

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN HỮU LŨNG  
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 13/2022/DS-ST  
Ngày 11-8-2022  
V/v tranh chấp quyền sử dụng  
đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỮU LŨNG, TỈNH LẠNG SƠN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Ngô Thảo Nguyên

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Vũ Thị Cúc.

Ông Hoàng Văn Thường.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nông Đàm Thành, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:** Bà Chu Hương Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 14/2022/TLST-DS, ngày 18 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2022/QĐST-DS ngày 08/7/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2022/QĐST-DS, ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Chu Văn D, sinh năm: 1960; địa chỉ: Thôn PV, xã HS, huyện HL, tỉnh LS. Có mặt.

**- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Chu Văn D:** Ông Đặng Quý T- Luật sư Công ty luật TNHH Naci Law thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Phòng 602, tầng 6, tòa nhà \*, đường Nguyễn N V, phường T, quận CG, thành phố HN. Có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Đỗ Văn L và bà Đỗ Thị T. Cùng địa chỉ: Thôn PV, xã HS, huyện HL, tỉnh LS. Đều vắng mặt.

**- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1967. Vắng mặt.
2. Chị Chu Thị Th, sinh năm 1983. Vắng mặt.
3. Anh Chu Văn Đ, sinh năm 1984. Có mặt.
4. Anh Chu Bằng Gi, sinh năm 1986. Vắng mặt.
5. Anh Chu Đình L1, sinh năm 1989. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn PV, xã HS, huyện HL, tỉnh LS.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T, chị Chu Thị Th, anh Chu Văn Đ, anh Chu Bằng Gi, anh Chu Đình L1: Ông Chu Văn D, sinh năm: 1960; địa chỉ: Thôn PV, xã HS, huyện HL, tỉnh LS. Có mặt

6. Ủy ban nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Hữu Lũng là ông Vũ H– Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hữu Lũng (Văn bản ủy quyền số 08/GUQ-UBND, ngày 05/5/2022). Vắng mặt

7. Ủy ban nhân dân xã Hồ Sơn, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã Hồ Sơn là bà Nguyễn Thị Lệ D– Công chức địa chính xã Hồ Sơn, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn (Văn bản ủy quyền số 09/GUQ-UBND, ngày 08/6/2022). Vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Đỗ Thị Toòng, vắng mặt.
2. Bà Dương Thị Linh, vắng mặt.
3. Bà Đỗ Thị Sỡ, vắng mặt.
4. Bà Vi Thị Tiến, vắng mặt.
5. Bà Chu Thị Đức, vắng mặt.
6. Anh Thân Văn Hùng, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn PV, xã HS, huyện HL, tỉnh LS.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện ngày 29/12/2021 trong quá trình tố tụng, tại phiên tòa nguyên đơn ông Chu Văn D, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, ông Đặng Quý Tiên trình bày: Từ năm 1970 thì khu đất đang tranh chấp bỏ hoang. Đến năm 1978, ông lập gia đình với bà Lâm Thị Tòng (đã chết năm 2004), sau đó hai vợ chồng cùng nhau khai hoang khoảng gần 9000m<sup>2</sup>. Thời gian đầu gia đình ông trồng sắn, sau đó không hiệu quả về kinh tế nên chuyển sang trồng vải thiều, thời gian này ông có trồng thêm một số cây trám ăn quả nhưng không ra quả nên không trồng nữa. Trên đất ông có đào 01 giếng, làm 01 chuồng gà, 01 chuồng lợn và chòi ở trên đất, hiện chuồng gà, chuồng lợn và chòi đã bị phá bỏ, chỉ còn giếng nước. Sau đó do giá thành của quả vải thiều giảm nên ông chặt đi chuyển sang trồng cây keo, cây bạch đàn. Năm 2013, sau khi đã sử dụng ổn định, liên tục đất hơn 35 năm, ông đã đi kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 429797 số vào sổ cấp GCN CH00228 ngày 27/5/2013 mang tên hộ Chu Văn D diện tích là 8866m<sup>2</sup>. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có ai khiếu nại, không có tranh chấp gì, gia đình ông làm theo đúng thủ tục của pháp luật, hàng năm vẫn đóng thuế đất đầy đủ. Đến tháng 09/2021, sau khi khai thác hết cây bạch đàn, cây keo trên đất và trồng mới cây bạch đàn được khoảng 15 ngày thì có bà Đỗ Thị T và em trai là ông Đỗ Văn L mang các cây keo vào trồng xen kẽ, dày đặc trên phần diện tích 2244 m<sup>2</sup> đất mà gia đình ông đã trồng cây bạch đàn. Trước đây ông ước chừng diện tích đất bà Đỗ Thị T, ông Đỗ Văn L lấn chiếm khoảng 3000m<sup>2</sup>, sau khi thẩm định xác định diện tích bà Đỗ Thị T, ông Đỗ Văn L

lần chiếm là 2244m<sup>2</sup>. Nay ông yêu cầu được quản lý, sử dụng 2244m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 109, tờ bản đồ số 74, bản đồ địa chính xã Hồ Sơn tại Thôn PV, xã HS, huyện HL, tỉnh LS đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 429797 số vào sổ cấp GCN CH00228 ngày 27/5/2013 mang tên hộ Chu Văn D; buộc ông Đỗ Văn L và bà Đỗ Thị T di dời toàn bộ cây keo đã trồng, trả lại diện tích đất lần chiếm cho gia đình ông.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Đề nghị giải quyết theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/02/2022 và trong quá trình tố tụng bị đơn bà Đỗ Thị T và ông Đỗ Văn L trình bày:* Về nguồn gốc đất, từ năm 1977 đến năm 1978, bố mẹ ông, bà là cụ Đỗ Văn Nhiệt (đã chết năm 2021) và cụ Hoàng Thị Thủy (đã chết năm 1996) bắt đầu khai phá và quản lý, sử dụng một diện tích đất khoảng 3000 m<sup>2</sup> đất tại Thôn PV, xã HS, huyện HL, tỉnh LS. Gia đình ông, bà thường xuyên quản lý, sử dụng, hàng năm vẫn trồng sắn, đỗ xanh, đỗ trắng. Vào năm 1993-1994, khi xã có chủ trương hiến đất để làm bãi tha ma của thôn nên cụ Nhiệt (làm trưởng thôn từ năm 1990 đến năm 1996) đã công hiến thửa đất của gia đình khai phá để làm bãi tha ma của thôn, từ đây gia đình ông, bà không trồng cây, không quản lý, sử dụng mà để xã quản lý. Nhà ông Chu Văn D ở gần đây nên không đồng ý cho các hộ dân đặt mộ ở khu đất đó vì cho rằng ô nhiễm. Sau một thời gian, do thôn không sử dụng đất làm bãi tha ma nữa nên bỏ không từ năm 1997 đến khoảng năm 2009. Khi nhà ông Chu Văn D trồng cây keo, cụ Nhiệt phát hiện và có ra nói chuyện với nhà ông Dền nhiều lần, đề nghị ông Dền khai thác cây keo để trả lại đất cho gia đình nhưng ông Dền không đồng ý và cố tình để các cây keo trên đất. Vì tình cảm hàng xóm láng giềng nên cụ Nhiệt nói rằng khi nào nhà ông Dền khai thác cây keo thì nhà mình lấy lại đất. Khi ông Dền đào giếng, làm chuồng gà, chuồng lợn trên đất gia đình ông, bà cho rằng đất giao cho xã quản lý nên không có ý kiến gì. Gia đình ông, bà không quản lý, sử dụng đất tranh chấp từ năm 1993 đến nay và cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay có giấy tờ tài liệu gì liên quan đến quá trình quản lý, sử dụng đất tranh chấp. Năm 2013, khi đó ông Dền đang làm trưởng thôn nên đã làm thủ tục kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dền nhưng gia đình ông, bà và người dân trong thôn đều không nắm được. Đến năm 2021, khi ông, bà đến trồng cây keo thì ông Dền mới nói đất đã được cấp sổ đỏ, từ đây phát sinh tranh chấp giữa hai bên gia đình.

Bà Thơm, ông Lập không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn D, ông Chu Văn D phải trả lại toàn bộ diện tích đất tranh chấp và di dời toàn bộ cây bạch đàn đã trồng trên đất để trả lại đất cho gia đình ông, bà quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp 2244m<sup>2</sup> tại thửa đất số 109, tờ bản đồ số 74, bản đồ địa chính xã Hồ Sơn tại Thôn PV, xã HS, huyện HL, tỉnh LS. Đồng thời, yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BE 429797 số vào sổ cấp GCN CH00228 ngày 27/5/2013 mang tên hộ Chu Văn D đối với diện tích đất đang tranh chấp do việc cấp sổ đỏ không đúng quy định và không đúng đối tượng.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T, chị Chu Thị Th, anh Chu Văn Đ, anh Chu Bằng Gi, anh Chu Đình LI là ông Chu Văn D, trình bày:* Vợ và

các con ông nhất trí với ý kiến của ông và không có yêu cầu gì khác.

*Trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Hữu Lũng trình bày:* Thửa đất số 01, tờ bản đồ 74, diện tích 13.8529m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất lâm nghiệp chưa thể hiện quy chủ sử dụng đất cho hộ gia đình cá nhân nào nhưng do các gia đình cá nhân quản lý, sử dụng. Bản đồ địa chính xã Hồ Sơn năm 1996 chỉ đo đất ở và đất nông nghiệp; thửa đất số 39, tờ bản đồ số 74, diện tích 3620m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất bằng được quy chủ sử dụng là ông Chu Văn D. Trước thời điểm hộ ông Chu Văn D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BE 429797, ngày 27/5/2013 đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số 74 xã Hồ Sơn, diện tích 8866m<sup>2</sup> thì thửa đất số 01 tờ bản đồ 74 và thửa đất số 39 tờ bản đồ 74 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thuộc quy hoạch, dự án nào của huyện. Vì vậy trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Chu Văn D đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số 74 xã Hồ Sơn, diện tích 8866m<sup>2</sup> là đảm bảo theo quy định tại thời điểm cấp.

*Trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của UBND xã Hồ Sơn trình bày:* Đối với phần diện tích đất nằm trong thửa 109, tờ bản đồ 74 có tranh chấp với gia đình bà Đỗ Thị T và anh Đỗ Văn L, nằm trong 02 thửa đất gồm thửa đất 31 và thửa đất 39 tờ bản đồ 74, bản đồ địa chính xã Hồ Sơn, trên thực tế do hộ ông Chu Văn D quản lý, sử dụng và tại Sổ mục kê lưu tại Ủy ban nhân dân xã Hồ Sơn thể hiện thửa đất 31 và thửa đất 39 đứng tên ông Chu Văn D. Trình tự, thủ tục, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đảm bảo, đầy đủ chữ ký tại các biên bản ký giáp ranh của các chủ sử dụng đất tiếp giáp. Vì vậy việc trích đo một phần diện tích đất thuộc các thửa đất 01, thửa đất 31 và thửa đất 39, tờ bản đồ 74 cùng với một phần thửa đất 01, tờ bản đồ 78 và một phần diện tích đất đường để thành thửa 109, tờ bản đồ 74 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dền đã đảm bảo theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp năm 2013. Phần diện tích của thửa đất số 01, tờ bản đồ 74 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 429797 của hộ ông Chu Văn D không thuộc quy hoạch, dự án nào của huyện, các thửa đất này đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn D là có căn cứ để được chấp nhận. Còn đối với phần diện tích đất thuộc đường đất thuộc quản lý của Ủy ban nhân dân xã Hồ Sơn, đề nghị ông Dền đi kê khai điều chỉnh diện tích đất cấp trùng nêu trên để được cấp đúng quy định. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, ông Đặng Quý Tiên trình bày:* Quá trình khai thác sử dụng đất của hộ ông Chu Văn D đối với diện tích đất tranh chấp đã được chính quyền địa phương xác nhận hộ ông Chu Văn D là chủ sử dụng đất hợp pháp. Quy trình trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013 cho hộ ông Chu Văn D đã thỏa mãn điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Hơn nữa ông Dền sử dụng đất từ trước năm 1993 đất phù hợp quy hoạch tại thời điểm cấp, không có sự tranh chấp, khiếu nại của những người liên quan. Trong khi đó phía bị đơn không có tài liệu, căn cứ gì chứng minh đất của gia đình họ sử dụng đất trước và cũng không có căn cứ gì chứng minh gia đình họ đã hiến đất này làm bãi tha

ma, do vậy không có căn cứ đòi lại. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Dền đã được cấp có sự trùng lấn lên thửa đất khác cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dền và một phần đất thuộc đường đi, theo ý kiến của Ủy ban nhân dân xã thì gia đình ông Chu Văn D đồng ý điều chỉnh lại phần đất đó. Từ những ý kiến trên, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Chu Văn D đối với diện tích đất 2244m<sup>2</sup> và buộc bị đơn bằng chi phí của mình di dời cây trồng ra khỏi diện tích đất của ông Dền để ông Dền tiếp tục sử dụng diện tích đất của mình.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng phát biểu ý kiến:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của pháp luật; Bị đơn thực hiện chưa đúng quy định tại khoản 16 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện chưa đúng quy định tại khoản 17 Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 158, 160, 163, 164, 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 49, Điều 50 của Luật Đất đai 2003; Điều 166, Điều 203 của Luật Đất đai 2013; Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn D. Buộc bà Đỗ Thị T, ông Đỗ Văn L phải trả cho hộ ông Chu Văn D diện tích đất 2244m<sup>2</sup> (có đỉnh thửa A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13) nằm trong tổng diện tích đất 8866m<sup>2</sup>, thuộc thửa 109, tờ bản đồ 74, địa chỉ tại thôn Phú Vĩ, xã Hồ Sơn, huyện Hữu Lũng, đã được UBND huyện Hữu Lũng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/5/2013 cho hộ ông Chu Văn D, có tứ cận tiếp giáp: Phía Đông, Bắc, Nam tiếp giáp thửa 109, tờ bản đồ số 74, phía Tây giáp đường dân sinh để hộ ông Dền được tiếp tục quản lý sử dụng; buộc bà Đỗ Thị T, ông Đỗ Văn L phải di dời 360 cây keo ra khỏi diện tích đất tranh chấp; về chi phí tố tụng: bà Đỗ Thị T, ông Đỗ Văn L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản về đất tranh chấp; về án phí dân sự: bà Đỗ Thị T, ông Đỗ Văn L phải chịu án phí theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền: Quan hệ tranh chấp trong vụ án này là: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất” được quy định tại Khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; đất tranh chấp tọa lạc tại Thôn PV, xã HS, huyện HL, tỉnh LS nên căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

[2] Về thủ tục tố tụng: Các bị đơn ông Đỗ Văn L, bà Đỗ Thị T và những người làm chứng bà Đỗ Thị Toòng, bà Dương Thị Linh, bà Đỗ Thị Sỹ, bà Vi Thị

Tiến, bà Chu Thị Đức, anh Thân Văn Hùng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do; người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn và người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã Hồ Sơn, huyện Hữu Lũng đều có đơn xin giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiếp tục xét xử vụ án, theo quy định tại Điều 227, Điều 228, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn ông Chu Văn D xác định tại thời điểm khởi kiện do đo đạc thủ công nên ông xác định diện tích bà Đỗ Thị T, ông Đỗ Văn L lấn chiếm khoảng 3000m<sup>2</sup>. Sau khi thẩm định xác định diện tích bà Chu Thị Thơm, ông Đỗ Văn L lấn chiếm là 2244m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 109, tờ bản đồ số 74, bản đồ địa chính xã Hồ Sơn tại Thôn PV, xã HS, huyện HL, tỉnh LS theo đo đạc thực tế. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn D không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Chu Văn D khởi kiện bị đơn bà Đỗ Thị T, ông Đỗ Văn L trả lại diện tích đất 2244m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 109, tờ bản đồ số 74, bản đồ địa chính xã Hồ Sơn tại Thôn PV, xã HS, huyện HL, tỉnh LS đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 429797 số vào sổ cấp GCN CH00228 ngày 27/5/2013 mang tên hộ Chu Văn D và yêu cầu di dời toàn bộ cây keo đã trồng, trả lại diện tích đất lấn chiếm. Ông Chu Văn D đã cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Chu Văn D.

[5] Về nguồn gốc đất và quá trình quản lý sử dụng tranh chấp: Xét lời trình bày của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy: Phía nguyên đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp do ông khai phá, sử dụng liên tục từ năm 1979 đến nay, phía bị đơn bà Đỗ Thị T, ông Đỗ Văn L cũng cho rằng đất tranh chấp do bố mẹ của ông, bà khai phá từ năm 1977 -1978 và trồng hoa màu trên đất, nhưng đến năm 1993-1994 thì không canh tác sử dụng nữa cho đến thời điểm xảy ra tranh chấp. Người làm chứng phía bị đơn bà Đỗ Thị Tòong, bà Dương Thị Linh, bà Đỗ Thị Sỹ, bà Vi Thị Tiến đều khẳng định thấy cụ Đỗ Văn Nhiệt là bố đẻ của bà Đỗ Thị T, ông Đỗ Văn L canh tác, trồng cây trên diện tích đất tranh chấp, đến khoảng năm 1992 thì không canh tác sử dụng nữa. Sau đó thì thấy ông Chu Văn D sử dụng liên tục tới thời điểm xảy ra tranh chấp. Như vậy thời điểm từ năm 1977-1979 đến năm 1993-1994, nguyên đơn và bị đơn đều khẳng định gia đình mình sử dụng, canh tác trên diện tích đất tranh chấp và có người làm chứng, nhưng cả hai bên đều không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh quá trình sử dụng đất trong thời gian này. Theo biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Hồ Sơn thì diện tích đất tranh chấp do ông Chu Văn D khai phá từ năm 1979. Từ thời điểm khai phá đến nay gia đình ông Dền sử dụng ổn định, thường xuyên liên tục, không có tranh chấp hay các khiếu kiện liên quan đến quá trình sử dụng đất của ông Dền. Điều này phù hợp với lời khai của nguyên đơn về nguồn gốc đất tranh chấp là thửa đất này ngày xưa bỏ hoang, không ai sử dụng, đến năm 1979 do có nhu cầu sử dụng nên gia đình ông Dền đã khai phá và trồng sắn, vải thiều, bạch đàn. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, ngày 06/4/2022, các bên đương sự

đều xác nhận trên diện tích đất tranh chấp có 01 giếng nước của nhà ông Chu Văn D đào từ năm 1993-1994. Đến năm 2013 Ủy ban nhân dân huyện Hữu Lũng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Chu Văn D đối với diện tích đất đã kê khai đăng ký (trong đó có 2244m<sup>2</sup> diện tích đất tranh chấp). Như vậy, quá trình quản lý, sử dụng đất tranh chấp thửa số 109 từ năm 1993-1994 đến trước khi tranh chấp năm 2021, trong thời gian này hộ ông Chu Văn D vẫn quản lý sử dụng liên tục đất tranh chấp, ngoài hộ ông Dền thì không còn có ai khác sử dụng đất tranh chấp. Do đó, thời điểm năm 2013, ông Chu Văn D đã đi đăng ký, kê khai và được UBND huyện cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 109, là đúng trình tự, thủ tục, phù hợp theo quy định tại Điều 49 và khoản 4 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003.

[6] Theo kết quả trích đo địa chính số 01-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hữu Lũng thể hiện: Diện tích đất tranh chấp 2244m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 109, tờ bản đồ số 74 đã được Ủy ban nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE429797 cho hộ ông Chu Văn D ngày 27/5/2013. Tiến hành chồng ghép bản đồ địa chính xã Hồ Sơn với khu đất tranh chấp của Công ty Cổ phần Trắc địa bản đồ và môi trường Sông Tô, chi nhánh Lạng Sơn thấy rằng, diện tích đất tranh chấp 2244m<sup>2</sup> (ký hiệu S1) thuộc một phần thửa đất thửa đất 01, một phần thửa đất số 39 (ký hiệu S3) và một phần thửa đất số 31 (ký hiệu S7), cùng tờ bản đồ 74. Theo xác minh tại xã Hồ Sơn, thửa đất số 39, 31 trong sổ mục kê quy chủ sử dụng đất là ông Chu Văn D, thửa 31 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có một phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa 109 và phần lớn thửa đất số 39 (ký hiệu S4) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa 109. Thửa đất 109 tờ bản đồ 74, diện tích 8866m<sup>2</sup> được trích đo từ 4 thửa đất gồm: Một phần thửa đất 01 tờ bản đồ 74 (thửa đất này tại thời điểm đo vẽ bản đồ địa chính năm 1996 tiến hành đo bao toàn bộ diện tích đất lâm nghiệp, tổng diện tích là 138.524m<sup>2</sup> chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, trên thực tế vẫn do các hộ gia đình cá nhân quản lý theo hiện trạng); một phần thửa đất 39, một phần thửa đất 31 cùng tờ bản đồ 74 (trên sổ mục kê đều quy chủ là ông Chu Văn D); một phần thửa đất 01 tờ bản đồ 78 (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 201589 cho ông Chu Văn D ngày 23/11/1999 và một phần diện tích thuộc đường đất (ký hiệu S9). Việc trích đo các thửa đất nêu trên thành thửa 109 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Chu Văn D đã đảm bảo theo quy định của pháp luật.

[7] Quá trình giải quyết vụ án, bà Thơm và ông Lập không đưa ra được chứng cứ nào khác ngoài việc trình bày diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là do bố mẹ ông, bà là cụ Đỗ Văn Nhiệt (đã chết năm 2021) và cụ Hoàng Thị Thủy (đã chết năm 1996) khai phá và quản lý từ những năm 1977-1978 đến năm 1993-1994 thì xã có chủ trương hiến đất làm bãi tha ma nên cụ Nhiệt đã hiến phần diện tích đất tranh chấp để làm bãi tha ma cho thôn, từ đây gia đình ông, bà không canh tác, quản lý đất nữa. Theo biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Hồ Sơn, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn xác định cụ Đỗ Văn Nhiệt không đứng tên trên thửa đất nào thuộc tờ bản đồ 74. Từ những phân tích trên có đủ căn cứ pháp lý chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn D đối với bà Đỗ Thị T, ông Đỗ Văn L về việc

yêu cầu trả lại diện tích đất 2244m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 109, tờ bản đồ số 74 đã được Ủy ban nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE429797 cho hộ ông Chu Văn D ngày 27/5/2013.

[8] Do diện tích đất tranh chấp là 2244 m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất 109 thuộc quyền quản lý của hộ ông Chu Văn Dền đã bị bà Đỗ Thị T, ông Đỗ Văn L trồng 360 cây keo, đường kính gốc dưới 5cm từ tháng 9/2021. Ông Chu Văn D khởi kiện yêu cầu bà Đỗ Thị T, ông Đỗ Văn L phải di dời toàn bộ số cây trả lại diện tích đất cho hộ ông Chu Văn D quản lý, sử dụng là có căn cứ.

[9] Đối với ý kiến của bị đơn về việc xem xét quyết định cá biệt, thấy rằng, theo quy định tại khoản 1 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì xem xét hủy quyết định cá biệt không phải là yêu cầu của đương sự, dù đương sự không yêu cầu thì trách nhiệm của Tòa án khi giải quyết vụ việc dân sự vẫn phải xem xét về quyết định cá biệt. Trong vụ án này, khi giải quyết vụ án không cần thiết phải xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Chu Văn D là đúng quy định, không xâm phạm đến quyền, lợi ích của bị đơn nên ý kiến của phía bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp.

[10] Đối với phần diện tích đất 748,8 m<sup>2</sup> của thửa 109, tờ bản đồ 74 cấp trùng vào thửa đất 01 tờ bản đồ 78, bản đồ địa chính xã Hồ Sơn đã được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 201589 cho ông Chu Văn D ngày 23/11/1999 và phần diện tích đất 15,5 m<sup>2</sup> thuộc đường đất do Ủy ban nhân dân xã Hồ Sơn quản lý nằm trong tổng diện tích 8866m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE429797 cho hộ ông Chu Văn D ngày 27/5/2013, không nằm trong diện tích đất tranh chấp, không thuộc phạm vi khởi kiện nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Tuy nhiên, cần tôn trọng ý kiến của Ủy ban nhân dân xã Hồ Sơn về việc ông Dền có nghĩa vụ kê khai điều chỉnh lại diện tích đất thuộc thửa 109, tờ bản đồ 74 đã được Ủy ban nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE429797 cho hộ ông Chu Văn D ngày 27/5/2013.

[11] Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là người nộp tiền tạm ứng để chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với tổng số tiền 7.824.000 đồng. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, vì vậy, căn cứ các Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

[12] Về nghĩa vụ chịu án phí: Do yêu cầu của ông Chu Văn D được chấp nhận nên ông Đỗ Văn L, bà Đỗ Thị T phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch để sung vào ngân sách Nhà nước theo quy định tại Điều 26, Điều 27 của 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.

[13] Xét thấy ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.



[14] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 10; Điều 49, Điều 50, Điều 103, Điều 104, Điều 105, Điều 123 của Luật Đất đai 2003;

Căn cứ Điều 166, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 244, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 158, Điều 164, Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 189, Điều 221 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn D: Hộ ông Chu Văn D được quyền quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp là 2244m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 109, tờ bản đồ số 74 bản đồ địa chính xã Hồ Sơn; địa chỉ thửa đất: Thôn PV, xã HS, huyện HL, tỉnh LS đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 429797 số vào sổ cấp GCN CH00228 ngày 27/5/2013 mang tên hộ Chu Văn D.

Diện tích đất có tứ cận tiếp giáp và độ dài các cạnh được thể hiện bằng hình vẽ nối các điểm A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13 (ký hiệu S1), thể hiện tại bản chồng ghép bản đồ địa chính xã Hồ Sơn với khu đất tranh chấp kèm theo Bản án.

2. Buộc bà Đỗ Thị T, ông Đỗ Văn L tự di dời toàn bộ 360 cây keo trồng trên diện tích đất 2244m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 109, tờ bản đồ số 74 bản đồ địa chính xã Hồ Sơn để trả lại cho hộ ông Chu Văn D được quản lý sử dụng và phải chấm dứt hành vi tranh chấp đối với diện tích đất đã nêu tại mục (1).

3. Hộ ông Chu Văn D có nghĩa vụ đăng ký kê khai quyền của người sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp.

4. Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng: Bà Đỗ Thị T, ông Đỗ Văn L phải liên đới chịu số tiền 7.824.000 đồng về việc chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Bà Đỗ Thị T, ông Đỗ Văn L phải trả cho ông Chu Văn D tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản với số tiền là 7.824.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy

định khác.

6. Về án phí: Bị đơn bà Đỗ Thị T, ông Đỗ Văn L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

7. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND huyện Hữu Lũng;
- Chi cục THADS huyện Hữu Lũng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Ngô Thảo Nguyên**

**CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Hoàng Văn Thưởng**

**Vũ Thị Cúc**

**Ngô Thảo Nguyên**

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND huyện Hữu Lũng;
- Chi cục THADS huyện Hữu Lũng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Ngô Thảo Nguyên**