

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số:06/2022/DS-ST

Ngày 19-9-2022

V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất và xem xét hủy GCNQSDĐ

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Thùy;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Dung;

Ông Phạm Tuấn Tú.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thu Nga, 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 Thị Ngân, Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 19/2022/TLST- DS ngày 20 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp quyền sử dụng đất và xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2022/QĐST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2022; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đoàn Thị H1; địa chỉ: Số **, đường C, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lô Văn T và bà Vi Thị T; cùng địa chỉ: Khu H, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; đều vắng mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Lạng Sơn;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lý Thị Hồng N, viên chức Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Lạng Sơn (theo văn bản ủy quyền số 1389/GUQ-STNMT ngày 01-7-2022); có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn:*

1. Bà Vy Thị T; địa chỉ: Số **, đường K, khu G, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

2. Chị Đoàn Thị Thu H; địa chỉ: Số ***, đường T, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

3. Chị Đoàn Thị Thanh N; địa chỉ: Số **, đường N, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

4. Chị Đoàn Ngọc Y; địa chỉ: Số **, đường K, khu G, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

5. Bà Đoàn Thị T; địa chỉ: Số ***, đường B, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

6. Bà Nguyễn Thị O; địa chỉ: Số **, đường K, khu G, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

7. Anh Đoàn Thành C; địa chỉ: Số **, đường K, khu G, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

8. Chị Đoàn Ngọc D; địa chỉ: Số ***, đường H, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

9. Bà Đoàn Thị H2; địa chỉ: Số **, khu đô thị H, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

10. Bà Đoàn Thị H3; địa chỉ: Số **, đường N, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

11. Anh Đoàn Tiến L; địa chỉ: Số *, ngách **, ngõ **, phố T, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Vy Thị T, chị Đoàn Thị Thu H, chị Đoàn Thị Thanh N, chị Đoàn Ngọc Y, bà Nguyễn Thị O, anh Đoàn Thành C, chị Đoàn Ngọc D, bà Đoàn Thị H2, bà Đoàn Thị H3, anh Đoàn Tiến L: Bà Đoàn Thị T; địa chỉ: Số ***, đường B, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (theo văn bản ủy quyền lập ngày 24-8-2022); có mặt.*

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn:

1. Chị Lô Thùy L. Địa chỉ: Khu H, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

2. Chị Lô Thu H. Địa chỉ: Khu H, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12 tháng 6 năm 2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Đoàn Thị H1 trình bày:

Gia đình bà Đoàn Thị H1 có mảnh đất trồng cây lâu năm tại khu H, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn rộng khoảng 3000m², được ông bà ngoại của bà quản lý sử dụng để trồng sắn, trồng dưa, trồng chè từ những năm 1962. Khoảng năm 1970, bố mẹ bà là cụ Đoàn Chung C (đã chết năm 1998) và cụ Vy Thị N (đã chết năm 1993) có trồng thêm một số loại cây như cây tre, cây mai và hiện nay vẫn

còn bụi mai mà bố mẹ bà trồng làm ranh giới với chủ sử dụng đất liền kề.

Năm 1983, gia đình ông Lô Văn T về sinh sống tại khu đất hiện nay (liền kề với gia đình nguyên đơn) và trồng hàng cây xương rồng để làm ranh giới giữa đất của gia đình ông Lô Văn T với đất của gia đình bà.

Năm 1995, anh trai của bà là ông Đoàn Ngọc B (đã chết năm 2018) và các anh chị em trong gia đình trồng thêm một số cây như lát hoa, cây xoan đào... ; năm 1999 thì chôn cọc bê tông và giăng hàng rào dây thép gai sát với hàng cây xương rồng mà vợ chồng ông Lô Văn T đã trồng.

Năm 2002, gia đình ông Lô Văn T san ủi đất và hạ độ cao để làm khu chăn nuôi, ranh giới tiếp giáp giữa đất của gia đình bà với đất của gia đình ông Lô Văn T là cây xương rồng và hàng cọc bê tông vẫn được giữ nguyên; hiện trạng đất mà gia đình ông Lô Văn T đang sử dụng thấp hơn hàng cọc bê tông rào dây thép gai cùng toàn bộ khu đất của gia đình bà đang quản lý sử dụng khoảng 06 mét.

Quá trình quản lý sử dụng đất ổn định, không phát sinh tranh chấp. Đến tháng 8-2021, bà mời cán bộ chuyên môn đo đạc để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với phần đất bà được chia theo sự thỏa thuận thống nhất của các anh chị em trong gia đình thì mới phát hiện một phần diện tích đất mà gia đình bà quản lý sử dụng từ những năm 1962 đến nay nói chung và phần diện tích đất mà các anh chị em trong gia đình thống nhất chia cho bà nói riêng, đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Lô Văn T và bà Vi Thị T; đó chính là một phần diện tích đất của thửa đất số 492, tờ bản đồ số 34, Bản đồ xã Q lập năm 2004 nay là tờ bản đồ số 64, Bản đồ địa chính thị trấn Đ (gọi tắt là thửa đất số 492), vì vậy mới phát sinh tranh chấp.

Ngày 29-4-2022, Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Nay bà Đoàn Thị H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án: Buộc ông Lô Văn T và bà Vi Thị T trả lại diện tích đất tranh chấp và chấm dứt hành vi tranh chấp; yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn đã cấp cho hộ ông Lô Văn T và bà Vi Thị T tương ứng với diện tích đất tranh chấp.

Về phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn:

Ngày 12-7-2022, bà Vi Thị T nộp trực tiếp tại Tòa án 04 đơn có tiêu đề “Đơn đề nghị” do bà Vi Thị T, ông Lô Văn T, chị Lô Thùy L, chị Lô Thu H (các con của vợ chồng bà Vi Thị T) đứng đơn, có nội dung: Sau khi nhận được giấy của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn, gia đình hội ý nhất trí theo biên bản hòa giải ngày 29-4-2022 của UBND thị trấn Đ. Ngoài ra, bà Vi Thị T còn trình bày: Biên bản hòa giải ngày 29-4-2022 của UBND thị trấn Đ ghi diện tích tranh chấp không đúng thực tế, diện tích đất tranh chấp thực tế là 139m²; bà Vi Thị T đồng ý điều chỉnh lại diện tích đất trên GCNQSDĐ mà gia đình bà đã được cấp.

Tuy nhiên, Tòa án đã nhiều lần tổng đạt văn bản tố tụng để tạo điều kiện cho các bên thương lượng, hòa giải với nhau về việc giải quyết tranh chấp nhưng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn không

hợp tác, không có mặt tại các buổi làm việc theo thông báo của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Vy Thị T, chị Đoàn Thị Thu H, chị Đoàn Thị Thanh N, chị Đoàn Ngọc Y (vợ và các con của ông Đoàn Ngọc B); bà Nguyễn Thị O, anh Đoàn Thành C, chị Đoàn Ngọc D (vợ và các con của ông Đoàn Ngọc L) trình bày: Diện tích đất tranh chấp được gia đình thống nhất chia cho bà Đoàn Thị H1. Trước đây, vợ chồng bà Vy Thị T là người trực tiếp quản lý khu đất, thuê thợ về chôn các cọc bê tông để phân định ranh giới giữa khu đất của gia đình bà và đất của gia đình ông Lô Văn T. Bà Vy Thị T, bà Nguyễn Thị O và các con đồng nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có ý kiến yêu cầu gì đối với tài sản trên đất đang tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Đoàn Thị T, bà Đoàn Thị H3, bà Đoàn Thị H2, anh Đoàn Tiến L (anh chị em của bà Đoàn Thị H1) cùng trình bày: Cụ Đoàn Chung C và cụ Vy Thị N sinh được 07 người con gồm: Ông Đoàn Ngọc B, bà Đoàn Thị T, ông Đoàn Ngọc L, bà Đoàn Thị H1, bà Đoàn Thị H2, Bà Đoàn Thị H3, ông Đoàn Tiến L. Sau khi bố mẹ chết, các anh em trong gia đình đã họp để phân chia tài sản bố mẹ để lại; diện tích đất hiện đang tranh chấp với vợ chồng ông Lô Văn T là phần diện tích đất mà bà Đoàn Thị H1 được chia. Do đó, các ông bà đều đồng nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị H1 và không có ý kiến gì về các tài sản hiện có trên đất đang tranh chấp.

Tại Công văn số 1365/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 30-6-2022 và tài liệu kèm theo do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Lạng Sơn cung cấp thể hiện:

Ngày 20-11-2009, UBND huyện C cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Lô Văn T và bà Vi Thị T đối với thửa đất số 102 tờ bản đồ số 34, diện tích 2.305,0m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm và thửa 110 tờ Bản đồ số 44, diện tích 803,0m², mục đích sử dụng là đất trồng lúa nước.

Ngày 13-9-2019, hộ ông Lô Văn T đề nghị tách thửa đất số 102 nói trên thành 03 thửa gồm thửa đất số 492, 493, 494 cùng tờ bản đồ số 34.

Ngày 06-12-2019, hộ ông Lô Văn T và bà Vi Thị T tặng cho con là chị Lô Thu H thửa đất số 493, tờ bản đồ số 34 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ có số phát hành CR 507033, số vào sổ CS 01826. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp đổi GCNQSDĐ đối với các thửa đất số 492, 494 và 110 cho hộ ông Lô Văn T và bà Vi Thị T có số phát hành CR 507035, số vào sổ CS 01827.

Trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Lô Văn T và bà Vi Thị T là đúng đối tượng, đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 37, Điều 75, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Việc bà Đoàn Thị H1 yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông Lô Văn T, bà Vi Thị T đối với diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 492, tờ bản đồ số 34 là không có cơ sở.

Tại công văn số 1448/UBND-TNMT ngày 27-7-2022 của UBND huyện C, tỉnh Lạng Sơn và tài liệu kèm theo có nội dung: Ông Lô Văn T là người đứng tên

tại Sổ mục kê đất đai xã Q đối với thửa đất số 102 tờ số 34 bản đồ địa chính xã Q. Việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa số 102, tờ số 34 bản đồ địa chính xã Q, cho hộ ông Lô Văn T và bà Vi Thị T căn cứ trên cơ sở hồ sơ kê khai ngày 29-7-2009 của Lô Văn T và bà Vi Thị T; có xác nhận của UBND xã Q về việc đất không có tranh chấp. Ngày 20-11-2009, UBND huyện C cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 34, diện tích 2.305,0m² cho hộ ông Lô Văn T và bà Vi Thị T là cấp nguyên thửa theo Bản đồ địa chính lập năm 2004. Tại thời điểm kê khai cũng như niêm yết việc cấp GCNQSDĐ, cơ quan Nhà nước không nhận được ý kiến phản ánh về việc tranh chấp thửa đất nói trên. Quá trình hòa giải tại cơ sở, ông Lô Văn T cho rằng, năm 1999 khi gia đình bà Đoàn Thị H1 đóng cọc bê tông để làm ranh giới đã lấn sang đất của gia đình ông 21,8m². Thực tế hiện nay, một phần diện tích đất mà bà gia đình Đoàn Thị H1 đang quản lý sử dụng thuộc một phần thửa đất số 492 đã được cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Lô Văn T và bà Vi Thị T nên việc bà Đoàn Thị H1 đề nghị hủy một phần GCNQSDĐ mang tên hộ ông Lô Văn T và bà Vi Thị T là có căn cứ.

Người làm chứng bà Phạm Thị Đ khai: Bà về làm dâu và sinh sống tại khu K (nay là khu H), thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn từ năm 1970 đến nay. Trước đây, khi còn trẻ bà thường xuyên đi lại qua khu đất hiện đang có tranh chấp giữa bà Đoàn Thị H1 và vợ chồng ông Lô Văn T; hiện nay trên đất tranh chấp còn có bụi cây mai do cụ Vy Thị N (mẹ đẻ của bà Đoàn Thị H1) trồng và hàng cây xương rồng do gia đình ông Lô Văn T trồng để làm ranh giới giữa đất của hai gia đình bà Đoàn Thị H1 và bà Vi Thị T. Bà khẳng định nguồn gốc đất tranh chấp là của bố mẹ bà Đoàn Thị H1 để lại.

Người làm chứng ông Lô Văn T khai: Ông là em trai ruột của ông Lô Văn T và là hàng xóm của bà Đoàn Thị H1, ông không có mâu thuẫn gì với cả hai bên gia đình. Trước đây, ranh giới đất giữa hai nhà chưa có cây hay vật đặc định mà chỉ phát bờ; sau này nhà ông Lô Văn T trồng hàng cây xương rồng làm ranh giới, đến năm 1999 ông Đoàn Ngọc B mới chôn cọc bê tông và rào hàng dây thép gai sát hàng cây xương rồng. Hai bên gia đình quản lý sử dụng đất ổn định cho đến khi đo đạc, kiểm đếm liên quan đến thực hiện Dự án khu đô thị thì mới phát hiện đất do gia đình bà Đoàn Thị H1 đang quản lý sử dụng nhưng lại được cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông Lô Văn T. Toàn bộ tài sản, cây trồng trên đất tranh chấp hiện nay do gia đình bà Đoàn Thị H1 tạo dựng. Vì vậy đề nghị gia đình ông Lô Văn T trả lại đất tranh chấp cho bà Đoàn Thị H1.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thu thập tài liệu chứng cứ, lấy lời khai đương sự, người làm chứng, tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn vắng mặt nên vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Phần đất hiện nay bà Đoàn Thị H1 đang quản lý, sử dụng thuộc một phần diện tích thửa đất số 492 có diện tích là 152,4m² (bao gồm cả diện tích chôn cọc bê tông); có địa chỉ: Khu H, thị

trần Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Lô Văn T và bà Vi Thị T vào năm 2019 theo thủ tục cấp đổi.

Diện tích đất nói trên có cạnh phía Tây Nam giáp với đất và công trình vật kiến trúc mà gia đình ông Lô Văn T đang quản lý sử dụng thuộc thửa đất số 492; phía Bắc tiếp giáp phần đất còn lại thửa 492 hiện do gia đình bà Đoàn Thị H1 đang quản lý sử dụng; phía Đông Bắc giáp thửa đất số 70 hiện do gia đình bà Đoàn Thị H1 đang quản lý sử dụng; phía Nam giáp nhà bếp của chị em bà Đoàn Thị H1. Trên đất có 01 bụi mai 33 cây, 01 hốc nứa 10 cây, 01 cây xoan đường kính trên 30cm, 09 cây lát đường kính 10cm đến 20cm, 11 cây lát đường kính từ 05 đến dưới 10cm, 05 cây nhãn đường kính từ 02cm đến 05cm, 14 cây chè.

Ranh giới tiếp giáp giữa phần đất mà bà Đoàn Thị H1 đang quản lý sử dụng với phần đất của gia đình ông Lô Văn T đang quản lý sử dụng là hàng cọc trụ bê tông (10 cọc) giăng dây thép gai và 03 cây xương rồng cao 2m nằm ở phía bên kia giáp với hàng rào trụ cọc bê tông.

Kết quả định giá tài sản xác định: Trị giá quyền sử dụng đất là 47.000 đồng/m²; trị giá cây trồng trên đất là 4.750.000 đồng; trị giá 10 cọc bê tông trên đất là 180.000 đồng; tổng trị giá tài sản trên đất tranh chấp là 4.930.000 đồng.

Tại phiên tòa:

Bà Đoàn Thị H1 trình bày: Gia đình bà đã sinh sống và quản lý sử dụng khu đất đang có tranh chấp đến nay là đời thứ 3. Ranh giới hàng cọc bê tông được chôn trên phần diện tích đất mà gia đình bà đang quản lý sử dụng. Ngày 20-8-2021, khi Cơ quan chức năng đo đạc để cấp GCNQSDĐ, bà chỉ yêu cầu đo từ mép cọc bê tông trở lại nên diện tích đất mà Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đo đạc (139m²) ít hơn diện tích mà Tòa án đã đo đạc khi thẩm định (152,4m²). Kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được thể hiện tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất có chữ ký cùng họ tên của ông Lô Văn T; chỉ sau khi Cơ quan chức năng kiểm tra, đối chiếu trên Bản đồ mới phát hiện một diện tích đất mà gia đình bà đang quản lý sử dụng đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Lô Văn T và bà Vi Thị T nên mới phát sinh tranh chấp. Nay bà Đoàn Thị H1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Buộc ông Lô Văn T và bà Vi Thị T trả lại diện tích đất tranh chấp và chấm dứt hành vi tranh chấp; yêu cầu Tòa án xem xét hủy một phần GCNQSDĐ mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn đã cấp cho hộ ông Lô Văn T và bà Vi Thị T tương ứng với diện tích đất tranh chấp. Bà Đoàn Thị H1 tự nguyện chịu chi phí tố tụng và tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Bà Đoàn Thị T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn: Nhất trí với ý kiến, yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị H1.

Bà Lý Thị Hồng N, người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Lạng Sơn trình bày:

Diện tích đất tranh chấp giữa bà Đoàn Thị H1 và vợ chồng ông Lô Văn T,

bà Vi Thị T thuộc một phần diện tích của thửa đất số 492. Ngày 06-12-2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ có số phát hành CR 507033, số vào sổ CS 01826 cho chị Lô Thu H đối với thửa đất số 493, tờ bản đồ số 34 và cấp đổi GCNQSDĐ đối với các thửa đất số 492, 494 tờ bản đồ số 34 và thửa đất số 110 tờ bản đồ số 44 cho hộ ông Lô Văn T và bà Vi Thị T; GCNQSDĐ mang tên hộ ông Lô Văn T và bà Vi Thị T có số phát hành CR 507035, số vào sổ CS 01827. Trong đó, thửa đất số 492 là một trong ba thửa đất được tách từ thửa đất số 102 tờ bản đồ số 34 mà ông Lô Văn T và bà Vi Thị T đã được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ vào ngày 20-11-2009.

Trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Lô Văn T và bà Vi Thị T là đúng đối tượng, đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 37, Điều 75, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; khoản 5 Điều 9 Thông tư số 24/2014 ngày 19-5-2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và khoản 3 Điều 7 Thông tư số 33/2017 ngày 29-9-2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. GCNQSDĐ mà UBND huyện C đã cấp cho hộ Lô Văn T và bà Vi Thị T vào ngày 20-11-2009 đã bị thu hồi trong quá trình thực hiện thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ. Theo kết quả thẩm định hiện trạng đất tranh chấp và tài liệu mà Tòa án đã thu thập thấy có đủ căn cứ để hủy một phần GCNQSDĐ mà Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp cho hộ ông Lô Văn T và bà Vi Thị T, tương ứng với phần diện tích tranh chấp.

Theo đề nghị cấp GCNQSDĐ của bà Đoàn Thị H1, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo đạc diện tích đất thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 66-2021 lập ngày 20-8-2021 có ký hiệu số thửa 517 tờ Bản đồ số 34; đây là ký hiệu thửa tạm, chưa được chỉnh lý trên Bản đồ địa chính.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng, đủ tư cách đương sự. Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn đều đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn không thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình đúng theo quy định của pháp luật, không có mặt theo Giấy triệu tập của Tòa án. Việc xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng nguồn gốc 152,4m² đất thuộc một phần diện tích thửa đất số 492 hiện đang tranh chấp là của ông cha để lại nhưng không có tài liệu chứng minh. Quá trình hòa giải tại UBND thị trấn Đ, mặc dù nguyên đơn và bị đơn có ý kiến khác nhau về thời gian chôn cọc bê tông nhưng đều thừa nhận gia đình bà Đoàn Thị H1 đã chôn

cọc bê tông làm ranh giới từ lâu, quá trình quản lý sử dụng ổn định cho đến tháng 8-2021 mới phát sinh tranh chấp. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và lời khai của người làm chứng cùng tài liệu chứng cứ khác, có cơ sở để xác định hàng rào bê tông là ranh giới giữa đất của gia đình bà Đoàn Thị H1 và đất của gia đình ông Lô Văn T. Mặt khác, trên đất tranh chấp còn có bụi mai, bụi nứa, cây xoan, cây lát, cây chè, cây nhãn...do gia đình bà Đoàn Thị H1 trồng. Do đó, có căn cứ xác định gia đình bà Đoàn Thị H1 có quá trình quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp và gia đình bà Đoàn Thị H1 đã thống nhất chia diện tích đất đang tranh chấp cho bà Đoàn Thị H1.

Như đã phân tích ở trên, gia đình bà Đoàn Thị H1 có quá trình quản lý, sử dụng, trồng cây trên đất tranh chấp nhưng khi UBND huyện C cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Lô Văn T là cấp nguyên thửa 102. Theo đề nghị của hộ ông Lô Văn T, thửa 102 được tách thành 03 thửa là thửa số 492, 493, 494. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn thực hiện thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ cho hộ ông Lô Văn T trên cơ sở hồ sơ cấp GCNQSDĐ lần đầu, không kiểm tra xác minh hiện trạng sử dụng đất. Do đó, việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Lô Văn T đối với thửa 492 là chưa đảm bảo quy định của Luật đất đai 2003. Do đó, có căn cứ để hủy một phần GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 06-12-2019 cho hộ ông Lô Văn T và bà Vi Thị T đối với thửa 492, tờ bản đồ 34, nay là tờ bản đồ 64 Bản đồ địa chính thị trấn Đ.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 163, Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 99, Điều 101, Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị H1 và ghi nhận sự tự nguyện của bà Đoàn Thị H1 về việc bà Đoàn Thị H1 chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đây là phiên tòa triệu tập hợp lệ lần thứ hai, vắng mặt bị đơn ông Lô Văn T và bà Vi Thị T; vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn là chị Lô Thùy L và chị Lô Thu H chưa rõ lý do; đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn gồm bà Vy Thị T, chị Đoàn Thị Thu H, chị Đoàn Thị Thanh N, chị Đoàn Ngọc Y, bà Nguyễn Thị O, anh Đoàn Thành C, chị Đoàn Ngọc D, bà Đoàn Thị H2, bà Đoàn Thị H3, anh Đoàn Tiến L tuy vắng mặt nhưng đều đã có bản khai trình bày ý kiến và có người đại diện theo ủy quyền là bà Đoàn Thị T tham gia phiên tòa. Vì vậy, việc vắng mặt của những người có tên nói trên không ảnh hưởng đến việc xét xử. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 2, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có tên nói trên.

[2] Khi phát sinh tranh chấp, UBND thị trấn Đ đã tiến hành hòa giải, vợ chồng ông Lô Văn T xác định trong tổng số 139m² mà bà Đoàn Thị H1 yêu cầu được cấp GCNQSDĐ, có lấn sang đất của gia đình bà là 21,8m². Do ông Lô Văn T và bà Vi

Thị T không có mặt khi được Tòa án triệu tập xem xét thẩm định tại chỗ nên việc xem xét thẩm định tại chỗ được thực hiện theo dẫn đặc của bà Đoàn Thị H1, có sự chứng kiến của đại diện chính quyền địa phương.

[3] Sau khi xem xét thẩm định tại chỗ, ngày 15-8-2022 đơn vị đo đạc đã có kết quả trích đo khu đất tranh chấp (ký hiệu TĐ 76/2022), nhưng do thông tin về số thửa đất tranh chấp thể hiện trên mảnh trích đo (theo số thửa tạm) không đúng với số thửa đất theo Bản đồ địa chính hiện nay. Vì vậy, ngày 19-9-2022 đơn vị đo đạc đã sửa đổi bổ sung thông tin về số thửa đất tranh chấp và tiến hành lồng ghép Bản đồ. Vì vậy, thông tin liên quan đến diện tích đất tranh chấp được Hội đồng xét xử căn cứ vào trích đo và bản lồng ghép bản đồ, do Công ty S chi nhánh Lạng Sơn thực hiện ngày 19-9-2022.

[4] Theo kết quả trích đo và lồng ghép Bản đồ, xác định được: Đoạn ranh giới của diện tích đất tranh chấp ký hiệu A1-A2-A3-A4-A5 trùng với ranh giới của thửa đất số 70 và thửa đất số 492 (thửa 102 trước đây) cùng tờ bản đồ số 34 nay là tờ Bản đồ số 64, Bản đồ địa chính thị trấn Đ; hiện trạng đoạn ranh giới ký hiệu A5-A6-A8-A9 là các cọc bê tông được đánh số từ 01 đến 10, gắn với hàng rào dây thép gai. Phần đất mà gia đình bà Đoàn Thị H1 quản lý sử dụng rồi sau đó chia cho bà Đoàn Thị H1 được ký hiệu bởi hình vẽ nối các điểm A1-A2-A3-A4-A5-A6-A8-A9, có diện tích là 152,4m² thuộc một phần diện tích thửa đất số 492, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Lô Văn T và bà Vi Thị T vào ngày 06-12-2019. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định, diện tích đất tranh chấp giữa bà Đoàn Thị H1 và vợ chồng ông Lô Văn T là 152,4m² đất thuộc một phần diện tích thửa đất số 492.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, bà Đoàn Thị H1 khẳng định ngoài diện tích đất mà bà đang khởi kiện vợ chồng Lô Văn T, giữa bà và vợ chồng ông Lô Văn T không phát sinh tranh chấp đất tại vị trí khác; khi yêu cầu Cơ quan chức năng đo đạc để cấp GCNQSDĐ, bà không yêu cầu đo diện tích đất đã chôn cọc bên tông, nên diện tích đất mà Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đo đạc ít hơn diện tích mà Tòa án đo đạc khi thẩm định. Vì vậy, mặc dù số liệu về diện tích đất tranh chấp theo kết quả thẩm định của UBND thị trấn Đ và của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn có sự chênh lệch nhưng cùng cùng một vị trí thửa đất, nên không làm thay đổi bản chất sự việc, không vi phạm về thủ tục hòa giải tại cơ sở.

[6] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Giấy viết tay của ông Vy Thiệu T với ông Lô Văn H lập năm 1941 thể hiện tứ cận tiếp giáp không phù hợp với vị trí đất đang tranh chấp hiện nay, không rõ về diện tích. Ngoài lời trình bày của mình, bà Đoàn Thị H1 và ông Lô Văn T, bà Vi Thị T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ có giá trị pháp lý để chứng minh nguồn gốc đất tranh chấp do ông cha để lại. Do đó, xác định các bên đương sự không có giấy tờ chứng minh về nguồn gốc đất tranh chấp.

[7] Về quá trình quản lý, sử dụng đất: Mặc dù nguyên đơn và bị đơn có ý kiến khác nhau về thời điểm chôn cọc bê tông nhưng đều thừa nhận cọc bê tông do gia đình bà Đoàn Thị H1 tạo dựng sát với hàng cây xương rồng do gia đình

ông Lô Văn T trồng trước đó; năm 2002 gia đình ông Lô Văn T san gạt, hạ độ cao để làm khu chăn nuôi. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thấy phần đất mà gia đình ông Lô Văn T san gạt sát với hàng cây xương rồng và thấp hơn trụ cọc bê tông cùng toàn bộ khu đất đang tranh chấp khoảng 06 mét. Do đó, có cơ sở xác định ranh giới giữa diện tích đất đang tranh chấp với diện tích đất thực tế gia đình ông Lô Văn T quản lý sử dụng là hàng cọc bê tông và sự chênh lệch về độ cao thấp giữa hai phần đất của hai chủ sử dụng đất. Mặt khác, toàn bộ tài sản là cây trồng hiện có trên đất tranh chấp gồm bụi mai, bụi nứa, cây xoan, cây lát, cây chè, cây nhãn...là do gia đình bà Đoàn Thị H1 tạo dựng và quản lý sử dụng ổn định cho đến tháng 8-2021 mới phát sinh tranh chấp.

[8] Do đó, có căn cứ xác định gia đình bà Đoàn Thị H1 có quá trình quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp và gia đình bà Đoàn Thị H1 đã thống nhất chia diện tích đất đang tranh chấp cho bà Đoàn Thị H1. Điều này phù hợp với lời khai của những người làm chứng và tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa. Vì vậy, việc bà Đoàn Thị H1 yêu cầu được quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là phù hợp với quy định của pháp luật.

[9] Đối với yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ:

[10] Như đã phân tích ở trên, phần diện tích đất mà gia đình bà Đoàn Thị H1 quản lý sử dụng và phần diện tích đất của gia đình ông Lô Văn T quản lý sử dụng có ranh giới cố định, rõ ràng. Ngày 20-11-2009, UBND huyện C cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Lô Văn T đối với thửa 102 tờ Bản đồ số 34 Bản đồ địa chính xã Q trên cơ sở tự kê mà không kiểm tra hiện trạng để xác định chủ sử dụng đất thực tế, do đó hộ ông Lô Văn T đã được cấp GCNQSDĐ nguyên thửa đất số 102 tờ bản đồ số 34 Bản đồ địa chính xã Q lập năm 2004.

[11] Theo yêu cầu của hộ ông Lô Văn T, thửa đất số 102 được tách thành 03 thửa là thửa là 492, 493, 494. Ngày 13-9-2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn đã cấp đổi GCNQSDĐ cho hộ ông Lô Văn T và bà Vi Thị T; trong đó có thửa đất số 492, trên cơ sở hồ sơ cấp GCNQSDĐ lần đầu và đã thu hồi GCNQSDĐ mà UBND huyện C cấp cho hộ Lô Văn T và bà Vi Thị T vào ngày 20-11-2009 theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai năm 2013.

[12] Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy có đủ cơ sở để xác định gia đình bà Đoàn Thị H1 có quá trình quản lý sử dụng ổn định đối với 152,4m² đất thuộc một phần thửa đất số 492. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Lô Văn T và bà Vi Thị T đối với toàn bộ diện tích của thửa 492 là không đúng đối tượng sử dụng đất, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà Đoàn Thị H1. Vì vậy, có đủ căn cứ để hủy một phần GCNQSDĐ số phát hành CR 507035, số vào sổ CS 01827 ngày 06-12-2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp mang tên hộ ông Lô Văn T và bà Vi Thị T, tương ứng với phần diện tích tranh chấp.

[13] Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị H1 là có căn cứ, phù hợp với quy định

của pháp luật nên được chấp nhận.

[14] Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng: Theo quy định tại khoản 1 Điều 156, khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 164, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: Người yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản phải nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá sản; trường hợp yêu cầu khởi kiện của đương sự không được Tòa án chấp thì đương sự đó phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá sản.

[15] Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trong quá trình giải quyết vụ án là 10.209.000 (mười triệu hai trăm linh chín nghìn) đồng, bà Đoàn Thị H1 nộp và đã chi trả hết. Do yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị H1 được chấp nhận nên ông Lô Văn T và bà Vi Thị T có nghĩa vụ liên đới chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà Đoàn Thị H1 nhất trí chịu toàn bộ chi tố tụng thay cho ông Lô Văn T và bà Vi Thị T. Xét thấy, ý kiến của bà Đoàn Thị H1 là tự nguyện, phù hợp với pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không gây bất lợi cho người khác nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[16] Về nghĩa vụ chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của bà Đoàn Thị H1 được chấp nhận nên ông Lô Văn T và bà Vi Thị T có nghĩa vụ liên đới chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự không có giá ngạch. Do bà Đoàn Thị H1 đồng ý nộp tiền án phí dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà Đoàn Thị H1 về việc bà Đoàn Thị H1 tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[17] Xét ý kiến, đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 2, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 164, Điều 166, Điều 169 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 99, Điều 101, Điều 106, Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khoá 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị H1; cụ thể:

1.1 Về quyền sử dụng đất: Bà Đoàn Thị H1 được quyền quản lý, sử dụng 152,4m² thuộc một phần diện tích thửa đất số 492, tờ bản đồ số 34, Bản đồ địa chính xã Q, nay là tờ bản đồ số 64, Bản đồ địa chính thị trấn Đ; địa chỉ: Khu H, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

Diện tích đất nói trên được thể hiện bằng hình vẽ nối các điểm A1-A2-A3-A4-A5-A6-A8-A9; có độ dài và ranh giới tiếp giáp được mô tả trong trích đo số 76/2022, ngày 19-9-2022

(Kèm theo Bản án là trích đo số 76/2022 và bản lồng ghép khu đất tranh chấp với Bản đồ địa chính cùng ngày 19-9-2022, do Công ty S chi nhánh Lạng Sơn thực hiện).

1.2 Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CR 507035 số vào sổ CS 01827 ngày 06-12-2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp mang tên hộ ông Lô Văn T và bà Vi Thị T, đối với 152,4m² đất thuộc một phần diện tích của thửa đất số 492, tờ bản đồ số 34 Bản đồ địa chính xã Q nay là tờ bản đồ số 64, Bản đồ địa chính thị trấn Đ; có vị trí, ranh giới tiếp giáp, kích thước cạnh đã nêu tại mục 1.1

1.3 Bà Đoàn Thị H1 có quyền, nghĩa vụ đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã nêu tại mục 1.1 theo quy định của pháp luật.

1.4 Buộc ông Lô Văn T, bà Vi Thị T, chị Lô Thùy L, chị Lô Thu H chấm dứt hành vi tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã nêu tại mục 1.1.

2. Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng:

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đoàn Thị H1 về việc bà Đoàn Thị H1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, với tổng số tiền 10.209.000 (mười triệu hai trăm linh chín nghìn) đồng. Bà Đoàn Thị H1 đã nộp đủ và đã chi hết số tiền 10.209.000 (mười triệu hai trăm linh chín nghìn) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đoàn Thị H1 về việc bà Đoàn Thị H1 tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, sung Ngân sách Nhà nước;

Số tiền này được trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà bà Đoàn Thị H1 đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0000037 ngày 20-6-2022 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn.

3. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn là ông Lô Văn T và bà Vi Thị T cùng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn là chị Lô Thùy L và chị Lô Thu H có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc ngày Bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- Cục THADS tỉnh Lạng Sơn;
- Tổ HCTP; Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa DS, TP.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Minh Thùy

