

Bản án số: 04/2025/DS-ST

Ngày: 23/4/2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phùng Lâm Hồng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Đức Toàn

Ông Quảng Văn Chính

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Dung - Thư ký Tòa 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.

Trong ngày 23/4/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2024/TLST-DS ngày 15/10/2024 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 16/2025/QĐST-DS ngày 14/02/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2025/QĐST-DS ngày 07/3/2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 45/2025/QĐ-ST ngày 28/3/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Đặng Thị L – Địa chỉ: Tổ dân phố P, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai.
(Có mặt)

- Ông Bùi Bá T - Địa chỉ: Tổ dân phố P, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai.
(đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Bá T:

- Anh Bùi Bá Q – Địa chỉ: TDP P, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai. (vắng mặt)

- Anh Bùi Thị Phương T1 - Địa chỉ: TDP P, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai. (vắng mặt)

- Anh Bùi Bá Q1 – Địa chỉ: TDP P, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của anh Bùi Bá Q, Anh Bùi Thị Phương T1 và anh Bùi Bá Q1 là: Bà Đặng Thị L. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị D và ông Phan Chấn S

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã S, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Chấn S: Bà Nguyễn Thị D. (bà D có mặt, ông S vắng mặt).

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

- Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai

Địa chỉ: Đường 19/5 thị trấn Phố Lu, huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Minh Q2 - Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Cao T2 - Phó trưởng phòng tài nguyên huyện B. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Bà Trịnh Thị C – Địa chỉ: Thôn N, xã S, huyện B, tỉnh Lào Cai. (vắng mặt)

- Ủy ban nhân dân xã S, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Địa chỉ: Xã S, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Châu Ngọc H – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Tuấn K – Phó chủ tịch. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Bùi Bá T và Nguyễn Thị D, trình bày:

Năm 1982 bố mẹ chồng bà L là ông Bùi Bá B và bà Bùi Thị B1 cùng ông Bùi Bá T có khai phá được một mảnh đất ở thôn A, xã S, huyện B, tỉnh Lào Cai, gia đình đã canh tác trồng cây gỗ mỡ và cây keo từ năm 1982. Năm 1990 ông T và bà L lấy nhau thì ông B và bà B1 cho vợ chồng bà L mảnh đất này. Vợ chồng bà L vẫn canh tác trồng cây và trồng sắn, năm 2006 được UBND huyện B cấp GCNQSD đất số AĐ 792838 ngày 17/8/2006 mang tên hộ bà Đặng Thị L được quyền sử dụng 767m² đất, tại thửa đất số 255, tờ bản đồ số P5-9; trong đó có 150m² đất ở nông thôn và 617m² đất trồng cây lâu năm. Gia đình bà L vẫn sử dụng ổn định không tranh chấp với ai. Khoảng năm 2000, gia đình ông T, bà L cho ông Phan Chấn S, bà Nguyễn Thị D ở cùng thôn mượn toàn bộ diện tích đất trên để trồng sắn. Năm 2005 gia đình bà L đòi lại nhưng gia đình bà D không trả, do đó gia đình bà L đã làm đơn đề nghị UBND xã S giải quyết. Tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ghi ngày 03/01/2005 của UBND xã S, hai bên gia đình thỏa thuận trong thời hạn 01 năm gia đình bà D phải thu hoạch hết số cây trồng trên đất để trả lại mảnh đất cho gia đình ông T sử dụng. Sau khi thu hoạch cây cối trên đất gia đình bà D đã trả lại đất cho gia đình ông T, bà L và gia đình nguyên đơn đã quản lý, sử dụng trồng cây quế trên diện tích đất bà D đã trả từ đó đến nay.

Năm 2023 nguyên đơn làm thủ tục tặng cho con trai mảnh đất trên, cơ quan văn phòng đăng ký đất đai đến đo đạc hiện trạng thì phát hiện trong thời gian gia

đình bà D mượn đất gia đình bà D đã tự ý kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã mượn của gia đình ông T, bà L, nhưng gia đình nguyên đơn không hề biết. Nguyên đơn đã làm đơn đề nghị UBND xã S giải quyết, tại biên bản làm việc của UBND xã S ngày 16/8/2023 kết luận về hồ sơ pháp lý đất của gia đình bà L đã được UBND huyện B cấp GCNQSD đất số AĐ 792838 ngày 17/8/2006 mang tên hộ bà Đặng Thị L được quyền sử dụng 767m² đất, tại thửa đất số 255, tờ bản đồ số P5-9; trong đó có 150m² đất ở nông thôn và 617m² đất trồng cây lâu năm. Bà Nguyễn Thị D cho rằng gia đình bà D cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà D có quyền sử dụng là không có cơ sở.

Toàn bộ diện tích đất nêu trên cùng toàn tài sản trên đất là do gia đình bà L đã quản lý, sử dụng từ năm 2005 đến nay, gia đình ông S, bà D và bà Trịnh Thị C thực tế không quản lý sử dụng, khi gia đình bà L trồng cây trên đất cũng không ai có ý kiến gì.

Xét thấy việc UBND huyện B cấp GCNQSDĐ cho gia đình hộ ông Phan Chấn S là không đúng, vì toàn bộ diện tích đất tranh chấp là của gia đình bà L. Trước năm 2005 nguyên đơn cho bị đơn mượn đất nhưng đến năm 2005 bị đơn đã trả lại đất, sau khi bị đơn trả lại nguyên đơn đã trồng quế lên diện tích đất này. Do vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai giải quyết: Buộc bị đơn trả lại diện tích đất tranh chấp và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 991,2m² đất nằm trong thửa đất 288, tờ bản đồ số 2, đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/8/2005 mang tên hộ ông Phan Chấn S, bà Nguyễn Thị D.

Bị đơn bà Nguyễn Thị D, ông Phan Chấn S, trình bày:

Năm 1987 gia đình bà D có khai phá được một mảnh đất ở thôn N, xã S, thời điểm khai phá trên đất không có cây cối hoa màu. Gia đình bà D sử dụng diện tích để trồng sắn và trồng cây, đến khi ông Bùi Bá T đòi đất (không nhớ thời gian cụ thể) vì ông T cho rằng diện tích đất này là do gia bố mẹ ông T khai phá, nên khi ông T yêu cầu trả đất gia đình bà D đã thu hoạch cây cối và trả diện tích đất cho gia đình ông T.

Từ khi gia đình bà D, ông S trả đất thì gia đình ông T vẫn là người canh tác và sử dụng. Đến năm 2023 ông T thuê người đo đạc thì được cán bộ địa chính cho biết diện tích đất mà gia đình bà D đã trả cho ông T đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ ông S, bà D từ năm 2005.

Do đất đã được cấp GCNQSDĐ chỉ gia đình bà, nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn phải trả lại diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Phan Chấn S cho bị đơn và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 792838 ngày 17/8/2006 mang tên hộ bà Đặng Thị L.

Người đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B, trình bày:

Đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu theo Quyết định số 279/QĐ.UB ngày 16/9/1999 của UBND huyện B cấp cho Hộ ông Phan Chấn S với tổng diện tích được cấp là 9546 m² tại thửa đất số 256, tờ bản đồ số 2, và được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 523961; Cấp ngày 23/8/2005, thửa đất số 256, tờ bản đồ số 02 Thôn N, xã S, huyện B, tỉnh Lào Cai:

Qua tra cứu hồ sơ địa chính (Đơn đăng ký quyền sử dụng đất; Tờ trình số 23.TT/UB ngày 06/9/1999 của UBND xã S về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết các trường hợp chưa đủ điều kiện cấp GCN QSD đất; Sổ địa chính; Sổ mục kê đất đai; Quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) được lưu trữ tại huyện B đối chiếu với giấy chứng nhận sử dụng đất cấp cho hộ ông Phan Chấn S và bà Nguyễn Thị D là hoàn toàn trùng khớp thông tin số hiệu tờ đồ, số hiệu thửa đất, diện tích, mục đích sử dụng đất. Giấy chứng nhận sử dụng đất đã cấp đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo quyết định số 1506/QĐ-UB ngày 17/8/2006 cho Hộ bà Đặng Thị L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 792838, số vào sổ H 00071, với diện tích 767 m² bao gồm 150 m² đất ở tại nông thôn và 617 m² đất trồng cây lâu năm tại thôn A, xã S, huyện B, tỉnh Lào Cai:

Qua tra cứu hồ sơ địa chính (Đơn đăng ký quyền sử dụng đất; Tờ trình số 396/TTr-TN&MT ngày 17/5/2006 của Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Sổ địa chính; Sổ mục kê đất đai; Quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) được lưu trữ tại huyện B đối chiếu với giấy chứng nhận sử dụng đất cấp cho Hộ bà Đặng Thị L là hoàn toàn trùng khớp thông tin số hiệu tờ bản đồ số hiệu thửa đất, diện tích, mục đích sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Nguyên nhân dẫn đến sự chồng chéo: Giữa 02 thửa đất, thửa đất số 288, tờ bản đồ số 2 (địa chỉ T2304) được UBND huyện B cấp GCNQSD đất ngày 23/8/2005, số phát hành AD 523965 mang tên hộ ông Phan Chấn S, bà Nguyễn Thị D và thửa đất số 155, tờ bản đồ số P5-9 đã được UBND huyện B cấp GCNQSD đất ngày 17/8/2006, số phát hành AD 792838 mang tên hộ bà Đặng Thị L là do việc cấp GCNQSD đất rừng sản xuất thời điểm 2004 đều sử dụng bản đồ ảnh hàng không chủ yếu chụp ở tỷ lệ 1:500-1:10.000, ảnh hàng không dễ bị méo dạng khi chụp trên địa hình dốc dẫn đến ranh giới thửa đất dễ bị lệch vị trí thực tế và chưa đủ chi tiết để xác định tính chính xác dẫn đến việc bị chồng chéo. Tuy nhiên đối chiếu thực tế sử dụng đất và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của hai hộ gia đình ông Phan Chấn

S, bà Nguyễn Thị D và hộ bà Đặng Thị L, hồ sơ đăng ký cấp giấy của hộ bà Đặng Thị L sử dụng ổn định và có nguồn gốc rõ ràng, phù hợp với quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Phan Chấn S, bà Nguyễn Thị D.

Người đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã S, huyện B, trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp UBND xã đã hòa giải nhiều lần, Tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ghi ngày 03/01/2005 của UBND xã S, hai bên gia đình thỏa thuận trong thời hạn 01 năm gia đình bà D phải thu hoạch hết số cây trồng trên đất để trả lại mảnh đất cho gia đình ông T sử dụng vì vậy đất này do bố mẹ chồng bà L là ông Bùi Bá B và bà Bùi Thị B1 cho vợ chồng bà L (ông T). Quá trình cấp đất có sai sót về trình tự thủ tục cấp đất cho hộ ông Phan Chấn S, vì vậy đề nghị HĐXX xem xét quyết định trên cơ sở người thực tế đang sử dụng đất ổn định. Quá trình xem xét thẩm định diện tích đang tranh chấp: Có 10.0m² thuộc thửa số 242, tờ bản đồ số 2, ký hiệu NN, mang tên UBND xã S quản lý. Trên thực tế UBND xã không biết và không sử dụng diện tích đất này nên không có yêu cầu gì về diện tích đất trên.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành mở 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:

Nguyên đơn bà Đặng Thị L xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 120.0m² thuộc thửa đất số 267, tờ bản đồ DC2 quy chủ cho hộ bà Trịnh Thị C và 10.0m² thuộc thửa số 242, tờ bản đồ số 2, ký hiệu NN, mang tên UBND xã S. Nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất tranh chấp 991,2m² nằm trong thửa đất số 288, tờ bản đồ số 2 (địa chỉ thửa đất: T2304) được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ ngày 23/8/2005, số phát hành AD 523965 mang tên hộ ông Phan Chấn S, bà Nguyễn Thị D và hủy một phần GCNQSDĐ số phát hành AD 523965 do UBND huyện B cấp ngày 23/8/2005 mang tên hộ ông Phan Chấn S, bà Nguyễn Thị D.

Bị đơn bà Nguyễn Thị D cung cấp 01 giấy biên bản chuyển nhượng hoa màu - thổ cư ngày 8/2/1993 và giữ nguyên yêu cầu về việc buộc nguyên đơn phải trả lại diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Phan Chấn S cho bị đơn và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 792838 ngày 17/8/2006 mang tên hộ bà Đặng Thị L.

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, 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 của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Bùi Bá T và bà bà Đặng Thị L: yêu cầu ông Phan Chấn S, bà Nguyễn Thị D trả lại 991,2m² đất nằm trong thửa 288, tờ bản đồ số 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AD 523965 cấp ngày 23/8/2005 cho bà Đặng Thị L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Bùi Bá T là: ông Bùi Bá Q, bà Bùi Thị Phương T, ông Bùi Bá Q và hủy một phần Quyết định số Quyết định số 3378/QĐ-UBND ngày 23/8/2005 của UBND huyện B và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 523965 ngày 23/8/2005 do UBND huyện B cấp cho hộ ông Phan Chấn S, bà Nguyễn Thị D với diện tích bị hủy là 991.2m² thuộc thửa đất số 288, tờ bản đồ số 2. Buộc Nguyên đơn trả cho bà D giá trị tiền cây mít là 724.600đ (theo Biên bản định giá ngày 21/01/2025).

Đình chỉ với yêu cầu của nguyên đơn đã rút đổi với diện tích đất 120.0m² thuộc thửa đất số 267, tờ bản đồ DC2 quy chủ cho hộ bà Trịnh Thị C và 10.0m² thuộc thửa số 242, tờ bản đồ số 2, ký hiệu NN, mang tên UBND xã S. Tuyên án phí, chi phí tố tụng và 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 tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên và 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 bà Đặng Thị L, ông Bùi Bá T yêu cầu: Buộc bà Nguyễn Thị D và ông Phan Chấn S có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn thửa đất số 225, tờ bản đồ số P5-9 có diện tích 767m², trong đó có 150m² đất ở và 617m² đất trồng cây hàng năm, đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/8/2006 mang tên hộ bà Đặng Thị L. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn đề nghị yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 991,2m² nằm trong thửa đất số 288, tờ bản đồ số 2, đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 523985 ngày 23/8/2005 mang tên hộ ông Phan Chấn S, bà Nguyễn Thị 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 những người tham gia tố tụng:

Bà Đặng Thị L cung cấp quyết định công nhận ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 63/2009/QĐST-HNGĐ ngày 24/11/2009 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng. Theo quyết định trên thì ông Bùi Bá T và bà Đặng Thị L đã được Tòa án công nhận thuận tình ly hôn nhưng khi ly hôn ông T và bà L chưa yêu cầu giải quyết về

chia tài sản. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Bá T chết, theo nội dung đơn đề nghị ngày 27/3/2025 của ông Bùi Bá S1 (em trai ông T) được Ủy ban nhân dân xã S xác nhận cha mẹ của ông T là ông Bùi Bá B, bà Bùi Thị B1 đã chết và theo đơn đề nghị của anh Bùi Bá Q1 được của UBND thị trấn P xác nhận từ năm 2009 đến nay ông T chưa đăng ký kết hôn với ai. Do vậy Tòa án xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T gồm các con của ông T gồm: anh Bùi Bá Q, chị Bùi Thị Phương T1 và anh Bùi Bá Q1 là phù hợp theo quy định tại Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, đối với người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T là anh Bùi Bá Q, chị Bùi Thị Phương T1 và anh Bùi Bá Q1 vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền là bà Đặng Thị L, bị đơn ông Phan Chấn S vắng mặt nhưng đã có mặt người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị D; Người đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiếp tục xét xử vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[3.1] Xác định diện tích đất tranh chấp:

Theo đơn khởi kiện, ban đầu nguyên đơn bà L, ông T yêu cầu bà D, ông S trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 767m², trong đó có 150m² đất ở và 617m² đất trồng cây hàng năm tại thửa đất số 225, tờ bản đồ số P5-9. sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ Nguyên đơn thay đổi yêu cầu xác định diện tích đất tranh chấp theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày của Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng là 1186,8m². Sau khi lồng ghép diện tích đất tranh chấp 1186,8m² lên tờ bản đồ địa chính số 02 và tờ bản đồ địa chính P5-9 được kết quả:

Có 991.2m² thuộc thửa đất số 288, tờ bản đồ số 2 (địa chỉ thửa đất: T2304) được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ ngày 23/8/2005, số phát hành AD 523965 mang tên hộ ông Phan Chấn S, bà Nguyễn Thị D tại địa chỉ thôn N, xã S, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Có 248.3m² thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ P5-9 đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ ngày 17/8/2006, số phát hành AD 792838 mang tên hộ bà Đặng Thị L.

Trong đó: Phần diện tích đất chồng chéo giữa 02 thửa đất thửa đất số 288, tờ bản đồ số 2 (địa chỉ thửa đất: T2304) được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ ngày 23/8/2005, số phát hành AD 523965 mang tên hộ ông Phan Chấn S, bà Nguyễn Thị D và thửa đất số 255, tờ bản đồ P5-9 đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ ngày 17/8/2006, số phát hành AD 792838 mang tên hộ bà Đặng Thị L là 116.2m².

Có 120.0m² thuộc thửa đất số 267, tờ bản đồ DC2 quy chủ cho hộ bà Trịnh Thị C. Trong đó, phần diện tích đất chồng chéo giữa 02 thửa đất số 267, tờ bản đồ

DC2 quy chủ cho hộ bà Trịnh Thị C và thửa đất số 255, tờ bản đồ P5-9 đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ ngày 17/8/2006, số phát hành AD 792838 mang tên hộ bà Đặng Thị L là 66,7m².

Có 10.0m² thuộc thửa số 242, tờ bản đồ số 2, ký hiệu NN, mang tên UBND xã S quản lý.

Tại phiên tòa, bà Đặng Thị L xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 120.0m² thuộc thửa đất số 267, tờ bản đồ DC2 quy chủ cho hộ bà Trịnh Thị C và 10.0m² thuộc thửa số 242, tờ bản đồ số 2, ký hiệu NN, mang tên UBND xã S. Nay nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất tranh chấp 991,2m² nằm trong thửa đất số 288, tờ bản đồ số 2 (địa chỉ thửa đất: T2304) được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ ngày 23/8/2005, số phát hành AD 523965 mang tên hộ ông Phan Chấn S, bà Nguyễn Thị D và hủy một phần GCNQSDĐ số phát hành AD 523965 do UBND huyện B cấp ngày 23/8/2005 mang tên hộ ông Phan Chấn S, bà Nguyễn Thị D.

Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, cần chấp nhận. Căn cứ khoản 2 điều 244, điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất 120.0m² thuộc thửa đất số 267, tờ bản đồ DC2 quy chủ cho hộ bà Trịnh Thị C và 10.0m² thuộc thửa số 242, tờ bản đồ số 2, ký hiệu NN, mang tên UBND xã S là phù hợp.

Do đó, xác định diện tích tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là 991,2m² nằm trong thửa đất số 288, tờ bản đồ số 2 (địa chỉ thửa đất: T2304) được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ ngày 23/8/2005, số phát hành AD 523965 mang tên hộ ông Phan Chấn S, bà Nguyễn Thị D.

[3.2] Xét nguồn gốc và quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp:

Nguyên đơn bà Đặng Thị L, ông Bùi Bá T cho rằng: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do gia đình bố mẹ ông T là ông Bùi Bá B và bà Bùi Thị B1 khai phá sử dụng từ năm 1982. Đến năm 1990 bà L lấy ông T thì được ông B, bà B1 cho diện tích đất này. Gia đình sử dụng ổn định không tranh chấp đến năm 2006 thì được UBND huyện cấp GCNQSDĐ số ADD 792838 mang tên hộ bà Đặng Thị L. Trong quá trình sử dụng đất, đến năm 2000 nguyên đơn cho gia đình ông Phan C1 Sài mượn để trồng sắn, đến năm 2005 yêu cầu bị đơn trả đất nhưng gia đình bà D không trả. Sự việc đã được U vào ngày 03/01/2005, theo biên bản hoà giải trong thời hạn 1 năm gia đình bà D có trách nhiệm thu hoạch cây cối trên đất để trả lại diện tích đất cho nguyên đơn. Đến năm 2023, khi bà L, ông T làm thủ tục tặng cho diện tích đất này cho con trai thì phát hiện diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Phan Chấn S.

Bị đơn bà Nguyễn Thị D cho rằng: Diện tích đất tranh chấp là do gia đình bà D khai phá từ năm 1987, thời điểm khai phá trên đất không có cây cối hoa màu.

Gia đình bà D sử dụng diện tích để trồng sắn và trồng cây, đến khi ông Bùi Bá T đòi đất (không nhớ thời gian cụ thể) vì ông T cho rằng diện tích đất này là do gia bố mẹ ông T khai phá, nên khi ông T yêu cầu trả đất gia đình bà D đã thu hoạch cây cối và trả diện tích đất cho gia đình ông T. Đến năm 2023 ông T thuê người đo đạc thì được cán bộ địa chính cho biết diện tích đất mà gia đình bà D đã trả cho ông T đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ ông S, bà D từ năm 2005. Bà D cho rằng diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà, do vậy bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà yêu cầu nguyên đơn phải trả lại diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Phan Chấn S để bị đơn tiếp tục sử dụng.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, HĐXX nhận thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất là do gia đình bà D khai hoang, sử dụng. Kèm theo đơn khởi kiện nguyên đơn cung cấp biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 03/1/2005 giữa gia đình ông Bùi Bá T và bà Nguyễn Thị D. Tại buổi làm việc bà D cho rằng diện tích đất là do bà B1 cho bà sử dụng từ năm 1990, tuy nhiên ông Bùi Bá B xác nhận ông B, bà B1 chỉ cho bà D mượn đất chứ không cho đất. Như vậy lời khai của bà D tại phiên cho rằng nguồn gốc đất do gia đình bà khai phá là không phù hợp với lời khai của bà tại buổi làm việc ngày 03/01/2005.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị D1 cung cấp 01 giấy chuyển nhượng hoa màu – thổ cư ghi ngày 8/2/93, bà D1 cho rằng theo giấy này ông T đã chuyển nhượng diện tích đất hiện đang tranh chấp cho gia đình ông S, bà D1. Hội đồng xét xử nhận thấy, trong biên bản chuyển nhượng không ghi rõ diện tích, vị trí, địa chỉ diện tích đất chuyển nhượng, sơ đồ vẽ tay nên không có căn cứ xác định diện tích đất hiện nay đang tranh chấp và diện tích đất chuyển nhượng trong biên bản là cùng một vị trí. Mặt khác, tại biên bản hòa giải ngày 03/01/2005, bà D1 cho rằng đất do ông B, bà B1 cho, tại bản tự khai ngày 04/11/2024 (bút lục số 102) bà D1 lại cho rằng đất do gia đình khai phá từ năm 1987, nay bà lại cho rằng đất là do gia đình bà nhận chuyển nhượng từ năm 1993, như vậy lời khai của bà D1 về nguồn gốc đất không có sự đồng nhất. Thực tế các đương sự đều thừa nhận sau buổi hòa giải ngày 03/01/2005, gia đình bà D1 đã khai thác, thu hoạch tài sản trên đất để trả lại đất cho ông T, như vậy hành động tự khai thác và trả lại đất của bà D1 đã thể hiện việc bà D1 tự thừa nhận diện tích đất là của gia đình ông Bùi Bá T.

Về quá trình sử dụng đất: Nguyên đơn trình bày rằng thừa đất tranh chấp được ông B, bà B1 (bố mẹ ông T) khai hoang, sử dụng ổn định từ năm 1982. Đến năm 1990 bà L lấy ông T thì được ông B bà D2 cho diện tích đất này. Đến năm 2000 gia đình cho bà D1 mượn đất để trồng sắn, từ năm 2005 bà D1 trả lại đất thì gia đình sử dụng và trồng quế từ đó đến nay không ai tranh chấp. Bị đơn bà Nguyễn Thị D cũng thừa nhận rằng từ khi trả lại đất cho ông T (năm 2005) đến nay gia đình bà

không tranh chấp sử dụng diện tích đất tranh chấp mà do gia đình ông Thủy canh T3 sử dụng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/7/2024 (bút lục 78) của bà Trịnh Thị C và tại biên bản lấy lời khai ngày 24/7/2024 của bà Phạm Thị H1 đều khai rằng: “*Diện tích đất tranh chấp do bố mẹ ông T khai phá từ ngày xưa, sau đó cho gia đình ông Thủy canh T3 sử dụng ổn định, có thời gian cho gia đình bà D mượn, tuy nhiên sau khi gia đình bà D trả lại đất thì gia đình ông T bà L vẫn sử dụng ổn định từ đó đến nay*”.

Xét thấy lời khai của nguyên đơn về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất phù hợp với khai của những người làm chứng và được chính quyền địa phương xác nhận. Vì vậy có đủ cơ sở xác định nguồn gốc diện tích đất tranh chấp trước đây là đất do ông B, bà B1 khai phá, sử dụng, sau khi bà L lấy ông T gia đình vẫn tiếp tục quản lý sử dụng, năm 2000 gia đình bà D mượn đất và sử dụng đến năm 2005 thì trả lại. Từ đó đến nay gia đình nguyên đơn vẫn sử dụng ổn định và không tranh chấp với ai. Bị đơn cũng thừa nhận từ khi trả lại đất gia đình bà không quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp.

[4] Xét về căn cứ pháp lý:

Nguyên và bị đơn đều trình bày diện tích đất tranh chấp gia đình các đương sự đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ từ năm 2005-2006. Căn cứ vào lời khai của các đương sự và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thấy rằng:

Năm 2005 hộ ông Phan Chấn S được UBND huyện B giao đất lâm nghiệp theo quyết định số 3378/QĐ-UBND ngày 23/8/2005 về việc giao đất và cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 288, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.888,0m², mục đích sử dụng R.T.S. Ngày 17/8/2006 hộ bà Đặng Thị L được cấp GCNQSDĐ số AD 792838 đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số P5-9, diện tích đất 767m², trong đó có 150m² đất ở và 617 đất cây lâu năm. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thì diện tích đất hiện đang tranh chấp giữa hộ bà D và bà L là 991.2m², trong đó có 911,2 m² đất nằm trong thửa đất số 288, tờ bản đồ số 2 được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ ngày 23/8/2005, số phát hành AD 523965 mang tên hộ ông Phan Chấn S, bà Nguyễn Thị D. Trong 911,2m² có diện tích đất chồng chéo giữa 02 thửa đất thửa đất số 288, tờ bản đồ số 2 được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ ngày 23/8/2005, số phát hành AD 523965 mang tên hộ ông Phan Chấn S, bà Nguyễn Thị D và thửa đất số 255, tờ bản đồ P5-9 đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ ngày 17/8/2006, số phát hành AD 792838 mang tên hộ bà Đặng Thị L là 116.2m².

Xét về mặt thời gian, hồ sơ cấp GCNQSDĐ của hộ bà D mặc dù có trước, tuy nhiên khi cấp GCNQSDĐ cho hộ bà D UBND huyện B không thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, không kiểm tra hiện trạng sử dụng, không tiến hành xác minh nguồn gốc đất do mượn của hộ gia đình khác hay không, không

tiến hành việc niêm yết công khai hồ sơ cấp GCNQSDĐ dẫn đến việc cấp GCNQSDĐ không đúng đối tượng quản lý, sử dụng đất. Tại biên bản hoà giải tranh chấp đất đai ngày 03/1/2005, bà D đã thống nhất trong vòng một năm sẽ thu hoạch hết số cây trồng trên đất trả lại diện tích đất khoảng 1000m² cho hộ ông T sử dụng, đồng thời cũng thống nhất dừng lại việc cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất này cho bà D. Đến năm 2006, sau khi hoà giải và hộ bà D trả lại diện tích đất bà L đã tiến hành làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất là phù hợp.

[5] Theo đó, xét về căn cứ pháp lý để xem xét quyền sử dụng đất thì hộ bà D cũng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất tranh chấp. Tuy nhiên theo như thực tế hiện trạng sử dụng thì bản thân bà D đều xác nhận đã trả lại diện tích đất cho ông T từ năm 2005, từ đó đến nay gia đình bà D không canh tác, sử dụng diện tích đất tranh chấp. Hơn nữa, UBND huyện B cho rằng nguyên nhân dẫn đến sự chồng chéo giữa hai thửa đất là do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời điểm 2004 đều sử dụng bản đồ ảnh hàng không chủ yếu chụp ở tỷ lệ 1:500-1: 10.000, ảnh hàng không dễ bị méo dạng khi chụp trên địa hình dốc dẫn đến ranh giới thửa đất dễ bị lệch vị trí thực tế và chưa đủ chi tiết để xác định tính chính xác, dẫn đến việc bị chồng chéo. Tuy nhiên đối chiếu thực tế sử dụng đất và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của hai hộ gia đình thì hồ sơ đăng ký cấp giấy của hộ bà Đặng Thị L sử dụng ổn định và có nguồn gốc rõ ràng, phù hợp với quy định của pháp luật.

Như vậy, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào chứng minh về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất ngoài căn cứ pháp lý là GCNQSDĐ. Căn cứ vào lời khai của các đương sự, người làm chứng và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thấy rằng có căn cứ chứng minh hộ bà Đặng Thị L đã sử dụng diện tích đất tranh chấp ổn định, lâu dài, có nguồn gốc rõ ràng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận. Do đó, xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Bùi Bá T về việc buộc bị đơn trả lại diện tích đất tranh chấp và huỷ GCNQSDĐ số phát hành AD 523965 ngày 23/8/2005 do UBND huyện B cấp cho hộ ông Phan Chấn S, bà Nguyễn Thị D đối với diện tích đang tranh chấp. Đối với yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả lại diện tích đất tranh chấp và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 792838 ngày 17/8/2006 mang tên hộ bà Đặng Thị L là không có căn cứ chấp nhận.

Ngoài ra, GCNQSDĐ số phát hành AD 523965 ngày 23/8/2005 do UBND huyện B cấp cho hộ ông Phan Chấn S, bà Nguyễn Thị D được cấp trên cơ sở Quyết định số 3378/QĐ-UBND ngày 23/8/2005 của UBND huyện B về việc giao đất và cấp GCNQSDĐ cho các hộ nên cũng cần huỷ một phần quyết định này đối với diện tích đất tranh chấp đã cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Phan Chấn S và bà Nguyễn Thị D.

[5] Về tài sản trên đất:

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, các bên đều thừa nhận trên diện tích đất tranh chấp hiện nay có khoảng 1000 cây Quế và 01 cây Mít. Đối với số cây Quế trên đất các bên đều thừa nhận do nguyên đơn trồng. Đối với 01 cây Mít bà D cho rằng do bà D trồng từ năm 2000 nhưng vì cây lớn bị đổ, hiện nay chỉ còn các nhánh do tái sinh. Căn cứ vào kết quả thẩm định thể hiện cây Mít độ tuổi từ 3 năm trở lên, mặt khác sau biên bản hòa giải 03/01/2005, gia đình bà D đã khai thác, thu hoạch tài sản trên đất để trả lại đất cho ông T, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất đối với diện tích đang tranh chấp, vì vậy bà L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Bùi Bá T tiếp tục được quản lý, sử dụng tài sản trên diện tích đất tranh chấp.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản

Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn nên Bị đơn phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 15.518.000 đồng theo quy định tại các Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Xác nhận bà Đặng Thị L đã nộp tạm ứng đủ chi phí thẩm định và chi phí định giá nên buộc bị đơn phải trả lại cho bà L số tiền chi phí tố tụng đã nộp.

[7] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận nên Bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

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; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai; Điều 203 Luật Đất đai 2013; 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại diện tích đất 120.0m² thuộc thửa đất số 267, tờ bản đồ DC2 quy chủ cho hộ bà Trịnh Thị C và 10.0m² thuộc thửa số 242, tờ bản đồ số 2, ký hiệu NN, mang tên UBND xã S.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị L và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Bùi Bá T (anh Bùi Bá Q1, chị Bùi Thị Phương T1 và anh Bùi Bá Q1) về việc yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất tranh chấp theo kết quả

xem xét thẩm định tại chỗ là 991.2m² nằm trong thửa đất số 288, tờ bản đồ số 2 (địa chỉ thửa đất: T2304) được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ ngày 23/8/2005, số phát hành AD 523965 mang tên hộ ông Phan Chấn S, bà Nguyễn Thị D tại địa chỉ thôn N, xã S, huyện B, tỉnh Lào Cai.

(Vị trí, ranh giới thửa đất theo Sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất kèm theo là một phần không thể tách rời của Bản án).

- Hủy một phần GCNQSDĐ số phát hành AD 523965 ngày 23/8/2005 do UBND huyện B cấp cho hộ ông Phan Chấn S, bà Nguyễn Thị D (với diện tích bị hủy là 991.2m² thuộc thửa đất số 288, tờ bản đồ số 2 (địa chỉ thửa đất: T2304) địa chỉ nêu trên).

- Hủy một phần Quyết định số 3378/QĐ-UBND ngày 23/8/2005 của UBND huyện B về việc giao đất và cấp GCNQSDĐ cho các hộ với diện tích bị hủy là 991.2m² thuộc thửa đất số 288, tờ bản đồ số 2 (địa chỉ thửa đất: T2304) địa chỉ nêu trên) mang tên hộ ông Phan Chấn S và bà Nguyễn Thị D.

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

Buộc nguyên đơn bà Đặng Thị L và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Bùi Bá T trả lại diện tích đất tranh chấp và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 792838 do UBND huyện B cấp ngày 17/8/2006 mang tên hộ bà Đặng Thị L.

4. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị D và ông Phan Chấn S có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho bà Đặng Thị L số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản đã nộp tạm ứng là 15.518.000 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 dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị D và ông Phan C1 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Đặng Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Đặng Thị L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000928 ngày 24/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Thắng, 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 tại phiên tòa 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;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

Phùng Lâm Hồng