong phạm vi diện tích nêu trên.

3. Buộc nguyên đơn bà Hoàng Thị L chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản của bị đơn có yêu cầu phản tố ông Hoàng Công Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định nguyên đơn bà Hoàng Thị L kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2026/DS-ST ngày 27-5-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lạng Sơn theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn, bà Hoàng Thị L giữ nguyên kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, bà Hoàng Thị L trình bày: Liên kê diện tích đất đang tranh chấp, nguyên đơn còn quản lý, sử dụng thửa 107 diện tích 117,5m²; thửa 108 diện tích 115,9m²; thửa 109 diện tích 124,4m². Thửa 107 nguyên đơn đã được cấp GCNQSDĐ vào năm 2010, năm 2015 nguyên đơn chuyển nhượng thửa đất 107 cho ông Hoàng Quang D, sau đó ông Hoàng Quang D chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn N; thửa 108 và 109 bị đơn chưa được cấp GCNQSDĐ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Theo Kết luận giám định chồng ghép diện tích đất tranh chấp với bản đồ qua các thời kỳ thể hiện: Diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 167, số 166 và một phần thuộc khu vực đất giáp đường Quốc lộ 1B, tờ bản đồ giải thửa số 14 lập năm 1984; thửa 151 và một phần thuộc khu vực đất giáp đường Quốc lộ 1B, tờ bản đồ giải thửa số lập năm 1984 gộp chung tờ số 14+42+43+44; thửa đất số 26, tờ bản đồ giải thửa 02 xã L lập năm 1997. Thực tế, toàn bộ diện tích đất ông Hoàng Kim N chia cho con trai và chuyển nhượng cho Hoàng Thị L và phần diện tích đang tranh chấp đều nằm gọn trong thửa 167. Như vậy, có cơ sở khẳng định thời điểm lập bản đồ giải thửa năm 1984 ông Hoàng Kim N là người đang quản lý sử dụng thửa đất số 167 tờ bản đồ giải thửa số 14 lập năm 1984.

Sau năm 1975, Chính phủ đã ban hành Chỉ thị 299-TTg ngày 10-11-1980 để thống nhất quản lý đất đai trên cả nước. Chỉ thị 299 ấn định thời gian hoàn thành công việc nói trên ở phía Bắc vào cuối năm 1984. Như vậy tờ bản đồ số 14 xã L đo đạc xong ngày 27-11-1984 là bản đồ được lập theo chỉ thị 299. Căn cứ vào kết quả đo đạc bản đồ 299, các địa phương lập hồ sơ ruộng đất và lập sổ địa chính. Cá nhân có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất hoặc các giấy tờ liên quan đến bản đồ 299 được xem xét cấp GCNQSDĐ lần đầu mà không phải nộp tiền sử dụng đất nếu sử dụng ổn định; khi xảy ra tranh chấp, bản đồ 299 và hồ sơ kèm theo là chứng cứ quan trọng để Tòa án xem xét, xác định nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của các bên để giải quyết tranh chấp.

Như vậy có căn cứ xác định thời điểm lập bản đồ giải thửa 299 (năm 1984) ông Hoàng Kim N đã kê khai đăng ký là người sử dụng đất đối với thửa 167, vì năm 1990 và năm 1994 ông Hoàng Kim N đã thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với thửa 167 là ông chia đất cho các con, chuyển nhượng đất cho bà Hoàng Thị L. Đề nghị hội đồng xét xử xem xét chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Hoàng Thị L.

Bị đơn trình bày: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do ông nhận chuyển nhượng với ông Dương Công C vào năm 1991 và quản lý sử dụng từ đó cho đến nay. Giấy chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã L; nội dung Giấy chuyển nhượng thể hiện mảnh đất mà ông nhận chuyển nhượng có Phía Đông giáp Hoàng Công L, Phía Nam giáp Hoàng Kim N (tức thửa 107 hiện nay), Phía Bắc giáp Dương Công C (cận chủ năm 1991), Phía Tây giáp đường quốc lộ. Tại thời điểm chuyển nhượng, theo chỉ dẫn của bên chuyển nhượng, ranh giới tiếp giáp với ông Hoàng Kim N là bờ ruộng. Năm 1994 gia đình bị đơn đã xây dựng tường bao

quanh toàn bộ khu đất và được cấp GCNQSDĐ vào năm 2018. Vì vậy, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 07/2026/DS-ST ngày 27-5-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lạng Sơn.

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:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn đều xuất trình giấy chứng minh việc nhận chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp. Tuy nhiên, các giấy tờ mua bán đất do hai bên xuất trình, đều thừa nhận ông Hoàng Công Đ có đất giáp ranh với ông Hoàng Kim N (bố của bà Hoàng Thị L). Mặt khác, Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Công C và bị đơn vào ngày 01-10-1991, có xác nhận của UBND xã L (cũ) vào ngày 23-9-1993. Theo Kết luận giám định bản đồ và ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn thể hiện: Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 166, 167 tờ Bản đồ giải thửa số 14 lập năm 1984; thuộc thửa 151 tờ Bản đồ giải thửa số 14 (gộp chung); thuộc thửa số 26 tờ Bản đồ giải thửa số 02 lập năm 1997. Cơ quan quản lý đất đai có văn bản trả lời không tìm thấy thông tin thửa đất thuộc tờ bản đồ giải thửa số 14 trên sổ mục kê, sổ địa chính; tại sổ mục kê tờ bản đồ giải thửa số 02 không ghi thông tin chủ sử dụng đối với thửa đất số 26 và không có thông tin thửa đất này trong sổ địa chính.

Về quá trình sử dụng đất và tài sản trên đất: Có căn cứ xác định bị đơn đã quản lý, sử dụng diện tích đất từ trước ngày 15-10-1993; toàn bộ tài sản hiện có trên đất tranh chấp là do gia đình bị đơn tạo dựng, quản lý và sử dụng. Ngoài lời trình bày của mình, nguyên đơn không chứng minh được việc nguyên đơn phản đối, không cho bị đơn xây dựng công trình vật kiến trúc trên đất tranh chấp. Vì vậy, có căn cứ xác định bị đơn có quá trình quản lý sử dụng đất ổn định và việc cấp GCNQSDĐ cho hộ gia ông Hoàng Công Đ và bà Hoàng Thị T đối với thửa đất 205 tờ bản đồ số 109 là đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2026/DS-ST ngày 27-5-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lạng Sơn. Về án phí dân sự phúc thẩm: Mặc dù kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nhưng người có kháng cáo là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự phúc thẩm cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Toà án triệu tập ông bà Hoàng Thị B, Hoàng Kim Đ và Hoàng Thị H tham gia phiên toà phúc thẩm với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, tại bản tự khai bà Hoàng Thị B, ông Hoàng Kim Đ và bà Hoàng Thị H đều trình bày: Ông/bà xác định diện tích đất tranh chấp không phải của ông/bà, ông/bà không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến diện tích đất tranh chấp, vì vậy đề nghị vắng mặt và từ chối tham gia tất cả các buổi làm việc của Toà án. Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn Hoàng Thị L cũng thừa nhận nội dung này. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định bà Hoàng Thị B, ông Hoàng Kim Đ và bà Hoàng Thị H không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[2] Phiên toà được triệu tập hợp lệ lần thứ nhất, vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, một số người tham gia tố tụng khác vắng mặt nhưng đã có lời khai, lời trình bày tại Toà án cấp sơ thẩm. Mặt khác, các đương sự có mặt tại phiên toà không ai đề nghị hoãn phiên toà. Vì vậy, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt một số đương sự theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bà Hoàng Thị L, thấy rằng:

[3.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

[3.1.1] Nguyên đơn và bị đơn đều trình bày nguồn gốc đất tranh chấp là do nguyên đơn, bị đơn nhận chuyển nhượng và đều có Giấy chuyển nhượng nộp tại Toà án cấp sơ thẩm. Xét Giấy chuyển nhượng giữa ông Dương Công C với bị đơn Hoàng Công Đ được lập ngày 01-10-1991 và có xác nhận của UBND xã L vào ngày 23-9-1993, trước thời điểm ông Hoàng Kim N và bà Hoàng Thị C với bà Hoàng Thị L lập Giấy chuyển nhượng (11-3-1994). Ngoài ra, lời khai của bị đơn về việc nhận chuyển nhượng đất phù hợp với lời khai của con trai ông Hoàng Công Đ là anh Dương Công T tại BL 317 có trong hồ sơ vụ án.

[3.1.2] Mặt khác, Giấy chuyển nhượng lập ngày 11-3-1994 giữa ông Hoàng Kim N và bà Hoàng Thị C với bà Hoàng Thị L thể hiện diện tích chuyển nhượng là 350m², có cạnh phía Bắc giáp Hoàng Công Đ. Tại biên bản lấy lời khai ngày 05-8-2026 và tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn thừa nhận: Liền kề đường ranh giới ký hiệu A1-A2 trên trích đo (cạnh phía Bắc) của đất tranh chấp, trước đây là của ông Dương Công C nay là anh Dương Thế A quản lý sử dụng (thửa 39). Liền kề đường ranh giới A3-A4 thể hiện trên trích đo (cạnh phía Nam) của đất tranh chấp là thửa đất 107 hiện nay ông Nguyễn Văn N đang quản lý sử dụng. Nguồn gốc thửa 107, 108, 109 là do nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng Kim N và bà Hoàng Thị C theo nội dung Giấy chuyển nhượng lập ngày 11-3-1994 nói trên. Trong đó, thửa 107 có diện tích 117,5m²; thửa 108 có diện tích 115,9m²; thửa 109 có diện tích 124,4m². Năm 2010 nguyên đơn kê khai và đã được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 107, đến năm 2015 nguyên đơn chuyển nhượng thửa đất 107 cho ông Hoàng Quang D, sau đó ông Hoàng Quang D chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn N; còn thửa 108 hiện nay nguyên đơn đã xây dựng nhà và ở tại đó; nguyên đơn cũng khẳng định bị đơn chưa từng quản lý, sử dụng thửa đất số 39.

[3.1.3] Như vậy, có cơ sở xác định: Khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất từ ông Hoàng Kim N và bà Hoàng Thị C thì cạnh phía Bắc của diện tích đất nhận chuyển nhượng tiếp giáp với diện tích đất mà bị đơn Hoàng Công Đ đang quản lý sử dụng. Mặt khác, diện tích nguyên đơn nhận chuyển nhượng ghi trong Giấy chuyển nhượng lập ngày 11-3-1995 là 350m² tương ứng với diện tích của các thửa đất 107, 108 và 109 mà nguyên đơn thực tế đã và đang quản lý sử dụng.

[3.2] Về quá trình quản lý, sử dụng đất: Nguyên đơn thừa nhận trên đất tranh chấp không có tài sản của nguyên đơn, toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp hiện nay là của gia đình bị đơn. Nguyên đơn biết bị đơn tạo dựng công trình trên đất từ năm 1998 và yêu cầu bị đơn trả lại đất nhưng bị đơn không đồng ý, nhưng ngoài lời trình bày của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại đất, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh nội dung này. Thời điểm gia đình bị đơn kê khai xin cấp GCNQSDĐ không phát sinh tranh chấp. Vì vậy, có căn cứ xác định gia đình bị đơn đã quản lý sử dụng ổn định diện tích đất tranh chấp từ trước ngày 15-10-1993 ngày Luật đất đai năm 1993 có hiệu lực cho đến năm 2025 mới phát sinh tranh chấp. Do đó, UBND huyện B, tỉnh Lạng Sơn (nay là UBND xã B, tỉnh Lạng Sơn) đã cấp GCNQSDĐ có số phát hành CG 711420, số vào sổ CH 04078 đối với thửa đất số 205 tờ bản đồ số 109 Bản đồ địa chính xã L (cũ) cho hộ ông Hoàng Công Đ và và Hoàng Thị T là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Nội dung này đã được người đại diện hợp pháp của UBND xã B, người đại diện hợp pháp của UBND tỉnh Lạng Sơn khẳng định tại các Văn bản số 861/UBND-KT ngày 19-12-2025; Văn bản số 686/UBND-BTCD ngày 28-3-2026 và phù hợp với Kết luận giám định tư pháp ngày 30-3-2026.

[4] Theo Kết luận giám định bản đồ và ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn thể hiện: Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 166, 167 tờ Bản đồ giải thửa số 14 lập năm 1984; thuộc thửa 151 tờ Bản đồ giải thửa số 14 (gộp chung); thuộc thửa số 26 tờ Bản đồ giải thửa số 02 lập năm 1997. Cơ quan quản lý đất đai có văn bản trả lời không tìm thấy thông tin thửa đất thuộc tờ bản đồ giải thửa số 14 trên sổ mục kê, sổ địa chính; tại sổ mục kê tờ bản đồ giải thửa số 02 không ghi thông tin chủ sử dụng đối với thửa đất số 26 và không có thông tin thửa đất này trong sổ địa chính. Vì vậy, không có cơ sở để xác định nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của ông Hoàng Kim N (bố nguyên đơn).

[5] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[6] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Hoàng Thị L không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị L.

[7] Xét đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát về việc đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị L, là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp

pháp cho nguyên đơn là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, nguyên đơn là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí phúc thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử miễn toàn bộ tiền án phí phúc thẩm cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị L; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2026/DS-ST ngày 27-5-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lạng Sơn và Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 02/2026/QĐ-SCBSBA ngày 03-7-2026; Quyết định số 21/2026/QĐ-SCBSBA ngày 30-7-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lạng Sơn.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Hoàng Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. 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;
- VKSND khu vực 3 - Lạng Sơn;
- TAND khu vực 3 - Lạng Sơn;
- P.THADS khu vực 3 - Lạng Sơn;
- Đương sự;
- Người TGTT khác;
- Phòng GĐKT;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP, Toà DS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Nguyễn Thị Minh Thùy

