

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - CAO BẰNG**

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

Bản án số: 21/2025/DS-ST

Ngày: 25/08/2025

*V/v: Tranh chấp quyền sử dụng
đất.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - TỈNH CAO BẰNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lý Xuân Huy

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lã Văn Luật

2. Ông Nông Văn Vụ

- Thư ký phiên tòa: Bà Mã Thuỳ Dung - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 1 - tỉnh Cao Bằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng tham gia phiên tòa: Ông Đàm Thế Anh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 25 tháng 08 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 1- Cao Bằng xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 19/2025/TLST-DS ngày 05 tháng 03 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2025/QĐXXST- DS ngày 07 tháng 7 năm 2025 và quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2025/QĐST-DS ngày 05/08/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đoàn Ngọc V (Có mặt tại phiên tòa)

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng.

Đại diện theo uỷ quyền: bà Sầm Thị H (Có mặt tại phiên tòa)

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng.

2. Bị đơn: Ông Đoàn Cao N (Đoàn Văn N1) (Có mặt tại phiên tòa)

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Sầm Thị L (Có mặt tại phiên tòa)

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng.

2. Đoàn Văn Q (Có mặt tại phiên tòa)

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng.

3. Bà Phùng Thị P (Có mặt tại phiên tòa)

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng.

4. Bà Đoàn Thị B (Vắng mặt có lý do)

Địa chỉ: Phố T, xã P, tỉnh Cao Bằng.

5. Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Cao Bằng

Đại diện theo pháp luật ông Nông Quốc H1

Đại diện theo uỷ quyền ông Nông Minh T (Có mặt tại phiên tòa)

- *Người làm chứng.*

1. Đoàn Xuân D (Vắng mặt, không có lý do)

2. Đoàn Sơn N2 (Có mặt tại phiên tòa)

3. Đoàn Văn X (Có mặt tại phiên tòa)

4. Đoàn Xuân H2 (Có mặt tại phiên tòa)

5. Nguyễn N3 (Vắng mặt, không có lý do)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn trình bày:

Ông Đoàn Ngọc V hiện nay đang quản lý và sử dụng một số phần đất là của bố mẹ để lại cho ông. Đã được dòng họ chia cho ông.

Về nguyên nhân dẫn đến tranh chấp: Do nhà của ông xuống cấp nên ông V muốn sửa sang và làm lại nhà. Tuy nhiên, quá trình cấp phép xây dựng thì phát hiện ra là phần đất hiện nay ông V đang quản lý và sử dụng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên của ông N1 và bà L. Ông V có yêu cầu ông N1 và bà L tách bìa đỏ cho ông V đứng tên tuy nhiên vợ chồng ông N1-bà L không đồng ý và dẫn đến tranh chấp giữa hai bên. Sự việc đã được gia đình và chính quyền địa phương hoà giải nhưng hai bên vẫn không thể thoả thuận với nhau về cách giải quyết.

Do vậy, Ông V khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng của ông V đối với các thửa đất sau:

1. Đất nền nhà thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 6, diện tích 300 m², địa chỉ: tổ I, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 686069 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh C ngày 09/6/2015 mang tên Đoàn Văn N1, Sầm Thị L. Diện tích đất này hiện nay gia đình ông V đang quản lý, sử dụng và sinh sống.

Ngoài ra, ông V có công lo hậu sự phần ông L1 (là em trai của ông V), nên tôi yêu cầu được sử dụng thêm 300 m² phần đất nền nhà của ông L1. Phần đất này hiện nay ông N1 đã dựng nhà lên.

Tổng cộng đất nền nhà ông V yêu cầu công nhận là hơn 600 m². (Tổng diện tích đất nền nhà là 900 m² chia đều cho 3 anh em: Quýt, L1 và ông V. Còn phần đất 300 m² đất nền nhà của ông Q đã chuyển cho bà Nông Thị B1). Riêng ông N1 được chia hơn 700 m² đất ở Tác Ná ở vị trí khác, hiện nay ông N1 đã bán đi.

2. Thửa đất ruộng Nà Đám, thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 2, diện tích 800 m², là đất trồng lúa, địa chỉ: tổ I, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 686068 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh C ngày 09/6/2015 mang tên Đoàn Văn N1, Sầm Thị L.

Hiện nay, gia đình ông V đang canh tác trồng lúa trên mảnh đất này.

Trong 800 m² đất này có 01 phần đất tôi nhận chuyển nhượng từ ông Q (282 m²), 01 phần đất tôi nhận chuyển nhượng từ ông L1 (210 m²).

Tổng diện tích đất của thửa 108 là 1.069 m², tôi chỉ yêu cầu công nhận cho tôi diện tích 800m², phần đất còn lại thuộc quyền sử dụng của gia đình ông N1.

3. Đám ruộng Nà Pác R, thuộc thửa đất số 405, tờ bản đồ số 6, diện tích 613,5 m², địa chỉ: tổ I, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 686070 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh C ngày 09/6/2015 mang tên Đoàn Văn N1, Sầm Thị L

4. Đám ruộng Nà Dặm, thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 3, diện tích 258 m², địa chỉ: tổ I, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 686071 do Sở T ngày 09/6/2015 mang tên Đoàn Văn N1, Sầm Thị L.

Ông V là anh trai của bị đơn Đoàn Văn N1. Bố mẹ tôi có 5 người con lần lượt là: Đoàn Ngọc V, Đoàn Văn N1, Đoàn Trọng L1(đã chết), Đoàn Văn Q và Đoàn Thị B2. Ông V có công lo hậu sự cho ông L1 nên được hưởng các phần đất mà ông L1 để lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể:

Theo đơn khởi kiện ông V yêu cầu Toà án xem xét đối với thửa đất số 405 tờ bản đồ số 06, tuy nhiên thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới là thửa đất số 52, tờ bản đồ số 12 diện tích 613,5m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 072902 và ông V yêu cầu được quyền sử dụng thửa đất này;

Ngày 25/08/2025 ông V đơn đề nghị thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể: Theo đơn khởi kiện ông V đề nghị được quản lý sử dụng phần đất có diện tích 300 m² phần đất nền nhà của ông L1. Phần đất này hiện nay ông N1 đã dựng nhà lên. Tuy nhiên tại phiên tòa ông V rút phần yêu cầu này

Đồng thời ông V rút yêu cầu giải quyết đối với đám ruộng Nà Dặm thuộc thửa đất số 59 tờ bản đồ số 3 diện tích 258m² có địa chỉ tại Tổ I, phường Đ, thành phố C.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ông nhất trí với kết quả xem xét thẩm định của Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ và không có ý kiến gì khác.

Về chi phí tố tụng ông V tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ.

Tại bản tự khai và tại phiên tòa ông Đoàn Văn N1 trình bày:

Về quan hệ thì ông N1 là em trai ruột của ông V.

Đối với phần đất mà ông V đang quản lý sử dụng, ông N1 nhất trí không có ý kiến và không có tranh chấp gì với ông V. Nhưng ông N1 không đồng ý đưa bìa đỏ cho ông V để đi tách quyền sử dụng đất, vì năm 2000 khi ông V đi miền N về có lấy sổ đỏ của ông N1 đi tách nhưng đã làm mất và đuổi ông N1 ra khỏi nhà, khi ông N1 đi làm thủ tục để xin cấp lại bìa đỏ thì ông V không có mặt để giúp ông N1.

Đối với yêu cầu đối với thửa đất Pác Rặn ông không nhất trí với yêu cầu của ông V vì phần ông V đang quản lý sử dụng có 150m² là đất của ông Q.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ông nhất trí với kết quả xem xét thẩm định của Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ và không có ý kiến gì khác.

Về chi phí tố tụng ông yêu cầu ông V tự chịu chi phí thẩm định tại chỗ.

Ý kiến của bà Sầm Thị L trình bày:

Đối với phần đất mà ông V đang quản lý sử dụng, bà nhất trí không có ý kiến và không có tranh chấp gì với gia đình ông V. Tuy nhiên việc thực hiện thủ tục để tách bìa đỏ cho ông V, bà L không đi làm, bà L sẵn sàng ký các giấy tờ cho ông V khi có người mang giấy tờ lên nhà bà L cho bà L ký, mỗi chữ ký bà L yêu cầu phía nguyên đơn trả cho bà L 500.000 đồng

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ bà nhất trí với kết quả xem xét thẩm định của Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ và không có ý kiến gì khác.

Về chi phí tố tụng bà yêu cầu ông V tự chịu chi phí thẩm định tại chỗ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phùng Thị P, ông Đoàn Văn Q và bà Đoàn Thị B đều thống nhất trình bày:

Phần đất đang tranh chấp giữa ông V và ông N1 có nguồn gốc là từ cha ông để lại đã được chia cho các con, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều

biết và nhất trí với sự phân chia trên và không có yêu cầu gì khác. Những người liên quan đều mong muốn giữa các bên có thể thống nhất thoả thuận để tách bìa đồ cho gia đình ông V để gia đình ông V có thể được cấp bìa và xin cấp phép để sửa nhà do nhà đã xuống cấp. Ông Q thừa nhận đã bán phần đất thuộc thửa ruộng Nà Pác Rặn cho ông V, giữa hai bên có lập giấy viết tay

Ngày 03/06/2024 Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ những phần đất đang tranh chấp giữa các bên đương sự kết quả cụ thể như sau:

Thửa đất số 59 tờ bản đồ số 6 (bản đồ năm 1995) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BY 686069 cấp ngày 09/06/2015 sau khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định được diện tích phần đất đang tranh chấp có diện tích thực tế là 321,2m². Thửa đất có tứ cận tiếp giáp như sau: phía Đông và phía Nam giáp rãnh nước của đường làng, phía Tây giáp đất bà Nông Thị B1, phía Bắc giáp đất ông Đoàn Văn T1, trên phần đất có các công trình (nhà ở, chuồng trại, nhà vệ sinh, sân, mái trái, trụ cổng, hàng rào ...) thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông Đoàn Ngọc V. Các bên đương sự đều xác nhận những tài sản trên thuộc quyền quản lý sử dụng của ông V, không ai có ý kiến gì khác.

Thửa đất số 108 tờ bản đồ số 2 (đất ruộng Nà Đám, bản đồ năm 1995) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 686068 cấp ngày 09/06/2015. Sau khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định được diện tích phần đất đang tranh chấp có diện tích thực tế là 790,2m². Thửa đất có tứ cận tiếp giáp như sau: phía Đông giáp đất ông Đoàn Xuân D, phía Tây giáp đất ông Hoàng Văn D1, phía Nam giáp đất ông Đoàn Hải T2, phía bắc giáp ruộng nước. Phần đất trên hiện nay đã được đương sự xây bờ bằng gạch, ranh giới rõ ràng và không xảy ra tranh chấp với các hộ liền kề. Hiện nay phần đất trên do ông V quản lý sử dụng để trồng lúa. công trình trên đất có bờ ruộng xây bằng gạch vồ do ông Đoàn Ngọc V xây, các bên đương sự đều thừa nhận thuộc quyền quản lý của ông V và không có ý kiến gì khác.

Thửa đất số 405 tờ bản đồ số 06 (đất ruộng Nà Pác R, bản đồ năm 1995) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 686070 cấp ngày 09/06/2015. Sau khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định được diện tích phần đất đang tranh chấp có diện tích thực tế là 611,2m². Thửa đất có tứ cận tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đường bê tông, Phía Tây giáp đất ông Hoàng Văn S, phía Nam giáp đất ông Nông Xuân D2, phía Bắc giáp đất ông Đoàn Văn N1. Hiện nay phần đất trên do ông V quản lý sử dụng để trồng lúa. Công trình trên đất có bờ ruộng xây bằng gạch vồ do ông Đoàn Ngọc V xây, các bên đương sự đều thừa nhận thuộc quyền quản lý của ông V và không có ý kiến gì khác

Trong quá trình giải quyết vụ án ngày 21/02/2025 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C có công văn số 644/STNMT-VPĐKĐĐ cung cấp thông tin liên quan đến những giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Đoàn Văn N1 và bà Sầm Thị L. Theo những tài liệu có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì những giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N1 và bà L đã được Sở T thực hiện đúng về trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C (trước đây là Sở T) có ý kiến:

Theo phần trình bày của các đương sự tại phiên toà có thể nhận thấy thực tế ông V vẫn đang quản lý sử dụng phần đất của ông được chia tuy nhiên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp mang tên ông N1 và bà L, trong trường hợp này các bên đương sự chỉ cần thực hiện thủ tục sang tên theo quy định là đảm bảo quyền của các bên đương sự. Nếu các bên đương sự không thống nhất và thực hiện được thủ tục đó thì căn cứ vào thực tế sử dụng có thể nhận thấy việc ông N1 và bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả phần diện tích đất của ông V là sai do vậy đề nghị Hội đồng xét xử huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho gia đình ông N1 bà L.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Cao Bằng phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ việc đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thụ lý vụ án; xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ; việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại Điều 48, 195, 196, 197, 198, 203, 239 và 243 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử , Thư ký phiên tòa

Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48, 49 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 51, 237 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Người tham gia tố tụng từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến thời điểm chuẩn bị xét xử đã chấp hành đúng, đầy đủ quy định của pháp luật tại các Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 77, Điều 78, Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Theo đơn khởi kiện ông V yêu cầu Toà án công nhận quyền sử dụng đất của ông đối với các thửa đất:

Đất nền nhà thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 6, gồm diện tích 300 m² hiện nay ông đang quản lý sử dụng và một phần diện tích đất khoảng 300m² hiện nay gia đình ông N1 đã xây dựng nhà trên đất, địa chỉ thửa đất tại: tổ I, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng. nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 686069 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh C ngày 09/6/2015 mang tên Đoàn Văn N1, Sầm Thị L.

Thửa đất ruộng Nà Đám, thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 2, diện tích 800 m², là đất trồng lúa, địa chỉ: tổ I, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 686068 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh C ngày 09/6/2015 mang tên Đoàn Văn N1, Sầm Thị L.

Hiện nay, gia đình ông V đang canh tác trồng lúa trên mảnh đất này.

Đám ruộng Nà Pác R, thuộc thửa đất số 405, tờ bản đồ số 6, diện tích 613,5 m², địa chỉ: tổ I, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 686070 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh C ngày 09/6/2015 mang tên Đoàn Văn N1, Sầm Thị L. Nay là thửa đất số 52 tờ bản đồ số 12 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 072902 cấp ngày 24/12/2024.

Đám ruộng Nà Dặm, thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 3, diện tích 258 m², địa chỉ: tổ I, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 686071 do Sở T ngày 09/6/2015 mang tên Đoàn Văn N1, Sầm Thị L.

Những thửa đất này có nguồn gốc là từ tổ tiên để lại, quá trình giải quyết vụ án bị đơn và những người liên quan đều thừa nhận về nguồn gốc đất và quá trình quản lý, sử dụng đất của ông V đối với những thửa đất trên. Bị đơn không thừa nhận là có tranh chấp đất với nguyên đơn tuy nhiên không nhất trí phối hợp với nguyên đơn về việc tách quyền sử dụng đất cho nguyên đơn dẫn đến ảnh hưởng tới quyền lợi và nghĩa vụ của nguyên đơn.

Theo Công văn số 644/STNMT-VPĐKĐĐ, việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015 cho ông N1 và bà L là đúng trình tự pháp luật, nhưng không xác minh đầy đủ thực tế sử dụng đất, dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả phần đất ông V đang sử dụng. Sai sót này vi phạm Điều 106 Luật Đất đai 2013 về thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

không đúng quy định. Yêu cầu tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V là có căn cứ, phù hợp với Điều 75 Nghị định 43/2014/NĐ-CP về tách thửa đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn đã thay đổi và rút yêu một phần yêu cầu đối với phần thửa đất số 59, tờ bản đồ số 3, diện tích 258m² (đất ruộng N), thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY686070 và một phần đất nền nhà diện tích 300m² thuộc một phần thửa đất số 59, tờ bản đồ số 6 hiện nay ông N1 đang dựng nhà. Do vậy đề nghị HĐXX đình chỉ đối với yêu cầu này.

Từ những căn cứ như trên đề nghị Hội đồng xét xử:

- Các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;
- Các Điều 100, 101, 106, 170, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 75 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Ngọc V, cụ thể công nhận quyền sử dụng đất của ông Đoàn Ngọc V đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 6, diện tích 321,2m² (đất nền nhà), thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY686069; thửa đất số 108, tờ bản đồ số 2, diện tích 790,2m² (đất ruộng Nà Đăm), thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY686068; thửa đất số 405, tờ bản đồ số 6, diện tích 611,2m² (đất ruộng Nà Pác R1), thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY686071;

Đình chỉ giải quyết yêu cầu đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 3, diện tích 258m² (đất ruộng N), thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY686070

Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY686068, BY686069, BY686071 cấp ngày 09/6/2015 mang tên ông Đoàn Văn N1 và bà Sầm Thị L đối với phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông V, do cấp trùng, lẫn sai quy định.

Buộc ông Đoàn Văn N1 và bà Sầm Thị L thực hiện thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Ngọc V đối với các thửa đất nêu trên, theo đúng quy định tại Điều 75 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện toàn bộ chi phí.

3. *Về quyền kháng cáo:* Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn luật định

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, bản tự khai của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về tố tụng: Ông Đoàn Ngọc V khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Đoàn Văn N1 có địa chỉ thường trú tại: Tổ I, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng (nay là phường T, tỉnh Cao Bằng). Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, yêu cầu khởi kiện trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn có địa chỉ tại: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng. Do vậy căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng.

[2]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và phần trình bày trong các buổi hoà giải ông Đoàn Ngọc V yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất của ông đối với các thửa đất sau:

Đất nền nhà thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 6, diện tích 300 m², địa chỉ: tổ I, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 686069 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh C ngày 09/6/2015 mang tên Đoàn Văn N1, Sầm Thị L. Diện tích đất này hiện nay gia đình ông V đang quản lý, sử dụng và sinh sống.

Và một phần diện tích đất khoảng 300m² hiện nay gia đình ông N1 đã xây dựng nhà trên đất.

Thửa đất ruộng Nà Đám, thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 2, diện tích 800 m², là đất trồng lúa, địa chỉ: tổ I, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 686068 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh C ngày 09/6/2015 mang tên Đoàn Văn N1, Sầm Thị L.

Hiện nay, gia đình ông V đang canh tác trồng lúa trên mảnh đất này.

Tổng diện tích đất của thửa 108 là 1.069 m², ông V yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 800m², phần đất còn lại thuộc quyền sử dụng của gia đình ông N1.

Đám ruộng Nà Pác R, thuộc thửa đất số 405, tờ bản đồ số 6, diện tích 613,5 m², địa chỉ: tổ I, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 686070 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh C ngày 09/6/2015 mang tên Đoàn

Văn N1, Sầm Thị L. Nay là thửa đất số 52 tờ bản đồ số 12 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 072902 cấp ngày 24/12/2024.

Đám ruộng Nà Dặm, thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 3, diện tích 258 m², địa chỉ: tổ I, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 686071 do Sở T ngày 09/6/2015 mang tên Đoàn Văn N1, Sầm Thị L

[2.1]. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà ông Đoàn Ngọc V có yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện gồm:

Xin rút yêu cầu ông N1 bà L phải trả phần diện tích đất 300m² hiện nay ông N1 bà L đã dựng nhà lên; và rút yêu cầu đối với đám ruộng Nà Dặm thuộc thửa đất số 59 tờ bản đồ số 3 diện tích 258m² có địa chỉ tại Tổ I, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng (nay là phường T, tỉnh Cao Bằng).

Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện và không vượt quá yêu cầu khởi kiện do vậy Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và đình chỉ yêu cầu giải quyết đối với yêu cầu trên.

Ngày 01/04/2025 ông Đoàn Ngọc V có đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể: Theo đơn khởi kiện ông yêu cầu được quản lý sử dụng một phần thửa đất số 405, tờ bản đồ số 6, diện tích 613,5 m², địa chỉ: tổ I, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 686071. Tuy nhiên đến ngày 24/12/2024 phần đất đang tranh chấp đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới là thửa đất số 52, tờ bản đồ số 12 diện tích 613,5m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 072902 ngày 24/12/2024 mang tên Đoàn Văn N1, Sầm Thị L). Hội đồng xét xử xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện trên nằm trong phạm vi khởi kiện ban đầu do vậy Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi trên.

[2.2]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Toà án công nhận quyền sử dụng đất của ông vai đối với các thửa đất:

Đất nền nhà diện tích 321,2m² thuộc một phần thửa đất số 59, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: tổ I, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 686069 do Sở T ngày 09/6/2015 mang tên Đoàn Văn N1, Sầm Thị L. Diện tích đất này hiện nay gia đình ông V đang quản lý, sử dụng.

Thửa đất ruộng Nà Đăm diện tích 790,2m² thuộc một phần thửa đất số 108, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: tổ I, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số BY 686068 do Sở T ngày 09/6/2015 mang tên Đoàn Văn N1, Sầm Thị L. Diện tích đất này hiện nay gia đình ông V đang quản lý

Đám ruộng Nà Pác Rặn diện tích 611,2m² thuộc một phần thửa đất số 405, tờ bản đồ số 6, diện tích 613,5 m², địa chỉ: tổ I, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 686071 do Sở T ngày 09/6/2015 mang tên Đoàn Văn N1, Sầm Thị L (hiện nay phần đất đang tranh chấp đã được cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới là thửa đất số 52, tờ bản đồ số 12 diện tích 613,5m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 072902 ngày 24/12/2024 mang tên Đoàn Văn N1, Sầm Thị L).

Tại phiên toà nguyên đơn đề nghị công nhận quyền sử dụng đất theo diện tích do Hội đồng thẩm định xác định được. Phần diện tích yêu cầu công nhận có thay đổi so với yêu cầu khởi kiện ban đầu, tuy nhiên không vượt quá phạm vi khởi kiện do vậy Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi diện tích yêu cầu của đương sự.

Tại phiên toà, đối với yêu cầu khởi kiện đối với Nà Pác Rặn ông N1 cho rằng phần đất trên có một phần đất diện tích 150m² là đất của ông Đoàn Văn Q, tuy nhiên tại bản tự khai ngày 10/07/2024 ông Q thừa nhận phần đất trên đã được ông bán cho ông V, và hiện nay thuộc quyền quản lý sử dụng của ông V và ông không có yêu cầu nào khác.

Những phần đất trên đều được các bên đương sự và người làm chứng xác nhận là phần đất của ông V được bố mẹ chia cho và gia đình ông V đã quản lý sử dụng liên tục ổn định từ trước cho đến nay. Việc ông N1 kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm lên phần đất của ông V gây ảnh hưởng tới nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất của ông V với cơ quan chức năng, ảnh hưởng tới quyền được bảo hộ hợp pháp của nhà nước đối với chủ sử dụng đất.

Do vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ cần được chấp nhận.

[2.3]. Về yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Trong quá trình giải quyết vụ án Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh C có công văn số 644/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 21/02/2025, khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự thủ tục đồng thời gửi kèm các tài liệu có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên toà các bên đương sự đều thừa nhận những phần đất theo yêu cầu khởi kiện là do ông V quản lý và sử dụng. Phần đất nhà ở có các công trình được xây dựng trên đất và hàng rào xung quanh, phần đất ruộng có bờ thửa rõ ràng. Tuy nhiên trong biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất lại không thể hiện

ranh giới từng phần, những ranh giới này có từ trước khi ông N1 thực hiện thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sai sót đó dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa đúng, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

Trong đơn khởi kiện và trong thời gian chuẩn bị xét xử ông V không có yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại phiên toà ông V mới có yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự sai sót dẫn đến việc cấp chồng lấn đất của ông V vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N1, bà L. Để đảm bảo giải quyết vụ án một cách toàn diện và đảm bảo tính khả thi của bản án khi thi hành án Hội đồng xét xử cần xem xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Trong Giấy chứng nhận được cấp cũng có một phần diện tích đất thuộc quyền quản lý hợp pháp của ông N1 và bà L do vậy Hội đồng xét xử xét thấy cần thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để cấp lại cho các đương sự theo đúng diện tích đất các bên đương sự quản lý và sử dụng.

[3]. Về những vấn đề khác.

Đối với thửa đất nền nhà, sau khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định có các công trình trên đất như nhà, sân, chuồng trại... Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận những tài sản trên là của ông V, các bên đương sự không có ý kiến cũng như yêu cầu gì. Do vậy, cần xác nhận quyền sở hữu của ông V đối với những tài sản này.

Đối với hai thửa đất ruộng, sau khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định được có công trình trên đất là hàng gạch xây làm bờ ruộng. các bên đương sự đều xác nhận hàng gạch này do gia đình ông V tự xây và không ai có yêu cầu gì khác. Do vậy, cần xác nhận quyền sở hữu của ông V đối với những tài sản này.

[4]. Về chi phí tố tụng.

Tại phiên Toà, nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ chi phí tố tụng, do vậy Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận vì vậy bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp

[6]. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 157, Điều 266, Điều 267, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

- Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 152, Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024;

Áp dụng Nghị quyết số 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 ông Đoàn Ngọc V.

Ông Đoàn Ngọc V được quản lý sử dụng một phần Thửa đất số 59 tờ bản đồ số 6 (347-C-III) năm 1995, nay là thửa số 48 tờ bản đồ số 49 (543 545-3-(10)) năm 2018 có diện tích thực tế là 321,2m²; địa chỉ: Tổ I, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng (nay là Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng). Thửa đất có tứ cận tiếp giáp như sau: phía Đông và phía Nam giáp rãnh nước của đường làng, phía Tây giáp đất bà Nông Thị B1, phía Bắc giáp đất ông Đoàn Văn T1. Các công trình (nhà ở, chuồng trại, nhà vệ sinh, sân, mái trái, trụ cổng, hàng rào ...) trên phần đất thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông Đoàn Ngọc V.

Ông Đoàn Ngọc V được quản lý, sử dụng một phần thửa đất số 108 tờ bản đồ số 2 (347-C-I) năm 1995 (đất ruộng Nà Đám) nay là thửa 199 tờ bản đồ số 3 (511 545-3-a) năm 2018, Phần đất có diện tích là 790,2m², địa chỉ thửa đất tại Tổ I, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng (nay là Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng). Thửa đất có tứ cận tiếp giáp như sau: phía Đông giáp đất ông Đoàn Xuân D, phía Tây giáp đất ông Hoàng Văn D1, phía Nam giáp đất ông Đoàn Hải T2, phía bắc giáp nương nước. Công trình trên đất có bờ ruộng xây bằng gạch vồ do ông Đoàn Ngọc V xây và ông V có quyền quản lý sử dụng.

Ông Đoàn Ngọc V được quản lý, sử dụng một phần thửa đất số 405 tờ bản đồ địa chính số 06 (347-C-III) năm 1995 (đất ruộng Nà Pác R), nay là thửa đất số 52 tờ bản đồ địa chính số 12 (511 545-5-b) năm 2018, phần đất có diện tích thực tế là 611,2m², địa chỉ thửa đất tại Tổ I, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng (nay là Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng). Thửa đất có tứ cận tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đường bê tông, Phía Tây giáp đất ông Hoàng Văn S, phía Nam giáp đất ông Nông Xuân D2, phía Bắc giáp đất ông Đoàn Văn N1. Công trình trên đất có bờ ruộng xây bằng gạch vồ do ông Đoàn Ngọc V xây và ông V có quyền quản lý sử dụng.

(có sơ đồ 03 thửa đất kèm theo bản án)

[2]. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Ngọc V đối với phần đất có diện tích 300m² hiện nay gia đình ông Đoàn Văn N1, bà Sầm Thị L đang sử dụng để làm nhà thuộc một phần thửa đất số 59 tờ bản đồ số 6 (bản đồ năm 1995) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BY 686069 cấp ngày 09/06/2015.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Ngọc V đối với thửa đất số 59 tờ bản đồ số 3 diện tích 258m² có địa chỉ tại Tổ I, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng (nay là phường T, tỉnh Cao Bằng).

[3]. Buộc Sở nông nghiệp và môi trường tỉnh Cao Bằng thu hồi:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BY 686069 cấp ngày 09/06/2015 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 686068 cấp ngày 09/06/2015 đã cấp cho ông Đoàn Văn N1 và bà Sầm Thị L để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Văn N1 và bà Sầm Thị L sau khi trừ đi phần diện tích ông Đoàn Ngọc V được quản lý sử dụng.

Buộc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 072902 ngày 24/12/2024 (số vào sổ cấp giấy: CN 00441) mang tên Đoàn Văn N1 và Sầm Thị L.

Ông Đoàn Văn N1 và bà Sầm Thị L phải nộp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh C.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất quản lý thực tế.

[4]. Về án phí: Ông Đoàn Văn N1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đoàn Ngọc V được hoàn lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000946 ngày 28/02/2024 tại chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Cao Bằng).

[5]. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cao Bằng;
- VKSND tỉnh Cao Bằng;
- VKSND Khu vực 1-Cao Bằng;
- THADS tỉnh Cao Bằng;
- Dương sự
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn

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

**(đã ký)
Lý Xuân Huy**