

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 07/2026/DS-PT
Ngày 13-01-2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng 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: Bà Nguyễn Thị Minh Thùy

Các Thẩm phán: Ông Vi Đức Trí

Ông Lộc Sơn Thái

- 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: Bà Hoàng Thanh Huyền, Kiểm sát viên.

Ngày 13-01-2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 45/2025/TLPT-DS ngày 03-11-2025 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 22-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 73/2025/QĐ-PT ngày 03-12-2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 117/2025/QĐPT-DS ngày 30-12-2025; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị B, sinh năm 1950; căn cước công dân số 034150006***; địa chỉ: Số nhà 229+231, đường X, khu T, xã H, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Bị đơn:* Chị Lương Thị Thu T, sinh năm 1989; căn cước công dân số 020189003***; địa chỉ: Số 225, đường X, khu T, xã H, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Bà Lương Thị H, Luật sư, Văn phòng Luật sư K, đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Hoàng Thị M, sinh năm 1981; căn cước công dân số 02181000***; địa chỉ: Số nhà 229, đường X, khu T, xã H, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

2. Anh Mai Văn T, sinh năm 1975; căn cước công dân số 030075017***; địa chỉ: Số nhà 229, đường X, khu T, xã H, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

3. Anh Lưu Hoàng A, sinh năm 1988; căn cước công dân số 033088000***; địa chỉ: Số 225, đường X, khu T, xã H, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

4. Chị Bùi Quỳnh M; địa chỉ: Thôn T, xã H, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân (UBND) xã H, tỉnh Lạng Sơn: Người đại diện hợp pháp: Bà Lý Thị Kim O, chuyên viên phòng kinh tế xã H (theo văn bản ủy quyền ngày 17-7-2025); vắng mặt.

6. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn: Người đại diện hợp pháp: Bà Đặng Lê M, Viên chức Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai (theo văn bản ủy quyền ngày 24-7-2025); vắng mặt.

7. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện hợp pháp: Bà Triệu Ngọc H, Viên chức Phòng Địa chính, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Lạng Sơn (theo văn bản ủy quyền ngày 22-9-2025); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Chị Lương Thị Thu T, 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:

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, tài sản tranh chấp giữa các đương sự là quyền sử dụng 8,6m² đất trong đó có:

- Diện tích 5,8m² đất thuộc một phần thửa 256 tờ Bản đồ địa chính số 12 lập năm 1995; ký hiệu thửa A2-A3-A4-A5-B4-A9-A10; đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) mang tên chị Lương Thị Thu T.

- Diện tích 2,8m² đất không thuộc thửa 256 tờ Bản đồ địa chính số 12 lập năm 1995:

+) Diện tích 1,5m² có vị trí thửa A7, A8, A9, B4; nay thuộc một phần thửa đất số 275 tờ Bản đồ địa chính số 12 lập năm 1995.

+) Diện tích 0,6m² có vị trí thửa A5, A6, A7, B4; nay thuộc một phần thửa đất số 275 tờ Bản đồ địa chính số 12 lập năm 1995.

+) Diện tích 0,7m² có vị trí thửa A1, A2, A10, A11 hiện nguyên đơn đang xây dựng công; không thuộc thửa đất số 256 và 275 nhưng thuộc một phần thửa đất số 185 (thửa gốc) mà bà Nguyễn Thị T đã được cấp CNQSDĐ năm 2002.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đối với tổng diện tích 2,8m² không thuộc thửa 256 tờ Bản đồ cũ; nguyên đơn chỉ yêu cầu được quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là 5,8m² thuộc một phần thửa đất số 256, tờ bản đồ cũ đã được cấp GCNQSDĐ cho bị đơn là chị

Lương Thị Thu T. Trên đất tranh chấp có tài sản do nguyên đơn tạo dựng và quản lý gồm: 01 bức tường gạch chỉ dài 4,7m phía giáp công trình của bị đơn; 01 tường gạch phía mặt tiền giáp đường quốc lộ dài 0,95m cao 4,3m; mái tôn; bậc thang bê tông cốt thép; sân lát gạch đỏ diện tích 1,28m²; bê tông nền ngạch giữa 02 nhà diện tích 3,5m²...

Kết quả định giá xác định: Giá trị quyền sử dụng đất là 11.000.000 đồng/m²; tổng giá trị tài sản trên đất là 30.553.100 đồng.

Về nguồn gốc đất:

Nguồn gốc thửa đất 256 và 275 từ Bản đồ cũ trước đây là thửa 185 do bà Nguyễn Thị T quản lý sử dụng và đã được cấp GCNQSDĐ năm 2002 với diện tích 202m².

Năm 2007 nguyên đơn bà Phạm Thị B và bố bị đơn (là ông Lương Văn T, đã chết) cùng thống nhất góp tiền mua chung thửa 185. Sau khi mua đất với bà Nguyễn Thị T, nguyên đơn và ông Lương Văn T tự thống nhất xác định ranh giới chia diện tích đất mua chung; ông Lương Văn T đã xây một bức tường làm ranh giới và quản lý sử dụng theo ranh giới đó.

Ngày 31-5-2016 ông Lương Văn T có đơn kê khai xin cấp GCNQSDĐ đối với thửa 185. Theo biên bản thẩm tra hiện trạng thửa đất thể hiện: Thửa đất 185 đã được cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị T có diện tích 202m²; kết quả đo đạc thực tế còn 158,6m² (giảm 43,4m² do trước đo đã đo bao vào thửa liền kề). Ngày 16-11-2016, ông Lương Văn T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ đối với thửa 185, diện tích 158,6m².

Sau khi được cấp GCNQSDĐ, ngày 11-01-2017 ông Lương Văn T có đơn đề nghị tách thửa 185 thành 02 thửa gồm: Thửa số 256 diện tích 78,4m² và thửa số 275 diện tích 80,2m². Ngày 27-7-2017, ông Lương Văn T làm thủ tục chuyển nhượng thửa 275 cho bà Phạm Thị B.

Ngày 12-10-2017, bà Phạm Thị B được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 275 và ông Lương Văn T được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 256.

Sau khi ông Lương Văn T chết, bà Nguyễn Thị Th (vợ của ông T) đã làm thủ tục nhận thừa kế thửa đất số 256 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H chỉnh lý tại trang 3 GCNQSDĐ vào ngày 31-8-2022. Ngày 05-9-2023, bà Nguyễn Thị Th tặng quyền sử dụng thửa đất 256 cho chị Lương Thị Thu T (bị đơn) và chị Lương Thị Thu T đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ ngày 22-9-2023.

Đối với thửa 275: Sau khi được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 275. Ngày 17-6-2019 nguyên đơn có đơn đề nghị hợp các thửa đất 275, 280, 247 thành thửa đất số 281; sau đó tách thửa 281 thành thửa 302 và 303 rồi tặng cho con trai là Hoàng Sơn Hải thửa 302.

Theo nguyên đơn bà Phạm Thị B trình bày:

Sau khi cùng ông Lương Văn T mua chung thửa đất 185, nguyên đơn và

ông Lương Văn T đã tự xác lập ranh giới phân chia diện tích đất mua chung; trên cơ sở đó ông Lương Văn T đã xây tường để làm ranh giới; gia đình nguyên đơn và gia đình bị đơn tự quản lý sử dụng phần diện tích đất trên cơ sở tự phân chia đó. Năm 2008, nguyên đơn đã xây dựng nhà ở trên một phần diện tích thửa 185 tương ứng với phần diện tích đất mua chung theo ranh giới mà 02 bên đã xác định trước đó. Năm 2017-2018, do dự án cải tạo đường quốc lộ (hạ nền đường); gia đình nguyên đơn đã cải tạo sửa chữa xây lại cổng phía trước nhà như hiện trạng hiện nay.

Sau khi nguyên đơn xây nhà (2008) thì ông Lương Văn T cũng xây quán lợp proximang trên phần đất mua chung để bán hàng, đến năm 2023 thì bị đơn Lương Thị Thu T xây dựng nhà kiên cố như hiện nay. Khi xây dựng nguyên đơn để khe thoáng so với tường ranh giới mà ông Lương Văn T đã tạo lập.

Năm 2016, hai bên muốn đi kê khai cấp GCNQSDĐ nên đã thống nhất đề ông Lương Văn T đến gặp bà Nguyễn Thị T viết lại Giấy chuyển nhượng đề ngày 18-6-2007 đứng tên một mình ông Lương Văn T với tư cách là bên nhận chuyển nhượng và ông Lương Văn T tự thực hiện toàn bộ thủ tục chuyển nhượng, kê khai cấp GCNQSDĐ với cơ quan Nhà nước. Ngày 12-10-2017, nguyên đơn được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 275 và ông Lương Văn T được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 256.

Năm 2023, sau khi hợp tách thửa, nguyên đơn phát hiện một phần diện tích đất mà gia đình nguyên đơn đang quản lý sử dụng nhưng lại được cấp GCNQSDĐ cho bị đơn, nguyên đơn đã thông báo cho bị đơn đề hai bên đến cơ quan hành chính thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không nhất trí, nên mới xảy ra tranh chấp. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu được quản lý diện tích đất tranh chấp là 5,8m² đất thuộc thửa đất số 256 hiện nay đã được cấp GCNQSDĐ cho bị đơn Lương Thị Thu T.

Bị đơn chị Lương Thị Thu T trình bày:

Bị đơn được nghe kể lại, năm 2007 bố bị đơn là ông Lương Văn T (chết năm 2020) và bà Phạm Thị B cùng nhau mua chung 01 thửa đất của bà Nguyễn Thị T (đã chết) và thoả thuận chia đôi diện tích này. Năm 2017, địa phương có chủ trương và động viên người dân hiến đất mở rộng đường X, sau khi đo đạc ông Lương Văn T, bà Phạm Thị B thống nhất hiến một phần đất và hoàn thiện hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ. Sau đó, bà Phạm Thị B được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 275, diện tích 80,2m² còn ông Lương Văn T được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 256, diện tích 78,4m².

Quá trình quản lý sử dụng và xây dựng công trình trên đất đúng như nguyên đơn đã trình bày.

Năm 2020, bố bị đơn chết, gia đình làm thủ tục cho mẹ bị đơn là bà Nguyễn Thị Th được hưởng thừa kế quyền sử dụng thửa đất 256, năm 2023 mẹ bị đơn làm thủ tục tặng cho bị đơn thửa đất số 256. Ngày 22-9-2023 bị đơn được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ

số 12, diện tích 78,4m². Gia đình bị đơn xây nhà thì xây theo bức tường giáp ranh nên không biết diện tích đất của mình còn có ở phía sau tường rào mà bố bị đơn đã tạo dựng; gia đình bị đơn chưa từng quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp này nhưng đất của bị đơn được cấp GCNQSD đến đâu thì bị đơn quản lý, sử dụng đến đó. Vì vậy, chị Lương Thị Thu T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

Chị Bùi Quỳnh M trình bày: Chị có quan hệ họ hàng là con bác con cô với bị đơn và là hàng xóm với nguyên đơn. Theo kết quả đo đạc, diện tích đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn có 0,2m² thuộc một phần thửa 180 của chị nhưng thực tế gia đình chị không quản lý, sử dụng diện tích đất này. Đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Người đại diện hợp pháp của Chủ tịch UBND xã H trình bày: Thửa đất số 256, diện tích 78,4m² đã được cấp GCNQSDĐ cho chị Lương Thị Thu T. Qua kiểm tra xác minh GCNQSDĐ được cấp không đúng với ranh giới hiện trạng sử dụng của hai bên gia đình. Diện tích đất tranh chấp có một phần nằm trong chỉ giới quy hoạch hành lang đường bộ (Quốc lộ 1A cũ), đủ điều kiện giao cho tiếp tục để quản lý nhưng không được phép xây dựng công trình. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của Sở Nông nghiệp và Môi trường trình bày: Ngày 16-11-2016, ông Lương Văn T được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ đối với 158,6m² thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 12. Ngày 12-10-2017, ông Lương Văn T đề nghị tách thửa đất 185 thành 02 thửa đất gồm, thửa đất số 256, diện tích 78,4m² và thửa đất số 275, diện tích 80,2m² đồng thời chuyển nhượng thửa đất số 275 cho bà Phạm Thị B. Bà Phạm Thị B được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ đối với thửa 275; ông Lương Văn T được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ đối với thửa 256.

Đối với thửa 256: Ngày 31-8-2022, bà Nguyễn Thị Th nhận thừa kế từ ông Lương Văn T và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H chỉnh lý tại trang 3 GCNQSDĐ. Ngày 22-9-2023, bà Nguyễn Thị Th tặng cho chị Lương Thị Thu T và chị Lương Thị Thu T đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ.

Đối với thửa đất số 275: Ngày 17-6-2019 bà Phạm Thị B thực hiện đề nghị hợp các thửa đất 275, 280, 247 thành thửa đất số 281, tờ bản đồ số 12, diện tích 327,4m² và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ.

Về thành phần hồ sơ cấp các GCNQSDĐ nói trên đều đầy đủ theo quy định tại Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT; trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ thực hiện đúng theo Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Trong quá trình giải quyết hồ sơ không nhận được đơn thư phản ánh về tranh chấp đất đai. Do vậy, việc cấp các GCNQSDĐ trên là đúng thẩm quyền, đúng trình tự, thủ tục và đúng đối tượng.

Anh Mai Văn T, chị Hoàng Thị M (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về bên nguyên đơn), nhất trí với trình bày của nguyên đơn.

Anh Lưu Hoàng A (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về bên bị đơn), nhất trí với trình bày của bị đơn.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Đăng ký đất đai, nhất trí với trình bày của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lạng Sơn đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà Phạm Thị B được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là 5,8m² thuộc một phần thửa đất số 256, tờ bản đồ số 12, bản đồ địa chính xã S lập năm 1995; địa chỉ khu Dốc Mới 1, xã H, tỉnh Lạng Sơn. Diện tích đất được xác định bởi các đỉnh thửa: A2, A3, A4, A5, B4, A9, A10; chi tiết khoảng cách các cạnh được thể hiện tại Phụ lục kèm theo Bản án.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 820644, số vào sổ cấp GCN: VP-03317 ngày 22-9-2023, của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Lạng Sơn, cấp cho chị Lương Thị Thu T, đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 12, diện tích 78,4m².

3. Các đương sự có nghĩa vụ đăng ký biến động đất đai tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai.

4. Đình chỉ xét xử đối với tổng diện 2,8m² đất gồm: diện tích 0,7m² có vị trí đỉnh thửa A1, A2, A10, A11; diện tích 1,5m² có vị trí đỉnh thửa A7, A8, A9, B4; diện tích 0,6m² có vị trí đỉnh thửa A5, A6, A7, B4 (chi tiết khoảng cách các cạnh thể hiện tại Phụ lục kèm theo Bản án). Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết lại nội dung đình chỉ xét xử theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

5. Về chi phí tố tụng:

5.1. Bà Phạm Thị B phải chịu 5.877.000 đồng (năm triệu tám trăm bảy mươi bảy nghìn đồng). Xác nhận bà Phạm Thị B đã nộp đủ số tiền 5.877.000 đồng.

5.2. Chị Lương Thị Thu T phải chịu 11.931.000 đồng (mười một triệu chín trăm ba mươi một nghìn đồng). Số tiền 11.931.000 đồng trên chị Lương Thị Thu T phải hoàn trả cho bà Phạm Thị B.

6. Về án phí: Bị đơn chị Lương Thị Thu T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, để nộp ngân sách Nhà nước.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định, bị đơn là chị Lương Thị Thu T có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm. Tại đơn kháng cáo đề ngày 24-9-2025, chị Lương Thị Thu T đề nghị Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 22

tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lạng Sơn để xét xử lại theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị B và bị đơn chị Lương Thị Thu T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa là anh Mai Văn T, chị Hoàng Thị M và anh Lưu Hoàng A đã thống nhất thỏa thuận:

1. Nguyên đơn bà Phạm Thị B được quyền quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp là 5,8m² thuộc một phần thửa đất số 256, tờ bản đồ địa chính số 12, đã được cấp GCNQSDĐ cho bị đơn.

Bà Phạm Thị B có trách nhiệm thanh toán cho chị Lương Thị Thu T 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng tương ứng giá trị diện tích đất nêu trên.

2. Hai bên chấm dứt việc tranh chấp và có trách nhiệm kê khai đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đối với diện tích đất nêu trên.

3. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng mà bà Phạm Thị B đã chi trả là 17.808.000 đồng. Bà Phạm Thị B tự phải chịu chi phí tố tụng đối với diện tích đất đã rút yêu cầu khởi kiện là 5.808.000 đồng; số tiền còn lại là 12.000.000 đồng, chia đôi mỗi người chịu $\frac{1}{2}$, tương ứng với số tiền là 6.000.000 đồng. Do nguyên đơn bà Phạm Thị B đã nộp và chi trả toàn bộ chi phí tố tụng nói trên, nên bị đơn chị Lương Thị Thu T có trách nhiệm hoàn trả bà Phạm Thị B số tiền 6.000.000 đồng, tiền chi phí tố tụng.

4. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí: Các đương sự đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn:

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; các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của mình. Các đương sự vắng mặt nhưng đã có ủy quyền cho người khác hoặc có đề nghị xét xử vắng mặt; người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng.

Về việc giải quyết kháng cáo: Do các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 22-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lạng Sơn, theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Bùi Quỳnh M; người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Lạng Sơn; người đại diện hợp pháp của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn; người đại diện hợp pháp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Lạng Sơn. Tuy nhiên, những người vắng mặt đã có lời khai tại cấp sơ thẩm, có người vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Mặt khác, những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa không ai đề nghị hoãn phiên tòa. Vì vậy, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt một số người tham gia tố tụng như đã nói ở trên.

[2] Sau khi xem xét thẩm định tại chỗ, nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện đối với tổng diện tích 2,8m² đất (trong đó có: 1,5m² đất có vị trí đỉnh thửa A7, A8, A9, B4; 0,6m² đất có vị trí đỉnh thửa A5, A6, A7, B4; 0,7m² đất có vị trí đỉnh thửa A1, A2, A10, A11 trên trích đo). Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với diện tích đất mà nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện là đúng quy định của pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự gồm nguyên đơn bà Phạm Thị B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn là chị Hoàng Thị M, anh Mai Văn T và bị đơn chị Lương Thị Thu T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn là anh Lưu Hoàng A đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

[3.1] Nguyên đơn bà Phạm Thị B được quyền quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp là 5,8m² thuộc một phần thửa đất số 256, tờ bản đồ địa chính số 12 xã S (cũ) tỷ lệ 1/1000 lập năm 1995, đã được cấp GCNQSDĐ mang tên chị Lương Thị Thu T.

Bà Phạm Thị B có trách nhiệm thanh toán cho chị Lương Thị Thu T 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng tương ứng giá trị diện tích đất nêu trên.

Hai bên chấp dứt việc tranh chấp đối với diện tích đất nêu trên và có nghĩa vụ kê khai đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[3.2] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 17.808.000 đồng. Sau khi có kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, bà Phạm Thị B đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, bà Phạm Thị B tự chịu chi phí tố tụng đối với diện tích đất đã rút yêu cầu khởi kiện, tương ứng với số tiền là 5.808.000 đồng. Số tiền còn lại là 12.000.000 đồng, các đương sự thỏa thuận mỗi bên chịu ½, tương ứng với số tiền là 6.000.000 đồng. Do bà Phạm Thị B đã nộp và chi trả toàn bộ tiền chi phí tố tụng. Vì vậy, chị Lương Thị Thu T có trách nhiệm trả bà Phạm Thị B 6.000.000 đồng tiền chi phí tố tụng.

[3.3] Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với 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

theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[4] Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự mà các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và đại diện Viện Kiểm sát đề nghị tại phiên tòa là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Theo khoản 5 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 và lệ phí Tòa án. Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm, thì người kháng cáo là chị Lương Thị Thu T phải chịu toàn bộ tiền án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, sung Ngân sách Nhà nước. Đối với án phí sơ thẩm thì được Tòa án xác định lại theo nội dung thỏa thuận về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm; theo đó bà Phạm Thị B phải nộp án phí dân sự theo giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ thanh toán. Tuy nhiên, do bà Phạm Thị B là người cao tuổi và có đề nghị được miễn tiền án phí. Vì vậy, Hội đồng xét xử miễn toàn bộ tiền án phí sơ thẩm cho bà Phạm Thị B.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 300, khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2015;

Căn cứ các Điều 160, 163, 164, 169, 189, 221, 235, 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 170 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 31, 131, 133, 236 Luật Đất đai năm 2024.

Căn cứ khoản 5 Điều 29, điểm đ Điều 12, khoản 6 Điều 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 22-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lạng Sơn;

Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn bà Phạm Thị B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn là chị Hoàng Thị M, anh Mai Văn T với bị đơn chị Lương Thị Thu T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn là anh Lưu Hoàng A; cụ thể như sau:

1. Nguyên đơn bà Phạm Thị B được quyền quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp là 5,8m² thuộc một phần thửa đất số 256, tờ bản đồ địa chính số 12 xã S (cũ) tỷ lệ 1/1000 lập năm 1995; địa chỉ: Khu Dốc Mới 1, xã H, tỉnh Lạng Sơn; đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ số DM 820644, số

vào sổ cấp GCN: VP-03317 ngày 22-9-2023, mang tên chị Lương Thị Thu T.

Diện tích đất nói trên có độ dài các cạnh và tứ cận tiếp giáp thể hiện tại hình vẽ nối các điểm A2, A3, A4, A5, B4, A9, A10 theo trích đo kèm theo Bản án.

2. Bà Phạm Thị B có trách nhiệm trả chị Lương Thị Thu T 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng tương ứng giá trị diện tích đất nêu tại mục [1].

3. Buộc chị Lương Thị Thu T và anh Lưu Hoàng A chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền quản lý sử dụng diện tích đất đã nêu ở mục [1].

4. Bà Phạm Thị B, chị Lương Thị Thu T có trách nhiệm kê khai đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 17.808.000 (mười bảy triệu tám trăm tám mươi nghìn) đồng.

5.1 Bà Phạm Thị B tự phải chịu 5.808.000 (năm triệu tám trăm linh tám nghìn) đồng chi phí tố tụng đối với phần diện tích đã rút yêu cầu và 6.000.000 (sáu triệu) đồng theo thỏa thuận tại phiên tòa phúc thẩm; tổng cộng bà Phạm Thị B phải chịu 11.808.000 đồng tiền chi phí tố tụng.

5.2 Chị Lương Thị Thu T phải chịu 6.000.000 (sáu triệu) đồng tiền chi phí tố tụng. Do bà Phạm Thị B đã nộp và chi trả toàn bộ chi phí tố tụng. Vì vậy buộc chị Lương Thị Thu T có trách nhiệm trả bà Phạm Thị B 6.000.000 (sáu triệu) đồng, tiền chi phí tố tụng.

6. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với 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 theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí:

7.1 Về án phí sơ thẩm: Bà Phạm Thị B được miễn toàn bộ tiền án phí sơ thẩm có giá ngạch.

7.2 Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo là chị Lương Thị Thu T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, sung Ngân sách Nhà nước; được trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà chị Lương Thị Thu T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000453 ngày 07-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn.

8. 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC tại Hà Nội;
- VKSNDTC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND khu vực 4 - Lạng Sơn;
- VKSND khu vực 4 - Lạng Sơn;
- THADS Lạng Sơn;
- Đường sự;
- Người TGTG khác;
- Phòng GDKTTT&THA.
- Lưu: HS; Tòa DS; HCTP,

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Minh Thùy