

**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: 07/2020/DS-ST

Ngày 31 - 8 - 2020

V/v tranh chấp quyền  
sử dụng 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 Hoàng Thị Tuyết.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Ông Ninh Ngọc Tú

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hoàng Duy Khánh, 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 Nguyễn Thị Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 31 tháng 8 năm 2020 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: 22/2019/TLST-DS, ngày 12 tháng 6 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2020/QĐST - DS ngày 17/6/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số **06/2020/QĐST-DS, ngày 07/7/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2020/QĐST-DS, ngày 31/7/2020, giữa các đương sự:**

**- Nguyên đơn:** Bà Võ Thị B, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

Có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Võ Tấn D, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn Đ, xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Triệu Hạnh H, Luật sư Văn phòng luật sư Triệu H – Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang; địa chỉ: Số 95, đường H, phường N, thành phố B. Có mặt ngày 19/8/2020, vắng mặt ngày 31/8/2020, có đơn xin vắng mặt.

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

1. UBND huyện H, tỉnh Lạng Sơn – Người đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Văn T – Chuyên viên Phòng Tài nguyên - Môi trường huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

2. Chị Cao Ánh T, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt ngày 19/8/2020, vắng mặt ngày 31/8/2020, có đơn xin vắng mặt.

3. Anh Cao Văn K, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

4. Chị Cao Thị Hồng N; sinh năm: 1985; địa chỉ: Thôn V, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Có mặt ngày 19/8/2020, vắng mặt ngày 31/8/2020, có đơn xin vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974.

Nơi ĐKKHKT: Thôn Đ, xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Chỗ ở hiện nay: K1, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Tấn D, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn Đ, xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

6. Ông Ngô Văn K; sinh năm 1971. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

7. Bà Võ Thị T, sinh năm 1971. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

8. Ông Đỗ Văn Q, sinh năm 1961. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

9. Ông Đỗ Văn C, sinh năm 1968. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

10. Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1972. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

11. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

12. Bà Đinh Thị T, sinh năm 1967. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

13. Bà Võ Thị Đ. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

14. Ông Mai Văn Đ, sinh năm 1979. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

15. Chị Đặng Thị Đ, sinh năm 1985. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

16. Bà Dương Thị T. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

17. Chị Võ Thị Thùy D, sinh năm 1997.

Địa chỉ: K 1, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

18. Anh Võ Đức H, sinh năm 2001.

Địa chỉ: K1, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Tấn D, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn Đ, xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

- Người làm chứng:

1. Anh Võ Tiến C, địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Đinh Văn L, địa chỉ: Thôn V, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Võ Thị B trình bày:*

Gia đình bà có diện tích đất tại thửa số 28, tờ bản đồ số 121 bản đồ địa chính xã M, đất có nguồn gốc là bố đẻ bà ông Võ Tấn Đ bán lại cho vợ chồng bà 580m<sup>2</sup> từ khoảng năm 1988 – 1989 với giá tiền khi đó 120.000đ (một trăm hai mươi nghìn đồng). Sau khi mua lại đất của bố, bà đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 580m<sup>2</sup> và được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng năm 1993. Đến khoảng năm 1998, 1999 khi Nhà nước làm đường cao tốc qua thì gia đình bà có bị thu hồi khoảng hơn 300m<sup>2</sup>, tuy nhiên đất bị thu hồi nhà nước chỉ phát quang để mở rộng hành lang đường. Sau khi làm đường xong bà đã được đo đạc lại đất, ngày 16/4/2002 Ủy ban nhân dân huyện H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S8834458 cho hộ gia đình bà, có diện tích là 373m<sup>2</sup> tại Thôn Đ, xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Đến khoảng cuối năm 2017 đầu năm 2018, Nhà nước lại tiếp tục mở rộng đường quốc lộ 1A, gia đình bà tiếp tục bị thu hồi 59,4m<sup>2</sup> (gồm có đất ruộng và thổ cư).

Năm 2008, bà có mua thêm hai thửa đất trồng lúa của gia đình ông Đỗ Văn C; địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn gồm thửa số 72, thửa 189 thuộc bản đồ số 121. Diện tích hai thửa đất trên là 279m<sup>2</sup> (hai thửa đất này hiện chưa được cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Khi mua là mua đất ruộng về cấy, hai bên có làm giấy tờ mua bán viết tay không có xác nhận của chính quyền địa phương.

Toàn bộ 03 thửa đất của gia đình bà tiếp giáp với đất nhà ông Võ Tấn D, nên đến năm 2017 ông D thấy gia đình chưa sử dụng đất đã tranh chấp với gia đình bà. Năm 2018, gia đình bà chuẩn bị xây nhà cho con trai thì đã bị ông Võ Tấn D cản trở, tranh chấp buộc gia đình bà phải dừng việc xây nhà. Do đó, tại phiên tòa ngày 19/8/2020 bà yêu cầu ông D trả lại cho bà được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất thuộc thửa 28A, tờ bản đồ số 40 (đất ở), đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S8834458 ngày 16/4/2002 cho hộ nhà bà là 158,4m<sup>2</sup>; trả lại cho bà thửa đất số 72 tờ bản đồ số 121, có diện tích 52,8m<sup>2</sup> (đất lúa); trả lại đất tại thửa số 189 tờ bản đồ số 121, diện tích 113,7m<sup>2</sup> (đất lúa), 02 thửa 72, 189 tờ bản đồ số 121 hiện nay vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, sau đó bà đã bỏ sung yêu cầu, bà đề nghị Tòa án cho bà được thỏa thuận với ông D theo như biên bản thỏa thuận ngày 10/3/2019 giữa bà và ông Võ Tấn D tại xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Bà B đã làm đơn đề nghị Tòa án tiến hành hòa giải tại thực địa và đo đạc cắm mốc theo hai bên tự thỏa thuận. Ngày 28/9/2020, theo thỏa thuận của bà và ông D, bà sẽ được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất là 351,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 28 A tờ bản đồ số 40, thửa 72 tờ bản đồ 121, thửa 189 tờ bản đồ 121, thửa 71 tờ bản đồ 121 bản đồ địa chính xã Minh Sơn, có tứ cận phía tiếp giáp: Phía Đông giáp đường quốc lộ 1A, có cạnh dài 15m; phía Bắc giáp đất ông Ngô Văn K, bà Võ Thị T có cạnh dài 25m; phía Tây giáp đất ông Võ Tấn D có cạnh dài 15m; phía Nam giáp đất ông Võ Tấn D có cạnh dài 25. Đối với những diện tích đất còn lại của thửa 28A tờ bản đồ số 40, thửa 72 tờ bản đồ 121, thửa 189 tờ bản đồ 121 bản đồ địa chính xã M ông D sẽ được toàn quyền quản lý, sử dụng.

Riêng đối với một phần diện tích đất tại thửa 71 tờ bản đồ 121 bản đồ địa chính xã M (trước đất thuộc thửa 28 tờ bản đồ số 40, đất ông Võ Tấn D đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 975993 ngày 25/6/1997), ngày 20/8/2020, bà B đã có yêu cầu khởi kiện bỏ sung đề nghị Tòa án giải quyết thêm để thuận tiện cho việc thỏa thuận của bà và ông D, bà đề nghị công nhận sự thỏa thuận đối với diện tích của thửa 71 tờ bản đồ số 121 cho bà và ông D. Hai bên thỏa thuận sẽ tự chịu trách nhiệm đối với những phần đất đã được đền bù, giải phóng mặt bằng và cùng có trách nhiệm kê khai, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Về các chi phí tố tụng: Bà và ông D ai đã tự bỏ ra thì sẽ tự nguyện chịu không đề nghị Tòa án giải quyết.

Về án phí: Bà B tự nguyện chịu toàn bộ tiền án phí của bà và ông D theo quy định.

*Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, bị đơn ông Võ Tấn D trình bày:*

Về đất bà Võ Thị B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất có nguồn gốc của bố đẻ ông là Võ Tấn Đ (chết năm 2010), chia cho con gái là bà Võ Thị B. Sau đó gia đình bà B đã làm các thủ tục xin được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định khoảng trước năm 1995 và vợ chồng bà B đã xây dựng nhà trên đất. Đến năm 1997, nhà nước có chương trình mở rộng đường quốc lộ 1A, nhà bà B đã bị thu hồi vườn rau trước nhà, đến sân gạch rồi mới đến nhà. Nhà bà B từ đó chỉ còn lại một bếp ba gian và một cây trướng gà là nhà nước không thu hồi, còn lại toàn bộ diện tích đất từ vườn rau đến nhà bị thu hồi hết. Đến năm 2001 Trạm thu phí xây dựng trạm thu phí nhà bà B lại bị Trạm lấy một phần lớn đất và nhà bà đã được bồi thường một bếp và cây trướng gà. Năm 2018 Trạm thu phí BOT mở lại trên khu vực trạm cũ, nhà chị B lại tiếp tục được đền bù 59,4m<sup>2</sup>. Ngoài ra, bà B khi bị Nhà nước thu hồi đất lần đầu năm 1997, do là phần diện tích đất còn lại không đủ 100m<sup>2</sup> nên đã được ưu tiên mua phần đất tái định cư ở chỗ khác nên nhà bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 250m<sup>2</sup>. Về 02 thửa

đất bà B mua lại của gia đình ông C: Đúng là bà B có mua 02 thửa đất với nhà ông Đỗ Văn C, sinh năm 1968 ; địa chỉ : Thôn Bến Lường, xã Minh Sơn, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn khoảng năm bao nhiêu tôi không nhớ rõ. Sau khi mua lại đất với anh C, bà B đã thực hiện san lấp đất để làm bãi đỗ xe ô tô. Tuy nhiên, trước khi bán đất cho bà B, ông C cũng được đền bù một phần đất của hai thửa bán cho bà B. Trước đó gia đình ông có cho gia đình bà B mượn đất làm quán, sau đó phần đất ông cho mượn cũng bị vào khu vực Trạm thu phí mở rộng nên bà B được đền bù phần nhà quán, còn ông được đền bù phần đất, không vào phần đất mua với nhà ông C. Hiện nay hai thửa đất này nhà bà B vẫn đang quản lý, sử dụng, ông không tranh chấp, lấn chiếm gì. Đất vẫn còn như khi ông C bán cho bà B. Do đất nhà ông ở gần phần đất nhà bà B được bố ông chia cho và gần 02 thửa ruộng ông C bán cho bà B nên khi bà B san lấp đất hai bên không thực hiện cắm cọc để phân định ranh giới, vì vậy đã phát sinh mâu thuẫn, gia đình bà B liên tục gây sự, chửi bới với ông. Nay bà B yêu cầu ông trả lại đất, ông không nhất trí, nhà bà đã bị thu hồi hết phần đất được bố ông chia cho nên ông không tranh chấp gì với bà, đối với phần đất bà mua với nhà ông C, bà mua bao nhiêu thì bà sử dụng như vậy, ông đề nghị Tòa án giải quyết đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên được cấp. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B, ông thấy không được cấp đúng theo quy định vì hai thửa đất ở hai địa điểm khác nhau tại sao lại được cấp trong cùng một sổ, ông đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S834458 đối với thửa đất là thửa 28A tờ bản đồ địa chính 40 có diện tích 373m<sup>2</sup> bà B đã được cấp.

Sau ngày mở phiên tòa ngày 19/8/2020, bà B thay đổi yêu cầu bổ sung đề nghị Tòa án giải quyết cho bà và ông được thỏa thuận với nhau để giải quyết toàn bộ vụ án. Ngày 29/8/2020 ông và bà B đã thỏa thuận và tự chỉ mốc giới cắm cọc, bà B sẽ được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 351,3m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 28A tờ bản đồ số 40, thửa 72 tờ bản đồ 121, thửa 189 tờ bản đồ 121, thửa 71 tờ bản đồ 121 bản đồ địa chính xã M, có phía Đông giáp đường quốc lộ 1A, có cạnh dài 15m; phía Bắc giáp đất ông Ngô Văn K, bà Võ Thị T có cạnh dài 25m; phía Tây giáp đất nhà ông có cạnh dài 15m; phía Nam giáp đất nhà ông có cạnh dài 25m. Đối với những diện tích đất còn lại của thửa 28A tờ bản đồ số 40, thửa 72 tờ bản đồ 121, thửa 189 tờ bản đồ 121 bản đồ địa chính xã Minh Sơn ông sẽ được toàn quyền quản lý, sử dụng. Ông không còn yêu cầu gì đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S8834458 đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Võ Thị B ngày 16/4/2002. Ông và bà B sẽ tự chịu trách nhiệm đối với những phần đất đã được đền bù giải phóng mặt bằng để làm đường vào phần của bên nào bên đó tự chịu, đối với phần đất thuộc thửa 71 tờ bản đồ 121 bản đồ địa chính xã M (trước đất thuộc thửa 28 tờ bản đồ số 40, đất ông đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 975993 ngày 25/6/1997 cho ông D), hiện nay ông đang quản lý, sử dụng, ông đồng ý để bà B được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất trên. Sau khi hai bên tự thỏa thuận với nhau, ông đề nghị bà B phải cùng có trách nhiệm với ông trong việc kê khai, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Về chi phí tố tụng: Ông D nhất trí ai đã bỏ chi phí ra sẽ tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về án phí: Bà B tự nguyện chịu, ông cũng đồng ý.

*Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Cao Văn K trình bày:*

Anh là con trai của bà Võ Thị B, gia đình anh có thửa đất số 28, tờ bản đồ số 121, diện tích 373m<sup>2</sup> đã được cấp có thẩm quyền là Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Võ Thị B. Đất có nguồn gốc là ông ngoại anh là Võ Tấn Đ bán lại cho bố mẹ anh thời điểm nào anh không được biết, chỉ được nghe bố mẹ kể lại mua vào khoảng năm 1998, 1999. Anh thấy bố mẹ bảo lại đất đã bị thu hồi khi nhà nước làm đường quốc lộ qua vào khoảng năm 1988 – 1989, tuy nhiên đất bị thu hồi nhà nước chỉ phát quang để mở rộng hành lang đường. Đến năm 2002 gia đình anh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 373m<sup>2</sup>. Khoảng cuối năm 2017 đầu năm 2018, Nhà nước lại tiếp tục mở rộng đường quốc lộ 1A đã thu hồi của gia đình tôi 59,4m<sup>2</sup> (gồm có đất ruộng và thổ cư). Năm 2008 mẹ anh có mua thêm hai thửa đất trồng lúa của gia đình ông Đỗ Văn C; địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn gồm thửa số 72, thửa 189 thuộc bản đồ số 121. Diện tích hai thửa đất trên là 279m<sup>2</sup> (hai thửa đất này hiện chưa được cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Khi mua là mua đất ruộng về cấy, nhưng sau đó ông D đổ đất xung quanh nên bị trùng không canh tác được nữa. Toàn bộ đất của gia đình anh tiếp giáp với đất nhà ông Võ Tấn D, nên đến năm 2017 ông D thấy gia đình chưa sử dụng đất đã có tình lấn chiếm đất của gia đình và có ý định chiếm đất để bán cho người khác 10m mặt tiền. Tuy nhiên, do gia đình anh biết được sự việc như vậy đã ngăn cản nên ông D chưa bán được đất. Anh đồng ý với các yêu cầu của mẹ anh, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng giải quyết, buộc ông D phải trả đất cho gia đình anh diện tích đất là 158,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 28A, tờ bản đồ số 40 (đất ở), đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 8834458 ngày 16/4/2002 cho hộ Võ Thị B; trả lại thửa đất số 72 tờ bản đồ số 121, có diện tích 52,8m<sup>2</sup> (đất lúa); trả lại Thửa số 189 tờ bản đồ số 121, diện tích 113,7m<sup>2</sup> (đất lúa), đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện đất vẫn tên chủ cũ, có giấy tờ mua bán viết tay giữa hai bên. Tuy nhiên, ngày 29/8/2020, mẹ anh và ông D đã thỏa thuận được với nhau về toàn bộ nội dung vụ án, anh cũng nhất trí với sự thỏa thuận đó, không có ý kiến gì, mẹ anh sẽ được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 375m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 28 A tờ bản đồ số 40, thửa 72 tờ bản đồ 121, thửa 189 tờ bản đồ 121, thửa 71 tờ bản đồ 121 và những phần diện tích đất còn lại của thửa 28A tờ bản đồ số 40, thửa 72 tờ bản đồ 121, thửa 189 tờ bản đồ 121 ông D sẽ được quản lý, sử dụng. Đối với một phần diện tích đất còn lại của thửa 71 tờ bản đồ 121 mẹ anh và ông D đã tự thỏa thuận thêm với nhau, đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận đó của hai người.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Cao Thị Ánh T, chị Cao Thị Hồng N:* Đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật để giải quyết vụ án.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, anh Võ Đức H:* Ông D là người đại diện theo ủy quyền nhất trí với sự thỏa thuận của bà B và ông D.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn K, bà Võ Thị T, ông Đỗ Văn Q, ông Đỗ Văn C, bà Đỗ Thị L, ông Nguyễn Văn T, bà Đinh Thị T, bà Võ Thị Đ, ông Mai Văn Đ, chị Đặng Thị Đ, bà Dương Thị T:* Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Thùy D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến. Do đó, Tòa án đã tiến hành các thủ tục theo trình tự tố tụng và đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện H trình bày:*

- Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà B: Bà B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S834458 đối với 02 thửa đất là thửa 28A tờ bản đồ địa chính 40 có diện tích 373m<sup>2</sup>, loại đất ở tại nông thôn, diện tích đất có nguồn gốc do ông Võ Tấn Đ bố đẻ bà B tặng cho, sau đó gia đình đã bị Nhà nước thu hồi làm đường quốc lộ 1A mới và làm trạm thu phí bị thu hồi một phần thửa đất và năm 2002 được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích còn lại 373m<sup>2</sup>. Đến năm 2018 bị thu hồi tiếp 59,4m<sup>2</sup> tuy nhiên gia đình bà chưa đi chỉnh lý lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa thứ 2 là thửa 179 tờ bản đồ số 121 không liên quan đến phần đất hiện đang giải quyết tranh chấp.

- Đối với phần đất cấp cho ông K, bà T: Đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận đất ngày 17/3/2011 tên Ngô Văn K, Võ Thị T số BC 226036, đã thực hiện đúng quy định.

- Đối với ông D: Năm 1997 ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất có nguồn gốc do bố ông Võ Tấn Đ để lại cho ông gồm 04 thửa 33, 35, 40 và 28 tờ bản đồ số 40 xã M, ông D đã chuyển nhượng 1.875m<sup>2</sup>, diện tích còn lại là 1.333m<sup>2</sup>. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D thực hiện đúng trình tự, năm 2018 ông D đã bị thu hồi 7m<sup>2</sup> do xây dựng trạm thu phí.

- Đối với 02 thửa đất bà B nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn C: Ngày 4/8/2008 bà B nhận chuyển nhượng lại của ông Đỗ Văn C 02 thửa đất 72m, 189 thuộc tờ bản đồ 121, nhưng hai bên chỉ làm giấy tờ viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau khi nhận chuyển nhượng lại bà B cũng chưa thực hiện việc kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C và bà B nhất trí với việc chuyển nhượng. Đề nghị bà B, ông C hoàn thiện việc chuyển nhượng theo quy định.

- Việc thu hồi đất để mở rộng đường quốc lộ 1A, xây dựng trạm thu phí: Hộ bà B bị thu hồi 03 lần lần 1, 2 khoảng 300m<sup>2</sup>, lần 59,4m<sup>2</sup>. Hộ ông D bị thu hồi 7m<sup>2</sup>.

- Quan điểm của Ủy ban nhân dân huyện: Việc tranh chấp giữa bà B và ông D phát sinh từ hiện trạng sử dụng đất của hộ gia đình bà Võ Thị B và ông Võ Tấn D đã thay đổi qua quá trình tách thửa, chuyển nhượng nhiều hộ, nhà nước thu hồi

đất và các hộ đã san lấp mất các bờ thửa dẫn đến các hộ không xác định được ranh giới, mốc giới của mình, ông D cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà B được cấp chưa đúng là không có căn cứ. Đối với việc thỏa thuận của bà B, ông D, Ủy ban nhân dân huyện hoàn toàn nhất trí, không có ý kiến bổ sung thêm gì.

Tòa án tiến hành xác minh tại Ủy ban nhân dân xã M: Xác định thửa đất 72 tờ bản đồ 121 có diện tích 220m<sup>2</sup> trong sổ mục kê thể hiện là đất không quy chủ, tuy nhiên qua kiểm tra bản đồ địa chính xã đất hiện nay bà B đang quản lý. Thửa 189 tờ bản đồ 121 có diện tích 83,7m<sup>2</sup> qua kiểm tra sổ mục kê không thể hiện nhưng bản đồ địa chính có thể hiện. Đối với việc chuyển nhượng giữa bà B và ông Đỗ Văn C do các hộ tự thỏa thuận không qua chính quyền địa phương nên chính quyền không nắm được.

Qua xác minh tại Ủy ban nhân dân huyện H: Việc thu hồi đất của hộ bà B, ông D có thể hiện đầy đủ, các hộ đã được bồi thường giải phóng theo quy định.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không xác định được vị trí, giá trị của phần đất tranh chấp nên đề nghị Tòa án tiến hành xem xét thẩm định và định giá tài sản có tranh chấp.

Lần 1: Theo yêu cầu của bà Võ Thị B và ông Võ Tấn D, ngày 22/8/2019 Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định và định giá tài sản, kết quả cụ thể như sau:

- Thửa 28A tờ bản đồ số 40 nằm trong tổng diện tích 623m<sup>2</sup> đã được UBND huyện Hữu Lũng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 8834458 ngày 16/4/2002 cho hộ bà Võ Thị B, có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đường quốc lộ 1A; phía Tây giáp đất hộ ông Võ Tấn D; phía Nam giáp thửa số 189 hộ bà Võ Thị B; phía Bắc giáp đất ông Ngô Văn K. Đất có giá 2.500.000đ/m<sup>2</sup>.

- Thửa số 72 tờ bản đồ số 121 diện tích 220m<sup>2</sup>, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đường quốc lộ 1A; phía Tây giáp đất hộ ông Võ Tấn D; phía Nam giáp thửa đất 190, 191 hộ ông Võ Tấn D; phía Bắc giáp thửa 189 hộ bà Võ Thị B. Đất có giá 2.500.000đ/m<sup>2</sup>.

- Thửa số 189 tờ bản đồ 121 diện tích 83,7m<sup>2</sup>, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đường quốc lộ 1A; phía Tây giáp đất hộ ông Võ Tấn D; phía Nam giáp thửa 72 hộ bà Võ Thị B; phía Bắc giáp thửa 28A hộ bà Võ Thị B. Đất có giá 2.500.000đ/m<sup>2</sup>.

Lần thứ 2: Sau khi có đơn yêu cầu của bà B, ngày 05/3/2020 và 11/3/2020 Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định và thành lập Hội đồng định giá tài sản có tranh chấp, các đương sự đã tự thống nhất mốc giới, xác định được cụ thể như sau:

- Thửa 28A tờ bản đồ số 40 có diện tích 158,4m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 8834458 ngày 16/4/2002 cho hộ bà Võ Thị B, có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đường quốc lộ 1A; phía Tây giáp đất hộ ông Võ Tấn D; phía Nam giáp thửa số 189 hộ bà Võ Thị B; phía Bắc giáp đất ông Ngô Văn K.



- Thửa số 72 tờ bản đồ số 121 diện tích 52,8m<sup>2</sup>, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đường quốc lộ 1A; phía Tây giáp đất hộ ông Võ Tấn D; phía Nam giáp thửa đất 190, 191 hộ ông Võ Tấn D; phía Bắc giáp thửa 189 hộ bà Võ Thị B.

- Thửa số 189 tờ bản đồ 121 diện tích 113,7m<sup>2</sup>, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đường quốc lộ 1A; phía Tây giáp đất hộ ông Võ Tấn D; phía Nam giáp thửa 72 hộ bà Võ Thị B; phía Bắc giáp thửa 28A hộ bà Võ Thị B. Trên các thửa đất tranh chấp không có tài sản gì, đất ở có giá 2.500.000đ/m<sup>2</sup>, đất trồng lúa có giá 180.000đ/m<sup>2</sup>.

Ngày 20/8/2020, bà B có đơn yêu cầu bổ sung, đề nghị Tòa án giải quyết công nhận sự thỏa thuận của bà và ông D đối với đất tại các thửa 28A tờ bản đồ số 40 đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, thửa 72 tờ bản đồ 121, thửa 189 tờ bản đồ 121 bản đồ địa chính xã Minh Sơn và thửa 71 tờ 121 bản đồ địa chính xã Minh Sơn trước là thửa 28 tờ bản đồ 40 đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Tấn D.

Ngày 29/8/2020, theo yêu cầu của nguyên đơn bà B, Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng đã tiến hành hòa giải tại thực địa có sự chứng kiến của đại diện chính quyền địa phương, cơ quan đo đạc. Kết quả đã hòa giải thành được toàn bộ nội dung vụ án, sau đó các đương sự đã thống nhất cam kết, chỉ mốc giới để cơ quan đo đạc tiến hành đo vẽ theo quy định. Kết quả, theo sự thỏa thuận của các bên, cụ thể:

- Bà Võ Thị B sẽ được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất là 351,3m<sup>2</sup>, cụ thể: Điểm số 1 là giao điểm của đường thẳng giữa cột bê tông và đường nhựa cắt đường thẳng mép ngoài tường nhà bà B (nhà ông Võ Văn M cũ), cách cột bê tông 2,1m. Mốc thứ 2 cách mốc số 1 là 25m nằm trên đường thẳng giữa cột đèn của đường QL1A. Đất bà B được quản lý sử dụng từ điểm mét 26 đến hết điểm mét số 40 (rộng 15m), đất có chiều sâu 25m. Tư cận tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đường QL1A, cạnh dài 15m. Phía Bắc giáp đất ông Ngô Văn K, bà Võ Thị T, cạnh dài 25m. Phía Tây giáp đất ông Võ Tấn D, cạnh dài 15m. Phía Nam giáp đất ông Võ Tấn D, cạnh dài 25m. Trong đó: Phần đất thuộc hành lang giao thông là 41,7m<sup>2</sup>; đất ở tại nông thôn 117m<sup>2</sup> thuộc thửa 28A tờ bản đồ số 40 (nay tạm tách thành thửa 255 tờ bản đồ 121 bản đồ địa chính xã M); đất ở trồng cây lâu năm 103,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 71 tờ bản đồ 121 (đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Tấn D số H 975993 ngày 25/6/1997) nay tạm tách thành thửa 257 tờ bản đồ 121 bản đồ địa chính xã M; đất ở trồng lúa nước 88,4m<sup>2</sup> thuộc 02 thửa 189, 72 tờ bản đồ số 121 (nay tạm tách là thửa 256 tờ bản đồ 121).

- Ông Võ Tấn D được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất là 157,5m<sup>2</sup>, cụ thể: Đất ở tại nông thôn 20m<sup>2</sup> thuộc thửa 28A tờ bản đồ số 40; đất ở trồng lúa nước 78,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 72 tờ bản đồ 121 bản đồ địa chính xã M; đất hành lang giao thông 58,2m<sup>2</sup>. Đối với phần diện tích đất bị thu hồi giải phóng mặt bằng thuộc vào phần đất của ai, bên đó tự chịu trách nhiệm.

Các bên đều nhất trí với kết quả đo đạc và cam kết sẽ có trách nhiệm làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Bà B khởi kiện không có căn cứ nên đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B cấp không đúng nên cần hủy theo quy định. Tuy nhiên, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được toàn bộ nội dung vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận toàn bộ nội dung thỏa thuận của các đương sự.

*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. Các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cần thể hiện đầy đủ nội dung về kết quả thẩm định, định giá theo quy định tại các Điều 101, 104 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thực hiện tổng đạt các thông báo, văn bản tố tụng cho các đương sự đúng quy định tại các Điều 175, 210 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thực hiện việc giải quyết khiếu nại của đương sự theo đúng quy định tại Điều 506 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Tại phiên tòa Thẩm phán đã thông báo kết quả thỏa thuận của các đương sự căn cứ theo biên bản hòa giải tại thực địa ngày 29/8/2020, các đương sự tại phiên tòa đều công nhận sự thỏa thuận đó, đây là quyền tự định đoạt của các đương sự. Do Tòa án chưa làm rõ các nội dung thỏa thuận, chưa gửi biên bản hòa giải cho Viện kiểm sát nên Viện kiểm sát chưa nắm được nội dung cụ thể, đó đó không đủ căn cứ xác định các đương sự đã thỏa thuận giải quyết toàn bộ nội dung vụ án hay chưa, việc thỏa thuận đó có phù hợp quy định pháp luật không nên Viện kiểm sát không phát biểu về đường lối giải quyết vụ án.

### **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 và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngô Văn K, bà Võ Thị T, ông Đỗ Văn Q, ông Đỗ Văn C, bà Đỗ Thị L, ông Nguyễn Văn T, bà Đinh Thị T, bà Võ Thị Đ, ông Mai Văn Đ, chị Đặng Thị Đ, bà Dương Thị T đều vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt; chị Võ Thị Thùy D vắng mặt nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ; bà Nguyễn Thị H, anh Võ Trí H vắng mặt đã có ủy quyền. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiếp tục xét xử vụ án, theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất bị đơn là ông Võ Tấn D có địa chỉ tại Thôn Đ, xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

[3] Về nội dung: Nguyên đơn bà Võ Thị B yêu cầu ông Võ Tấn D trả lại diện tích đất tranh chấp là 158,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 28A, tờ bản đồ số 40 (đất ở), đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 8834458 ngày 16/4/2002 cho hộ Võ Thị B; yêu cầu ông D trả lại cho bà thửa đất số 72 tờ bản đồ số 121, có diện tích 52,8m<sup>2</sup> (đất lúa) và yêu cầu trả lại đất tại thửa số 189 tờ bản đồ số 121, diện tích 113,7m<sup>2</sup> (đất lúa), đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện đất vẫn tên chủ cũ, có giấy tờ mua bán viết tay giữa hai bên. Ngày 20/8/2020, bà B thay đổi, bổ sung yêu cầu, đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận của bà và ông D đối với 03 thửa đất 28A, 72, 189 và yêu cầu bổ sung thêm đối với diện tích đất tại thửa 71 tờ bản đồ 121 bản đồ địa chính xã M (đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Võ Tấn D năm 1995 thuộc thửa 28 tờ bản đồ số 40).

[4] Xem xét quá trình quản lý, sử dụng đất của bà B, ông D, thấy rằng khi Nhà nước mở rộng đường và xây dựng trạm thu phí cả nhà bà B và ông D đều bị thu hồi đất. Bà B đã bị thu hồi diện tích đất khoảng hơn 300m<sup>2</sup> trong hai lần đầu (trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2020), lần thứ ba là 59,4m<sup>2</sup>. Ông D bị thu hồi 7m<sup>2</sup>.

[5] Kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản các lần như sau:

- Lần 1: Theo yêu cầu của bà Võ Thị B và ông Võ Tấn D, ngày 22/8/2019 Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định và định giá tài sản, kết quả cụ thể như sau: Thửa 28A tờ bản đồ số 40 nằm trong tổng diện tích 623m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 8834458 ngày 16/4/2002 cho hộ bà Võ Thị B, có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đường quốc lộ 1A; phía Tây giáp đất hộ ông Võ Tấn D; phía Nam giáp thửa số 189 hộ bà Võ Thị B; phía Bắc giáp đất ông Ngô Văn K. Đất có giá 2.500.000đ/m<sup>2</sup>. Thửa số 72 tờ bản đồ số 121 diện tích 220m<sup>2</sup>, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đường quốc lộ 1A; phía Tây giáp đất hộ ông Võ Tấn D; phía Nam giáp thửa đất 190, 191 hộ ông Võ Tấn D; phía Bắc giáp thửa 189 hộ bà Võ Thị B. Đất có giá 2.500.000đ/m<sup>2</sup>. Thửa số 189 tờ bản đồ 121 diện tích 83,7m<sup>2</sup>, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đường quốc lộ 1A; phía Tây giáp đất hộ ông Võ Tấn D; phía Nam giáp thửa 72 hộ bà Võ Thị B; phía Bắc giáp thửa 28A hộ bà Võ Thị B. Đất có giá 2.500.000đ/m<sup>2</sup>.

- Lần thứ 2: Sau khi có đơn yêu cầu của bà B, ngày 05/3/2020 và 11/3/2020 Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định và thành lập Hội đồng định giá tài sản có tranh chấp, các đương sự đã tự thống nhất mốc giới, xác định được cụ thể như sau: Thửa 28A tờ bản đồ số 40 có diện tích 158,4m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 8834458 ngày 16/4/2002 cho hộ bà Võ Thị B, có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đường quốc lộ 1A; phía Tây giáp đất hộ ông Võ Tấn D; phía Nam giáp thửa số 189 hộ bà Võ Thị B; phía Bắc giáp đất ông Ngô Văn K. Thửa số 72 tờ bản đồ số 121 diện tích 52,8m<sup>2</sup>, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đường quốc lộ 1A; phía Tây giáp đất hộ ông Võ Tấn D; phía Nam giáp thửa đất 190, 191 hộ ông Võ Tấn D; phía Bắc giáp thửa 189 hộ bà Võ Thị B. Thửa

số 189 tờ bản đồ 121 diện tích  $113,7m^2$ , đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đường quốc lộ 1A; phía Tây giáp đất hộ ông Võ Tấn D; phía Nam giáp thửa 72 hộ bà Võ Thị B; phía Bắc giáp thửa 28A hộ bà Võ Thị B. Trên các thửa đất tranh chấp không có tài sản gì, toàn bộ đất ở các thửa có giá  $2.500.000đ/m^2$ , các thửa đất trồng lúa có giá  $180.000đ/m^2$ .

[6] Ngày 29/8/2020, bà B, ông D đã tự thỏa thuận, cắm mốc đất để giải quyết vụ án, cụ thể bà B sẽ được quản lý, sử dụng diện tích đất tính có chiều rộng mặt đường quốc lộ 1A là 15m, chiều sâu 25m (đất thuộc các thửa 28A, 72, 189, 71), những phần còn lại của 03 thửa đất 28A, 72, 189 ông D sẽ được quyền quản lý, sử dụng.

[7] Quá trình xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 05/3/2020 và ngày 11/3/2020, bà B, ông D đã thống nhất mốc giới là móng tường cũ của nhà bà B.

[8] Xét thấy, tranh chấp phát sinh giữa bà B và ông D là do quá trình sử dụng đất hai bên đã tự đồ đất, san lấp mặt bằng làm mất đi ranh giới giữa các thửa đất nên đã xảy ra tranh chấp. Đất bà B, ông D đều được Ủy ban nhân dân huyện Hữu Lũng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Về nguồn gốc đất của bà B do bà B được bố đẻ là ông Võ Tấn Đ tặng cho lại, của ông D do được nhận thừa kế từ bố đẻ ông Võ Tấn Đ.

[9] Đối với 02 thửa đất bà B nhận chuyển nhượng lại của ông Đỗ Văn C: Năm 2008 ông C và bà B có làm giấy tờ viết tay, bà B nhận chuyển nhượng lại của ông C thửa 72 và thửa 189 tờ bản đồ số 121 (đất có nguồn gốc ông C đổi với ông Đỗ Văn Q anh trai ruột của ông). Mặc dù chưa được làm thủ tục nhưng cả hai bên đều khẳng định có việc chuyển nhượng, không ai có ý kiến gì, do đó khẳng định bà B có quyền đối với 02 thửa đất trên. Tuy nhiên, từ khi nhận chuyển nhượng đến nay bà B chưa thực hiện các thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nên đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[10] Ngày 29/8/2020, bà B và ông Võ Tấn D đã thống nhất thỏa thuận giải quyết được toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể: Bà B sẽ được quyền quản lý, sử dụng đất có chiều rộng mặt đường quốc lộ 1A là 15m, chiều sâu 25m, sau khi đo đạc diện tích đất là  $351,3m^2$ , cụ thể: Điểm số 1 là giao điểm của đường thẳng giữa cột bê tông và đường nhựa cắt đường thẳng mép ngoài tường nhà bà B (nhà ông Võ Văn Minh cũ), cách cột bê tông 2,1m. Mốc thứ 2 cách mốc số 1 là 25m nằm trên đường thẳng giữa cột đèn của đường QL1A. Đất bà B được quản lý sử dụng từ điểm mét 26 đến hết điểm mét số 40 (rộng 15m), đất có chiều sâu 25m. Tư cận tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đường QL1A, cạnh dài 15m. Phía Bắc giáp đất ông Ngô Văn K, bà Võ Thị T, cạnh dài 25m. Phía Tây giáp đất ông Võ Tấn D, cạnh dài 15m. Phía Nam giáp đất ông Võ Tấn D, cạnh dài 25m. Trong đó: Phần đất thuộc hành lang giao thông là  $41,7m^2$ ; đất ở tại nông thôn  $117m^2$  thuộc thửa 28A tờ bản đồ số 40 (nay cơ quan đo đạc tạm ghi chú thành thửa 255 tờ bản đồ 121 bản đồ địa chính xã Minh Sơn); đất ở trồng cây lâu năm  $103,8m^2$  thuộc thửa 71 tờ bản đồ 121 (đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Tấn D số H 975993 ngày 25/6/1997) nay tạm tách thành thửa 257 tờ bản đồ 121 bản đồ địa

chính xã M; đất ở trồng lúa nước 88,4m<sup>2</sup> thuộc 02 thửa 189, 72 tờ bản đồ số 121 (nay cơ quan đo đạc tạm ghi chú là thửa 256 tờ bản đồ 121). Ông Võ Tấn D được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất là 157,5m<sup>2</sup>, cụ thể: Đất ở tại nông thôn 20m<sup>2</sup> thuộc thửa 28A tờ bản đồ số 40; đất ở trồng lúa nước 78,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 72 tờ bản đồ 121 bản đồ địa chính xã M; đất hành lang giao thông 58,2m<sup>2</sup>.

[11] Các đương sự cũng nhất trí về trị giá của đất sẽ căn cứ theo như kết quả định giá tài sản ngày 11/3/2020, đất ở tại nông thôn có giá là 2.500.000đ/m<sup>2</sup>, đất ở trồng lúa và đất khác có giá 180.000đ/m<sup>2</sup>.

[12] Đối với phần diện tích đất bị thu hồi giải phóng mặt bằng các đương sự thỏa thuận thuộc vào phần đất của bà B, ông D thì ông, bà tự chịu trách nhiệm. Các đương sự có trách nhiệm làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[13] Đối với yêu cầu phản tố của ông Võ Tấn D về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xét thấy ông có đơn yêu cầu sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, sau khi Tòa án đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử nên yêu cầu trên của ông D không được chấp nhận thụ lý. Tuy nhiên, hiện nay bà B và ông D đã tự thỏa thuận giải quyết được toàn bộ vụ án, ông D cũng không có yêu cầu gì thêm về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[14] Toàn bộ nội dung vụ án đã được các đương sự thống nhất giải quyết, các đương sự đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận, thấy rằng, việc thỏa thuận của bà B, ông D là tự nguyện nên cần công nhận sự tự nguyện thỏa thuận đó. Tuy nhiên, đối với phần diện tích đất thuộc hành lang giao thông bà B yêu cầu giải quyết, cụ thể: Nằm trong phần đất thỏa thuận bà B được quyền quản lý, sử dụng là 41,7m<sup>2</sup>, nằm trong phần đất thỏa thuận ông D được quyền quản lý, sử dụng là 58,7m<sup>2</sup> sẽ không được chấp nhận.

[15] Đối với phần diện tích đất 103,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 71 tờ bản đồ 121 bản đồ địa chính xã M, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 975993 ngày 25/6/1997 cho ông Võ Tấn D (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần diện tích đất trên thuộc một phần thửa 28 tờ bản đồ số 40). Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết bà B chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết đối với 03 thửa đất là thửa 28A tờ bản đồ số 40, thửa 72 tờ bản đồ 121, thửa 189 tờ bản đồ 121. Tuy nhiên, ngày 20/8/2020, bà B đã có yêu cầu bổ sung đối với thửa đất, tại buổi hòa giải ngày 29/8/2020 cả bà B và ông D đều nhất trí với việc đo đạc, cắm mốc vào thửa 71 tờ bản đồ 121 của ông D. Tại phiên tòa, bà B, ông D đều đề nghị công nhận sự tự nguyện thỏa thuận đối với diện tích đất trên. Xét thấy, để giải quyết triệt để vụ án, chấm dứt tranh chấp, cần công nhận sự tự nguyện thỏa thuận trên của bà B và ông D.

[16] Như vậy, các đương sự thỏa thuận diện tích đất bà B được quyền quản lý, sử dụng là 309,6m<sup>2</sup> (trong đó đất ở tại nông thôn 117,4m<sup>2</sup>, đất ở trồng cây lâu năm 103,8m<sup>2</sup> và 88,4m<sup>2</sup> đất ở trồng lúa nước), có giá trị là 328.096.000đ (ba trăm hai mươi tám triệu không trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

[17] Diện tích đất ông D được quyền quản lý, sử dụng là 98,8m<sup>2</sup> (trong đó đất ở tại nông thôn 20m<sup>2</sup>, đất ở trồng lúa nước 78,8m<sup>2</sup>), có giá trị là 64.184.000đ (sáu mươi tư triệu một trăm tám mươi tư nghìn đồng).

[18] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn K, bà Võ Thị T: Xét thấy, phần diện tích đất ông bà đã nhận chuyển nhượng với ông D không liên quan đến phần đất tranh chấp nên không xem xét giải quyết.

[19] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị L, ông Nguyễn Văn T, bà Đinh Thị T, bà Võ Thị Đ, ông Mai Văn Đ, chị Đặng Thị Đ, bà Dương Thị T. Tuy nhiên, những diện tích đất các hộ đã chuyển nhượng lại cho ông Võ Tấn D không liên quan đến phần đất tranh chấp nên không xem xét giải quyết.

[20] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng tại phiên tòa không đưa ra đường lối giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử căn cứ theo các quy định pháp luật để giải quyết vụ án.

[21] Về chi phí tố tụng: Toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản, nguyên đơn bà B, bị đơn ông D đã thanh toán xong, không có yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[22] Về án phí: Bà B và ông D phải chịu án phí theo quy định tương ứng với phần diện tích các bên được quyền quản lý, sử dụng. Bà B phải chịu án phí đối với yêu cầu thuộc đất hành lang giao thông không có giá ngạch không được chấp nhận, bà B cũng tự nguyện chịu toàn bộ tiền án phí của ông D nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện của bà.

[23] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228, 246, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 189 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 125, Điều 203 của Luật đất đai; Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Về trách nhiệm dân sự:

1.1. Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn bà Võ Thị B với bị đơn ông Võ Tấn D. Cụ thể:

- Bà Võ Thị B sẽ được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất là 309,6m<sup>2</sup>, tính từ điểm số 1 là giao điểm của đường thẳng giữa cột bê tông và đường nhựa cắt đường thẳng mép ngoài tường nhà bà B (nhà ông Võ Văn Minh cũ), cách cột bê tông 2,1m; điểm mốc thứ 2 cách điểm mốc số 1 là 25m nằm trên đường thẳng giữa cột đèn của đường Quốc lộ 1A. Đất bà B được quản lý sử dụng từ điểm mét 26 đến

hết điểm mét số 40 (rộng 15m), đất có chiều sâu 25m. Tư cận tiếp giáp: Phía Đông giáp đường QL1A, cạnh dài 15m; phía Bắc giáp đất ông Ngô Văn K, bà Võ Thị T, cạnh dài 25m; phía Tây giáp đất ông Võ Tấn D, cạnh dài 15m; phía Nam giáp đất ông Võ Tấn D, cạnh dài 25m. Trong đó: Đất ở tại nông thôn 117m<sup>2</sup> thuộc thửa 28A tờ bản đồ số 40 (nay tạm tách thành thửa 255 tờ bản đồ 121 bản đồ địa chính xã Minh Sơn); đất ở trồng cây lâu năm 103,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 71 tờ bản đồ 121 (đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Tấn D số H 975993 ngày 25/6/1997) nay tạm tách thành thửa 257 tờ bản đồ 121 bản đồ địa chính xã M; đất ở trồng lúa nước 88,4m<sup>2</sup> thuộc 02 thửa 189, 72 tờ bản đồ số 121 (nay tạm tách là thửa 256 tờ bản đồ 121).

- Ông Võ Tấn D được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất là 98,8m<sup>2</sup>, cụ thể: Đất ở tại nông thôn 20m<sup>2</sup> thuộc thửa 28A tờ bản đồ số 40 đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Hữu Lũng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S8834458 16/4/2002 cho hộ gia đình bà Võ Thị B; đất ở trồng lúa nước 78,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 72 tờ bản đồ 121 bản đồ địa chính xã M.

1.2. Bác yêu cầu của nguyên đơn bà Võ Thị B đối với diện tích đất hành lang giao thông là 100,4m<sup>2</sup>.

Các bên có trách nhiệm làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

*(Có sơ họa thửa đất kèm theo)*

2. Về chi phí tố tụng: Các đương sự không yêu cầu giải quyết.

3. Về án phí: Bà Võ Thị B phải chịu án phí là 16.704.800đ, ông Võ Tấn D phải chịu án phí là 3.209.200đ, bà B tự nguyện nộp án phí cho ông D. Số tiền án phí bà B phải nộp là 19.914.000đ. Xác nhận bà B đã nộp 6.875.000đ (sáu triệu tám trăm bảy mươi năm nghìn đồng) tại biên lai thu số AA/2016/0000027, ngày 10 tháng 6 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn. Bà Võ Thị B còn phải nộp tiếp số tiền là 13.039.000đ (mười ba triệu không trăm ba mươi chín nghìn đồng).

Án xử sơ thẩm, đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người 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, 7b 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;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Hoàng Thị Tuyết**