TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC - LÀO CAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2025/DS - ST
Ngày 23/9/2025
"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 - LÀO CAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Ngô Đức Quang.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Vũ Minh Huấn.

2. Ông Sần Thanh Hải.

Thư ký phiên toà: Bà Nông Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực - Lào Cai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực - Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Lồ Kim Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 23/9/2025 tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực - Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2025/TLST-DS ngày 06/02/2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và buộc di chuyển tài sản trên đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2025/QĐXX-ST ngày 05/6/2025 và Quyết định ngừng phiên toà số 04/2025/QĐST-DS ngày 18/8/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Bùi Thanh H, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số nhà 205 + 207 phố C, tổ 03, phường N, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai (nay là Số nhà 205 + 207 phố C, tổ dân phố N 3, phường C, tỉnh Lào Cai). Vắng mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1980 và bà Đặng Huyền C, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Tổ 14, cụm 2, phường P, quận T (nay là Tổ 14, cụm 2, phường P), TP Hà Nội. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C là ông Nhâm Đình M, sinh năm 1984; trú tại: Tổ dân phố số 5, phường V, tỉnh Lào Cai, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1976; Địa chỉ: số nhà 205 + 207 phố C, tổ 03, phường N, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào

Cai (nay là Số nhà 205 + 207 phố C, tổ dân phố N 3, phường C, tỉnh Lào Cai). Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Bùi Thanh H và ông Nguyễn Quốc H là bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1978; trú tại: Tổ dân phố H 5, phường S, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Lào Cai: Ông Cao Bá Q.

Người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Xuân T - Chức vụ: Phó chủ tịch. Vắng mặt (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, các bản khai nguyên đơn Bùi Thanh H, người có quyền lợi liên quan tham gia tố tụng bên phía nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của bà Bùi Thanh H và ông Nguyễn Quốc H trình bày: Ngày 20 tháng 3 năm 2023 vợ chồng bà Bùi Thanh H và ông Hoàng Quốc H nhận chuyển nhượng của ông Vũ Văn D và bà Tạ Thị Thu H; địa chỉ tại tổ 6, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai 02 thửa đất cụ thể như sau: Thửa số 623 diện tích 371,9m^2, thửa số 624 diện tích 325,8m^2 cùng tờ bản đồ số 46 có địa chỉ tại thôn V1, xã M, thị xã S, tỉnh Lào Cai; loại đất, đất ở nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CP 198395 do UBND thị xã S, tỉnh Lào Cai cấp ngày 11/9/2020 người được cấp hộ ông Vàng A P và bà Má Thị S. Ngày 16/10/2020 ông Vàng A P và bà Má Thị S chuyển nhượng cho ông Ngô Đức H; địa chỉ tổ 19, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Ngày 04/5/2022 ông Ngô Đức H chuyển nhượng cho ông Vũ Văn D và bà Tạ Thị Thu H. Năm 2023 ông D và bà H chuyển nhượng lại cho bà H và ông H như trình bày ở trên, các lần chuyển nhượng chỉ đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Do có nhu cầu xây nhà, ngày 22/11/2024 bà Bùi Thanh H mời Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã S đến thực địa để bàn giao đất, qua thực hiện chuyển 02 mốc và bàn giao mốc giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, tọa độ cụ thể như sau: STT Tọa độ X (m) 2466331.51 2466342.65 Tọa độ Y(m) 414397.38 414422.12 1 2 thì 02 điểm đất tại thửa 623 diện tích 371,9m^2 bà Bùi Thị H nhận chuyển nhượng sang bên hàng rào thép B40 + cột betong do vợ chồng ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C tạo dựng cụ thể: Điểm 1 2466331.51- 414397.38 theo mặt đường bê tông, tính từ

hàng rào sang phía đất nhà ông T là 1,6m, điểm 2 2466342.65 - 414422.12 là 4,1m. Tổng diện tích đất của hộ ông T lấn sang đất của bà H là 74,5m^2. Trên đất tranh chấp là hàng rào thép B40 và một số cây đào do ông T trồng. bà H đã trao đổi với ông T về việc trả lại cho bà diện tích đất 74,5 m^2 nêu trên, ông T đã nhất trí và thoả thuận bà H sẽ chuyển và trồng lại một số cây đã trồng sang bên phần đất của ông T. Nhưng khi bà H thuê người tháo rỡ hàng rào và chuyển cây theo thoả thuận, ông T lại không đồng ý trả đất và ngăn cản, nên xảy ra tranh chấp. Bà H đã đề nghị UBND xã M, thị xã S giải quyết, ông Nguyễn Thanh T đã có mặt tại thực địa để kiểm tra diện tích, mốc giới, khi UBND xã M tổ chức hoà giải ông T cố tình vắng mặt không tham dự, nên phiên hoà giải không thực hiện được. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình bà Bùi Thị H đã khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân thị xã S giải quyết buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C phải di rời toàn bộ cây cối, hàng rào thép B40, cột bê tông trả lại diện tích 74,5m^2 đất tại thửa số 623 diện tích 371,9m^2 tờ bản đồ số 46 có địa chỉ tại: Thôn V1, xã M, thị xã S, tỉnh Lào Cai; loại đất, đất ở nông thôn, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 198395, số vào số GCN CH 00015, do UBND thị xã S cấp ngày 11/09/2020, đăng ký biến động ngày 20/03/2023 cho bà Bùi Thanh H. Do có sự thay đổi và địa chỉ của thửa đất có diện tích đất tranh chấp, địa chỉ của bị đơn và qua kết quả đo đạc tại phiên xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2025, diện tích đất tranh chấp có thay đổi. Nên nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C phải di rời toàn bộ cây cối, hàng rào thép B40, cột bê tông trả lại diện tích 81,8 m^2 đất tại thửa số 623, tờ bản đồ số 46 có địa chỉ tại: Thôn Vạn Dền Sử 1, xã T, tỉnh Lào Cai; loại đất, đất ở nông thôn, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 198395, số vào số GCN CH 00015, do UBND thị xã S cấp ngày 11/09/2020, đăng ký biến động ngày 20/03/2023 cho bà Bùi Thanh H.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Thanh T, bà Đặng Huyền C và tại phiên toà người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nhâm Đình M trình bày: Năm 2021 vợ chồng ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C nhận chuyển nhượng 03 thửa đất gồm:

Thửa thứ nhất: Của hộ ông Vàng A L và bà Sùng Thị S; địa chỉ: Thôn H2, xã M, thị xã S, tỉnh Lào Cai, thửa đất số: 566 diện tích 402,2 m^2 tờ bản đồ số 46; địa chỉ Thôn V1, xã M, thị xã S, tỉnh Lào Cai. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

DC 230025, số vào số GCN: CN 00041 do Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai cấp ngày 09/6/2021.

Thửa thứ 02: Của hộ ông Vàng A L và bà Thào Thị M; địa chỉ: Thôn H2, xã M, thị xã S, tỉnh Lào Cai, thửa đất số 571, tờ bản đồ số 46, diện tích 380,5m^2; địa chỉ Thôn V1, xã M, thị xã S, tỉnh Lào Cai. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 230026, số vào số GCN: CN 00039 do Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai cấp ngày 09/6/2021.

Thửa thứ 03: Của hộ ông: Vàng A S và bà Thào Thị D; địa chỉ: Thôn H2, xã M, thị xã S, tỉnh Lào Cai, thửa đất số 572, tờ bản đồ số 46, diện tích 373,5m2; địa chỉ Thôn V 1, xã M, thị xã S, tỉnh Lào Cai. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 198571, số vào số GCN: CN 00038, do Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai thị xã S, tỉnh Lào Cai cấp ngày 09/6/2021. Khi ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C nhận chuyển nhượng 03 thửa đất trên các bên đã thống nhất ký giáp ranh theo hiện trạng các thửa đất với nhau. Cụ thể thửa đất giáp ranh với thửa đất số 623 diện tích 371,9m^2 tờ bản đồ số 46 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CP 198395 198395 của bà Bùi thanh H khi đó đã đóng cọc betong phân định ranh giới với thửa đất vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng. Sau khi vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên đã đóng thêm cọc betong áp sát hàng cọc betong đã tồn tại trước đó để làm hàng rào B40 và trồng cây bên thửa đất nhận chuyển nhượng. Năm 2024 ông T nhập 03 thửa đất đã nhận chuyển nhượng thành 02 thửa đất như sau:

Thửa thứ nhất: Thửa đất số 675, tờ bản đồ số 46, diện tích 550m^2 loại đất ở nông thôn; địa chỉ Thôn V1, xã M, thị xã S, tỉnh Lào Cai. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: DO 752931, số vào số GCN: CN 00508; người được cấp quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C. Địa chỉ: Tổ 14, cụm 2 phường P, quận T, Hà Nội, do Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai thị xã Sa Pa cấp ngày 16/8/2024.

Thửa thứ 02: Thửa đất số 674, tờ bản đồ số 46, diện tích 606,6 m^2; địa chỉ Thôn V 1, xã M, thị xã S, tỉnh Lào Cai; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DO 752930, số vào số GCN: CN 00507. Do Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai cấp ngày 16/8/2024 cho ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C; địa chỉ: Tổ 14, cụm 2 phường P, quận T, Hà Nội. Khi đo đạc thực địa ông T thấy thửa đất số 623 tờ bản đồ số 46, bà Bùi Thanh H là người được cấp quyền sử dụng

đất có diện tích thực tế lớn hơn nhiều so với diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận. Căn cứ những cơ sở trên đã nêu: Chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện bên nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Tuyên hủy một phần giấy chứng nhận đối với đất tranh chấp là 81,8 m^2 đã cấp quyền sử dụng cho ông Vàng A P và bà Má Thị S tại thửa số 623, tờ bản đồ số 46. Buộc Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Lào Cai thu hồi giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng đất số: CP 198395, số vào số: GCN CH 00015, do UBND thị xã Sa Pa cấp ngày 11/9/2020, đối với thửa đất số 623, tờ bản đồ số 46 cấp cho hộ ông Vàng A P và bà Má Thị S, đã đăng ký biến động cho bà Bùi Thanh H; Cấp lại quyền sử dụng đất theo hiện trạng diện tích đất đang sử dụng.

Đại diện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Lào Cai. Ông Trần Xuân T có văn bản trình bày: Bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C, người đại diện theo ủy quyền là ông Nhâm Đình M yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực - Lào Cai hủy phần đất tranh chấp là 81,8 m^2 đã cấp quyền sử dụng cho ông Vàng A P và bà Má Thị S tại thửa số 623, tờ bản đồ số 46. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Vàng A P và bà Má Thị S thể hiện: Về nguồn gốc thửa đất số 623, tờ bản đồ số 46 của ông Vàng A P và bà Má Thị S do gia đình tự khai phá từ năm 1993 theo phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của UBND xã M (cũ). Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vàng A P và bà Má Thị S: UBND xã Mường H (cũ) đã kiểm tra, thẩm định, niêm yết công khai theo quy định và chuyển hồ sơ lên Văn phòng đăng kí đất đai thị xã S thẩm định, trình UBND thị xã S thực hiện đúng quy định. UBND thị xã S, tỉnh Lào Cai căn cứ hồ sơ, quy định của luật đất đai năm 2013 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vàng A P và bà Má Thị S là đúng thẩm quyền, trình tự và đúng quy định của pháp luật. Về hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Thanh H. Ngày 14/10/2020 ông Vàng A P và bà Má Thị S chuyển nhượng cho ông Ngô Đức H theo hợp đồng chuyển nhượng số 472.2020/HĐCN được Văn phòng công chứng Nguyễn Đức Q; địa chỉ số 158 T, phường S, thị xã S chứng thực ngày 14/10/2020. Ngày 22/4/2022 ông Ngô Đức H chuyển nhượng cho ông Vũ Anh D theo hợp đồng chuyển nhượng số 449, được Văn phòng công chứng Lê Văn H; địa chỉ số 047 Q, phường K, TP Lào Cai chứng thực ngày 22/4/2022. Ngày 15/3/2023 ông Vũ Anh D chuyển nhượng cho bà Bùi Thanh H theo hợp đồng chuyển nhượng số 216, được Văn phòng công chứng S; địa chỉ số

017 phố Hoàng Văn T, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai chứng thực ngày 15/3/2023 và đã được đăng ký biến động tại Văn phòng đăng kí đất đai thị xã S ngày 20/3/2023. Do đó đề nghị Tòa án nhân dân khu vực - Lào Cai bác yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C.

Tại phiên tòa các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến, nguyện vọng của mình.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn và người đại diện của họ kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã đảm bảo đúng quy định pháp luật về tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, các Điều 35, 39,147,157,158, 228, 235 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung theo luật số 85/2025/QH15. Điều 5, 17, Điều 137, khoản 2,3 Điều 236 Luật đất đai 2024 và các Điều 166, 169 Bộ luật dân sự năm 2015. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án giải quyết theo hướng:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C phải trả lại cho nguyên đơn bà Bùi Thị Thanh H diện tích đất 81,8m^2 tranh chấp nằm trong thửa số 623, tờ bản đồ số 46, có địa chỉ tại: Thôn V1, xã M, thị xã S (nay là thôn V 1, xã T) tỉnh Lào Cai. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CP 198395, số vào sổ: GCN CH 00015, do UBND thị xã Sa Pa cấp ngày 11/9/2020 cho hộ ông Vàng A P và bà Má Thị S, Đăng ký biến động ngày 20/3/2023 do bà Bùi Thanh H nhận chuyển nhượng, có tứ cận và tọa độ như sơ đồ lồng ghép kèm theo công văn số 1168/UBND-TNMT ngày 15/4/2025 của Ủy ban nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai và di dời toàn bộ tài sản của mình trên diện tích đất nói trên.

- Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc tuyên hủy một phần giấy chứng nhận đối với đất tranh chấp là 81,8 m^2 thuộc thửa số 623, tờ bản đồ số 46 đã cấp quyền sử dụng cho ông Vàng A P và bà Má Thị S theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CP198395 do UBND thị xã S cấp ngày 11/9/2020, đăng ký biến động ngày 20/3/2023 cho bà Bùi Thanh H, nhận chuyển nhượng.

Về án phí và chi phí tố tụng: Buộc bị đơn phải chịu án phí, chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1. Về mối quan hệ và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Đối tượng tranh chấp là bất động sản có địa chỉ tại: xã M, thị xã S (nay là xã T, tỉnh Lào Cai) trước khi khởi kiện đã được hòa giải tại nơi có đất tranh chấp xã M, thị xã S. Theo quy định tai khoản 9 điều 26 và các điểm c Điều 39; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung theo luật số 85/2025/QH15 và khoản 2,3 Điều 236 Luật đất đai 2024, thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết, xét xử của Tòa án nhân dân khu vực - Lào Cai). Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đề nghị không tiến hành hòa giải. Nên Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, không tiến hành hòa giải và quyết định đưa vụ án ra xét xử, theo quy định của pháp luật.

1.2. Về tham gia phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực - Lào Cai: trong vụ án này, đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và Tòa án có thu thập chứng cứ. Vì vậy phiên tòa sơ thẩm có sự tham gia của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực - Lào Cai, theo quy định tại Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C phải di rời toàn bộ cây cối, hàng rào thép B40, cột bê tông trả lại diện tích 81,8 m^2 đất tại thửa số 623, tờ bản đồ số 46 có địa chỉ tại: Thôn V1, xã T, tỉnh Lào Cai; loại đất, đất ở nông thôn, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số CP 198395, số vào số GCN CH 00015, do UBND thị xã cấp ngày 11/09/2020, đăng ký biến động ngày 20/03/2023 cho bà Bùi Thanh H. Bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C khẳng định diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc và xem xét tại chỗ ngày 11/3/2025 là 81,8m^2 thôn V1, Xã T, tỉnh Lào Cai, nằm trong diện tích đất số 571 tờ bản đồ số 46 bị đơn đã nhận chuyển nhượng của hộ gia đình ông Vàng A L và bà Thào Thị M khi nhận chuyển nhượng đã có ranh giới là hàng cột betong rõ ràng và quá trình sử dụng đất từ năm 2021 giữa gia đình bà H và gia đình anh T không có tranh chấp gì. Trong quá trình đo đạc, xác định mốc giới và tọa độ có sự nhầm lẫn, nên diện tích 81,8m^2 tranh chấp nằm trong thửa số 623, tờ bản đồ số 46 đất của bà H. Do vậy bị đơn không nhất trí toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy một phần giấy chứng nhận đối với đất tranh chấp là 81,8 m^2 thuộc thửa số

623, tờ bản đồ số 46 đã cấp quyền sử dụng cho ông Vàng A P và bà Má Thị S theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CP198395 do UBND thị xã S cấp ngày 11/9/2020, đăng ký biến động ngày 20/3/2023 cho bà Bùi Thanh H. Buộc Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Lào Cai thu hồi giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng đất số: CP 198395, số vào số: GCN CH 00015, do UBND thị xã S cấp ngày 11/9/2020, đối với thửa đất số 623, tờ bản đồ số 46 cấp cho hộ ông Vàng A P và bà Má Thị S; tiến hành đo đạc xác định rõ diện tích, ranh giới và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng hiện trạng. Thấy rằng:

2.1. Về nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc, nằm trong diện tích đất họ nhận chuyển nhượng từ người khác cụ thể: Nguyên đơn nhận chuyển nhượng thửa số 623, tờ bản đồ số 46 diện tích 371,9 m^2 hộ ông Vàng A P và bà Má Thị S được UBND thị xã S cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số: CP 198395, số vào số: GCN CH 00015, do UBND thị xã S cấp ngày 11/9/2020. Ngày 20/3/2023 đăng ký biến động do bà H nhận chuyển nhượng. Bị đơn nhận chuyển nhượng thửa 571 tờ bản đồ số 46 diện tích 308,5 m^2 hộ ông Vàng A L và bà Thào Thị M được UBND thị xã S cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số: DC230026, cấp ngày 09/6/2021; thửa 572 tờ bản đồ số 46 diện tích 373,5m^2 hộ ông Vàng A S và bà Thào Thị D được UBND thị xã S, cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số: CP198571 cấp ngày 09/6/2021; thửa 566 tờ bản đồ số 46 diện tích 402,2m^2 hộ ông Vàng A L và bà Sùng Thị S được UBND thị xã S cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số: DC 230025cấp ngày 09/6/202. Tất cả ba thửa đất trên đều là loại đất trồng cây hàng năm khác được cấp quyền sử ngày 15/7/2021 đăng ký biến động do ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C nhận chuyển nhượng 03 thửa đất của 03 hộ trên.

2.2. Về quá trình sử dụng và giấy tờ pháp lý chứng mình quyền sử dụng đất: Sau khi nhận chuyển nhượng đất nguyên đơn bà Bùi Thanh H và bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C đều trực tiếp quản lý và sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Năm 2024 ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C đã xin nhập 03 thửa đất đã nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng thành 02 thửa, thửa đất số 675, tờ bản đồ số 46, diện tích 550m^2 loại đất ở nông thôn; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: DO 752931. Thửa thứ 02: Thửa đất số 674, tờ bản đồ số 46, diện tích 606,6m^2 đất trồng cây hàng năm khác; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DO 7529307 cả

hai thửa đất đều có địa chỉ tại: Thôn V1, xã M, thị xã S, tỉnh Lào Cai, do Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai thị xã S, tỉnh Lào Cai cấp ngày 16/8/2024 cho ông Nguyễn Thanh T, và bà Đặng Huyền C. Qua toàn bộ hồ sơ cấp quyền sử dụng đất các hộ gia đình mà nguyên đơn, bị đơn đã nhận chuyển nhượng đất và hồ sơ xin nhập thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C đều được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục có sơ đồ, diện tích cụ thể của từng thửa đất và những người được cấp, tách, nhập, chuyển đổi, chuyển nhượng và những người liên quan đều được ký xác nhận theo đúng quy định. Trong đó thửa đất 263 và 264 tờ bản đồ số 46 loại đất ở nông thôn cấp cho hộ ông Vàng A P ngày 11/9/2020 có diện tích, sơ đồ, hệ toạ độ cụ thể, còn các thửa đất số 566, 571và 572 tờ bản đồ số 46 là loại đất trồng cây hàng năm khác cấp cho 03 hộ dân vào ngày 09/6/2021, ông Tùng đã nhận chuyển nhượng không xác định hệ toạ độ, khi ông T xin nhập thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 675 và thửa số 674 cho ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C thì hai thửa số 675 và thửa số 674 mới được xác định hệ toà độ. Sau khi xem xét thẩm định, đo đạc tại chỗ Tòa án đã yêu cầu UBND thị xã S tiến hành lồng ghép diện tích đất tranh chấp, đã xác định trong diện tích đất tranh chấp 83,4m^2, có 81,8m^2 nằm trong diện tích thửa đất số 623, tờ bản đồ số 46 theo Giấy chứng nhận số: CP 198395 ngày 11/9/2020 cấp cho hộ ông Vàng A P và bà Má Thị S. Ngày 20/3/2023 chuyển nhượng cho bà Bùi Thanh H; 1,2m^2 nằm trong diện tích thửa đất số 675 tờ bản đồ số 46 theo Giấy chứng nhận số: DG 886555 ngày 27/12/2024 và 0,4m^2 nằm trong diện tích thửa đất số 674 tờ bản đồ số 46 theo Giấy chứng nhận số: D0 752930 ngày 16/8/2024 cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh t và bà Đặng Huyền C. Ngoài ra bị đơn cung cấp vi bằng lập ngày 05/7/2025 do ông Nguyễn Đức K chức vụ: Thừa phát lại thuộc Văn phòng thừa phát lại Thành Đô lập, trong vi bằng có nội dung ông Sùng A T trưởng thôn V1, xã T, tỉnh Lào Cai cho biết "Tôi sinh ra và lớn lên tại địa phương, đối với các thửa đất của ông Nguyễn Thanh T và bà Bùi Thanh H tôi biết rõ về nguồn gốc và biến động các thửa đất nói trên. Đối với ranh giới giữa 02 thửa đất của ông Nguyễn Thanh T và bà Bùi Thanh H thì trước khi ông T và bà H nhận chuyển nhượng thì các thửa đất đã có ranh giới rõ ràng. Ranh giới giữa các thửa đất được xác định bằng cọc betong. Cuối năm 2024 bà Bùi Thanh H xây dựng công trình đã nhổ một số cọc mốc betong và dịch chuyển hàng rào sang đất của ông Nguyễn Thanh T. Theo mắt thường nhìn thấy thì công trình của bà Bùi

Thanh H lấn sang ranh giới nhà ông T từ 01 đến 1,5m. Vi bằng lập ngày 16/8/2025 do cũng ông Nguyễn Đức K chức vụ: Thừa phát lại thuộc Văn phòng thừa phát lại Thành Đô lập, trong vi bằng có nội dung ông Vàng A L và bà Má Thị M được cấp quyền sử dụng thửa đất số 572 tờ bản đồ số 46 diện tích 373,5 m^2, thửa đất vợ chồng ông được cấp nằm giữa thửa đất của ông Vàng A P vợ là bà Má Thị S và đất của của đất của ông Vàng a S và vợ là Thào Thị D và ranh giới giữa các thửa đất có xếp đá thành hàng rào từ năm 2009 và ông L và bà M khẳng định khi bán đất cho ông T và bà C thì vẫn còn hàng rào đá. Nhưng tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DC 230026 ngày 15/7/2021 hộ ông Vàng A L và bà Má Thị M được cấp quyền sử dụng thửa đất số 571 tờ bản đồ số 46 diện tích 380,5 m^2 không phải thửa đất số 572 tờ bản đồ số 46 diện tích 373,5 m^2 như trong vi bằng đã ghi. Qua lời khai của Anh Đỗ M H và anh Vàng A S tại phiên toà: Anh M khai anh là người được anh Nguyễn Thanh T nhờ đóng cọc betong và làm hàng rào B40, khi tiến hành thi công anh thấy ranh giới giữa hai thửa đất mà nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp là hàng rào cây xương rồng và có xếp đá và có một số cọc betong, ranh giới trên do ai tạo dựng và tồn tại từ bao giờ anh không biết, khi thi công anh đã phá bỏ cây xương rồng và đóng thêm cọc betong và làm hàng rào B40 vào đúng vị trí ranh giới cũ, anh Vàng A là con trai ông Vàng A L và bà Má Thị M khai khi còn nhỏ, anh theo bố mẹ đi làm anh biết ranh giới giữa hai thửa đất tranh chấp là hàng rào bằng cây xương rồng, ở phía dưới có xếp hàng đá cao khoảng 20 cm; những người làm chứng do bị đơn đề nghị Tòa án lấy lời khai trong đó có lời khai của ông Sùng A T được lập ngày 29/7/2025 (là người cung cấp thông tin trong vi bằng lập ngày 05/7/2025) đều khai ranh giới giữa 02 thửa đất có diện tích đất tranh chấp trước thời điểm ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C nhận chuyển nhượng đất của 03 hộ gia đình ông S, ông L, ông L2 là hàng cây xương rồng, còn quá trình sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng ai làm hàng rào cột betong, lưới B40 họ không biết, do thời gian đã lâu và trong quá trình sử dụng đất có nhiều thay đổi hiện trạng, nên họ không xác định được ranh giới cũ giữa hai thửa đất nằm ở vị trí nào; những người làm chứng là người đã từng sử dụng đất và chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, bị đơn: Ông Ngô Đức H khai năm 2020 nhận chuyển nhượng 697,7 m^2 đất tại thôn V1, xã M, thị xã S của hộ ông Vàng A P và bà Má Thị S, khi nhận chuyển nhượng đất ông đã xem kỹ giấy tờ về đất và nhờ người xác định toạ độ nhận đất trên thực địa, ranh giới đất giữa đất ông mua với đất hiện nay anh Nguyễn Thanh T đang sử dụng là hàng rào dây thép gai và cây

xương rồng. Năm 2024 ông đã chuyển nhượng toàn bộ đất trên cho vợ chồng ông Vũ Văn D và ông H khẳng định hàng rào cọc betong không phải do ông làm, hàng rào hiện tại theo ông xác định đã lấn sang 1 phần đất trước kia ông nhận chuyển nhượng của ông Vàng A P; lời khai của ông Vũ Văn D là người nhận chuyển nhượng đất của ông Ngô Đức H, ngày 15/3/2023 đã chuyển nhượng đất trên cho bà Bùi Thanh H, đất khi nhận chuyển nhượng từ ông H ông đã xem xét và nhận bàn giao tại thực địa và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có sơ đồ, toạ độ rõ ràng ông mới mua, ngoài diện tích đất được cấp trong sổ còn 1 phần diện tích đất chưa được cấp quyền sử dụng hai bên chỉ bàn giao cho nhau không cho vào văn bản, trong quá trình quản lý sử dụng ông không làm hàng rào, còn hàng rào hiện tại ai làm ông không biết; ông Nguyễn Văn L khai đầu năm 2020 ông mua đất của 03 hộ dân tại xã S lâu ngày ông không nhớ tên chủ đất, sau khi mua đất ông L đã cuốc ranh giới và đóng cọc làm hàng rào dây thép gai, cuối năm 2020 ông L đã chuyển nhượng toàn bộ 03 đất trên cho vợ chồng ông T, khi chuyển nhượng đất cho ông T giữa thửa 571 của ông T và thửa 263 nay của bà H có hàng rào là cọc betong. Tại biên bản kiểm tra thửa đất đề nghị cấp quyền sử dụng đất của ông Vàng A P được lập ngày 19/5/2020 do đại diện Uỷ ban nhân dân xã M, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, phòng tài nguyên môi trường lập đã xác định ranh giới sử dụng đất rõ ràng, ranh giới xác định bằng hàng rào cây xương rồng và hàng rào thép gai. Lời khai của những người làm chứng đều khẳng định ranh giới giữa hai thửa đất tranh chấp là hàng rào cây xương rồng, phù hợp với nội dung biên bản kiểm tra thửa đất đề nghị cấp quyền sử dụng đất của ông Vàng A P được lập ngày 19/5/2020 do đại diện Uỷ ban nhân dân xã M, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, phòng tài nguyên môi trường lập. Như vậy đã đủ căn cứ khẳng định diện tích 81,8m^2 đất đang tranh chấp giữa bà Bùi Thanh H và hộ gia đình ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C, nằm trong thửa đất số 623, tờ bản đồ số 46 theo Giấy chứng nhận số: CP 198395 ngày 11/9/2020 cấp cho hộ ông Vàng A P và bà Má Thị S. Ngày 20/3/2023 chuyển nhượng cho bà Bùi Thanh H. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thanh H được chấp nhận. Buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C phải di chuyển tài sản trên đất, trả lại cho bà Bùi Thanh H và ông Nguyễn Quốc H 81,8m^2 đất tranh chấp, nằm trong thửa đất số 623, tờ bản đồ số 46 có địa chỉ: Thôn V1, xã M, thị xã S (nay là thôn V 1, xã T) tỉnh Lào Cai. (Có vị trí, tứ cạnh và tọa độ như sơ đồ lồng ghép kèm theo). Từ những phân tích, đánh giá như trên, yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Nên yêu cầu

về việc bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C do người đại diện theo ủy quyền là ông Nhâm Đình M yêu cầu Tòa án hủy phần đất tranh chấp là 81,8 m^2 đã cấp quyền sử dụng cho ông Vàng A P và bà Má Thị S tại thửa số 623, tờ bản đồ số 46. Buộc Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Lào Cai thu hồi giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng đất số: CP 198395, số vào số: GCN CH 00015, do UBND thị xã S cấp ngày 11/9/2020, đối với thửa đất số 623, tờ bản đồ số 46 cấp cho hộ ông Vàng A P và bà Má Thị S. Ngày 20/3/2023 đăng ký biến động cho bà Bùi Thanh H; tiến hành đo đạc xác định rõ diện tích, ranh giới và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng hiện trạng, không được chấp nhận.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[4] Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn bà Bùi Thanh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Từ những nhận định trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Các Điều 164, 166, 169 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 5, 17, 137, khoản 2,3 Điều 236 Luật đất đai 2024; khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung theo luật số 85/2025/QH15; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thanh H.

2. Buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C phải di chuyển hàng rào bằng cọc betong, lưới B40, 01 cây hoàng đàn, 03 cây đào chuông, 03 cây hồng, 03 cây hoa anh đào, 06 cây hoa hồng trả lại cho bà Bùi Thanh H và ông Nguyễn Quốc H 81,8m^2 đất tranh chấp, nằm trong thửa đất số 623, tờ bản đồ số 46 có địa chỉ: Thôn V 1, xã M, thị xã S (nay là thôn V1, xã T) tỉnh Lào Cai. Đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp đất hộ ông Nguyễn Thanh T (bị đơn)
- Phía Đông Nam: Giáp đất hộ bà Bùi Thanh H (nguyên đơn)
- Phía Tây Bắc: Giáp đất hộ ông Nguyễn Thanh T (bị đơn)
- Phía Tây Nam: Giáp đất hộ Bùi Ngọc H và Phạm Duy K.

(theo bảng kê tọa độ và sơ đồ lồng ghép kèm theo công văn số 1168/UBND-TNMT ngày 15/4/2025 của Ủy ban nhân dân thị xã Sa và đây là phần không thể tách rời của bản án).

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C, về việc hủy một phần giấy chứng nhận đối với đất tranh chấp là 81,8 m^2 đã cấp quyền sử dụng cho ông Vàng A P và bà Má Thị S tại thửa số 623, tờ bản đồ số 46. Buộc Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Lào Cai thu hồi giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng đất số: CP 198395, số vào số: GCN CH 00015, do UBND thị xã S cấp ngày 11/9/2020, đối với thửa đất số 623, tờ bản đồ số 46 cấp cho hộ ông Vàng A P và bà Má Thị S.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)*. Bà Bùi Thanh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà Bùi Thanh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai số 0001699 ngày 05/02/2025 của chi cục Thi hành án dân sự thị xã S, tỉnh Lào Cai (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực -Lào Cai).

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C phải chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.582.790đ *(sáu triệu, năm trăm tám mươi hai nghìn, bảy trăm chín mươi đồng).* Do bà Bùi Thanh H đã nộp số tiền trên. Nên ông Nguyễn Thanh T và bà Đặng Huyền C phải hoàn trả cho bà Bùi Thanh H số tiền chi phí thẩm định xem xét tại chỗ đã nộp là 6.582.790đ *(sáu triệu, năm trăm tám mươi hai nghìn, bảy trăm chín mươi đồng).*

5. Quyền kháng Cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tuyên án.

6. Bản án này 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.

Án xử công khai sơ thẩm./

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lào Cai;
- VKSND tỉnh Lào Cai;
- VKSND khu vực -Lào Cai;
- Các đương sự; (04)
- Phòng THADS khu vực -Lào Cai;
- Lưu HS, VP.

TM - HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Ngô Đức Quang

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Vũ Minh Huấn **Sần Thanh Hải** **Ngô Đức Quang**

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lào Cai;
- VKSND tỉnh Lào Cai;
- VKSND khu vực 7-Lào Cai;
- Các đương sự; (04)
- Phòng THADS khu vực 7-Lào Cai;
- Lưu HS, VP.

TM - HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Ngô Đức Quang