

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 03/2025/DS-ST

Ngày 22/4/2025

*V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Văn Thanh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đặng Thị Liên

Bà Trần Thị Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Dung - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Ông Trần Xuân Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 32/2024/TLST-DS ngày 07/10/2024 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2025/QĐXXST-DS ngày 04/02/2025, Quyết định hoãn phiên tòa sơ thẩm số 26/2025/QĐST-DS ngày 26/02/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 43/2025/QĐST-DS ngày 26 tháng 03 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hà Văn D (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn B, xã L, thị xã S, tỉnh Lào Cai, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hà Văn D: Bà Lò Thị Thúy N – Địa chỉ: Số nhà F, đường Đ, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Má Thị N1

Địa chỉ: Địa chỉ: Thôn B, xã L, thị xã S, tỉnh Lào Cai (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phùng Thị C (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn B, xã L, thị xã S, tỉnh Lào Cai (Có mặt).

- Bà Vàng Thị B (Có mặt).

- A (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã L, thị xã S, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật của anh Đào Duy T là bà Má Thị N1 (Có mặt).

- Ủy ban nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai

Địa chỉ: Số I, phố X, tổ D, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai. Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Ngọc L – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phước T1 – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường thị xã S (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Nguyên đơn, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, trình bày:

Ông Hà Văn D có mảnh đất rộng 2039m² tại thôn Bản Sài, xã N, huyện S, tỉnh Lào Cai (nay là xã L, thị Xã S, tỉnh Lào Cai) Mảnh đất đã được cấp GCNQSDĐ mang tên Hà Văn D số K764842 ngày 31/12/1997 do UBND huyện S cấp. Ông D sử dụng diện tích đất này ổn định lâu dài và không tranh chấp với ai.

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của Hợp tác xã N5, huyện S (nay là xã B, xã L). Sau khi hợp tác xã giải thể thì nhà nước thu hồi đất ruộng của Hợp tác xã để giao và cấp giấy chứng nhận cho các hộ dân thuộc thôn Bản Sài, xã N, trong đó có gia đình ông Hà Văn D cũng được cấp theo GCNQSDĐ số K 764842 do UBND huyện S cấp ngày 31/12/1997. Từ khi được cấp giấy chứng nhận đến nay Nhà nước chưa điều chỉnh cấp lại hay thay đổi gì, diện tích đất lúa được nhà nước cấp diện tích là 1555m², gia đình ông gồm có vợ bà Phùng Thị C, con là anh Hà Văn T2, chị Hà Thị H cùng sử dụng diện tích đất đến khi bà Má Thị N1 tranh chấp.

Diện tích cụ thể của từng thửa đất như sau:

- +Thửa đất số 57A, tờ bản đồ số 27T, diện tích 384m²
- + Thửa số 57B, tờ bản đồ số 27T diện tích 100m²
- + Thửa đất số 497, tờ bản đồ số 06N, diện tích 125m²;
- + Thửa đất số 498, tờ bản đồ số 06N, diện tích 220m²
- + Thửa số 499, tờ bản đồ số 06N, diện tích 225m²;
- + Thửa số 450, tờ bản đồ số 06, diện tích 205m²;
- + Thửa đất số 501, tờ bản đồ số 06N, diện tích 30m²;
- + Thửa đất số 502, tờ bản đồ số 06N, diện tích 260m²;
- + Thửa đất số 503, tờ bản đồ số 06N, diện tích 200m²;
- + Thửa đất số 504, tờ bản đồ số 06N, diện tích 80m²;
- + Thửa đất số 505, tờ bản đồ số 06N, diện tích 210m²;

Gia đình ông D sử dụng mảnh đất đầy lâu dài, ổn định có giáp ranh với các hộ gia đình sau: Ông Mã A S, trú tại: Thôn B, xã L, thị xã S, tỉnh Lào Cai; Bà Đào Thị L1, trú tại: Thôn B, xã L, thị xã S, tỉnh Lào Cai; Ông Lò A P, trú tại: Thôn B, xã L, thị xã S, tỉnh Lào Cai.

Đến năm 2018 có hộ dân tên Đào A M (đã chết) và vợ là Má Thị N1 cùng trú tại thôn B, xã L đến tranh chấp mảnh đất nêu trên. Tổng diện tích đất tranh chấp là 1555m² đã được nhà nước cấp GCNQSDĐ cho ông Hà Văn D. Quá trình sử dụng đất gia đình ông D sử dụng trồng lúa mỗi năm một vụ đến năm 2018 bà N1 đến tranh chấp cho rằng diện tích đất trên là của cha ông bà Má Thị N1 khai phá. Hiện nay gia đình bà N1 vẫn đang sử dụng canh tác trên diện tích đất tranh chấp này. Ông D đã nhiều lần nhắc nhở và yêu cầu gia đình bà N1 trả lại diện tích đất nhưng bà N1 không đồng ý.

Khi xảy ra tranh chấp ông D đã làm đơn lên UBND xã đề Hòa giải nhưng không thành. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thẩm định diện tích đất tranh chấp. Tuy nhiên sau khi thẩm định thì thực tế hiện nay gia đình bà Má Thị N1 chỉ sử dụng 03 thửa đất ruộng. Nên ông D đã viết đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp phần đất mà bà Mã Thị N2 đang quản lý, sử dụng. Cụ thể, nguyên đơn yêu cầu bị đơn và gia đình bị đơn trả lại cho gia đình nguyên đơn 03 thửa đất:

- + Thửa số 450 (trong GCNQSDĐ là thửa số 450 nhưng thực tế là thửa số 500), tờ bản đồ số 06 tương ứng với thửa 408 tờ bản đồ địa chính DC151 của xã Liên Minh nghiệm thu năm 2021, diện tích 211,9m².

- + Thửa đất số 501, tờ bản đồ số 06N tương ứng với thửa số 407, tờ bản đồ địa chính DC151 của xã Liên Minh nghiệm thu năm 2021, diện tích 38,5m².

- + Thửa đất số 502, tờ bản đồ số 06N tương ứng với thửa 418 tờ bản đồ địa chính DC151 của xã Liên Minh nghiệm thu năm 2021, diện tích 308,2m²

Bị đơn bà Má Thị N1 trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất hiện đang tranh chấp là do ông Đào Quang H1 và Nguyễn Thị N3 là bố mẹ chồng của bà Vàng Thị B là ông Đào A Ủ và bà Vàng Thị N4 khai hóa, canh tác sử dụng và sau này để lại cho con cháu, sử dụng từ thời điểm nào thì gia đình bà N1 không nhớ. Sau này diện tích đất này giao cho hợp tác xã N5, huyện S, sau khi hợp tác xã giải thể gia đình không sử dụng đất.

Năm 2007 có sự tranh chấp với hộ Mã A S, bà Đào Thị L1 và ông Hà Văn D, khi đó các hộ ông S, bà L1, ông D đã đến gặp gia đình bà có ông Đào A T3, ông Đào A T4, ông Đào A T5 thỏa thuận cho mượn đất để canh tác sử dụng trồng lúa nước là 10 năm, hết 10 năm thì gia đình bà đến lấy lại thửa đất để canh tác và sử dụng. Đến năm 2018 hết hạn 10 năm nên gia đình bà N1 đến đòi lại các thửa đất trên và canh tác từ năm 2018 đến bây giờ.

Bị đơn bà Má Thị N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 764842 do UBND huyện S cấp ngày 31/12/1997 mang tên ông Hà Văn D.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vàng Thị B trình bày:

Bà nhất trí với quan điểm trình bày của bà Má Thị N1, bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 764842 do UBND huyện S cấp ngày 31/12/1997 mang tên ông Hà Văn D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị xã S trình bày:

Căn cứ vào sơ đồ kèm theo biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thị xã Sa Pa, Ủy ban nhân dân thị xã S có ý kiến như sau:

Lồng ghép diện tích tranh chấp có diện tích 558,6m² lên tờ bản đồ địa chính DC 151 của xã L đã được nghiệm thu năm 2021 nhận thấy thửa đất trên gồm 03 thửa đất (thửa số 408 có diện tích là 211,9m² được quy chủ tên ông Đào A M, loại đất theo bản đồ được xác định là đất LUK, thửa số 407 có diện tích là 38,5m² được quy chủ tên ông Đào A M, loại đất theo bản đồ được xác định là đất LUK, thửa số 418 có diện tích là 308,2m² được quy chủ tên ông Đào A M, loại đất theo bản đồ được xác định là đất LUK).

Do GCN QSD đất số K764842 không có sơ đồ kèm theo, tuy nhiên bản đồ cấp giấy năm 1997 đã được cập nhập lên bản đồ địa chính năm 2021 nên qua đó xác định các thửa đất theo GCN QSD đất của ông Hà Văn D gồm các thửa đất lúa từ thửa 497 đến thửa 505 tờ bản đồ số 06N tương ứng với các thửa đất theo bản đồ địa chính năm 2021 đã được nghiệm thu, cụ thể:

Thửa 497 tương ứng với thửa 362 (BĐ 2021 nhưng nằm ngoài ranh giới thẩm định); thửa 198 tương ứng với thửa 378 (BĐ 2021); thửa 499 tương ứng với thửa 401 (BĐ 2021); thửa 500 tương ứng với thửa 408 (BĐ 2021); thửa thửa 501 tương ứng với thửa 407 (BĐ 2021); thửa 502 tương ứng với thửa 418 (BĐ 2021), thửa 503 tương ứng với thửa 402 (BĐ 2021); thửa 504 tương ứng với thửa 479; thửa 505 nay là một phần của các thửa 623, 361 và thửa 526 (BĐ 2021). Theo GCN QSD đất của ông Hà Văn D có thửa đất số 450 theo GCN QSD đất có diện tích là 205m² là chưa chính xác, chính xác là thửa 500, bởi thửa đất 450 đã được cấp theo GCN QSD đất cho ông Hà Văn L2. Thửa đất số 450 có diện tích thực tế là 125m², nên việc ông Hà Văn D xác định thửa 450 là thửa 125 là không chính xác, thửa 450 thực tế là thửa số 91 được quy chủ tên ông Đào A T5. Nguyên nhân là do khi viết tên các thửa đất cán bộ đã ghi nhầm từ thửa 500 thành thửa 450.

Do các thửa đất trước đây cấp cho ông Hà Văn D chỉ được đo vẽ bằng tay, nên xảy ra việc diện tích thửa đất chưa chính xác, mặt khác do gia đình đã sử dụng qua nhiều năm, việc sử dụng có nhiều biến động (sạt lở bờ ruộng, dồn các thửa nhỏ lại thành thửa lớn). Tuy nhiên, ông Hà Văn D đã được cấp GCN QSD đất đảm bảo theo quy định, cụ thể:

Ông Hà Văn D có đơn xin giao đất và đăng ký quyền sử dụng đất gửi UBND huyện Sa Pa gồm các thửa 57A, tờ bản đồ số 27T với diện tích 384m², thửa đất số 57B tờ bản đồ số 27T với diện tích 100m², thửa đất số 497, 498, 499, 450, 501, 502, 503, 504, 505 tờ bản đồ số 06N. UBND xã N đã có Tờ trình số 19/TT/UB ngày 27/10/1997 gửi UBND huyện S về việc cấp GCN QSD đất và xử lý các trường hợp vi phạm hành chính đất đai. Hồ sơ của hộ gia đình đã được Hội đồng Đăng ký đất đai do UBND xã thành lập xét duyệt và được tổ kiểm tra việc kết thúc xét duyệt của HĐĐKĐĐ của xã, căn cứ hồ sơ đủ điều kiện, Phòng Địa chính đã có Tờ trình số 44/TT-ĐC ngày 26/12/1997 trình UBND huyện S về đề nghị cấp GCN QSD đất cho các hộ gia đình, Căn cứ đề nghị của Phòng Địa chính UBND

huyện S đã ban hành Quyết định số 387/QĐ-UB ngày 31/12/1997 về việc cấp GCN QSD đất cho 194 hộ gia đình trong đó có ông Hà Văn D. Như vậy việc ông Hà Văn D được UBND huyện cấp GCN QSD đất là đảm bảo đúng quy định của Pháp luật.

Ông Hà Văn D sử dụng ổn định, không tranh chấp đã được UBND xã N xác nhận, đã được hội đồng đăng ký đất đai xét duyệt đảm bảo quy định. Thửa đất của ông Hà Văn D đã được cấp GCN QSD đất, tuy nhiên khi thực hiện việc đo đạc địa chính có thể là do gia đình ông Hà Văn D không được thông báo, không cung cấp cho đơn vị đo đạc GCN QSD đất của hộ gia đình dẫn tới việc ông Đào A M đã chỉ cho đơn vị đo đạc đo cả phần diện tích thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông Hà Văn D.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải giữa các đương sự nhưng không thành.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự giữ nguyên yêu cầu của mình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Hà Văn D đề nghị HĐXX: Căn cứ Điều 164, Điều 166, Điều 169 của bộ luật dân sự 2015; Điều 26, Điều 37, khoản 1, Điều 147; khoản 1, Điều 157; Điều 169 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: buộc bà Má Thị N1 phải trao trả lại toàn bộ 03 thửa đất mà bà N1 đang tranh chấp và sử dụng nằm trong giấy Chứng nhận QSDĐ cho nguyên đơn cụ thể là: Thửa đất số 500 nằm trong GCNQSDĐ năm 1997 tương ứng với thửa 408 bản đồ năm 2021 rộng 211,9m²; Thửa đất số 501 nằm trong GCNQSDĐ năm 1997 tương ứng với thửa 407 bản đồ năm 2021 rộng 38,5m²; Thửa đất số 502 nằm trong GCNQSDĐ năm 1997 tương ứng với thửa 418 bản đồ năm 2021 rộng 308,2m² tại Thôn B, xã L, thị Xã S, tỉnh Lào Cai. Không chấp nhận yêu cầu Huỷ giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của bị đơn đối với nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo các quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Buộc bà Má Thị N1 phải trả lại cho ông Hà Văn D 05 thửa đất gồm các thửa 407 (diện tích 38,5m²), thửa 408 (diện tích 211,9m²), thửa 418 (diện tích 308,2m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 764842 theo Quyết định cấp số 387/QĐ.UB ngày 31/12/1997 của Ủy ban nhân dân huyện S.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 764842, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00032

QSDĐ/NN do ý ban nhân dân huyện S cấp ngày 31 tháng 12 năm 1997 cho ông Hà Văn D.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu buộc bị đơn bà Má Thị N1 phải trả lại diện tích đất là 996,4 m² trong tổng diện tích đất theo đơn khởi kiện là 1.555 m².

Tuyên án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên; căn cứ các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo Đơn khởi kiện nguyên đơn ông Hà Văn D yêu cầu: Buộc bà Má Thị N1 trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 1.555m² tại thôn Bản Sài, xã L, thị xã S, tỉnh Lào Cai nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 764842, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00032 QSDĐ/NN do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 31 tháng 12 năm 1997 cho ông Hà Văn D. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Má Thị N1 có đơn đề nghị yêu cầu Tòa án giải quyết Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 764842, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00032 QSDĐ/NN do ý ban nhân dân huyện S cấp ngày 31 tháng 12 năm 1997 cho ông Hà Văn D.

Vì vậy xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, là phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, 35, 41 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về diện tích đất tranh chấp:

Theo đơn khởi kiện ông Hà Văn D yêu cầu: Buộc bà Má Thị N1 trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 1.555m² tại thôn Bản Sài, xã L, thị xã S, tỉnh Lào Cai. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp giữa các bên. Sau khi có kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Sa Pa, ông Hà Văn D xác định diện tích đất tranh chấp với bà Má Thị N1 theo diện tích đất thực tế mà N1 đang sử dụng là 558,6m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 764842, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00032 QSDĐ/NN do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 31 tháng 12 năm 1997 cho ông Hà Văn D, gồm 03 thửa đất sau:

+ Thửa số 450 (trong GCNQSDĐ là thửa số 450 nhưng thực tế là thửa số 500), tờ bản số số 06 tương ứng với thửa 408 tờ bản đồ địa chính DC151 của xa Liên Minh nghiệm thu năm 2021, diện tích 211,9m².

+ Thửa đất số 501, tờ bản đồ số 06N tương đương với thửa số 407, tờ bản đồ địa chính DC151 của xa Liên Minh nghiệm thu năm 2021, diện tích 38,5m².

+ Thửa đất số 502, tờ bản đồ số 06N tương ứng với thửa 418 tờ bản đồ địa chính DC151 của xã Liên Minh nghiệm thu năm 2021, diện tích 308,2m².

Như vậy tổng diện tích đất tranh chấp là 558,6m². Các đương sự đều nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

Quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất không phải do hộ bà Má Thị N1 đang sử dụng, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn và gia đình bị đơn trả lại cho diện tích đất tranh chấp theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 558,6m² gồm các thửa đất nêu trên. Xét thấy việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện nên Hội đồng xét xử căn đình chỉ đối với các nội dung đã rút.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Nguồn gốc đất:

Nguyên đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp trước đây là của Hợp tác xã N5, huyện S (nay là xã B, xã L). Sau khi hợp tác xã giải thể thì nhà nước thu hồi đất ruộng của Hợp tác xã để giao và cấp giấy chứng nhận cho các hộ dân thuộc thôn Bản Sài, xã N, trong đó có gia đình ông Hà Văn D cũng được cấp theo GCNQSDĐ số K 764842 do UBND huyện Sa Pa cấp ngày 31/12/1997. Diện tích được cấp GCNQSDĐ là 2039,0m², trong đó diện tích đất lúa 1.555m² thời hạn sử dụng đất đến tháng 1 năm 2018.

Bị đơn bà Má Thị N1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vàng Thị B đều xác định diện tích đất tranh chấp là do ông bà nội Đào Quang H1 và Nguyễn Thị N3 khai hóa và để lại cho bố mẹ chồng của bà Vàng Thị B là ông Đào A Ủ và bà Vàng Thị N4 canh tác sử dụng và sau này để lại cho con cháu sử dụng từ thời điểm nào thì gia đình bà N1 không nhớ. Sau này diện tích đất này giao cho hợp tác xã N5, huyện S, sau khi hợp tác xã giải thể gia đình không sử dụng đất. Năm 2007 có sự tranh chấp với hộ Mã A S, bà Đào Thị L1 và ông Hà Văn D, khi đó các hộ ông S, bà L1, ông D đã đến gặp gia đình bà có ông Đào A T3, ông Đào A T4, ông Đào A T5 thỏa thuận cho mượn đất để canh tác sử dụng trồng lúa nước là 10 năm, hết 10 năm thì gia đình bà đến lấy lại thửa đất để canh tác và sử dụng. Đến năm 2018 hết hạn 10 năm nên gia đình bà N1 đến đòi lại các thửa đất trên và canh tác từ năm 2018 đến bây giờ. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cung cấp biên bản làm việc ngày 08/5/2007 tại UBND xã N (*bút lục số 107*), bị đơn cho rằng tại buổi làm việc này gia đình D đã thỏa thuận việc ông D được sử dụng đất 10 năm, hết 10 năm thì sẽ trả lại đất cho gia đình phía bị đơn. Tuy nhiên, căn cứ vào biên bản làm việc ngày 08/5/2007 do bị đơn cung cấp, Tòa án nhận thấy nội dung biên bản là nội dung hòa giải tranh chấp đất đai giữa đại diện bên nguyên đơn là ông Đào Văn T6 và đại diện bên bị đơn là ông Má A S1, trong đó có nhắc đến hộ gia đình, ông L2, ông S1, ông D có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quyền tiếp tục quyền sử dụng đất, không có nội dung thỏa thuận nào về việc **“cho mượn đất 10 năm, hết thời hạn 10 năm thì trả lại đất”** như bị đơn cung cấp. Ngoài ra, bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh nguồn gốc đất là của bị đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành lấy lời khai của những người làm chứng bà Đào Thị L1, ông A S1, ông Lò Văn P1, người làm chứng bà L1, ông S1, ông P1 đều khẳng định diện tích đất tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn trước đây là của hợp tác xã, gia đình ông D sử dụng diện tích đất kể từ thời gian Hợp tác xã còn hoạt động. Tại biên bản xác minh ngày 25/01/2024 (BL số 17 đến BL 21), ông S1, bà L1 và ông D đều xác định sau khi Hợp tác xã giải thể, Nhà nước truy thu để giao cho các hộ dân là người Xa Phó ở xã N không có đất canh tác để canh tác làm ruộng. Các hộ dân Xa Phó làm được mấy năm do ruộng không có nước nên đã bỏ hoang không làm nữa. Đến năm 1994 thì UBND xã N đã giao đất cho các hộ gia đình trong đó có hộ ông D để canh tác. Đến năm 1997 ông D được UBND huyện S cấp GCNQSD đất số K 764881 ngày 31/12/1997 bao gồm cả diện tích đất ruộng ông bà đã được giao trước đó. Quá trình từ khi được giao đất ông D sử dụng ổn định không ai tranh chấp. Ông D thừa nhận rằng năm 2007 thì gia đình ông T6 đến tranh chấp đất của ông D, ông S1, ông L2 (đại diện là ông S1). Tuy nhiên, tại buổi làm việc kết luận rằng phía gia đình ông D vẫn tiếp tục được sử dụng đất theo GCNQSDĐ đã cấp, không có sự thỏa thuận nào về việc gia đình ông D mượn đất 10 năm sau đó sẽ trả đất như phía bị đơn cung cấp. Tuy nhiên, đến năm 2018 thì gia đình bà N1 lại đến tranh chấp đất của ông D, không cho ông D làm ruộng từ đó đến nay.

[3.2] Quá trình sử dụng đất:

Sau khi được Nhà nước giao và cấp GCNQSD đất gia đình ông D sử dụng đất ổn định không có ai đến tranh chấp. Đến năm 2007 thì ông T6 tranh chấp đất với vợ chồng bà, khi UBND xã giải quyết ông T6 đã nhất trí chấm dứt việc tranh chấp đất với phía gia đình ông D. Đến năm 2018 bà N1 lại đến tranh chấp đất, cản trở không cho ông D canh tác sử dụng đất đến nay. Ông đã làm đơn yêu cầu U nhưng không thành.

Bị đơn cũng thừa nhận từ năm 1997 đến năm 2018 thì gia đình ông D canh tác sử dụng toàn bộ khu đất trên để làm ruộng, phía bị đơn biết rằng ông D đã được Nhà nước cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên. Bị đơn không sử dụng đất trước năm 2018, từ năm 2018 bà N1 đến đòi đất và sử dụng đất từ năm 2018 đến nay.

Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng ông S1, bà L1, ông P2 đều khai từ năm 2017 trở về trước ông D là người sử dụng diện tích đất tranh chấp nêu trên, từ năm 2018 đến nay gia đình bà N1 là người sử dụng đất. Như vậy, lời khai của nguyên đơn và bị đơn phù hợp lời khai của những người làm chứng về quá trình canh tác sử dụng đất.

[4] Xét yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 764842, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00032 QSDĐ/NN do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 31 tháng 12 năm 1997 cho ông Hà Văn D:

[4.1]. Về thẩm quyền: Theo Khoản 2 Điều 24 Luật đất đai năm 1993 quy định: “Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giao đất cho các hộ gia đình và cá nhân”. Tại khoản 2 Điều 36 Luật đất đai 1993 quy định: “Cơ quan

Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất thì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... ”. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00032 QSDĐ/NN do ý ban nhân dân huyện S cấp ngày 31 tháng 12 năm 1997 cho ông Hà Văn D là đúng quy định về thẩm quyền giao đất và thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4.2]. *Việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất:*

Năm 1997 ông Hà Văn D được UBND huyện S cấp GCNQSD đất số K 764842, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00032 QSDĐ/NN ngày 31/12/1997 diện tích được cấp là 2.039,0 m² mang tên ông Hà Văn D, trong đó diện tích đất lúa là 1.555,0m², thời hạn đến tháng 1/2018.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Sa Pa do các đương sự xác định trên thực địa thể hiện: Diện tích đất tranh chấp là 558,6m² là ruộng lúa dạng bậc thang được chia thành 03 thửa gồm các thửa sau:

+ Thửa số 450 (trong GCNQSDĐ là thửa số 450 nhưng thực tế là thửa số 500), tờ bản số số 06 tương ứng với thửa 408 tờ bản đồ địa chính DC151 của xã L nghiệm thu năm 2021, diện tích 211,9m².

+ Thửa đất số 501, tờ bản đồ số 06N tương ứng với thửa số 407, tờ bản đồ địa chính DC151 của xã Liên Minh nghiệm thu năm 2021, diện tích 38,5m².

+ Thửa đất số 502, tờ bản đồ số 06N tương ứng với thửa 418 tờ bản đồ địa chính DC151 của xã Liên Minh nghiệm thu năm 2021, diện tích 308,2m².

Tại văn bản số 4458/UBND-TNMT ngày 05/12/2024 của UBND thị xã S thể hiện: Diện tích đất tranh chấp là 558,6m² sau khi lồng ghép diện tích trên lên bản đồ địa chính đã được nghiệm thu năm 2021 nhận thấy các thửa đất số 408, 407 và thửa 418 được quy chủ mang tên ông Đào A M (chồng bà Má Thị N1). Các thửa đất trên theo bản đồ địa chính được xác định là đất trồng lúa. Do GCNQSD đất số K 764842 do UBND huyện cấp ngày 31/12/1997 không có sơ đồ kèm theo, tuy nhiên bản đồ cấp giấy năm 1997 đã được cập nhật lên bản đồ địa chính năm 2021 nên qua đó xác định các thửa đất theo GCNQSD đất của ông D gồm các thửa đất lúa từ thửa 497 đến thửa 505, tờ bản đồ 06N tương ứng với các thửa đất theo bản đồ địa chính nghiệm thu năm 2021 cụ thể: Thửa 497 tương ứng với thửa 362 (BĐ 2021 nhưng nằm ngoài ranh giới thẩm định); thửa 198 tương ứng với thửa 378 (BĐ 2021); thửa 499 tương ứng với thửa 401 (BĐ 2021); thửa 500 tương ứng với thửa 408 (BĐ 2021); thửa thửa 501 tương ứng với thửa 407 (BĐ 2021); thửa 502 tương ứng với thửa 418(BĐ 2021), thửa 503 tương ứng với thửa 402(BĐ 2021); thửa 504 tương ứng với thửa 479; thửa 505 nay là một phần của các thửa 623, 361 và thửa 526 (BĐ 2021).

Mặc dù, diện tích đất tranh chấp giữa ông D và bà N1 được đo đạc trên bản đồ địa chính nghiệm thu năm 2021, số thửa đất 408, 407 và thửa 418 được quy chủ mang tên ông Đào A M. Tuy nhiên, nguyên đơn, bị đơn đều khẳng định không được thông báo đi kê khai, xác định đất và ranh giới trên thực địa để cán bộ đo

đặc địa chính đối với toàn bộ khu đất trên, bị đơn cũng không biết việc ông M được quy chủ đối với diện tích đất đang tranh chấp.

Năm 2018 bà N1 đến tranh chấp và sử dụng diện tích đất dẫn đến việc xác định tên người sử dụng đất dựa trên hiện trạng sử dụng đất là chưa đầy đủ vì theo quy định tại Điều 11 Thông tư 25/2014/TT - BTNMT ngày 19/5/2014 quy định:

“1.1. Trước khi đo vẽ chi tiết, cán bộ đo đạc phải phối hợp với người dân đo đạc (là công chức địa chính cấp xã hoặc cán bộ thôn, xóm, ấp, tổ dân phố... để được hỗ trợ, hướng dẫn việc xác định hiện trạng, ranh giới sử dụng đất), cùng với người sử dụng, quản lý đất liên quan tiến hành xác định ranh giới, mốc giới thửa đất trên thực địa, đánh dấu các đỉnh thửa đất bằng đinh sắt, vạch sơn, cọc bê tông, cọc gỗ và lập Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất để làm căn cứ thực hiện đo đạc ranh giới thửa đất; đồng thời, yêu cầu người sử dụng đất xuất trình các giấy tờ liên quan đến thửa đất (có thể cung cấp bản sao các giấy tờ đó không cần công chứng, chứng thực).

1.2. Ranh, giới thửa đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng, quản lý và chỉnh lý theo kết quả cấp Giấy chứng nhận, bản án của tòa án có hiệu lực thi hành, kết quả giải quyết tranh chấp của cấp có thẩm quyền, các quyết định hành chính của cấp có thẩm quyền có liên quan đến ranh giới thửa đất.

Đối với thửa đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản có bờ thửa hoặc cọc mốc cố định, rõ ràng trên thực địa thì không phải lập Bản mô tả ranh giới, mốc giới sử dụng đất nhưng sau khi có bản đồ thể hiện hiện trạng sử dụng đất phải công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và khu dân cư trong thời gian tối thiểu là 10 ngày liên tục, đồng thời phải thông báo rộng rãi cho người sử dụng đất biết để kiểm tra, đối chiếu; hết thời gian công khai phải lập Biên bản xác nhận việc công khai bản đồ địa chính theo mẫu quy định”.

Như vậy khi thực hiện đo vẽ chi tiết thửa đất, người sử dụng đất không được thông báo để tiến hành xác định ranh giới, mốc giới thửa đất trên thực địa, không xuất trình các giấy tờ liên quan đến thửa đất; không được đối chiếu và chỉnh lý theo kết quả cấp GCNQSD đất, người sử dụng đất không được thông báo để kiểm tra, đối chiếu.

Ngoài ra tại văn bản số 964/UBND-TNMT ngày 27/3/2024 của UBND thị xã S cũng xác định: ông Hà Văn D sử dụng ổn định từ trước, không tranh chấp đã được UBND xã N xác nhận, đã được hội đồng đăng ký đất đai xét duyệt đảm bảo quy định. Thửa đất của ông Hà Văn D đã được cấp GCN QSD đất, tuy nhiên khi thực hiện việc đo đạc địa chính có thể là do gia đình ông Hà Văn D1 không được thông báo, không cung cấp cho đơn vị đo đạc GCN QSD đất của hộ gia đình dẫn tới việc ông Đào A M đã chỉ cho đơn vị đo đạc đo cả phần diện tích thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông Hà Văn D. Như vậy việc quy chủ sử dụng đối với các thửa đất đang tranh chấp cho ông M là không chính xác.

Mặt khác, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thấy rằng: Năm 1997 ông Hà Văn D có đơn xin giao đất và đăng ký quyền sử dụng đất gồm các thửa 57A, tờ

bản đồ số 27T với diện tích 384m², thửa đất số 57B tờ bản đồ số 27T với diện tích 100m², thửa đất số 497, 498, 499, 450, 501, 502, 503, 504, 505 tờ bản đồ số 06N. UBND xã N đã có Tờ trình số 19/TT/UB ngày 27/10/1997 gửi UBND huyện S về việc cấp GCN QSD đất và xử lý các trường hợp vi phạm hành chính đất đai. Hồ sơ của hộ gia đình đã được Hội đồng Đăng ký đất đai do UBND xã thành lập xét duyệt và được tổ kiểm tra việc kết thúc xét duyệt của hội đồng đăng ký đất đai của xã, căn cứ hồ sơ đủ điều kiện, Phòng Địa chính đã có Tờ trình số 44/TT-ĐC ngày 26/12/1997 trình UBND huyện S về đề nghị cấp GCN QSD đất cho các hộ gia đình. Căn cứ đề nghị của Phòng Địa chính UBND huyện S đã ban hành Quyết định số 387/QĐ-UB ngày 31/12/1997 về việc cấp GCN QSD đất cho 194 hộ gia đình trong đó có ông Hà Văn D. Như vậy việc ông Hà Văn D được UBND huyện cấp GCN QSD đất là đảm bảo đúng quy định của Pháp luật.

Từ những phân tích trên thấy rằng có căn cứ chứng minh hộ ông Hà Văn D đã sử dụng diện tích đất tranh chấp ổn định, lâu dài từ trước, lời khai của nguyên đơn phù hợp lời khai của người làm chứng về nguồn gốc, quá trình sử dụng, việc đăng ký quyền sử dụng đất của ông Hà Văn D đảm bảo đúng quy định. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn cũng không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào chứng minh về nguồn gốc đất. Do đó, xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 764842, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00032 QSDĐ/NN do ý ban nhân dân huyện S cấp ngày 31 tháng 12 năm 1997 cho ông Hà Văn D.

[5] Về tài sản trên đất: Tại thời điểm xem xét thẩm định, các đương sự đều xác định trên đất trồng lúa một vụ/năm, tuy nhiên đến thời điểm xét xử bà N1 đã thu hoạch toàn bộ lúa chưa trồng cấy lại nên xác định trên diện tích đất tranh chấp không có tài sản gì. Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Má Thị N1 phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định đo đạc tại chỗ là 5.000.000 đồng (tương ứng với diện tích đất tranh chấp). Xác nhận Nguyên đơn ông Hà Văn D đã nộp đủ tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định đo đạc tại chỗ. Do vậy, bị đơn bà Má Thị N1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Hà Văn D số tiền 5.000.000 đồng.

[7.] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Má Thị N1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 95, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; Luật Đất đai năm 1993; Luật Đất đai năm 2003; Điều

203 Luật Đất đai 2013; Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

Buộc bà Má Thị N1 phải trả lại diện tích đất tranh chấp là 558,6m²; Loại đất LUK (đất lúa); Địa chỉ tại thôn B, xã L, thị xã S, tỉnh Lào Cai cho ông Hà Văn D.

(Vị trí, ranh giới thửa đất theo Sơ đồ tọa độ diện tích đất tranh chấp kèm theo là một phần không thể tách rời của Bản án để các bên thực hiện thi hành án).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 764842, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00032 QSDĐ/NN do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 31 tháng 12 năm 1997 cho ông Hà Văn D.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu buộc bị đơn bà Má Thị N1 phải trả lại diện tích đất là 996,4 m² trong tổng diện tích đất theo đơn khởi kiện là 1.555 m².

4. Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà Má Thị N1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Hà Văn D số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng)*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí: Bị đơn Má Thị N1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn ông Hà Văn D được hoàn trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số 0001608 ngày 01/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

“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, 7a, 7b 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:

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- Cục THADS tỉnh Lào Cai;

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

- Các đương sự;
- Lưu TA, HSVA.

Chu Văn Thanh