

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LẠNG SƠN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 06/2020/DS-ST

Ngày: 21-8-2020

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy một phần Giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ,
di dời vật kiến trúc, cây trồng trên đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LẠNG SƠN, TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Thị Nguyệt;

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trịnh Tuấn Sỹ;

Bà Đặng Thị Lan Anh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Mai Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Bà Dương Thu Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2020 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ di dời vật kiến trúc, cây trồng trên đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2020/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2020; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lộc Văn T; cư trú tại: Thôn Khòn P, xã Mai P, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng S. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Ngô Xuân T; cư trú tại: Thôn Khòn P, xã Mai P, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng S. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Giang Thị T; cư trú tại: Thôn Khòn P, xã Mai P, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng S. Có mặt.

2. Bà Trương Thị Đ; cư trú tại: Thôn Khòn P, xã Mai P, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng S. Có mặt.

3. Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố Lạng Sơn: Ông Nguyễn Anh H - Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 16/4/2020). Vắng mặt.

4 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn: Ông Ngô Mạnh H - Giám đốc, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 24/7/2020). Vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Hoàng Văn T; nơi cư trú: Thôn Khòn P, xã Mai P, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng S. Vắng mặt.

2. Ông Hoàng Hiền P; nơi cư trú: Thôn Khòn P, xã Mai P, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng S. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 19/03/2020 tại các bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lộc Văn T trình bày:

Gia đình ông có 01 khu đất vườn tại Thôn Khòn P, xã Mai P, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng S, nguồn gốc đất là của mẹ ông bà Vi Thị T (đã chết năm 2003) quản lý sử dụng trước năm 1979, có diện tích 770m². Năm 1984, gia đình ông làm nhà trên 01 phần thửa đất. Thời điểm quản lý, sử dụng trước đó và thời điểm làm nhà năm 1984 không xảy ra tranh chấp với bất cứ ai. Đến năm 1998, ông Ngô Quang H (bố đẻ của Ngô Xuân T) đến chiếm một phần thửa đất để làm vườn, diện tích khoảng 264m²; khi đó, ông Ngô Quang H cho rằng đất đó của cha ông để lại nhưng không có giấy tờ gì chứng minh. Ông Ngô Quang H đã sử dụng phần đất 264m² này từ năm 1998 đến nay và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ông Lộc Văn T không rõ thời gian ông Ngô Quang H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ngày 19/5/2000 mẹ ông là bà Vi Thị T được Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 164a, tờ bản đồ số 47, bản đồ địa chính xã Mai Pha, diện tích 304m² thuộc đất thổ cư. Ngày 24/01/2008 ông Lộc Văn T và vợ là Giang Thị T được nhận thừa kế quyền sử dụng đất 304m² từ mẹ của ông là bà Vi Thị T.

Diện tích còn lại của thửa đất 164 bị ông Ngô Quang H chiếm là 264m², ông Ngô Quang H đã chết. Hiện nay, ông Ngô Xuân T (là con ông Ngô Quang H) đang trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất này, trong khi đó thửa đất 164 tờ bản đồ 47 là một thửa liền nhau, có tổng diện tích là 770m², gia đình ông Lộc Văn T đã quản lý, sử dụng ổn định từ trước năm 1979 đến năm 1998; không có việc gia đình ông ký giáp ranh cho gia đình ông Ngô Xuân T khi gia đình ông Ngô Xuân T làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước đó, mẹ ông là bà Vi Thị T có được bán cho gia đình ông Ngô Xuân T 01 (một) thửa ruộng giáp với thửa đất nhà ông Ngô Xuân T, thửa đất đã bán này không liên quan gì đến diện tích đất tranh chấp hiện nay. Ông Ngô Xuân T

đã đổ đất, trồng cây và xây tường bao quanh khu đất tranh chấp. Nay, ông Lộc Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Ngô Xuân T trả lại ông diện tích đất tranh chấp là 264m²; yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 164, tờ bản đồ số 47 bản đồ địa chính xã Mai Pha mang tên ông Ngô Xuân T; buộc tháo dỡ, di dời vật kiến trúc, cây trồng trên đất tranh chấp.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, bị đơn ông Ngô Xuân T trình bày: Bố mẹ ông là ông Ngô Quang H và bà Trương Thị Đ có mua 01 (một) mảnh đất vườn với bà Vi Thị T (là mẹ ông Lộc Văn T) ở cùng thôn vào ngày 07/02/1992 diện tích khoảng 300m². Bà Vi Thị T bán đất cho bố mẹ ông có lập Giấy chuyển nhượng đất viết tay và được lập thành hai bản, mỗi bên giữ một bản. Sau khi mua đất, gia đình ông canh tác trồng ngô, trồng rau theo mùa vụ sử dụng diện tích đất này từ năm 1992 đến nay, không xảy ra tranh chấp gì và thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đầy đủ cho Nhà nước. Đến năm 2005, gia đình ông được Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Ngô Quang H và bà Trương Thị Đ. Năm 2015, ông Ngô Quang H chết; ngày 16/7/2019 ông được gia đình gồm mẹ là bà Trương Thị Đ và em trai là Ngô Văn N chia thừa kế cho quyền sử dụng đất diện tích 264m² thuộc thửa 194, tờ bản đồ số 47, tại thôn Khòn P, xã Mai P, thành phố Lạng S. Trên diện tích đất này ông có xây tường ba banh bê tông bao xung quanh khu đất làm ranh giới với thửa đất tiếp giáp, ông có tôn tạo đổ đất nâng cao mặt bằng để sử dụng và trồng một số cây trên đất (cây bưởi).

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Giang Thị T trình bày: Bà là vợ của ông Lộc Văn T, ý kiến của bà giống với ý kiến của nguyên đơn đã trình bày như trên. Bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Ngô Xuân T trả lại cho gia đình bà đất có diện tích 264m² tại thôn Khòn P, xã Mai P, thành phố Lạng S, yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Ngô Xuân T và buộc tháo dỡ, di dời vật kiến trúc, cây trồng trên đất tranh chấp.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Đ trình bày: Ngày 07/02/1992, bà cùng chồng là ông Ngô Quang H có mua với bà Vi Thị T (là mẹ của Lộc Văn T) diện tích đất khoảng 300m², khi mua hai bên có lập "Giấy chuyển nhượng đất" viết tay, hai bên được cùng ký tên và giấy được lập thành hai bản, mỗi bên giữ một bản. Năm 2000, vợ chồng bà kê khai để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Vi Thị T khi đó có ký giáp ranh, nhưng vợ chồng bà chưa được cấp. Đến năm 2005, vợ chồng bà tiếp tục kê khai mới được Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên chỉ được cấp đối với diện tích 264m², không đủ diện tích 300m² mà ông bà đã mua. Sau khi mua đất, ông bà giao tiền và sử dụng đất cho đến nay, mọi người trong thôn, xã ai cũng biết việc này. Năm 2018 ông Ngô Quang H chết, đến năm 2019, gia đình bà chia thừa kế cho con trai là ông Ngô Xuân T. Đến tháng 11/2019 thì xảy ra tranh chấp giữa ông Lộc Văn T và ông Ngô Xuân T, Ủy ban nhân dân xã Mai Pha đã tiến hành hòa giải nhưng bà không được biết. Đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện

của ông Lộc Văn T, bà không nhất trí.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn ông Nguyễn Anh H trình bày: Thửa đất số 194, diện tích 264m², tờ bản đồ số 47, bản đồ địa chính xã Mai Pha trước đây được Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02369 ngày 26/10/2005 cho hộ ông Ngô Quang H và bà Trương Thị Đ, mục đích sử dụng là Đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đất đến ngày 26/10/2025. Tuy nhiên, qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Lạng Sơn thì không có hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu) đối với thửa đất nêu trên nên Ủy ban nhân dân thành phố không có cơ sở để đánh giá. Thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Ngô Quang H và bà Trương Thị Đ đã áp dụng các quy định của Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Sau khi ông Ngô Quang H chết (năm 2015), đến năm 2019 các thành viên trong gia đình lập hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất của ông Ngô Quang H, trong đó có thửa đất số 194, diện tích 264m², tờ bản đồ số 47, bản đồ địa chính xã Mai Pha. Theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 673, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn lập ngày 02/4/2019 thì ông Ngô Xuân T là người nhận thừa kế thửa đất số 194. Ngày 10/7/2019, ông Ngô Xuân T nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn, hồ sơ được chuyển đến Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Lạng Sơn để thẩm định. Ngày 16/7/2019, Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Lạng Sơn (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn) đã xác nhận nội dung về việc thừa kế quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 194, diện tích 264m², tờ bản đồ số 47, bản đồ địa chính xã Mai Pha cho ông Ngô Xuân T tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02369 do Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn cấp ngày 26/10/2005.

Đối với việc ông Lộc Văn T đề nghị hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ngô Xuân T, Ủy ban nhân dân thành phố đề nghị Tòa án nhân dân thành phố trưng cầu ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở tài nguyên môi trường ông Ngô Mạnh H trình bày:

Về nguồn gốc: Thửa đất số 194, tờ bản đồ số 47, diện tích 264m², bản đồ địa chính xã Mai Pha được Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng lần đầu (gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho hộ ông Ngô Quang H và bà Trương Thị Đ có số phát hành AC 453660, số vào sổ các giấy chứng nhận số H 02369 ngày 26/10/2005.

Trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất của thửa đất số 194: Ngày 02/4/2019 hộ ông Ngô Quang H và bà Trương Thị Đ lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đối với thửa đất số 194 cho ông Ngô Xuân T, văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được lập tại văn phòng công chứng số 1 tỉnh

Lạng Sơn. Ngày 10/7/2019 Chi nhánh văn phòng Đất đai thành phố Lạng Sơn tiếp nhận văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông Ngô Xuân T, hồ sơ gồm có đơn đăng ký biến động đất đai tài sản gắn liền với đất; văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế (bản gốc); đơn trình bày những người thừa kế theo pháp luật; trích lục khai tử số 02/TLKT-BS (bản sao); Giấy chứng nhận hộ khẩu thường trú (bản sao); Giấy chứng nhận mang tên hộ ông Ngô Quang H và bà Trương Thị Đ số phát hành AC 453660, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận H 02369, do Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn cấp ngày 26/10/2005 (bản gốc).

Ngày 16/7/2019, ông Ngô Xuân T được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Lạng Sơn chỉnh lý sang tên tại trang 4 Giấy chứng nhận do nhận thừa kế và tặng cho của hộ ông Ngô Quang H.

Chiều theo khoản 2, Điều 7, Thông tư số 33/2017/TT-BNMT, ngày 29/09/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành luật đất đai cho thấy thành phần hồ sơ là đầy đủ theo quy định.

Trình tự, thủ tục thực hiện việc thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2, Điều 79, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/05/2014 thẩm định hồ sơ để thừa kế quyền sử dụng đất cho ông Ngô Xuân T, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Lạng Sơn không nhận được đơn thư nào liên quan đến việc tranh chấp đất đai đối với thửa đất số 194 nêu trên. Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013 việc chuyển quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo quy định.

Từ những nội dung nêu trên, việc ông Lộc Văn T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận đứng tên ông Ngô Xuân T là không có cơ sở xem xét giải quyết.

Kết quả xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 25/6/2020, đo đạc bằng máy của Công ty Cổ phần tư vấn Trắc địa bản đồ và Môi trường Sông Tô chi nhánh Lạng Sơn thực hiện: Xác định diện tích đất có tranh chấp nằm tại thửa 194, tờ bản đồ số 47, diện tích 264m² (có các điểm M1, M2, M3, M4, M5, M6 theo phụ lục xác định vị trí thửa đất); một phần thửa đất 164, diện tích 26,7m² (có các điểm A2, M1, M6, A6 và A4, A5, M4, M3 theo phụ lục xác định vị trí thửa đất) và một phần thửa đất 135 có diện tích 8,9m² (có các điểm A6, A7, A1, A2 theo sơ đồ xác định vị trí thửa đất) có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Lộc Văn T;
- Phía Đông giáp đất ông Hoàng Hiên P;
- Phía Nam giáp bờ sông Kỳ Cùng;
- Phía Tây giáp đất ông Ngô Xuân T

(Có trích đo khu đất tranh chấp kèm theo)

Tài sản vật kiến trúc trên đất: Có 02 (hai) tường rào xây bằng gạch bê tông xi măng do ông Ngô Xuân T xây từ năm 2019 kích thước cụ thể:

- Bức phía Bắc: $17,5\text{m} \times 0,5\text{m} = 8,75\text{m}^2$
- Bức phía Đông: $17,5\text{m} \times 2,0\text{m} = 35\text{m}^2$ (ranh giới cố định của thửa đất là hai bức tường này).

Trên đất tranh chấp có 07 (bảy) cây bưởi, đường kính 02cm do ông Ngô Xuân T trồng vào năm 2017.

Theo kết quả định giá, Hội đồng định giá tài sản giá: Đất theo giá Nhà nước 66.000 đồng/m²; đất theo giá thị trường có giá là 700.000 đồng/m²

02 (hai) bức tường trị giá 23.152.000 đồng; 07 (bảy) cây bưởi trị giá 385.000 đồng;

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lộc Văn T trình bày: Xác định vị trí, diện tích đất tranh chấp là 264m² nằm tại thửa 194, hiện ông Ngô Xuân T đang sử dụng, còn các diện tích đất khác ông không tranh chấp; bị đơn ông Ngô Xuân T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Giang Thị T, bà Trương Thị Đ, không ai có ý kiến gì về vị trí tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn phát biểu ý kiến tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự và phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, đã tuân theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, thụ lý vụ án theo đúng thẩm quyền, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử và mở phiên tòa theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành quy định pháp luật của các đương sự: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lộc Văn T không có căn cứ để chấp nhận. Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Xuân T đảm bảo trình tự thủ tục, gia đình ông Ngô Xuân T là người quản lý, sử dụng đất ổn định lâu dài, đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, do đó không có căn cứ hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngô Xuân T. Về yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất: Do không chấp nhận yêu cầu được quyền quản lý sử dụng diện tích tranh chấp và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không chấp nhận yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất của nguyên đơn ông Lộc Văn T. Về án phí và chi phí tố tụng: Do không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật. Các đương sự có quyền kháng cáo có bản án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[1] Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự đầy đủ, viết bản tự khai, lấy lời khai và tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định. Tại phiên tòa hôm nay vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Người đại diện theo ủy quyền của Sở tài nguyên và Môi trường; đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn, người làm chứng ông Hoàng Văn T có đơn xin vắng mặt; do đó căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt những người này.

[2] Về thẩm quyền: Tại đơn khởi kiện ngày 19/3/2020, ông Lộc Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ngô Xuân T trả lại diện tích đất 264m² thuộc một phần thửa đất số 164 (nay là thửa 194), tờ bản đồ số 47, bản đồ địa chính xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ngô Xuân T đối với phần diện tích đất nêu trên; buộc ông Ngô Xuân T phải tháo dỡ, di dời vật kiến trúc, cây trồng trên đất tranh chấp. Yêu cầu khởi kiện của ông Lộc Văn T là tranh chấp về đất đai theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Tài sản tranh chấp là bất động sản tọa tại thôn Khòn P, xã Mai P, thành phố Lạng S. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[3] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn ông Lộc Văn T khởi kiện ông Ngô Xuân T phải trả cho ông diện tích đất 264m², nằm tại thửa số 164 cũ (nay là thửa 194), tờ bản đồ số 47 bản đồ địa chính xã Mai Pha và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Ngô Xuân T; buộc tháo dỡ, di dời vật kiến trúc, cây trồng trên đất tranh chấp. Bị đơn ông Ngô Xuân T không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông cho rằng diện tích đất đang tranh chấp gia đình ông mua với bà Vi Thị T vào năm 1992, gia đình ông sử dụng ổn định không có tranh chấp. Năm 2000, gia đình ông kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2005 mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Ngô Quang H và bà Trương Thị Đ. Đến năm 2019, ông Ngô Xuân T được nhận thừa kế

[4] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/6/2020 và kết quả đo đạc, trích đo địa chính do Công ty cổ phần trắc địa bản đồ và môi trường Sông Tô thực hiện xác định được: Xác định diện tích đất có tranh chấp nằm tại thửa 194, tờ bản đồ số 47, diện tích 264m² (có các điểm M1, M2, M3, M4, M5, M6 theo phụ lục xác định vị trí thửa đất); một phần thửa đất 164, diện tích 26,7m² (có các điểm A2, M1, M6, A6 và A4, A5, M4, M3 theo phụ lục xác định vị trí thửa đất) và một phần thửa đất 135 có diện tích 8,9m² (có các điểm A6, A7, A1, A2 theo sơ đồ xác định vị trí thửa đất). Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều xác định vị trí, diện tích đất tranh chấp là 264m² nằm tại thửa 194, có các phía tiếp giáp như sau:

[5] Phía Bắc giáp với đất của ông Lộc Văn T, có chiều dài cạnh (M1-M2) 16.5m.

[6] Phía Đông giáp đất với ông Hoàng Hiền P, có chiều dài cạnh (M2-M3) 16m.

[7] Phía Nam giáp bờ sông Kỳ Cùng, có chiều dài cạnh (M3-M5) 13.7m + 2.8m.

[8] Phía Tây giáp đất ông Ngô Xuân Trường, có chiều dài cạnh (M5-M1) 0.8m + 15.2m.

[9] (Kèm theo phụ lục xác định vị trí thửa đất số 194, tờ bản đồ số 47)

[10] Trên đất tranh chấp có 02 bức tường rào do ông Ngô Xuân T xây vào năm 2019 (ranh giới cố định của thửa đất tranh chấp là 02 bức tường này); 07 cây bưởi do ông Ngô Xuân T trồng vào năm 2017. Diễn biến quá trình từ thửa 164 cũ thành thửa 194 hiện đang có tranh chấp do ông Ngô Xuân T đang trực tiếp quản lý và sử dụng. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định được, diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của bố mẹ ông Ngô Xuân T là ông Ngô Quang H và bà Trương Thị Đ mua của mẹ ông Lộc Văn T là bà Vi Thị T từ năm 1992, khi mua bán hai bên có lập giấy nhượng đất viết tay đề ngày 07/02/1992. Sau khi nhận chuyển nhượng ông Ngô Quang H và bà Trương Thị Đ đã canh tác, sử dụng ổn định. Điều này được những người dân sinh sống lâu năm tại đó như ông Hoàng Hiền P, ông Hoàng Văn T, ông Hoàng Thạch C xác nhận. Tại phiên hòa giải ngày 05/8/2020 ông Lộc Văn T khai mẹ ông (là Vi Thị T) có bán đất cho ông Ngô Quang H 02 lần diện tích đất ở bên cạnh hiện là thửa 135 hiện nay ông Ngô Xuân T đang quản lý sử dụng, không có tranh chấp và không phải đất ở vị trí thửa đất 194 (tách từ thửa 164 cũ), tờ bản đồ số 47 tại thôn Khòn P, xã Mai P, thành phố Lạng S. Như vậy, có căn cứ việc mẹ ông Lộc Văn T đã bán đất cho bố mẹ bị đơn, tuy nhiên nguyên đơn ông Lộc Văn T không thừa nhận vị trí đất gia đình đã bán chính là đất đang có tranh chấp hiện nay. Mặt khác, nguyên đơn ông Lộc Văn T cho rằng ông Ngô Quang H chiếm đất của gia đình ông từ năm 1998 nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Qua xác minh tại thôn, Ủy ban nhân dân xã Mai Pha, cho biết diện tích đất 264m² không có ai tranh chấp, không được chính quyền giải quyết cho đến thời điểm tháng 10/2019.

[11] Ông Lộc Văn T cũng thừa nhận gia đình ông không sử dụng đối với diện tích đang có đất tranh chấp này, từ trước tới nay do gia đình ông Ngô Xuân T quản lý, sử dụng. Điều này thể hiện gia đình ông Lộc Văn T không hề quản lý diện tích đất tranh chấp, nên ông không biết việc gia đình ông Ngô Quang H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lộc Văn T về việc buộc ông Ngô Xuân T trả lại diện tích đất đang tranh chấp.

[12] Xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Xuân T thấy, ngày 26/10/2005 hộ ông Ngô Quang H, bà Trương Thị Đ đã được Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ số H 02369 đối với thửa đất số 194, tờ bản đồ số 47. Ngày 09/7/2015 ông Ngô Quang H chết. Năm 2019 những người

thừa kế của ông Ngô Quang H lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đối với thửa đất số 194 (là 1 phần thửa 164 cũ), tờ bản đồ số 47 cho ông Ngô Xuân T. Ngày 16/7/2019, ông Ngô Xuân T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Lạng Sơn chỉnh lý sang tên tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Xuân T không phải là cấp lần đầu mà là cấp đổi. Tại bản khai của người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn thể hiện không có hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu) đối với thửa đất số 194, tờ bản đồ số 47. Đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Xuân T, căn cứ khoản 1, 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Lạng Sơn đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất gồm: Kiểm tra hồ sơ; gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính (bút lục 123); xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường (thể hiện tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 4536660, sổ vào sổ H 02369). Hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngô Xuân T có đầy đủ các tài liệu như đơn đăng ký biến động đất đai; văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế; đơn trình bày của ông Ngô Văn N... Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Xuân T đối với thửa đất tranh chấp đã đảm bảo về trình tự, thủ tục nên không có căn cứ hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ngô Xuân T.

[13] Đối với các công trình trên đất là 02 bức tường rào xây bằng gạch bê tông, đất đã được tôn tạo để có mặt bằng như hiện nay và có 07 cây bưởi trồng trên đất do bị đơn ông Ngô Xuân T xây dựng, trồng trên diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông nên không có căn cứ buộc ông Ngô Xuân T phải tháo dỡ, di dời.

[14] Đối với diện tích 26,7m² nằm tại một phần thửa đất 164, diện tích 8,9m² nằm tại một phần thửa số 135; nguyên đơn, bị đơn tại phiên tòa đều xác định không tranh chấp, chỉ tranh chấp đất tại ở vị trí thửa đất 194, vì vậy Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[15] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, vì vậy phải chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự, số tiền là: 2.200.000 đồng (hai triệu hai trăm nghìn đồng). Số tiền này ông Lộc Văn T đã nộp đủ.

[16] Về chi phí đo đạc: Do yêu cầu của ông Lộc Văn T không được chấp nhận, vì vậy phải chịu chi phí đo đạc số tiền là 7.999.000 đồng; số tiền này ông Lộc Văn T đã nộp tạm ứng trước để thực hiện xong đo đạc.

[17] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp,

quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Yêu cầu của nguyên đơn ông Lộc Văn T không được chấp nhận nên ông Lộc Văn T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Lộc Văn T đã nộp là 13.200.000 đồng (mười ba triệu hai trăm nghìn đồng). Sau khi khấu trừ, hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền là 12.900.000 đồng (mười hai triệu chín trăm nghìn đồng).

[18] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 264; Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 100 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 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.

Xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lộc Văn T về việc buộc ông Ngô Xuân T trả lại diện tích đất 264m² thuộc một phần thửa đất số 194, tờ bản đồ số 47, bản đồ địa chính xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ngô Xuân T đối với phần diện tích đất nêu trên; buộc ông Ngô Xuân T phải tháo dỡ, di dời vật kiến trúc, cây trồng trên đất tranh chấp vì không có căn cứ.

Công nhận ông Ngô Xuân T được quyền quản lý, sử dụng đất và sở hữu các tài sản trên đất có diện tích 264 m² nằm tại thửa đất số 194, tờ bản đồ số 47, bản đồ địa chính xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn (có các điểm M1,M2, M3,M4,M5 theo phụ lục xác định vị trí thửa đất số 194, tờ bản đồ số 47) và tài sản gắn liền với đất có các phía tiếp giáp như sau:

Phía Bắc giáp với đất của ông Lộc Văn T, có chiều dài cạnh (M1-M2) 16.5m.

Phía Đông giáp đất với ông Hoàng Hiền P, có chiều dài cạnh (M2-M3) 16m.

Phía Nam giáp bờ sông Kỳ Cùng, có chiều dài cạnh (M3-M5) 13.7m + 2.8m.

Phía Tây giáp đất ông Ngô Xuân T, có chiều dài cạnh (M5-M1) 0.8m + 15.2m.

Tài sản trên đất gồm có 02 bức tường rào bê tông (là ranh giới cố định tiếp giáp các thửa khác); 07 cây bưởi;

(Có trích đo khu đất và phụ lục xác định vị trí thửa đất số 194, tờ bản đồ số 47 kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc bằng máy: Ông Lộc Văn T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc bằng máy, tổng số tiền là 10.199.000 đồng (mười triệu một trăm chín mươi chín nghìn đồng). Số tiền này ông Lộc Văn T đã nộp tạm ứng trước để chi phí cho Hội đồng xem xét thẩm định, định giá tài sản và đo đạc bằng máy.

3. Về án phí: Ông Lộc Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ Nhà nước. Ông Lộc Văn T đã nộp số tiền 13.200.000 đồng (mười ba triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2015/0002191 ngày 31/3/2020; sau khi khấu trừ ông Lộc Văn T được hoàn trả số tiền 12.900.000 đồng (mười hai triệu chín trăm nghìn đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự người phải thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án quyền yêu cầu thi hành án tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án quy định tại điều 6, 7, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND thành phố Lạng Sơn;
- Chi cục THADS thành phố Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lương Thị Nguyệt