

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2 – CAO BẰNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 04/2025/DS-ST

Ngày: 08/8/2025

*V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – CAO BẰNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Quỳnh Mai

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Hằng

2. Ông Vương Thành Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Châm – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cao Bằng

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cao Bằng tham gia phiên
tòa:** Ông Bế Thanh Tuyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở tòa án nhân dân khu vực 2 - Cao Bằng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2024/TLST- DS ngày 01 tháng 02 năm 2024 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2025/QĐXX-ST ngày 09 tháng 5 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 06/2025/QĐST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2025; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 210/TB-TA ngày 13 tháng 6 năm 2025; Thông báo về việc hoãn phiên tòa số: 214/TB-TA ngày 20 tháng 6 năm 2025; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 07/TB-TA ngày 07 tháng 7 năm 2025; Thông báo về việc hoãn phiên tòa số: 100/TB-TA ngày 16 tháng 7 năm 2025; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 168/TB-TA ngày 22 tháng 7 năm 2025; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 236/TB-TA ngày 30 tháng 7 năm 2025, giữa các đương

sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lương Minh T – sinh năm: 1965.

Địa chỉ: N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng (nay là xã M, tỉnh Cao Bằng). Có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn*: Ông Lương Khánh H – sinh năm: 1971.

Địa chỉ: N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng (nay là xã M, tỉnh Cao Bằng). Có mặt tại phiên tòa.

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

1. Bà Cao Thị N

Địa chỉ: N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng (nay là xã M, tỉnh Cao Bằng). Có mặt tại phiên tòa.

2. Ông Lương Cao C

Địa chỉ: N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng (nay là xã M, tỉnh Cao Bằng). Vắng mặt tại phiên tòa có lý do (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

3. Ông Lương Văn B

Địa chỉ: Tổ A, phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng (nay là tổ B, phường N, tỉnh Cao Bằng). Vắng mặt tại phiên tòa có lý do (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

4. Bà Lương Thị Bích X

Địa chỉ: Thị trấn T, huyện H, tỉnh Cao Bằng (nay là xã H, tỉnh Cao Bằng). Vắng mặt tại phiên tòa có lý do (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

5. Bà Đàm Thị B1

Địa chỉ: N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng (nay là xã M, tỉnh Cao Bằng). Vắng mặt tại phiên tòa có lý do (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

6. Bà Lương Thị T1

Địa chỉ: N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng (nay là xã M, tỉnh Cao Bằng). Vắng mặt tại phiên tòa có lý do (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

7. Ông Lương Đức T2

Địa chỉ: N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng (nay là xã M, tỉnh Cao Bằng). Vắng mặt tại phiên tòa có lý do (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

8. Bà Đinh Thị V (đã chết)

Địa chỉ: N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng (nay là xã M, tỉnh Cao Bằng).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đinh Thị V:

8.1. Ông Lương Khánh H

Địa chỉ: N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng (nay là xã M, tỉnh Cao Bằng). Có mặt tại phiên tòa.

8.2. Ông Lương Quang H1

Địa chỉ: N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng (nay là xã M, tỉnh Cao Bằng). Vắng mặt tại phiên tòa có lý do (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

8.3. Ông Lương Minh H2

Địa chỉ: N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng (nay là xã M, tỉnh Cao Bằng). Vắng mặt tại phiên tòa có lý do (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

8.4. Bà Lương Thị H3

Địa chỉ: N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng (nay là xã M, tỉnh Cao Bằng). Vắng mặt tại phiên tòa có lý do (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

8.5. Bà Lương Thị H4

Địa chỉ: B, xã B, huyện H, tỉnh Cao Bằng (nay là xã B, tỉnh Cao Bằng). Vắng mặt tại phiên tòa có lý do (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

9. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Cao Bằng (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã M, tỉnh Cao Bằng)

Đại diện theo pháp luật: Ông Ma Vĩnh T3 – Chủ tịch.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Lý Văn H5 – Phó chủ tịch. Có mặt tại phiên tòa.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Bà Hà Thị H6 -Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C. Có mặt tại phiên tòa.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Bà Nông Thị Thu T4 - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C. Có mặt tại phiên tòa.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Lương Thanh C1

Địa chỉ: N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng (nay là xã M, tỉnh Cao Bằng). Vắng mặt tại phiên tòa.

2. Ông Trần Quốc Á

Địa chỉ: N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng (nay là xã M, tỉnh Cao Bằng). Vắng mặt tại phiên tòa.

3. Ông Trần Văn Q

Địa chỉ: N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng (nay là xã M, tỉnh Cao Bằng). Vắng mặt tại phiên tòa.

4. Ông Đàm Nguyễn Dụng

Địa chỉ: Nà Kẽ, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng (nay là xã M, tỉnh Cao Bằng). Vắng mặt tại phiên tòa.

5. Bà Hoàng Thị T5

Địa chỉ: N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng (nay là xã M, tỉnh Cao Bằng). Vắng mặt tại phiên tòa.

6. Ông Trần Văn T6

Địa chỉ: N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng (nay là xã M, tỉnh Cao Bằng). Vắng mặt tại phiên tòa.

7. Ông Đinh Đức Đ

Địa chỉ: N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng (nay là xã M, tỉnh Cao Bằng). Vắng mặt tại phiên tòa.

9. Bà Lương Thị H7

Địa chỉ: N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng (nay là xã M, tỉnh Cao Bằng). Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/01/2024, bản tự khai ngày 12/3/2024, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lương Minh T trình bày:

Diện tích đất tranh chấp là của ông nội ông - Lương Văn Đ1 đưa vào hợp tác xã (HTX) Hoàng Tiến khoảng năm 1959 (thửa đất Nà Ái, diện tích 105 bó mạ, 1 bó mạ khoảng 15m²). Sau đó, bố ông Lương Xuân T7 (đã chết) và mẹ ông Trần Thị Đ2 để lại cho ông vào khoảng năm 1983, không có giấy tờ gì, không có tài sản trên đất. Từ thời điểm được bố mẹ cho ông sử dụng đến bây giờ (trồng ngô). Năm 2009, ông được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AM 438263 đối với thửa đất số 189, tờ bản đồ số 83, diện tích 272m², địa chỉ: N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng.

Khoảng năm 2001, ông cho ông Lương Khánh H dựng nhà gỗ trên phần đất đang tranh chấp (không làm giấy tờ chỉ nói miệng với nhau). Đến năm 2022, ông H xây nhà ở chỗ khác. Ông nói chuyện lấy lại đất, ông H không trả lại và phát sinh

tranh chấp. Sau đó ông mới biết ông H đã được cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên, khi cấp GCNQSDĐ không lấy ý kiến của các hộ giáp ranh. Trước đây trên phần đất đang tranh chấp có 01 ngôi nhà và 01 chuồng lợn nhưng ông H đã tự tháo dỡ. Phần đất đang tranh chấp nằm chồng lấn lên nhau, vừa nằm trong GCNQSDĐ của ông vừa nằm trong GCNQSDĐ của ông H.

Ông yêu cầu ông H trả lại 159,4m² đất thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 83, diện tích 272m², địa chỉ: N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng; yêu cầu hủy GCNQSDĐ của ông H liên quan đến diện tích 159,4m² đất ông H đã được cấp.

Tại bản tự khai ngày 12/3/2024, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lương Khánh H trình bày:

Ông và ông Lương Minh T là con chú, con bác. Phần đất đang tranh chấp là đất bờ đường, không ai sử dụng. Năm 1998, ông sang phần đất đang tranh chấp xây kê đá để làm nền nhà. Tháng 02/1999 ông dựng nhà ở (nhà gỗ) và bếp. Năm 2002, ông được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số V 369980 đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 48, diện tích 159,4m². Sau khi được cấp GCNQSDĐ ông và gia đình vẫn ở đây. Năm 2006, bị sạt lở góc bếp, gia đình ông được hỗ trợ, ông mang GCNQSDĐ đi photo thì mới biết bị sai tên đệm (tên khai sinh là Lương Khánh H, tên trong GCNQSDĐ là Lương Minh H8). Khi đính chính lại tên đệm trong GCNQSDĐ thì phát hiện phần đất đang tranh chấp cùng nằm trong bìa của ông và nằm trong bìa của ông T. Năm 2023, ông C con trai của ông T yêu cầu ông tháo dỡ nhà và chuồng lợn nên phát sinh mâu thuẫn. Ông tháo dỡ chuồng lợn sau đó mới tháo dỡ nhà. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 13/01/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị N trình bày:

Bà kết hôn với ông Lương Minh T năm 1983. Phần đất đang tranh chấp do bố mẹ chồng bà - ông Lương Xuân T7, bà Trần Thị Đ2 chia cho (đất ruộng). Từ khi được chia đất ông T quản lý sử dụng liên tục ổn định từ đó đến nay. Ông H8 xin ở nhờ trên phần đất đang tranh chấp từ năm 2001 đến năm 2023. Năm 2002, ông H8 được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất ông H8 xin ở nhờ gia đình bà không biết. Năm 2009, gia đình bà được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất ông H8 xin ở nhờ. Trước đây trên phần đất xin ở nhờ gia đình ông H8 dựng nhà và các công trình phụ.

Tuy nhiên sau đó đã tháo dỡ khi gia đình bà có ý kiến. Bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại bản tự khai không đề ngày, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn B trình bày:

Ông là con trai của ông Lương Minh T, cháu của ông Lương Khánh H. Thừa đất hiện đang tranh chấp là đất ruộng do ông của ông Lương Xuân T7 và bà Trần Thị Đ2 chia cho bố ông - ông Lương Minh T và bà Cao Thị N canh tác sử dụng từ ngày HTX H10 tan rã cho đến nay, không mua bán cho tặng ai cả. Khoảng năm 2000, bố mẹ ông cho ông H dựng nhà gỗ ở nhờ cho đến năm 2023 phát hiện ông H tự ý kê khai làm bìa đỏ tên ông H, không có chữ ký giáp ranh. Ông H có bìa đỏ năm 2002 còn bố ông có bìa đỏ năm 2009 đều có chữ ký của Chủ tịch UBND huyện T Nguyễn Văn D. Thừa đất trên là của ông nội ông chia cho bố ông có giấy tờ kê khai vào HTX H10 vào năm 1959 và hiện tại có bìa đỏ cấp năm 2009. Ông yêu cầu Tòa án dựa vào các bằng chứng hiện có để làm cơ sở pháp lý vụ án đúng theo trình tự thủ tục của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 12/3/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lương Cao C trình bày:

Do có mối quan hệ con chú, con bác, bố ông cho chú họ - ông Lương Khánh H ở nhờ từ năm 2001. Đến thời điểm cần chia thừa kế khu đất cho các con nhưng ông H không trả lại khu đất. Đất của gia đình ông do tổ tiên để lại, có nguồn gốc, bìa đỏ rõ ràng. Thừa đất số 189, tờ bản đồ số 83, diện tích 272m², địa chỉ xóm N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng ông T bà N đã chia cho ông để sinh sống và sản xuất. Ông yêu cầu Tòa án làm rõ xác minh cụ thể, hủy bìa đỏ của gia đình ông H.

Tại bản tự khai không đề ngày, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Bích X trình bày:

Bà là con gái của ông Lương Minh T. Thừa đất đang tranh chấp là đất ruộng được ông bà nội bà Lương Xuân T7 – Trần Thị Đ2 chia cho bố bà và mẹ bà Cao Thị N canh tác sử dụng từ ngày HTX phân rã cho đến nay không mua bán cho tặng ai cả. Khoảng năm 2000, bố mẹ bà cho ông H dựng nhà gỗ ở nhờ đến năm 2023 phát hiện ông H tự ý kê khai làm bìa đỏ đứng tên ông H. Ông H có bìa đỏ năm 2002 còn bố bà có bìa đỏ năm 2009 đều có chữ ký của Chủ tịch UBND huyện T –

N. Bà yêu cầu Tòa án dựa vào các chứng cứ để làm cơ sở pháp lý vụ án đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định.

Tại bản tự khai ngày 04/02/2025, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đàm Thị B1 trình bày:

Bà và ông Lương Khánh H kết hôn năm 1994. Năm 1998, bà cùng chồng bàn bạc gia đình đông anh em nên tách ở riêng, ông H bảo bên đường cái có mảnh đất khá rộng trên bờ sông, có con đường mòn sang bản. Vợ chồng bà thống nhất lấy đá ở suối kè bù đất để làm nên nhà. Đến tháng 02/1999 (âm lịch) dựng nhà 3 gian lập mái ngói âm dương và 02 gian bếp lợp pro xi măng. Năm 2002, được nhà nước cấp sổ đỏ mang tên Lương Minh H8, sử dụng đến nay. Vợ chồng bà không lấn chiếm đất ruộng của ông Lương Minh T.

Tại bản tự khai ngày 04/02/2025, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị T1 trình bày:

Bà là con của ông Lương Minh H8. Năm 1997, bà sinh ra còn nhỏ sống phụ thuộc bố mẹ, lớn lên đi học được ở chung với bố mẹ đến nay, nhà ở cạnh đường, trên bờ sông bà không biết gì về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp. Đề nghị giải quyết theo đúng pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 04/02/2025, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lương Đức T2 trình bày:

Ông là con của ông Lương Minh H8. Năm 2000, ông sinh ra còn nhỏ sống phụ thuộc bố mẹ, lớn lên đi học được ở chung với bố mẹ đến nay, nhà ở cạnh đường, trên bờ sông ông không biết gì về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp. Đề nghị giải quyết theo đúng pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 06/5/2025, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị V, ông Lương Quang H1 trình bày:

Ông nội ông là Lương Văn Đ1, bà nội ông là Nông Thị Thạch . Ông Đ1 và bà T8 có 02 con chung (Lương Tiến D1, Lương Thị H7). Ông Đ1 và vợ cả có 01 con chung (Lương Xuân T7). Bố mẹ ông (Lương Tiến D1 và Đinh Thị V - đã chết) có 05 người con gồm Lương Khánh H, Lương Thị H4, Lương Minh H2, Lương Thị H3, Lương Quang H1. Nguồn gốc đất đang tranh chấp giữa ông T và ông H ông không biết. Ông đi học xa nhà từ lớp 6, không ở nhà. Việc ông H dựng nhà gỗ trên

phần đất đang tranh chấp cũng như nhà bị sạt lở do lũ lụt ông không biết. Việc ông T và ông H được cấp GCNQSDĐ với phần đất đang tranh chấp hay không ông không biết. Ông T yêu cầu ông H trả lại đất đang tranh chấp, yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp năm 2002 cho ông H ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 07/5/2025, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị V, bà Lương Thị H3 trình bày:

Ông bà nội bà là Lương Văn Đ1, Nông Thị T8 có 03 người con gồm Lương Văn T9 (bố ông T), ông Lương Tiên D1 (bố bà và ông H) và bà Lương Thị H7. Bà H7 hiện nay còn sống, ông T9 và ông D1 đã chết. Ông D1 và bà Đinh Thị V có 05 người con chung: Lương Khánh H, Lương Thị H4, Lương Minh H2, Lương Thị H3, Lương Quang H1. Nguồn gốc đất đang tranh chấp giữa ông T và ông H (đất có nền nhà) trước đây là hành lang đường bộ, đất ruộng bên dưới là đất của ông T. Hành lang đường bộ thời điểm đây không ai sử dụng. Năm 1999, ông H thấy phần đất này rộng nên dựng nhà gỗ ba gian. Giữa nền nhà ông H dựng thời điểm đó và phần đất ruộng của ông T có ranh giới là con đường mòn đi từ suối lên đường cái. Ông H và ông T có trao đổi hay mượn đất đang tranh chấp với nhau không bà không biết. Bên cạnh phần đất đang tranh chấp có 01 thửa đất (được dựng chuồng trâu) là đất của ông T. Khoảng năm 2001 – 2002, Nhà nước có đợt cấp GCNQSDĐ, khi cơ quan đo đạc vào đo đạc thì trên đất có nhà ở của ông H nên Nhà nước cấp GCNQSDĐ cho ông H. Khoảng năm 2006 – 2007, nhà bếp của ông H bị sạt lở do lũ quét. Việc nhà nước có hỗ trợ do nhà bếp bị sạt lở không bà không biết. Theo bà được biết năm 2024 ông H đã dỡ ngôi nhà trên phần đất đang tranh chấp do ông T bảo ông H dỡ. Việc ông T được cấp GCNQSDĐ năm 2009 bà không biết chỉ đến khi tranh chấp đất giữa ông T và ông H xảy ra bà mới biết. Tại buổi làm việc Tòa án đã cho bà xem sổ ruộng đất tài sản cố định vốn tích lũy năm 1959. Tại sổ ghi nhận nội dung ông Lương Văn Đ1 có 105 bó mạ (đất ruộng tại N). Phần đất này ông Đ1 đã chia cho ông T9, ông T9 để lại cho ông T. Tuy nhiên, phần đất ông T9 được chia là đất ruộng nằm dưới đất đang tranh chấp hiện nay. Ông T yêu cầu ông H trả lại đất đang tranh chấp bà không nhất trí vì phần đất này đã được cấp GCNQSDĐ cho ông H năm 2002.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 07/5/2025, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị V, ông Lương Minh H2 trình bày:

Ông bà nội ông là Lương Văn Đ1, Nông Thị T8 có 03 người con là Lương Văn T9 (bố ông T), ông Lương Tiến D1 (bố ông và ông H) và bà Lương Thị H7. Bà H7 hiện nay còn sống, ông T9 và ông D1 đã chết. Ông D1 và bà Đinh Thị V (đã chết) có 05 người con chung: Lương Khánh H, Lương Thị H4, Lương Minh H2, Lương Thị H3, Lương Quang H1. Nguồn gốc đất đang tranh chấp giữa ông T và ông H (đất có nền nhà) trước đây là hành lang đường bộ, ruộng bên dưới là đất của ông T. Năm 1999, thấy phần đất này rộng nên ông H dựng nhà gỗ ba gian (khoảng 100m² đổ lại). Ông không biết ông H và ông T có trao đổi hay mượn đất đang tranh chấp không vì ông đi nghĩa vụ quân sự. Bên cạnh phần đất đang tranh chấp có 01 thửa đất (được dựng chuồng trâu) là đất của ông T. Khoảng năm 2001 – 2002, Nhà nước có đợt cấp GCNQSDĐ. Khi cơ quan đo đạc vào đo đạc thì trên đất có nhà ở của ông H nên Nhà nước cấp GCNQSDĐ cho ông H. Khoảng năm 2006 – 2007, nhà bếp của ông H (dựng trên phần đất đang tranh chấp) bị lũ lụt ảnh hưởng dẫn tới sạt lở, ông không biết ông H có được nhà nước hỗ trợ không. Theo ông được biết năm 2024 ông H dỡ ngôi nhà gỗ trên phần đất đang tranh chấp sau khi ông H xây nhà ở chỗ đất bên đường và cũng do ông T bảo ông H dỡ. Việc ông T được cấp GCNQSDĐ năm 2009 ông không biết chỉ đến khi tranh chấp đất giữa ông T và ông H xảy ra ông mới biết. Tại buổi làm việc Tòa án đã cho ông xem sổ ruộng đất tài sản cố định vốn tích lũy năm 1959. Tại sổ ghi nhận nội dung ông Lương Văn Đ1 có 105 bó mạ (đất ruộng tại N). Phần đất này ông Đ1 đã chia cho ông T9, ông T9 để lại cho ông T. Tuy nhiên, phần đất ông T9 được chia là đất ruộng nằm dưới đất đang tranh chấp hiện nay. Ông T yêu cầu ông H trả lại đất đang tranh chấp ông không nhất trí vì phần đất này đã được cấp GCNQSDĐ cho ông H năm 2002.

Tại đơn trình bày đề ngày 02/5/2025, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị V, bà Lương Thị H4 trình bày:

Bố bà là ông Lương Tiến D1, mẹ bà là Đinh Thị V, ông Lương Khánh H là anh trai ruột bà. Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp giữa ông Lương Minh T và ông H (thửa đất số 189, tờ bản đồ số 83) là đất hành lang đường bộ, không ai sử

dụng. Năm 1999, ông H dựng nhà gỗ ba gian trên phần đất đang tranh chấp, sau đây cụ thể như thế nào bà không rõ do bà đã đi làm dâu ở H từ năm 1997. Bà được nghe ông H nói năm 2002 ông H được cấp GCNQSDĐ. Việc ông T được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất đang tranh chấp không bà không rõ. Ông T yêu cầu ông H trả lại đất, yêu cầu hủy GCNQSDĐ của ông H đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 48 bà không nhất trí do ông H đã được cấp GCNQSDĐ năm 2002.

Tại công văn số: 749/UBND –TNMT ngày 23/4/2024, số: 1842/ UBND – TNMT ngày 12/9/2024 Ủy ban nhân dân huyện T có ý kiến:

Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ số AM 438263 đối với thửa đất số 189, tờ bản đồ số 83, diện tích 272m² và GCNQSDĐ số V 369980 đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 48, diện tích 159,4m² đã thực hiện theo quy định của pháp luật. Song việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 189, tờ bản đồ số 83, diện tích 272m² khi cấp GCNQSDĐ UBND xã M chưa thực hiện việc thu hồi GCNQSDĐ đã cấp trong các trường hợp thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận đã cấp theo điểm a khoản 2 Điều 42 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai Đính chính, thu hồi GCNQSDĐ "Thu hồi GCNQSDĐ trong trường hợp cấp đổi GCNQSDĐ; sạt lở tự nhiên đối với cả thửa đất; có thay đổi ranh giới thửa đất mà phải cấp mới GCNQSDĐ". Việc cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông Lương Minh T chưa đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

Thửa đất số 189, tờ bản đồ số 83, diện tích 272m² và thửa đất số 6, tờ bản đồ số 48, diện tích 159,4m² cùng địa chỉ xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng có sự chồng lấn diện tích lên nhau khi cấp GCNQSDĐ nguyên nhân do 02 lần cấp GCNQSDĐ (năm 2001 đo đạc đất thổ cư (đất ở) đã cấp cho hộ gia đình ông Lương Khánh H và năm 2009 đo đạc đất nông nghiệp, lập bản đồ địa chính đã cấp cho hộ gia đình ông Lương Minh T). Thửa số 6, tờ bản đồ số 48, diện tích 159,4m² được đo đạc theo bản đồ đất ở tại nông thôn năm 2000 không theo tọa độ VN-2000. Thửa đất số 189, tờ bản đồ số 83, diện tích 272m² được đo đạc năm 2008 theo tọa độ VN-2000. Do 2 lần đo đạc bản đồ tại hai thời điểm khác nhau, sử dụng hệ tọa độ đo đạc khác nhau nên hai loại bản đồ đo năm 2000 không trùng khớp lên bản đồ đo năm 2008 được. Do vậy, không xác định được số diện tích chồng lấn là bao nhiêu.

Thửa đất số 189, tờ bản đồ số 83, diện tích 272m² và thửa đất số 6, tờ bản đồ số 48, diện tích 159,4m² cùng địa chỉ xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng được quy

hoạch là đất ở nông thôn tại Quyết định số: 2185/QĐ - UBND ngày 18/01/2021 của UBND tỉnh C về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện T; không thuộc thửa đất công của UBND xã quản lý.

Cùng một vị trí đất (năm 2001 đo đạc đất thổ cư (đất ở) đã cấp cho gia đình ông Lương Khánh H và năm 2009 đo đạc đất nông nghiệp, lập bản đồ địa chính xã đã cấp cho hộ gia đình ông Lương Minh T) mà mục đích sử dụng đất lại khác nhau khi thực hiện việc đo đạc để cấp GCNQSDĐ năm 2001 và 2009 do trong quá trình sử dụng đất các hộ gia đình đã tự ý thay đổi mục đích sử dụng đất nên hiện trạng sử dụng đất trong 02 lần đo đạc có sự khác nhau. Vì vậy, khi ông Lương Minh T đứng đơn kê khai đã được cấp GCNQSDĐ số AM 438263 mục đích sử dụng là toàn bộ đất ở tại nông thôn.

UBND huyện T không có ý kiến với nội dung "việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Lương Minh T là sai không?" khi chưa có kết luận cơ quan Thanh tra về việc giấy chứng nhận đã cấp đúng hay không đúng quy định của pháp luật đất đai quy định tại điểm b khoản 1 Điều 152 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

Tại văn bản số: 42/VPĐKTA ngày 23/4/2025 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện T có ý kiến:

Qua đối chiếu 2 loại bản đồ (bản đồ địa chính 2002 và bản đồ địa chính 2009) cho thấy thửa đất số 6 tờ bản đồ 48 diện tích 159,4m² (bản đồ địa chính 2002) có vị trí giống với vị trí của thửa đất số 189, tờ bản đồ 83 (bản đồ địa chính 2009). Tuy nhiên do hình dạng và diện tích của thửa đất trên hai loại bản đồ khác nhau nên việc khẳng định toàn bộ diện tích thửa 6, tờ bản đồ 48 (bản đồ địa chính 2002) là thửa đất số 189, tờ bản đồ 83 (bản đồ địa chính 2009) là chưa đủ căn cứ.

Theo hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh thửa đất số 6 tờ 48 (bản đồ địa chính 2002) và thửa đất số 189 tờ bản đồ 83 (bản đồ địa chính 2009) hiện tại không đăng ký thế chấp, chưa có biến động về quyền sử dụng.

Tại văn bản số: 29/CV –UBND ngày 24/4/2025, Ủy ban nhân dân xã M có ý kiến:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 42 Nghị định 181/2004/NĐ-CP: "*Thu hồi GCNQSDĐ trong trường hợp cấp đổi GCNQSDĐ, sạt lở tự nhiên đối với cả thửa đất; có thay đổi ranh giới thửa đất mà phải cấp mới GCNQSDĐ*". Căn cứ điểm d

khoản 2 Điều 42: "*Sở T13 có trách nhiệm thu hồi GCNQSDĐ thuộc thẩm quyền cấp giấy của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Phòng T14 có trách nhiệm thu hồi GCNQSDĐ thuộc thẩm quyền cấp giấy của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh đối với trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản này*" vì vậy việc thu hồi GCNQSDĐ không thuộc thẩm quyền của cấp xã.

Thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 6 tờ bản đồ 48 diện tích 159,4m² mang tên hộ ông Lương Minh H8 và GCNQSDĐ số AM 438263 do UBND huyện T cấp ngày 18/10/2009 đối với thửa đất 189, tờ bản đồ số 83, diện tích 272m², mang tên ông Lương Minh T, hai thửa đất này có trùng nhau về vị trí.

Về nguồn gốc phần đất đang tranh chấp, theo biên bản xác minh tranh chấp đất đai ngày 22/12/2023, qua trao đổi với các hộ trong thôn N cũ hộ Lương Minh T và Lương Khánh H phát sinh tranh chấp đất đai do năm 1997 giao đất giao rừng thì ông H làm nhà ở đến hiện tại nhưng theo GCNQSDĐ là không rõ.

Về việc sạt lở góc bếp của ông H, do thời gian quá lâu, di chuyển trụ sở làm việc nhiều lần, hiện nay UBND xã không còn lưu trữ các loại giấy tờ liên quan.

Tại biên bản xác minh đề ngày 13/01/2025 giữa Tòa án với công chức địa chính đất đai xã M được biết:

Vị trí đất của thửa đất số 6, tờ bản đồ số 48, diện tích 159,4m² do UBND huyện T cấp ngày 19/7/2002 cho hộ ông Lương Minh H8 và thửa đất số 189, tờ bản đồ số 83, diện tích 272m² do UBND huyện T cấp ngày 18/10/2009 cho hộ ông Lương Minh T là cùng một vị trí đất. Theo sổ địa chính xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng quyển số 62, thôn B, C, K, Khu Ổ, Nà K, N, Nà Sèn (UBND xã ký xác nhận ngày 15/8/2002, Thủ trưởng cơ quan địa chính cấp huyện ký xác nhận ngày 20/8/2002, Giám đốc sở địa chính ký xác nhận ngày 12/11/2002), tại trang 156 ghi nhận nội dung thửa đất số 6, tờ bản đồ số 48, địa chỉ Nà Lặng, xã M, diện tích 159,4m², đất thổ cư trong đó 90m² là diện tích sử dụng, 69,4m² là đất vườn đã được cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00131 theo quyết định số 322/QĐ-UB –H/2002 ngày 18/7/2002, mang tên chủ sử dụng Lương Minh H8, Đàm Thị B1, địa chỉ: N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng. Theo sổ địa chính năm 2009, thửa đất số 189, tờ bản đồ số 83, diện tích sử dụng 272m², mục đích sử dụng đất ở tại nông

thôn, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ CH 02155 mang tên chủ sử dụng Lương Minh T, Cao Thị N, địa chỉ: N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng.

Tại biên bản xác minh ngày 31/10/2024, người làm chứng ông Lương Thanh C1 trình bày:

Ông sinh ra và lớn lên tại N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng. Ông có quan hệ họ hàng với ông T và ông H8. Phần đất đang tranh chấp trước đây là bờ đường hoang, phía dưới bờ đường hoang là ruộng của ông T. Vị trí gốc tre hiện tại có một con đường nhỏ trâu bò lên xuống từ ruộng lên đường. Con đường cái đi qua trước mặt phần đất đang tranh chấp là con đường nhỏ (có từ năm 1975). Sau đó, Nhà nước mở rộng làm đường tỉnh lộ 209 như bây giờ. Khoảng năm 1999, ông H8 xây bờ kè và làm nhà (nhà gỗ) trên phần đất đang tranh chấp. Ông và mọi người trong làng đã giúp đỡ. Khi ông H8 dựng nhà trên phần đất đang tranh chấp ông thấy không ai có ý kiến gì, kể cả ông T. Đất Nà Ái T10 (đất ruộng) do ông Lương Văn Đ1 là ông nội của ông H8 và ông T đưa vào HTX (tên gọi về sau là Hoàng T11) ở tại vị trí chuồng trâu của ông T như bây giờ. Ông được biết phần đất đang tranh chấp (ông H8 dựng nhà) được cấp GCNQSDĐ cho ông H8 nhưng được cấp năm nào ông không rõ. Trước đây nhà bếp của ông H8 bị sạt lở phải dỡ đi và được UBND xã M hỗ trợ. Theo ông được biết tranh chấp giữa ông T và ông H8 phát sinh năm 2023 do ông T cho rằng ông H8 dựng nhà trên đất ruộng của ông T. Theo ông phần đất đang tranh chấp giữa ông T và ông H8 là đất bờ đường bỏ hoang không phải của ai. Ông H8 thấy phần đất đó bỏ hoang nên mới đến để làm nhà. Chỗ vị trí chuồng trâu hiện tại của ông T trước đây ông T9 (bố ông T) dựng lều để bán hàng, dựng năm bao nhiêu ông không nhớ. Bố ông T dựng lán để bán hàng trước thời điểm ông H8 dựng nhà trên phần đất đang tranh chấp. Phần đất đang tranh chấp chỉ có ông H8 dựng nhà trên đấy, ngoài ra không có ai sử dụng.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 31/10/2024, ông Trần Quốc Á trình bày:

Ông sinh ra và lớn lên tại N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng. Bố ông H8 là Lương Tiến D1, bố ông T là Lương Xuân T7. Phần đất đang tranh chấp nằm trong phần đất ruộng Nà Ái T10 của ông Lương Văn Đ1 (ông nội của ông T và ông H8) được ông Đ1 đưa vào HTX (HTX H10). Phần đất ruộng Nà Ái T10 này ông Đ1 chia cho ông T7 bởi ông T7 trước đó dựng lán để bán hàng tại phần đất đang tranh

chấp. Năm 1975, có một con đường nhỏ đi qua trước phần đất đang tranh chấp gọi là đường chiến lược. Sau đó, Nhà nước mở rộng đường thành tỉnh lộ 209 như bây giờ. Ông T7 làm lán bán quán trước khi nâng cấp đường để làm đường tỉnh lộ 209. Sau khi ông T7 chết, quán ông T7 dựng mới được dỡ bỏ. Sau khi quán dỡ ông H8 dựng nhà tại phần đất đó, còn việc ông H8 dựng nhà có xin phép hay như thế nào ông không rõ. Ông H8 dỡ nhà gỗ trên phần đất đang tranh chấp sau khi xây nhà mới ở vị trí khác. Theo ông nguồn gốc đất đang tranh chấp là của ông T. Gia đình ông cũng có đất cho vào HTX, theo cách tính của HTX thời đó 01 bó mạ bằng 15m². Ông được biết ruộng Nà Ái T10 của gia đình ông T có diện tích 80 bó mạ. Trước đây ruộng đất của tất cả các hộ dân đưa vào HTX đều được ghi nhận diện tích đất ruộng trong sổ HTX.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 31/10/2024, ông Trần Văn Q trình bày:

Ông sinh ra và lớn lên tại N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng. Ông T7 (bố ông T), ông D1 (bố ông H8) là anh em cùng cha khác mẹ. Trước khi Nhà nước làm đường tỉnh lộ 209, phần đất đang tranh chấp giữa ông T và ông H8 có con đường nhỏ đi qua trước mặt. Khoảng 1986 – 1987, ông T7 dựng quán ở phần đất đang tranh chấp để bán hàng. Ông T7 được ông Đ1 (bố ông T7, ông D1) chia cho phần đất ruộng Nà Ái T10 mà ông Đ1 đưa vào HTX H10. Sau khi tan HTX, đất của nhà ai người đấy nhận về sử dụng, quản lý. Ông biết việc ông Đ1 chia đất cho ông T7 bởi ông thấy ông T7 quản lý sử dụng phần đất Nà Ái Thang này đến khi ông T7 chết (ông T7 dựng lán). Phần đất đang tranh chấp là một phần đất ruộng Nà Ái T10 đã bị lấp đất khi Nhà nước làm đường năm 1974, 1975. Năm 1990, ông T7 mất và quán bị dỡ. Sau đó, ông H8 sang gặp ông T để xin dựng nhà ở nhờ (nhà gỗ) trên phần đất đang tranh chấp. Khi Nhà nước làm đường đã lấp một phần đất ruộng nên mới tạo thành bờ đường và ông H8 dựng nhà lên bờ đường đấy. Thời gian, lý do xảy ra tranh chấp giữa ông T và ông H8 ông không rõ. Gia đình ông cũng cho đất vào HTX, theo cách tính của HTX 01 bó mạ bằng 15m². Theo ông được biết phần đất đang tranh chấp đã được cấp GCNQSDĐ cho ông T và ông H8.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 31/10/2024, ông Đàm Nguyễn D2 trình bày:

Ông sinh ra và lớn lên tại N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng. Ông T7 (bố ông T), ông D1 (bố ông H8) là anh em cùng cha khác mẹ. Phần đất đang tranh chấp là đất bờ ruộng (ruộng Nà Ái T10). Ruộng Nà Ái T10 được ông Đ1 (bố ông T7, ông D1) chia cho ông T7. Theo ông được biết ông T7 dựng lán trên phần đất đang tranh chấp vào khoảng năm 1985 – 1986. Ông H8 dựng nhà gỗ trên phần đất đang tranh chấp trước năm 2000, lý do vì sao ông H8 dựng ông không rõ. Nhà gỗ này mới dỡ gần đây. Theo ông phần đất đang tranh chấp là của ông T7. Trước đây gia đình ông có đưa đất vào HTX (những năm 1960). Theo cách tính của HTX 01 bó mạ bằng 15m². Ông là chủ tịch UBND xã M từ năm 1989 - 2004, năm 2004 – 2006 là bí thư Đảng ủy xã M. Từ năm 1982 – 1988, ông là chủ nhiệm HTX N1. Năm 1978 – 1982, ông là đội trưởng đội sản xuất của HTX H10.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 31/10/2024, bà Hoàng Thị T5 trình bày:

Bà sinh ra và lớn lên tại N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng. Ông T7 (bố ông T) và ông D1 (bố ông H8) là anh em cùng cha khác mẹ. Đất đang tranh chấp giữa ông T và ông H8 là đất của ông T7 được chia. Ông T7 có dựng quán trên phần đất đang tranh chấp (không nhớ thời điểm dựng quán và dỡ quán). Bà nhớ ông H8 cũng từng dựng nhà gỗ trên phần đất đang tranh chấp nhưng bà không nhớ thời gian. Khi nhà nước làm đường có lấp một phần đất ruộng Nà Ái T10 nhưng bà không nhớ thời điểm. Gia đình bà không cho đất vào HTX.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 31/10/2024, ông Trần Văn T6 trình bày:

Ông sinh ra và lớn lên tại N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng. Trước đây ông trong ban quản trị của HTX M (HTX này được tách từ HTX H10). Thời điểm còn làm trong HTX ông biết được ông Lương Văn Đ1 đưa thửa đất ruộng Nà Ái T10 vào HTX. Ông không biết nguồn gốc đất đang tranh chấp giữa ông T và ông H8. Theo cách tính của HTX thời kỳ đó 01 bó mạ bằng 15m².

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 31/10/2024, ông Đinh Đức Đ trình bày:

Ông sinh ra và lớn lên tại N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng. Ông không biết về nguồn gốc đất đang tranh chấp giữa ông T và ông H8. Ông chỉ biết ông T7 (bố của ông T) dựng lán ở phần đất đang tranh chấp để bán bánh kẹo. Sau đó, ông H8

lại dựng nhà gỗ trên phần đất đang tranh chấp. Trước đây, gia đình ông có đưa đất vào HTX H10, theo cách tính của HTX thời điểm đó 01 bó mạ là 15m². Thời điểm ông làm chủ tịch xã nhà ở của ông Lương Khánh H (ở phần đất đang tranh chấp) có bị sạt lở do lũ và do bộ phận lao động thương binh xã hội của UBND xã M làm thủ tục đề nghị nhưng ông H có được chi trả tiền hỗ trợ hay không ông không rõ.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 07/5/2025, bà Lương Thị H7 trình bày:

Ông Lương Văn Đ1 (đã chết) có 02 người vợ. Ông Đ1 và bà Đ3 (không nhớ họ tên, đã chết) có 01 con chung là ông Lương Xuân T7 (Lương Văn T9 - bố ông T). Ông Đ1 và bà Nông Thị T8 (đã chết) có 02 con chung là ông Lương Tiến D1 (bố ông H) và bà. Trước đây có đường mòn từ làng bên suối đi qua suối lên đường cái. Đất đang tranh chấp trước đây là đất bờ đường, dưới bờ đường là suối như hiện nay. Bà đã đi làm dâu từ năm 1980. Bà thấy ông H dựng nhà trên đất bờ đường này nhưng bà không nhớ thời gian dựng. Trước đây bên cạnh phần đất đang tranh chấp chưa có chuồng trâu, đến thời điểm ông H dựng nhà thì mới có chuồng trâu, đất dựng chuồng trâu cũng là đất bờ đường thuộc hành lang giao thông (đất dựng chuồng trâu của ông T). Việc ông H trước đây dựng nhà có ý kiến gì với ông T không bà không biết. Nhà ông H dựng trên phần đất đang tranh chấp có bị sạt lở do ảnh hưởng của lũ nhưng bà không nhớ thời gian bị sạt lở, không biết ông H có được hỗ trợ việc sạt lở không. Theo bà biết khi ông T có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai thì ông H dỡ ngôi nhà trên phần đất đang tranh chấp. Việc ông H hay ông T được cấp GCNQSDĐ đối với phần đang tranh chấp bà không biết. Tại buổi làm việc Tòa án cho bà xem sổ ruộng đất tài sản cố định vốn tích lũy năm 1959. Tại sổ ghi nhận nội dung ông Lương Văn Đ1 có 105 bó mạ, đất ruộng Nà Ái T10. Phần đất này ông Đ1 đã chia cho ông T9 sau đó để lại cho ông T. Tuy nhiên phần đất ruộng ông T9 được chia này là đất ruộng nằm phía dưới đất đang tranh chấp hiện nay. Theo quan điểm cá nhân bà do nguồn gốc đất đang tranh chấp là đất bờ đường nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ngày 30/5/2025:

- *Nguyên đơn trình bày:* Đất đang tranh chấp là đất ruộng được ông nội ông - ông Lương Văn Đ1 kê khai đưa vào HTX H10 với diện tích 105 bó mạ (một bó mạ là 15m² theo quy định của HTX). Sau khi HTX tan rã đất của gia đình nhà ai người

đẩy lấy về. Năm 1975-1977, Nhà nước làm đường nên lấp một phần thửa ruộng của gia đình ông, phần đất đang tranh chấp và đất ruộng dưới phần đất đang tranh chấp đều thuộc thửa đất 105 bó mạ tại N. Sau đó, ông Đ1 chia cho ông Lương Xuân T7 (bố ông) và bố ông để lại cho ông. Bố ông chia đất cho ông vào năm 1983, việc chia không có giấy tờ, các anh em trong gia đình không có ý kiến gì (ông T7 và bà Đ2 có 03 người con gồm Lương Minh T, Lương Minh T12, Lương Thị H9). Sau khi được chia đất ông sử dụng và canh tác trên đất. Năm 1985 – 1990, bố ông dựng quán đến năm 1998 thì dỡ quán. Sau đó, phần đất này một phần cho ông H dựng nhà ở nhờ, một phần dựng chuồng trâu (chuồng trâu hiện nay vẫn còn). Do ông H nhà ở bên kia sông, xe cộ không đi lại được nên năm 1999- 2001, ông H nói chuyện với ông xin dựng nhà ở nhờ và ông đồng ý. Việc cho ở nhờ không có giấy tờ gì, dựng chỗ nào cũng được, khi nào ông cần đất thì trả lại ông. Việc ông H được cấp GCNQSDĐ năm 2002 ông không biết, đến năm 2023 khi xảy ra tranh chấp ông mới biết. Năm 2002, ông không được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất nào khác. Ông biết chỗ ông H dựng nhà ở bị sạt lở nhưng có được Nhà nước đền bù tiền hay không ông không biết. Ông không rõ chuồng trâu có nằm trên GCNQSDĐ ông được cấp không. Thửa đất 105 bó mạ hiện tại vẫn còn một phần là đất ruộng ở bên cạnh. Từ 2001 – 2023, ông không đòi lại đất do chưa dùng đến.

Ông yêu cầu ông H trả lại diện tích đất đang lấn chiếm, yêu cầu hủy GCNQSDĐ ông H được cấp ngày 19/7/2002 đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 48, diện tích 159,4m².

- Bị đơn trình bày:

Đất đang tranh chấp là đất để trống có đường mòn đi sang làng, một bên là bờ sông, một bên là mặt đường, không phải đất ruộng nên ông dựng nhà trên phần đất đang tranh chấp. Do đất dựng nhà giáp ranh với đất ruộng nhà ông T nên năm 1998 ông qua trao đổi với ông T, ruộng của ông T thấp hơn phần đất ông dựng nhà. Tháng 2/1999, ông dựng nhà trên đất đang tranh chấp đến năm 2002 được cấp GCNQSDĐ (đất thổ cư). Năm 2002, khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ không tiến hành niêm yết. Từ khi làm nhà ông sử dụng liên tục không có tranh chấp. Năm 2023, ông dỡ nhà lấy ngôi để lợp nhà bếp mới xây. Ngày 13/7/2006 âm lịch góc bếp và đằng sau nhà bị sạt lở nên ông được UBND xã M hỗ trợ 3.000.000,^d (ba triệu đồng). Tuy nhiên, những giấy tờ về việc được hỗ trợ nhà do sạt lở ông đã tìm

nhưng không thấy. Năm 2006, ông làm thủ tục để hỗ trợ sạt lở ông mới biết họ tên của ông trong GCNQSDĐ bị sai tên đệm. Ông không biết năm 2009 ông T được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất đang tranh chấp. Lúc đầu ông xin dựng nhà vượt chỗ đất đang tranh chấp nhưng không dựng. Sau đó ông dựng chỗ bên dưới. Chỗ dựng nhà và chỗ ông xin dựng nhà là cùng một dải đất. Ông kê khai cấp GCNQSDĐ nhưng không thông báo với ông T bởi có đội đo đạc xuống làm nên ông kê khai. Đất ông làm nhà không phải của ông T mà là đất bờ đường.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị N trình bày:

Từ tháng 10/1983, khi bà về làm dâu, bố mẹ chồng bà đã chia cho vợ chồng bà thửa đất ruộng Nhà Ái T10 để sử dụng. Đến năm 1986, bố chồng bà dựng lán bán hàng, có một chuồng lợn ở cạnh nuôi lợn. Năm 1990, bố chồng bà mất nên dỡ quán, một nửa đất dựng chuồng trâu, còn một nửa cho ông H dựng nhà ở nhờ chứ không tặng cho hay chuyển nhượng. Năm 2023, chồng bà và con trai bà đến nhà ông H đòi lại đất mới biết ông H đã được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất đang tranh chấp.

- Đại diện Ủy ban nhân dân huyện T trình bày:

Việc cấp GCNQSDĐ cho ông Lương Minh H8 năm 2002 đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 48 và GCNQSDĐ cho ông Lương Minh T năm 2009 đối với thửa 189 tờ bản đồ 83 là đúng trình tự thủ tục căn cứ vào luật đất đai tại thời điểm cấp giấy. Cùng một vị trí đất lại có 02 GCNQSDĐ bởi năm 2002 khi cấp giấy chứng nhận là cấp theo đơn kê khai của người sử dụng. Theo đơn kê khai không tách đất vườn và đất ở nên mới có 02 loại đất trong cùng một thửa đất. Năm 2008 có dự án đo đạc lại toàn bộ về đất ở, đất vườn, đất trồng lúa cùng một bản đồ. Các hộ gia đình sẽ nộp đơn kê khai cấp GCNQSDĐ. Theo luật đất đai năm 2003 có thành lập hội đồng thẩm định của xã thì mới có GCNQSDĐ của ông T. Năm 2002, ông H8 đi kê khai, ông T không kê khai nên mới cấp được thửa đất số 6 cho ông H8, còn năm 2009 ông T đi kê khai, ông H8 không đi kê khai nên cấp được thửa đất số 189, tờ bản đồ số 83 cho ông T. UBND huyện khẳng định có cấp trùng về vị trí đất theo 02 GCNQSDĐ. Năm 2002, sử dụng phương pháp đo khác, không có tọa độ; năm 2009 đo đạc theo phương pháp V - 2000 nên không thể xác định vị trí đất cấp trùng cụ thể ở đâu và diện tích cấp trùng là bao nhiêu. Vẫn có thể xác định được vị trí đất cấp trùng bằng đo đạc thực địa nhưng không thể xác định được các cạnh trùng

nhau, diện tích cấp trùng là bao nhiêu, chỉ xác định được vị trí tâm trùng nhau. Muốn xác định được vị trí trùng thì phải ra ngoài thực địa đo đạc lại bằng phương pháp thủ công là xác định tim đường. Do không xác định được vị trí các cạnh trùng nhau nên không khẳng định được diện tích đất tranh chấp trên sơ đồ trích đo 131,5m² có phải diện tích cấp trùng không.

Tại phiên tòa ngày 08/8/2025:

- *Nguyên đơn trình bày:* Bô mẹ của ông T7 là ông Đ1 và bà Đ3; bô mẹ của ông D1 là ông Đ1 và bà T8. Thửa đất 105 bó mạ giáp đất của ông Lương Văn C3. Phần đất ông cho ông H8 dựng nhà ở nhờ là phần đất đang tranh chấp hiện nay. Các cây trồng được xác định trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do ông H8 trồng. Các cây này ở rìa bên ngoài phần đất tranh chấp, phần đất đang tranh chấp là nền nhà. Những tài sản trên phần đất đang tranh chấp như nền nhà, nhà vệ sinh, bể nước, kè đá do ông H8 dựng. Ông nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ. Ông không nhất trí chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ như ông H8 đề nghị. Ngoài GCNQSDĐ đối với thửa đất 189, ông còn GCNQSDĐ đối với các thửa đất khác. Thửa đất số 188 ở bên kia bờ sông. Thửa đất số 197 là của ông. Phần đất đang tranh chấp là vị trí đất thực tế ông đã chỉ khi tiến hành thẩm định và cũng là vị trí đất ông đã được cấp GCNQSDĐ năm 2009. Ông yêu cầu ông H8 trả lại diện tích đất 119,2m² và yêu cầu hủy GCNQSDĐ năm 2002 mang tên ông H8. Diện tích đất 12,3m² (đất sông) ông không yêu cầu giải quyết.

- *Bị đơn trình bày:* GCNQSDĐ mang tên Lương Minh H8 còn những giấy tờ tùy thân khác của ông là Lương Khánh H nhưng hai người là một. Năm 1999, ông dựng nhà ở trên bờ ruộng của ông T và đất bờ đường. Ông xác nhận vị trí đất dựng nhà (phần đất ông hỏi ông T dựng nhà) là vị trí đất tranh chấp hiện nay. Năm 1998, ông đặt vấn đề dựng nhà với ông T, năm 1999 ông dựng nhà. Thời điểm năm 2002, khi ông được cấp GCNQSDĐ không xảy ra tranh chấp, không có thủ tục niêm yết công khai, không có các hộ giáp ranh ký. Các cây như nhãn, mít, hồng... là do ông trồng. Tùy từng loại cây thì thời điểm trồng khác nhau. Những cây này không nằm trên phần đất đang tranh chấp, ông không yêu cầu giải quyết. Sân, bể nước, nhà vệ sinh, tường đá học (kè chân móng) là tài sản của ông, do ông dựng. Trong trường hợp có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T những tài sản trên đất ông sẽ tự tháo dỡ và di dời. Khi được cấp GCNQSDĐ năm 2002, ông không nói với ông

T, xã phát GCNQSDĐ thì ông sử dụng vì ông cho rằng đây là đất bờ đường không phải của ai. Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ông nhất trí, không có ý kiến gì. Diện tích 12,3m² nằm ngoài GCNQSDĐ (đất bờ sông) bởi ông kê ra. Trong đơn yêu cầu cấp GCNQSDĐ ông kê khai nguồn gốc đất là thừa kế bởi đất trước đây ông Đ1 (ông nội ông) đưa vào HTX. Ông chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T nhưng do ông đã xây kè đá nên đề nghị ông T chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Nếu ông T không nhất trí chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, ông cũng không yêu cầu giải quyết số tiền chi phí xây kè đá ông đã bỏ ra. Phần đất đang tranh chấp là vị trí đất thực tế ông đã chỉ khi tiến hành thẩm định và cũng là vị trí đất ông đã được cấp GCNQSDĐ năm 2002.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã M trình bày:* Ông H đã đồng ý trả lại phần đất đang tranh chấp cho ông T, UBND xã M đề nghị Tòa án căn cứ vào các văn bản của UBND huyện T trước đây để giải quyết, ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Hà Thị H6 trình bày:*

Về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng thửa đất: Thửa đất tranh chấp có nguồn gốc là thửa ruộng Nhà Ái T10 của ông Lương Văn Đ1 (ông nội của ông Lương Minh T và Lương Khánh H) chia cho ông Lương Xuân T7, bà Trần Thị Đ2 (bố mẹ ông T). Khoảng năm 1974-1975, Nhà nước làm đường nên đã vùi lấp một phần thửa ruộng tạo thành bờ ruộng. Từ khoảng năm 1985, ông T7 làm quán bán hàng trên phần đất này. Đến năm 1990, ông T7 chết thì mới dỡ quán và ông T sử dụng phần đất này để trồng ngô. Nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng của ông T được chứng minh bởi Sổ ruộng đất tài sản cố định vốn tích lũy năm 1959 và xác nhận bởi lời khai của những người sinh sống lâu năm tại địa phương như ông Trần Văn Q (sinh năm 1967); ông Đàm Nguyễn D2 (sinh năm 1949, năm 1982-1988 chủ nhiệm HTX, 1978-1982 là đội trưởng đội sản xuất của HTX H10, chủ tịch UBND xã từ năm 1989-2004, Bí thư Đảng ủy xã từ 2004-2006), bà Hoàng Thị T5 (sinh năm 1937), ông Lương Minh H2 (em trai ông H), bà Lương Thị H7 (cùng cha khác mẹ với bố ông T cũng xác nhận bố của mình - ông Đ3 chia phần đất ruộng Nhà Ái T10 cho ông T7 - bố ông T).

Như vậy thửa đất có nguồn gốc là của gia đình ông T, ông T đã sử dụng đất ổn định từ trước năm 1993. Do đó, gia đình ông T có đủ căn cứ để được công nhận, xác lập quyền sử dụng đất với thửa đất số 189 tờ bản đồ số 83 (trong đó có phần đất đang tranh chấp). Bên cạnh đó, ngày 04/01/1995, thửa đất Nà Ái này đã được đăng ký vào sổ địa chính, sổ mục kê là thửa đất 191, tờ bản đồ số 06, diện tích 1690m² người sử dụng đất là Lương Minh T.

Việc gia đình ông T được cấp GCNQSDĐ số AM 48263 ngày 18/10/2009 là đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 “*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp GCNQSDĐ và không phải nộp tiền sử dụng đất*”. Việc thực hiện cấp giấy chứng nhận QSD đất AM 48263 ngày 09/6/2009 đã được đăng ký vào sổ mục kê, sổ địa chính theo quy định. Với các căn cứ nêu trên cho thấy ông T là người sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất đang tranh chấp.

Về GCNQSDĐ số V369980 ngày 19/7/2002 cấp cho ông Lương Khánh H:

Việc cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông H là không đúng đối tượng. Ông H trình bày việc sử dụng phần đất này của gia đình ông bắt đầu từ năm 1997 và phần đất này là đất trống ven sông và cạnh đường, giáp ranh với ruộng Nà Ái T10 của ông T, không liên quan đến thửa ruộng Nà Ái Thang ông T được thừa kế. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Lương Minh H8 ngày 16/5/2002 thể hiện tại phần nguồn gốc sử dụng đất là “*thừa kế*”. Như vậy, lời khai của ông H8 đã không phù hợp với chứng cứ khách quan khác có trong vụ án. Ông H8 không đưa ra được căn cứ chứng minh nguồn gốc phần đất này là của mình.

Việc cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông H8 không đúng trình tự thủ tục: theo quy định tại Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ, tại điểm c Điều 2 Mục I Chương 3 quy định về hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất gồm: “*đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất, biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất sử dụng (đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở không*

có giấy tờ)”. Điểm d Điều 3 mục I Chương 3 quy định “*kết thúc việc xét đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, UBND cấp xã công bố công khai kết quả xét đơn tại trụ sở UBND cấp xã và các thôn, ấp, tổ dân phố để mọi người dân được tham gia ý kiến, thời gian công khai là 15 ngày. Hết thời hạn này UBND cấp xã phải lập biên bản kết thúc việc công bố công khai hồ sơ*”.

Theo quy định tại Điều 33 Luật đất đai năm 1993 quy định:

“ 1- Khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho phép thay đổi mục đích sử dụng đất hoặc đang sử dụng đất mà chưa đăng ký thì người sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan Nhà nước quy định tại khoản 2 Điều này.

Người đang sử dụng đất tại xã, phường, thị trấn nào thì phải đăng ký tại xã, phường, thị trấn đó.

2- Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn lập và quản lý sổ địa chính, đăng ký vào sổ địa chính đất chưa sử dụng và sự biến động về việc sử dụng đất.”

Tuy nhiên, trong hồ sơ liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận cho ông H8 không có biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất sử dụng, không có biên bản công khai hồ sơ. Hộ gia đình ông T có thửa đất 197 giáp với phần đất đang tranh chấp. Tuy nhiên, gia đình ông T không được biết việc cấp giấy chứng nhận cho ông H8, không được ký giáp ranh. Ngoài ra, ông H8 cũng không cung cấp được sổ địa chính, sổ mục kê thể hiện gia đình ông được quản lý sử dụng với thửa đất này. Với các căn cứ nêu trên cho thấy việc cấp giấy chứng nhận số V369980 ngày 19/7/2002 cho gia đình ông H8 là không đúng đối tượng, không đúng trình tự thủ tục.

Từ các lý lẽ trên, cho thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Minh T yêu cầu ông H8 trả lại 119,2m² đất trong thửa đất số 189 và yêu cầu hủy GCNQSDĐ số V369980 ngày 19/7/2002 đã cấp cho ông H8 (căn cứ Điều 152 Luật đất đai năm 2024).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nông Thị Thu T4 trình bày:*

Về GCNQSDĐ số V369980 của thửa đất số 6, tờ bản đồ số 48, diện tích 159,4m² do UBND huyện T cấp 19/7/2002 cho hộ ông Lương Minh H8: ông H8 đã

sử dụng từ năm 1998 đến năm 2002 đã thực hiện đầy đủ thủ tục hồ sơ theo quy định. Việc cấp GCNQSDĐ cho ông H8 là đúng quy định.

Đối với GCNQSDĐ số AM 438263 thửa đất số 189, tờ bản đồ số 83, diện tích 272m², địa chỉ N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng cấp cho vợ chồng ông Lương Minh T: Tại công văn số: 749/UBND-TNMT ngày 23/4/2024 UBND huyện T có ý kiến về trình tự thủ tục GCNQSDĐ đối với ông H8 và ông T đã thực hiện theo quy định pháp luật. Song việc GCNQSDĐ đối với thửa đất số 189, tờ bản đồ số 83, diện tích 272m² khi cấp GCNQSDĐ UBND cấp xã chưa thực hiện việc thu hồi GCNQSDĐ đã cấp trong các trường hợp thực hiện cấp đổi GCNQSDĐ đã cấp theo đúng điểm a khoản 2 Điều 42 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai, đính chính, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất "Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sạt lở tự nhiên đối với cả thửa đất; có thay đổi ranh giới thửa đất mà phải cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Thửa đất số 189, tờ bản đồ số 83, diện tích 272m² và thửa đất số 6, tờ bản đồ số 48, diện tích 159,4m² cùng địa chỉ xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng có sự chồng lấn diện tích lên nhau khi cấp GCNQSDĐ nguyên nhân do 02 lần cấp GCNQSDĐ (năm 2001 đo đạc đất thổ cư (đất ở) đã cấp cho hộ gia đình ông Lương Khánh H và năm 2009 đo đạc đất nông nghiệp, lập bản đồ địa chính đã cấp cho hộ gia đình ông Lương Minh T). Về GCNQSDĐ đã cấp chưa thực hiện thu hồi GCNQSDĐ khi cấp đổi đúng quy định của pháp luật, UBND xã M không thực hiện việc thu hồi giấy chứng nhận theo điểm a khoản 2 Điều 42 quy định về việc đính chính, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất "Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sạt lở tự nhiên đối với cả thửa đất; có thay đổi ranh giới thửa đất mà phải cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Do vậy, việc cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông Lương Minh T chưa đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

Đối với ý kiến của các nhân chứng mà phía nguyên đơn đưa ra: Nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông T và ông H trước đây là đất hành lang đường bộ, đất ruộng bên dưới là đất của ông T. Hành lang đường bộ thời điểm đó không ai sử dụng, năm 1998 ông H thấy phần đất này rộng nên dựng nhà gỗ ba gian. Giữa nền nhà ông H dựng thời điểm đó và phần đất ruộng của ông T có ranh giới là con đường mòn đi

từ suối lên đường cái. Bên cạnh phần đất tranh chấp có 01 thửa đất (dựng chuồng trâu) là đất của ông T. Khoảng năm 2001 – 2002, nhà nước có đợt cấp GCNQSDĐ, khi cơ quan đo đạc vào đo đạc trên đất có nhà ở của ông H nên Nhà nước GCNQSDĐ cho ông H. Khoảng năm 2006 – 2007, nhà bếp của ông H bị sạt lở do lũ quét. Đối với sổ ruộng đất tài sản cố định vốn tích lũy năm 1959, tại sổ ghi nhận nội dung ông Lương Văn Đ1 có 105 bó mạ, phần đất này ông Đ1 đã chia cho ông T7. Tuy nhiên, phần đất ông T7 được chia này là đất ruộng hàng năm, phía dưới đất dưới đất đang tranh chấp hiện nay.

Phía bên nguyên đơn cho rằng đất nguồn gốc là của ông T7, năm 1986-1987 ông T7 có dựng 1 lán bán hàng, khi ông T7 mất lán cũng đã được tháo dỡ. Ông T7 mất năm 1990, như vậy tại phần đất này từ năm 1990 đã không được sử dụng. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cao Bằng tham gia tố tụng tại phiên tòa phát biểu ý kiến về vụ án:

** Việc tuân theo pháp luật:*

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán được phân công thụ lý đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 48 và các quy định khác Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử đã thực hiện, tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Thư ký án đã thực hiện đúng các quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

** Việc giải quyết vụ án:*

Về nguồn gốc thửa đất đất số 189, tờ bản đồ số 83, diện tích 272m² do UBND huyện T cấp GCNQSDĐ ngày 18/10/2009 mang tên hộ ông Lương Minh T bà Cao Thị N, địa chỉ: N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng (trong đó có khoảng 131,5m² đang tranh chấp): Căn cứ lời khai của các đương sự, những người làm chứng và các tài liệu trong hồ sơ xác định phần đất đang tranh chấp nằm ở khu vực N, được gia đình ông T quản lý từ năm 1983 đến năm 1995. Phần đất này được kê khai vào sổ mục

kê ruộng đất và sổ địa chính thuộc thửa đất số 191, tờ bản đồ số 6, xứ đồng Nà Ái, diện tích 1.690m². Quá trình quản lý sử dụng không có tài sản trên đất, đất chỉ để trồng ngô. Đến khoảng năm 2001, ông Lương Khánh H (quan hệ họ hàng) xin dựng nhà ở và ông T đồng ý, giữa hai bên không làm giấy tờ. Từ năm 2001 đến năm 2008, gia đình ông H xây dựng các công trình phụ và tôn tạo lại phần đất đang tranh chấp nhưng không thông báo cho gia đình ông T biết. Ngày 16/5/2009, ông T làm đơn xin cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 191, tờ bản đồ số 83, diện tích 1.690m² gửi UBND huyện T, tỉnh Cao Bằng theo quy định. Thửa đất được gia đình ông T quản lý, trong quá trình quản lý không xảy ra tranh chấp và có đủ các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 50 Luật đất đai 2003; Điều 100 Luật đất đai 2013 và Điều 137 Luật đất đai 2024 nên việc cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình ông T là đúng quy định pháp luật. Đến năm 2023 mới xảy ra tranh chấp với gia đình ông H.

Yêu cầu của ông T buộc ông H trả lại đất và huỷ GCNQSDĐ của ông H là có căn cứ vì đối với thửa đất số 189, tờ bản đồ số 83, diện tích 272m² (trong đó có 131,5m² đang tranh chấp) quá trình cấp GCNQSDĐ có sự chồng lấn diện tích lên thửa đất số 6, tờ bản đồ số 48, diện tích 159,4m² cùng địa chỉ xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng. Khi cấp GCNQSDĐ thửa đất số 6, tờ bản đồ số 48, diện tích 159,4m² địa chỉ xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng, các cơ quan chức năng không tiến hành xác nhận nguồn gốc đất khi đăng ký theo quy định pháp luật, ông H không có các tài liệu, giấy tờ theo quy định luật đất đai và tại phiên toà ông H khai nhận gia đình ông không có thửa đất nào ở vị trí đang tranh chấp. Như vậy, việc cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông H chưa đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật đất đai. Đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 48, diện tích 159,4m² (trong đó có 131,5m² đang tranh chấp) có chênh lệch với diện tích GCNQSDĐ do thửa đất số 6, tờ bản đồ số 48, diện tích 159,4m² trong quá trình ông H sử dụng có sự coi nói mở rộng ra bờ suối.

Căn cứ Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Điều 50 Luật đất đai 2003; khoản 2 Điều 26, 100, 166, 203 Luật đất đai 2013; Điều 137, Điều 236 Luật đất đai 2024, Điều 26; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Minh T.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền giải quyết: Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Lương Minh T yêu cầu ông Lương Minh H8 trả lại diện tích đất 159,4m² thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 83, diện tích 272m² địa chỉ N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng; yêu cầu hủy GCNQSDĐ ngày 19/7/2002 đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 48, diện tích 159,4m².

Tại giải đáp số 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016 của Tòa án nhân dân tối cao một số vấn đề về tố tụng hành chính, tố tụng dân sự hướng dẫn: Theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định về thẩm quyền của Tòa án đối với quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức thì chỉ có những văn bản là quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết mới bị Tòa án xem xét hủy. Khi giải quyết vụ việc dân sự có liên quan đến quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức thì Tòa án phải xem xét, đánh giá về tính hợp pháp của quyết định cá biệt đó. Trường hợp quyết định cá biệt rõ ràng trái pháp luật xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự và phải hủy quyết định đó mới bảo đảm giải quyết đúng đắn vụ việc dân sự mà việc hủy quyết định đó không làm thay đổi thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự thì Tòa án đang giải quyết vụ việc dân sự tiếp tục giải quyết và xem xét hủy quyết định đó. Trường hợp việc xem xét hủy quyết định đó dẫn đến thay đổi thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự xác định theo quy định tương ứng của Luật tố tụng hành chính về thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh thì Tòa án nhân dân cấp huyện đang thụ lý giải quyết vụ việc dân sự phải chuyển vụ việc cho Tòa án nhân dân cấp tỉnh giải quyết và xem xét hủy quyết định đó.

Tòa án nhân dân huyện Thạch An (sau sát nhập là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cao Bằng) đã thụ lý vụ án ngày 01/02/2024. Theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa

thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án 2025 (bãi bỏ khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự) và Nghị quyết số: 01/2025/NQQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân thì đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy GCNQSDĐ thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cao Bằng được quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Về tư cách tham gia tố tụng và sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tư cách tham gia tố tụng của bà Cao Thị N, ông Lương Cao C, ông Lương Văn B, bà Lương Thị Bích X: Thời điểm cấp GCNQSDĐ số AM 438263 ngày 18/10/2009 đối với thửa đất số 189, tờ bản đồ số 83, diện tích 272m², địa chỉ N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng hộ gia đình ông Lương Minh T, bà Cao Thị N gồm ông Lương Minh T, bà Cao Thị N, ông Lương Cao C, ông Lương Văn B, bà Lương Thị Bích X nên bà N, ông C, ông B, bà X tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan.

Tư cách tham gia tố tụng của bà Đàm Thị B1, bà Lương Thị T1, ông Lương Đức T2, ông Lương Minh H2, ông Lương Quang H1, bà Lương Thị H3, bà Lương Thị H4: Thời điểm cấp GCNQSDĐ số V369980 ngày 19/7/2002 đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 48, diện tích 159,4m², địa chỉ N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng hộ gia đình ông Lương Khánh H gồm ông Lương Khánh H, bà Đàm Thị B1, bà Lương Thị T1, ông Lương Đức T2, bà Đinh Thị V. Bà Đinh Thị V chết năm 2017. Do vậy, bà B1, bà T1, ông T2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan; ông H2, ông H1, bà H3, bà H4 tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà V.

Tư cách tham gia tố tụng của UBND xã M, tỉnh Cao Bằng: Trong vụ án này, nguyên đơn ông T yêu cầu hủy GCNQSDĐ số V369980 do UBND huyện T cấp ngày 19/7/2002 đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 48, diện tích 159,4m². Do vậy, UBND huyện T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại Điều 2 Nghị quyết số: 203/2025/QH15 ngày 16/6/2025 của Quốc hội sửa

đổi, bổ sung một số điều của Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã quyết nghị kết thúc hoạt động của đơn vị hành chính cấp huyện trong cả nước từ ngày 01/7/2025. Mặt khác, theo Nghị quyết số: 01/2025/NQQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân và công văn số: 285/TANDTC-PC ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn thực hiện nhiệm vụ, thẩm quyền của các Tòa án nhân dân UBND xã M được xác định là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của UBND huyện T.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Cao C, ông Lương Văn B, bà Lương Thị Bích X, bà Đàm Thị B1, bà Lương Thị T1, ông Lương Đức T2 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị V gồm ông Lương Minh H2, ông Lương Quang H1, bà Lương Thị H3, bà Lương Thị H4 đều yêu cầu xét xử vắng mặt (yêu cầu giải quyết vắng mặt). Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa.

[2]. Về nội dung vụ án

[2.1]. Về thửa đất tranh chấp

Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/01/2024 và biên bản làm việc ngày 19/01/2024, nguyên đơn ông Lương Minh T yêu cầu ông Lương Khánh H trả lại diện tích đất 159,4m² thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 83 địa chỉ N, Minh K1, T, Cao Bằng; yêu cầu hủy GCNQSDĐ cấp ngày 19/7/2002 đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 48, diện tích 159,4m² mang tên ông H.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, diện tích đất tranh chấp là 131,5m² trong đó diện tích 119,2m² nằm trong ranh giới được cấp GCNQSDĐ của thửa đất số 189, diện tích 12,3m² nằm ngoài ranh giới được cấp GCNQSDĐ của thửa đất số 189 (đất sông).

Tài sản trên đất tranh chấp gồm: Sân lán vữa xi măng; 01 bể nước xây móng gạch nền đổ bê tông, tường xây gạch chỉ, không có nắp đậy; 01 nhà vệ sinh tạm, móng xây đá hộc, tường xây gạch xi măng, mái lợp phi bro xi măng, tường không chất, nền lán xi măng, có bệ xí bệt, không có bể tự hoại; Xây tường đá hộc (kè

chân móng) $\geq 60\text{cm}$, vữa xi măng, cao hơn 02m và các cây trồng sầu, mít, nhãn, xoan, hồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều nhất trí diện tích đất tranh chấp thực tế được xác định. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất $119,2\text{m}^2$, không yêu cầu giải quyết đối với diện tích đất $12,3\text{m}^2$ (đất sông).

[2.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Minh T yêu cầu bị đơn ông Lương Minh H8 trả lại diện tích đất $159,4\text{m}^2$ (diện tích đất nguyên đơn yêu cầu tại phiên tòa là $119,2\text{m}^2$) thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 83, diện tích 272m^2 địa chỉ N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng (nay là xã M, tỉnh Cao Bằng), yêu cầu hủy GCNQSDĐ số V369980 do UBND huyện T cấp ngày 19/7/2002 cho hộ ông Lương Khánh H Hội đồng xét xử thấy rằng:

Thửa đất tranh chấp có nguồn gốc là thửa ruộng Nhà Ái T10 của ông Lương Văn Đ1 (ông nội của ông Lương Minh T và Lương Khánh H) chia cho ông Lương Xuân T7, bà Trần Thị Đ2 (bố mẹ ông T). Khoảng năm 1974 -1975, Nhà nước làm đường nên đã vùi lấp một phần thửa ruộng tạo thành bờ ruộng. Từ khoảng năm 1985, ông T7 làm quán bán hàng trên phần đất này. Đến năm 1990, ông T7 chết thì mới dỡ quán và ông T sử dụng phần đất này để trồng ngô. Nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng của ông T được chứng minh bởi Sổ ruộng đất tài sản cố định vốn tích lũy năm 1959 và xác nhận bởi lời khai của những người sinh sống lâu năm tại địa phương như ông Trần Văn Q (sinh năm 1967); ông Đàm Nguyễn D2 (sinh năm 1949, năm 1982-1988 chủ nhiệm HTX, 1978-1982 là đội trưởng đội sản xuất của HTX H10, chủ tịch UBND xã từ năm 1989-2004, Bí thư Đảng ủy xã từ 2004-2006), bà Hoàng Thị T5 (sinh năm 1937), ông Lương Minh H2 (em trai ông H), bà Lương Thị H7 (cùng cha khác mẹ với bố ông T cũng xác nhận bố của mình - ông Đ3 chia phần đất ruộng Nhà Ái T10 cho ông T7 - bố ông T).

Tại Sổ ruộng đất tài sản cố định vốn tích lũy 1959 thể hiện ông Lương Văn Đ1 có thửa đất Nhà Ái, diện tích 105 bó mạ. Những người làm chứng đều xác nhận theo quy ước của HTX thời điểm đó 1 bó mạ bằng 15m^2 . Theo bản đồ 299 xã M (bản đồ được lập theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước) vị trí thửa đất gia đình ông Đ1 thuộc Nhà Ái và là thửa đất số 191 diện tích 1690m^2 . Tại phiên tòa, ông T xác nhận thửa đất 105 bó mạ giáp đất của ông Lương Văn C3. Theo bản đồ 299 xã

M, tại khu vực Nà Ái ông Lương Văn C3 quản lý, sử dụng các thửa đất 195 diện tích 3146m², thửa đất 194 diện tích 86m², thửa đất 193 diện tích 114m², thửa đất 192 diện tích 1660m². Tại sổ mục kê ruộng đất ký ngày 04/01/1995 và sổ địa chính ký ngày 04/01/1995 cũng lần lượt thể hiện thửa đất số 191, số tờ bản đồ 6, diện tích 1690m², xứ đồng Nà Ái chủ sử dụng đất Lương Minh T; thửa đất 195 diện tích 3146m², thửa đất 194 diện tích 86m², thửa đất 193 diện tích 114m², thửa đất 192 diện tích 1660m² số tờ bản đồ 6 xứ đồng Nà Ái chủ sử dụng đất Lương Văn C3.

Như vậy thửa đất có nguồn gốc là của gia đình ông T, ông T đã sử dụng đất ổn định từ trước năm 1993. Do đó, gia đình ông T có đủ căn cứ để được công nhận, xác lập quyền sử dụng đất với thửa đất số 189 tờ bản đồ số 83 (trong đó có phần đất đang tranh chấp).

Việc gia đình ông T được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số AM 48263 ngày 18/10/2009 là đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 “*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp GCNQSDĐ và không phải nộp tiền sử dụng đất*”. Việc thực hiện cấp GCNQSDĐ đất số AM 48263 ngày 09/6/2009 đã được đăng ký vào sổ mục kê, sổ địa chính theo quy định.

Về GCNQSDĐ số V369980 do UBND huyện T cấp ngày 19/7/2002 cho ông Lương Khánh H: Ông H trình bày việc sử dụng phần đất này của gia đình ông bắt đầu từ năm 1999 khi ông dựng nhà và phần đất này là đất bờ đường không ai sử dụng, giáp ranh với ruộng Nà Ái T10 của ông T, không liên quan đến thửa ruộng Nà Ái Thang ông T được thừa kế. Tuy nhiên, đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Lương Minh H8 ngày 16/5/2002 thể hiện tại phần nguồn gốc sử dụng đất là “thừa kế” và tại phiên tòa ông H8 cũng khẳng định ông kê khai như vậy bởi phần đất ông đăng ký quyền sử dụng đất trước đây ông Đ1 đưa vào HTX. Lời khai của ông H8 không phù hợp với chứng cứ khách quan khác có trong vụ án.

Tại điểm c Điều 2 Mục I Chương 3 Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC của T15 ngày 30/11/2001 hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ quy định về hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất gồm: “*đơn xin*

đăng ký quyền sử dụng đất, bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất, biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất sử dụng (đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở không có giấy tờ)”. Điểm d Điều 3 mục I Chương 3 quy định “kết thúc việc xét đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, UBND cấp xã công bố công khai kết quả xét đơn tại trụ sở UBND cấp xã và các thôn, ấp, tổ dân phố để mọi người dân được tham gia ý kiến, thời gian công khai là 15 ngày. Hết thời hạn này UBND cấp xã phải lập biên bản kết thúc việc công bố công khai hồ sơ”.

Theo quy định tại Điều 33 Luật đất đai năm 1993 quy định:

“ 1- Khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho phép thay đổi mục đích sử dụng đất hoặc đang sử dụng đất mà chưa đăng ký thì người sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan Nhà nước quy định tại khoản 2 Điều này.

Người đang sử dụng đất tại xã, phường, thị trấn nào thì phải đăng ký tại xã, phường, thị trấn đó.

2- Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn lập và quản lý sổ địa chính, đăng ký vào sổ địa chính đất chưa sử dụng và sự biến động về việc sử dụng đất.”

Tuy nhiên, trong hồ sơ liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận cho ông H8 không có biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất sử dụng, không có biên bản công khai hồ sơ. Tại phiên tòa, ông H8 cũng xác nhận khi cấp GCNQSDĐ không có niêm yết công khai và không có các hộ giáp ranh ký xác nhận. Hộ gia đình ông T có thửa đất 197 giáp với phần đất đang tranh chấp. Tuy nhiên, gia đình ông T không được biết việc cấp giấy chứng nhận cho ông H8, không được ký giáp ranh. Ngoài ra, ông H8 cũng không cung cấp được sổ địa chính, sổ mục kê thể hiện gia đình ông được quản lý sử dụng với thửa đất này.

Như vậy, GCNQSDĐ số V369980 do UBND huyện T cấp ngày 19/7/2002 cho ông Lương Khánh H không đúng đối tượng, không đúng trình tự, thủ tục.

Theo GCNQSDĐ số V 369980, thửa đất số 6, tờ bản đồ số 48, UBND huyện T cấp ngày 19/7/2002 mang tên hộ ông Lương Minh H8, sinh năm 1971; xóm N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng. Theo căn cước công dân bị đơn là Lương Khánh H, sinh năm 1971, địa chỉ: N (nay là N), xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng. Ngày 13/01/2024, Tòa án đã tiến hành xác minh với Công an xã M, xác định được theo sổ đăng ký hộ khẩu ngày bắt đầu 26/6/2012 xóm N, xã M tại tờ số 28 ghi nhận nội dung ông Lương Khánh H sinh ngày: 11/10/1971 địa chỉ: N, xã M, không thể hiện

ông Lương Khánh H có tên gọi nào khác. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông H thừa nhận GCNQSDĐ mang tên Lương Minh H8 còn những giấy tờ tùy thân khác đều mang tên Lương Khánh H nhưng đều là một người.

Tại công văn số: 749/UBND-TNMT ngày 23/4/2024 và công văn số: 1842/UBND –TNMT ngày 12/9/2024 UBND huyện T có ý kiến cho rằng thửa đất số 189, tờ bản đồ số 83, diện tích 272m² và thửa đất số 6, tờ bản đồ số 48, diện tích 159,4m² cùng địa chỉ xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng có sự chồng lấn diện tích lên nhau khi cấp GCNQSDĐ. Tại phiên tòa ngày 30/5/2025, đại diện U cũng khẳng định có cấp trùng về vị trí đất theo 02 GCNQSDĐ tuy nhiên không xác định được diện tích chồng lấn là bao nhiêu.

Tại văn bản số: 42/VPĐKTA ngày 23/4/2025 Văn phòng Đ4 chi nhánh huyện T có ý kiến qua đối chiếu 2 loại bản đồ bản đồ địa chính 2002 và bản đồ địa chính 2009 cho thấy thửa đất số 6 tờ bản đồ 48 diện tích 159,4m² (theo bản đồ địa chính 2002) có vị trí giống với vị trí của thửa đất số 189, tờ bản đồ 83 (theo bản đồ địa chính 2009). Tuy nhiên do hình dạng và diện tích của thửa đất trên hai loại bản đồ khác nhau nên việc khẳng định toàn bộ diện tích thửa 6, tờ bản đồ 48 (theo bản đồ địa chính 2002) là thửa đất số 189, tờ bản đồ 83 (theo bản đồ địa chính 2009) là chưa đủ căn cứ.

Tại sơ đồ trích đo địa chính thửa đất tranh chấp do Trung tâm điều tra, đo đạc, Q1 cũng chỉ thể hiện được diện tích đất thực tế đang tranh chấp sau khi lồng ghép bản đồ địa chính 2009 mà không thể lồng ghép thêm bản đồ địa chính 2002 do khác hệ tọa độ.

Mặc dù cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ xác định được thửa đất số 189, tờ bản đồ số 83 và thửa đất số 6, tờ bản đồ số 48 trùng nhau về vị trí, không xác định được diện tích chồng lấn nhưng buổi xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận diện tích đất thực tế đang tranh chấp là 119,2m² và là vị trí đất các bên đều đã được cấp GCNQSDĐ năm 2002 và năm 2009.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử nhận thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T buộc ông H trả lại diện tích đất thực tế 119,2m² thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ 83, diện tích 272m² và hủy GCNQSDĐ số V 369980 do UBND huyện T cấp ngày 19/7/2002 mang tên hộ ông Lương Minh H8 đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 48.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2024 xác định được tài sản trên đất tranh chấp gồm: Sân lát vỉa xi măng; 01 bể nước xây móng gạch nền đồ bê tông, tường xây gạch chỉ, không có nắp đậy; 01 nhà vệ sinh tạm, móng xây đá hộc, tường xây gạch xi măng, mái lợp phi bro xi măng, tường không chất, nền lát xi măng, có bệ xí bột, không có bể tự hoại; xây tường đá hộc (kề chân móng) $\geq 60\text{cm}$, vỉa xi măng, cao lớn hơn 02m. Đối với các tài sản này, tại phiên tòa ông H8 và ông T xác nhận do ông H8 tạo dựng. Ông H8 có ý kiến trong trường hợp có căn cứ xác định phần đất đang tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông T ông tự tháo dỡ và di dời các tài sản này.

Cũng tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2024 nguyên đơn và bị đơn xác định có các cây trồng. Theo nguyên đơn chỉ có 01 cây sấu, 01 cây mít, 01 cây nhãn, 07 cây xoan, 01 cây hồng. Theo bị đơn chỉ có 02 cây sấu, 05 cây mít, 01 cây chanh, 10 cây xoan, 02 cây quế, 01 cây nhãn, 01 cây hồng. Tuy các đương sự xác định loại và số lượng cây khác nhau nhưng các đương sự đều thống nhất các cây này do ông H8 trồng. Tại phiên tòa, ông T xác định những cây trồng này nằm ở rìa phần đất đang tranh chấp còn ông H8 xác định những cây trồng này không nằm trên phần đất đang tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án không xem xét giải quyết.

Diện tích đất tranh chấp $12,3\text{m}^2$ là đất sông nằm ngoài GCNQSDĐ của thửa đất 189 và ông T không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Chi phí xây dựng kè đá ông H8 không yêu cầu xem xét nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.348.000,^d (Năm triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn đồng). Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông H8 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ nhà nước. Tuy nhiên, bị đơn là người dân tộc thiểu số sinh sống ở xã có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

[5]. Quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 74, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tổ tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung);

Căn cứ Điều 152 Luật đất đai 2024.

Căn cứ khoản 4 Điều 50, khoản 2 Điều 52 Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ vào Điều 33 Luật đất đai năm 1993.

Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC của T15 ngày 30/11/2001 hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 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 nguyên đơn ông Lương Minh T đối với bị đơn ông Lương Khánh H.

Ông Lương Minh T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất thực tế 119,2m² là một phần của thửa đất số 189, tờ bản đồ số 83, diện tích 272m² (bản đồ địa chính 2009) địa chỉ: N, xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng (nay là xã M, tỉnh Cao Bằng) GCNQSDĐ số AM 438263 do UBND huyện T cấp ngày 18/10/2009 mang tên hộ ông Lương Minh T, bà Cao Thị N.

Tứ cận của phần đất tranh chấp:

- Phía Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 189, tờ bản đồ số 83.
- Phía Tây giáp sông; phần còn lại của thửa đất số 189, tờ bản đồ số 83.
- Phía Nam giáp phần còn lại của thửa đất số 189, tờ bản đồ số 83.
- Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 189, tờ bản đồ số 83.

(Ranh giới, hình thửa chi tiết của thửa đất theo Sơ đồ trích đo địa chính thửa đất kèm theo bản án).

Diện tích đất tranh chấp 12,3m² (đất sông) ông Lương Minh T không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Buộc ông Lương Khánh H tháo dỡ và di dời các tài sản gồm: Sân lát vỉa xi măng; 01 bể nước xây móng gạch nền đổ bê tông, tường xây gạch chỉ, không có nắp đậy; 01 nhà vệ sinh tạm, móng xây đá hộc, tường xây gạch xi măng, mái lợp phi bro xi măng, tường không chát, nền lát xi măng, có bệ xí bột, không có bể tự hoại; xây tường đá hộc (kè chân móng) $\geq 60\text{cm}$, vỉa xi măng, cao lớn hơn 02m.

Đối với các cây trồng, các đương sự đều xác định do ông Lương Khánh H trồng và không nằm trên phần đất đang tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Chi phí xây kè đá (kè chân móng) ông Lương Khánh H không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

2. Hủy GCNQSDĐ số V 369980 do UBND huyện T cấp ngày 19/7/2002 mang tên hộ ông Lương Minh H8 đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 48, diện tích 159,4m² địa chỉ: xã M, huyện T, tỉnh Cao Bằng.

Ông Lương Khánh H phải nộp lại bản gốc GCNQSDĐ số V 369980 cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực T.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Lương Khánh H có trách nhiệm thanh toán số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 5.348.000,^d (Năm triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn đồng) cho ông Lương Minh T.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí: Ông Lương Khánh H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

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 bà Cao Thị N, UBND xã M có quyền kháng cáo bản án liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đàm Thị B1, ông Lương Đức T2, bà Lương Thị T1; ông Lương Cao C, ông Lương Văn B, bà Lương Thị Bích X, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đinh Thị V ông Lương Quang H1, ông Lương Minh H2, bà Lương Thị H3, bà Lương Thị H4 có quyền kháng cáo bản án liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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:

- TAND t. Cao Bằng;
- VKSND t. Cao Bằng;
- VKSND khu vực 2 – Cao Bằng;
- Phòng THADS khu vực 2 – Cao Bằng;
- Đường sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Quỳnh Mai