TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VĂN QUAN** **TỈNH LẠNG SƠN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2023/DS-ST
Ngày 19/7/2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về lợi ích kinh tế

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĂN QUAN, TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nông Thị Mỹ Phước

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phùng Văn Thời

Ông Hoàng Hữa An

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thuỳ Linh – Thư ký Toà án nhân dân huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Ông Nông Văn Hiển - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15/6/2023, ngày 13/7/2023 và 19/7/2023 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 02/2023/TLST-DS ngày 11/01/2023, về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về lợi ích kinh tế, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2023/QĐST-DS ngày 26/5/2023, Quyết định tạm ngừng phiên toà số: 01/2023/QDDST-DS ngày 15/6/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1977, địa chỉ: Phố Đ, xã H, huyện V, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1954, địa chỉ: Phố Đ, xã H, huyện V, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lương Minh T, sinh năm 1971, địa chỉ: Phố Đ, xã H, huyện V, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

2. Ông Trần Quang C, sinh năm 1954, địa chỉ: Phố Đ, xã H, huyện V, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

3. Uỷ ban nhân dân xã Đ, huyện V, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Hiếu – Chủ tịch UBND xã Đ, huyện V, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Lương Văn L. Sinh năm 1951. Địa chỉ: Phố K, xã H, huyện V, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

2. Lương Thế K. Sinh năm 1940. Địa chỉ: Phố Đ, xã H, huyện V, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

3. Lương Thị S. Sinh năm 1959. Địa chỉ: Phố Đ, xã H, huyện V, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/11/2022, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 10/12/2022, bản tự khai và lời trình bày tiếp theo, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà Nguyễn Thị T có thửa đất tại Phố Đ, xã H, huyện V, tỉnh Lạng Sơn. Nguồn gốc thửa đất là của ông Triệu Văn L mua với ông Nguyễn Trung L (bố bà Nguyễn Thị H) từ năm 1994, có chiều rộng 06m, chiều sâu là 20m, tổng diện tích là 120m^2, việc chuyển nhượng được lập văn bản và có xác nhận của Ủy ban nhân dân (UBND) xã V cũ (nay là xã H), huyện V. Sau khi nhận chuyển nhượng ông Triệu Văn L đã san nền, phá đá mảnh đất. Đến năm 2007 ông Triệu Văn L chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T nguyên thửa đất dài 20m, rộng 06m, diện tích là 120m^2 có lập văn bản là Giấy chuyển nhượng viết tay ngày 12/12/2007 có xác nhận của UBND xã V cũ (nay là xã H), huyện V. Khi chuyển nhượng không cắm mốc, không tiến hành đo đạc. Sau khi nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T bắt đầu khai phá thêm phía sau, xây kè, san nền hạ thấp, xây nhà cấp bốn đến năm 2012 thì hoàn thiện nhưng chưa đi kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Mảnh đất có các hướng tiếp giáp: Phía Đông tiếp giáp đất gia đình nhà bà Nguyễn Thị T; Phía Tây tiếp giáp thửa đất nhà ông Lê Tiến S; Phía Nam giáp đất vườn của bà Nguyễn Thị H; Phía Bắc tiếp giáp mặt đường quốc lộ (QL) 1B, có ông Lương Văn L và ông Lương Thế K làm chứng. Thời điểm xây kè bà Nguyễn Thị T có đến nhà bà Nguyễn Thị H để hỏi ý kiến thì chồng bà Nguyễn Thị H là ông Trần Quang C nói góp xi măng để xây kè nhưng bà không nhận, trong quá trình xây bà Nguyễn Thị H không có ý kiến gì, năm 2013 bà cơi nới phần hiên hết toàn bộ thửa đất, gia đình bà Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng ổn định không ai có ý kiến gì.

Năm 2020, bà Nguyễn Thị T kê khai xin cấp GCNQSDĐ thì bà Nguyễn Thị H cho rằng đã phá đá, xây kè lấn chiếm vào đất vườn của bà nên không đồng ý ký

ranh giới, gây khó khăn, cản trở trình tự, thủ tục kê khai quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất, do không làm được thủ tục cấp GCNQSDĐ và chuyển đổi mục đích nên giá trị đất tăng theo hằng năm nên đã gây thiệt hại kinh tế cho bà. Vì vậy, bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu Tòa án giải quyết cho bà được quyền quản lý nguyên trạng thửa đất hiện nay đang sử dụng, yêu cầu bà Nguyễn Thị H chấm dứt hành vi tranh chấp đối với mảnh đất nêu trên và yêu cầu bồi thường giá trị chênh lệch từ năm 2020 đến nay vì không thực hiện được việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất với số tiền là 150.000.000 đồng. Về chi phí tố tụng tổng số tiền là 12.043.000 đồng, trong đó chi phí trích đo là 7.043.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 5.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị T đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/3/2023 Toà án nhân dân huyện Văn Quan tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, tổng diện tích mảnh đất là 138,6m^2, trong đó đất tranh chấp được xác định là 25,0m^2 nằm trong một phần thửa số 1096 (là đất đồi chưa sử dụng), thuộc tờ bản đồ lâm nghiệp số 01 tỷ lệ 1/10.000 (xã V cũ) nay là xã Đ, huyện V, tỉnh Lạng Sơn. Trên đất có kè đá giật 03 cấp diện tích 12,67m^2 trên một phần thửa 1096; 01 ngôi nhà cấp bốn diện tích 52m^2 trên một phần thửa 1096 và một phần thửa 100, cơi nới phần mái tôn khuôn viên sân có diện tích 43,6m^2 trên một phần thửa số 100 (đất bằng chưa sử dụng), tài sản trên do bà Nguyễn Thị T xây dựng từ năm 2009 và năm 2013.

Sau khi tiếp cận kết quả trích đo ngày 23/3/2023 bà Nguyễn Thị T cho rằng trích đo không đúng với thực thế thửa đất bà đang quản lý vì không thể hiện diện tích trừ hành lang giao thông có chiều dài 5m, nhưng bà không yêu cầu xem xét thẩm định lại. Bà Nguyễn Thị H xác định bà Nguyễn Thị T lấn chiếm diện tích đất 18,6m^2. Đối với 120m^2 bà Nguyễn Thị H thừa nhận là đất của bà Nguyễn Thị T đã nhận chuyển nhượng với ông Triệu Văn L nên khẳng định không có tranh chấp, nhưng bà Nguyễn Thị T vẫn yêu cầu Toà án giải quyết cho bà được quản lý, sử dụng nguyên trạng thửa đất là 138,6m^2.

Tại phiên toà ngày 19/7/2023 bà Nguyễn Thị T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với 120m^2 do bà Nguyễn Thị H không có tranh chấp, yêu cầu được quản lý sử dụng 18,6m^2 đất đang tranh chấp, buộc bà Nguyễn Thị H chấm dứt hành vi tranh chấp với diện tích đất trên. Về số tiền bồi thường thiệt hại theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị T yêu cầu bà Nguyễn Thị H bồi thường giá trị chênh lệch do không chuyển đổi được mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất 120m^2 với số tiền là 150.000.000 đồng, tại phiên toà ngày 19/7/2023 bà Nguyễn Thị T xác định giá trị chênh lệch do không thực hiện được việc chuyển đổi mục đích sử

dụng đất là 520.000 đồng/1m^2 nên thay đổi yêu cầu đòi bà Nguyễn Thị H bồi thường thiệt hại đối với diện tích đất 120m^2 x 520.000 đồng là 62.400.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Bố, mẹ của bà là ông Nguyễn Trung L và bà Phùng Thị O khai phá được mảnh đất thuộc Phố Đ, xã H, huyện V năm từ năm 1957 trong đó có một phần diện tích đất vườn sát mặt đường QL 1B. Do bố mẹ không có con trai nên bà được hưởng toàn bộ tài sản của bố, mẹ để lại trong đó có mảnh đất này, việc để lại tài sản không có văn bản, bố mẹ cũng chưa được kê khai quyền sử đụng đất. Năm 1994 ông Nguyễn Trung L chuyển nhượng cho ông Triệu Văn L một mảnh đất rộng 6m, sâu 20m tính từ sát mép đường QL 1B (thời điểm đó chưa có mương và rãnh thoát nước), có viết Giấy chuyển nhượng ngày 19/01/1994, sau đó ông Triệu Văn L đã san nền và trồng hoa màu. Năm 2007 bà vào Miền Nam một thời gian khi quay về thì được biết ông Triệu Văn L đã bán lại mảnh vườn này cho bà Nguyễn Thị T. Sau đó bà Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng, san ủi mảnh đất, xây nhà, xây kè đá lấn chiếm đất nhà bà từ lúc nào bà không biết, không ai gọi bà đến để cắm mốc ranh giới. Năm 2020 bà Nguyễn Thị T thực hiện kê khai quyền sử dụng đất đã tự đi đo đất, không hỏi ý kiến của bà cũng không gọi chứng kiến, do vậy khi cán bộ địa chính xã đến cho bà ký ranh giới thì bà không đồng ý. Trước đây ông Triệu Văn L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T mảnh đất 120m^2, khi bà Nguyễn Thị T khởi kiện bà chưa xác định được diện tích đất mà bà Nguyễn Thị T lấn chiếm, sau khi đo đạc tổng diện tích mảnh đất là 138,6m^2 do đó khẳng định bà Nguyễn Thị T lấn chiếm vào đất của bà là 18,6m^2, nay bà Nguyễn Thị T chỉ được quyền quản lý, sử dụng đúng đối với diện tích 120m^2 đã chuyển nhượng với ông Triệu Văn L. Đối với diện tích còn thừa là 18,6m^2 bà Nguyễn Thị H yêu cầu được quản lý, sử dụng và yêu cầu bà Nguyễn Thị T tháo dỡ công trình là kè đá và một phần tường nhà cấp bốn trên diện tích đất 18,6m^2, bà không chấp nhận bồi thường số tiền giá trị chênh lệch là 150.000.000 đồng do không thực hiện được việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T và không chịu chi phí tố tụng.

Người có quyền lợi liên quan ông Lương Minh T thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn, mảnh đất do bà Nguyễn Thị T tự đứng ra giao dịch chuyển nhượng, hộ gia đình ông chưa được cấp GCNQSDĐ nên ông không yêu cầu quản lý, đề nghị giải quyết cho bà Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng đất tranh chấp.

Ông Trần Quang C thống nhất với ý trình bày của bà Nguyễn Thị H, khẳng định đất là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị H, ông không có yêu cầu gì đối với đất tranh chấp.

UBND xã Đ, huyện V trình bày ý kiến tại bản tự khai số: 76/UBND ngày 09/5/2023, công văn số 77/UBND ngày 09/5/2023 và tại phiên toà: Đối chiếu với bản đồ giao đất lâm nghiệp năm 1998 và bản đồ giải thửa 299 đo vẽ năm 1988 vị trí thửa đất không nằm trong khu vực đo vẽ bản đồ giải thửa, không thể hiện số lô, thửa.

Năm 2011 sau khi đo đạc bản đồ địa chính lâm nghiệp vị trí tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 1096, bản đồ địa chính V tỉ lệ 1: 10.000 đo vẽ năm 2011, mục đích sử dụng là đất đồi núi chưa sử dụng, do UBND xã quản lý, chưa được hộ gia đình nào đăng ký đất đai nhưng thực tế hiện nay bà Nguyễn Thị H đang quản lý, sử dụng một phần diện tích giáp với đất tranh chấp. Phần diện tích đất thuộc thửa đất số 100 tại bản đồ giao đất lâm nghiệp năm 1998 và bản đồ giải thửa 299 đo vẽ năm 1988 vị trí thửa đất không được thể hiện số thửa (số lô). Đối chiếu với bản đồ địa chính xã đo vẽ năm 2007 và sổ mục kê thể hiện tên chủ sử dụng đất là hộ bà Nguyễn Thị T, mục đích sử dụng đất là đất bằng chưa sử dụng, chưa được cấp GCNQSDĐ. Năm 2018 bà Nguyễn Thị T có xin cấp giấy chứng nhận vị trí đất nêu trên, tuy nhiên vị trí thửa đất 100, tờ bản đồ số 8, bản đồ địa chính xã V cũ (nay là xã H) không đúng với vị trí thực tế quản lý sử dụng, nên xảy ra tranh chấp. Đất đang tranh chấp thuộc đất đồi núi chưa sử dụng, không nằm trong quy hoạch sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh của xã, chưa được chuyển mục đích sử dụng đất. Thời điểm bà Nguyễn Thị T xây nhà trên thửa đất chưa được cấp giấy phép xây dựng. Tại thời điểm xây dựng trước ngày 01/7/2014 UBND xã chưa lập biên bản đối với trường hợp xây dựng trái phép, thửa đất được quy hoạch mục đích đất ở nông thôn, tài sản được phép tồn tại trên đất. UBND xã H không yêu cầu quản lý, đề nghị Toà án giải quyết cho hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử đụng đất.

Những người làm chứng ông Lương Văn L trình bày: Mảnh đất có nguồn gốc là của ông Nguyễn Trung L (bố bà H) bán cho ông Triệu Văn L, nhưng bán từ năm nào, diện tích bao nhiêu thì ông không biết, phía Đông giáp đất nhà bà Nguyễn Thị T; phía Tây giáp đất nhà ông S và bà L. Phía Nam giáp đất vườn nhà bà H (phía sau), phía Bắc giáp đường QL 1B. Mảnh đất là đất vườn, ông Triệu Văn L san nền. Sau đó thấy ông Triệu Văn L chuyển nhượng lại mảnh đất này cho chị Nguyễn Thị T nhưng không nhớ năm, ông cũng có mặt làm chứng, đất có chiều dài 20m, chiều rộng 06m với số tiền là 60.000.000 triệu đồng. Khi đó không cắm mốc, cứ viết giấy cho nhau tại thực địa, giao giấy, giao tiền mặt cho nhau, không thấy ai nói trừ hành lang, vỉa hè gì. Sau khi bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng thì gia đình có khai phá gì thêm, san nền hay không thì ông không biết.

Ông Lương Thế K trình bày: Trước đây bố bà Nguyễn Thị H có chuyển nhượng cho ông Triệu Văn L 01 mảnh đất mặt đường QL 1B, nhưng không nhớ thời gian, diện tích bao nhiêu, chiều dài, rộng như thế nào. Sau đó ông Triệu Văn L san thành một nền nhà, nhưng không biết diện tích bao nhiêu. Năm 2008 thì thấy chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T mảnh đất có chiều dài 20m, chiều rộng mặt đường 06m, số tiền là 60.000.000 triệu đồng, có kéo thước, căng dây và cắm mốc cách mặt đường trừ hành lang ra nhưng trừ bao nhiêu thì ông không nhớ. Gia đình bà Nguyễn

Thị T san nền hạ gần mặt đường theo khuôn mẫu đã mua với ông Triệu Văn L và xây nhà như hiện nay, lấy đá về kè ở tà li phía sau giáp đất nhà bà Nguyễn Thị H, khi đó không thấy nhà bà Nguyễn Thị H nói gì. Khoảng 2 - 3 năm nay mới thấy xảy ra việc tranh chấp.

Bà Lương Thị S: Năm 1994 chồng bà là ông Triệu Văn L có mua với ông Nguyễn Trung L và bà Nguyễn Thị H 1 mảnh đất (không nhớ được ngày, tháng và diện tích là bao nhiêu). Lúc mua chỉ có ít đất, còn lại là đá, chồng bà có phá đá vào phía trong nhưng nhiều đá nên không làm được, khi đó đường quốc lộ chưa to như hiện nay, không có vỉa hè, không có mương, có viết giấy chuyển nhượng nhưng bà không xem bao giờ, chồng bà chưa kê khai quyền sử dụng đất. Do nhiều đá nên không làm được nhà chồng bà đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T có viết giấy chuyển nhượng nhưng không biết ngày, tháng, năm, ông Triệu Văn L đã giao lại giấy mua với ông Nguyễn Trung L lại cho bà Nguyễn Thị T. Bà Nguyễn Thị T có phá đá thêm để làm nhà nhưng có lấn chiếm đất bà Nguyễn Thị H hay không thì bà không biết.

Tại bản văn bản số: 901/UBND-TNMT ngày 08/5/2023 của UBND huyện V: Qua kiểm tra hồ sơ giải phóng mặt bằng năm 2001 thửa 1096 và thửa 100 không có thu hồi đất thực hiện dự án nâng cấp đối với hộ ông Nguyễn Trung L, ông Triệu Văn L và bà Nguyễn Thị T. Năm 1988 đoạn đường qua QL 1B qua thửa 1096 và thửa 100 chưa được đo vẽ trên bản đồ giải thửa. Năm 2001 có thực hiện dự án nâng cấp cải tạo qốc lộ, nâng cấp, mở rộng, tuy nhiên qua kiểm tra không có hồ sơ thiết kế QL 1B qua xã H nên không xác định được hiện trạng nền đường cũ trước khi nâng cấp. Năm 2008 thực hiện đo vẽ bản đồ địa chính xã H, đường QL 1B qua Phố H 1 là 7,5m, trong đó mặt đường rộng 5,5m, chiều rộng mặt đường tiếp giáp thửa đất số 1096 và thửa 100 là 1,0m chưa kể rãnh dọc. Từ năm 2008 đến nay không thực hiện nâng cấp cải tạo đường QL 1B qua đoạn phố H 1. Thửa 1096 trên sổ mục kê không thể hiện tên chủ sử dụng, do UBND xã H quản lý. Thửa 100 do bà Nguyễn Thị T đăng ký quyền sử dụng đất nhưng chưa có đơn kê khai và chưa được cấp GCNQSDĐ. Hai thửa đất nêu trên được quy hoạch mục đích đất ở nông thôn. Từ trước đến nay UBND huyện chưa thụ lý giải quyết tranh chấp đối với diện tích đất nêu trên.

Tại biên bản xác minh ngày 24/5/2023 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V và văn bản số: 352/CV-CCT ngày 13/6/2023 của Chi cục Thuế Khu vực IV cho thấy: Hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ và hồ sơ chuyển đổi mục đích sử đụng đất của bà Nguyễn Thị T đối với diện tích đất trên chưa được chuyển đến làm thủ tục kê khai quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Tại văn bản số: 1036/SGTVT-KCHT&ATGT ngày 16/6/2023, văn bản số: 1182/SGTVT-KCHT&ATGT ngày 06/7/2023 của Sở giao thông vận tải và biên bản xác minh ngày 07/7/2023 tại Sở giao thông vận tải: Đất trong hành lang an toàn công trình được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản sản khác, người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất thuộc hành lang an toàn giao thông theo đúng mục đích đã được xác định đồng thời phải tuân theo các quy định về bảo vệ an toàn giao thông. Đối với hành lang an toàn giao thông: Trước năm 1997 thì hành lang giao thông là 20m tính từ mép ngoài rãnh dọc, từ năm 2003 là 10 mét tính từ mép ngoài rãnh dọc. Tuyến QL 1B được Bộ giao thông vận tải công bố quốc lộ kể từ ngày 01/01/1983 theo Quyết định số 1905/QĐ-QLĐB ngày 02/12/1982.

Tại biên bản xác minh ngày 12/5/2023 đối với bà Phan Thị L là người có đất liền kề với diện tích đất đang tranh chấp trình bày: Mảnh đất có nguồn gốc của ông Nguyễn Trung L chuyển nhượng cho ông Triệu Văn L, ông Triệu Văn L đã san một phần nền để làm nhà nhưng sau đó ông chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T, việc chuyển nhượng giữa ông Triệu Văn L và bà Nguyễn Thị T thấy cầm thước đo từ mép đường trở vào, sau đó bà Nguyễn Thị T đã san thêm vào phần đất của bà Nguyễn Thị H.

Tại biên bản xác minh ngày 24/5/2023, ngày 10/7/2023 tại UBND xã Đ, huyện V và biên bản ngày 12/7/2023 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V: Thửa đất 1096 thuộc tờ bản đồ lâm nghiệp tỷ lệ 1/10.000 (xã V cũ) trong sổ mục kê đất đai do UBND xã quản lý, sử dụng, tuy nhiên thực tế hiện nay thửa đất có chủ sử dụng, cụ thể một phần thửa 1096 vị trí tiếp giáp thửa đất bà Nguyễn Thị T hiện nay do bà Nguyễn Thị H sử dụng. Thửa đất 100 tờ bản đồ số 8 tại sổ mục kê thể hiện tên bà Nguyễn Thị T, nhưng chưa có đơn kê khai cấp GCNQSDĐ.

Tại biên bản làm việc ngày 28/6/2023 ông Phùng Văn L là nguyên cán bộ địa chính xã H trình bày: Năm 2020 ông là Cán bộ địa chính tại UBND xã Đ, huyện V là người tiếp nhận hồ sơ kê khai QSDĐ của bà Nguyễn Thị T. Nhưng khi cho các hộ giáp ranh ký biên bản ranh giới, mốc giới thửa đất thì bà Nguyễn Thị H không đồng ý ký biên bản ranh giới, do vậy hồ sơ không đủ điều kiện nên đã trả lại hồ sơ cho bà Nguyễn Thị T. Trường hợp đất đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ thì việc kê khai chuyển mục đích sang đất ở là bắt buộc đối với diện tích đất từ 180m^2 trở xuống và được thực hiện cùng với thời điểm bà Nguyễn Thị T kê khai QSDĐ. Tuy nhiên do hồ sơ bà Nguyễn Thị T không đủ điều kiện nên không làm được thủ tục chuyển đổi mục đích đất ở, hồ sơ chưa được chuyển lên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V và Chi cục Thuế huyện V.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn tại phiên tòa: Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến

trước khi xét xử, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành tố tụng, thu thập tài liệu chứng cứ đúng trình tự thủ tục, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thành phần tham gia xét xử tại phiên tòa đảm bảo đúng quy định. Quá trình tiến hành tố tụng tại phiên tòa Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án thực hiện đúng quy định của pháp luật. Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật nên Viện kiểm sát không có đề nghị, kiến nghị gì.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý, sử dụng là 18,6m^2 diện tích đang tranh chấp và tài sản trên đất thuộc một phần thửa đất số 1096, tờ bản đồ số 01, bản đồ lâm nghiệp xã V (nay là xã H), huyện V. Yêu cầu bà Nguyễn Thị H chấm dứt hành vi tranh chấp diện tích đất và tài sản nêu trên. Đình chỉ giải quyết diện tích 120m^2 do nguyên đơn rút yêu cầu. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T đòi bà Nguyễn Thị H phải bồi thường giá trị chênh lệch do không thực hiện được việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất là 62.400.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu được quản lý diện tích đất tranh chấp 18,6m^2 của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu các chi phí tố tụng đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên. Nguyên đơn chịu các chi phí tố tụng đối với diện tích đất 120m^2 do nguyên đơn rút yêu cầu.

Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Bị đơn được miễn án phí theo quy định vì là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Quan hệ tranh chấp trong vụ án là Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về lợi ích kinh tế. Đương sự có nơi cư trú tại Phố Đ, xã H, huyện V, tỉnh Lạng Sơn nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn theo quy định tại khoản 2, 6, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã thực hiện đầy đủ việc cấp tống đạt văn bản tố tụng, các đương sự tham gia tố tụng đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Quang C, người làm chứng Lương Thế K, Lương Văn L, Lương Thị S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ có đơn

xin giải quyết vắng mặt, do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định tại Điều 227, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Tại phiên toà bà Nguyễn Thị T cho rằng mảnh trích đo ngày 23/3/2023 không đúng với thực thế thửa đất bà đang quản lý vì không thể hiện diện tích trừ hành lang giao thông có chiều dài 5m. Xét thấy tại buổi xem xét thẩm định diện tích đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị H xác định ranh giới, là người dẫn đạc, các bên đương sự đều nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, không có khiếu nại, kiến nghị gì. Hành lang an toàn giao thông QL 1B đoạn qua phố H 1, xã H hiện nay là 10m tính từ mép ngoài rãnh dọc theo văn bản trả lời của Sở Giao thông vận tải tỉnh Lạng Sơn, không phải 5m như ý kiến bà Nguyễn Thị T trình bày. Do đó ý kiến của bà Nguyễn Thị T là không có căn cứ. Tại buổi xem xét thẩm định bà Nguyễn Thị H xác định đất tranh chấp tình từ điểm L-C trở vào nên diện tích tranh chấp là 25m^2, tuy nhiên khi tiếp cận mảnh trích đo bà Nguyễn Thị H khẳng định diện tích đất tranh chấp là 18,6m^2 thuộc một phần thửa 1096, tài sản trên đất có kè đá, nhà cấp bốn bà Nguyễn Thị T xây dựng và yêu cầu giải quyết cho bà Nguyễn Thị H được quản lý, sử dụng diện tích 18,6m^2 và di dời tài sản trên phần diện tích đất này, tại phiên toà bà Nguyễn Thị T có ý kiến diện tích đất tranh chấp là 18,6m^2, do đó Hội đồng xét xử xác định diện tích tranh chấp là 18,6m^2 tính từ điểm L'-C' trở vào.

[5] Về việc nguyên đơn rút yêu cầu: Khi khởi kiện bà Nguyễn Thị T không xác định được diện tích bà Nguyễn Thị H tranh chấp nên yêu cầu giải quyết nguyên trạng thửa đất. Sau khi có kết quả đo đạc, bà Nguyễn Thị H xác định diện tích đất tranh chấp là 18,6m^2, Toà án đã giải thích cho bà Nguyễn Thị T để xác định lại phạm vi yêu cầu khởi kiện nhưng bà Nguyễn Thị T kiên quyết yêu cầu Toà án giải quyết cho nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất 138,6m^2. Tại phiên toà bà Nguyễn Thị T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với 120m^2, chỉ yêu cầu Toà án giải quyết đối với 18,6m^2 đất tranh chấp. Việc rút diện tích 120m^2 của nguyên đơn là tự nguyện, không bị ép buộc do vậy Hội đồng xét xử đình chỉ theo Điều 192 và Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Phía nguyên đơn trình bày mảnh đất này ông Nguyễn Trung L (bố bà Nguyễn Thị H) chuyển nhượng cho ông Triệu Văn L từ năm 1994 (việc chuyển nhượng có xác nhận của chính quyền địa phương) chiều rộng 6m, sâu 20m. Năm 2007 ông Triệu Văn L chuyển nhượng lại mảnh đất này cho bà Nguyễn Thị T diện tích rộng 6m, sâu 20m. Tuy nhiên cả 02 lần chuyển nhượng đều không ghi rõ tổng diện tích và điểm mốc là tính từ đâu trở vào, không thực hiện cắm lại mốc, cũng không tiến hành đo đạc tại thực địa. Phía bị đơn trình bày nguồn gốc do ông Nguyễn Trung L chuyển nhượng cho ông Triệu Văn L, thời điểm chuyển

nhượng mảnh đất này bà Nguyễn Thị H cũng được ký vào giấy chuyển nhượng do ông Nguyễn Trung L lập từ năm 1994. Như vậy ý kiến của bà Nguyễn Thị T phù hợp lời khai ông Lương Văn L, Lương Thế K và bà Lương Thị S vì vậy lời trình bày về nguồn gốc đất tranh chấp của nguyên đơn là có cơ sở. Phía bị đơn trình bày nguồn gốc là do bố, mẹ khai phá năm từ năm 1957, tuy nhiên ngoài lời trình bày của bà không có tài liệu nào khác thể hiện việc thửa đất trên là do bố mẹ bà khai phá. Trong sổ mục kê đất đai qua các thời kỳ không thể hiện tên hộ ông Nguyễn Trung L hoặc bà Nguyễn Thị H đứng tên quản lý, sử dụng. Tại phiên toà ngày 19/7/2023 bị đơn xuất trình Giấy xác nhận nguồn gốc đất do bà Nguyễn Thị Kiệm, trú tại Phố Đ, xã H, huyện V ký xác nhận, cho rằng "Mảnh vườn núi đá của ông Nguyễn Trung L và bà Phùng Thị O có từ lâu, sau khi ông, bà chết thì bà Nguyễn Thị H là người quản lý, sử dụng…", tuy nhiên gia đình bị đơn chưa kê khai quyền sử đụng đất, chưa được giao đất, chưa được cấp GCNQSDĐ, do đó lời trình bày của bị đơn là không có cơ sở.

[7] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn có quá trình quản lý, sử dụng kể từ khi nhận chuyển nhượng từ năm 2007, năm 2008 xây bờ kè đá giáp với đất nhà bà Nguyễn Thị H đang canh tác trên một phần thửa 1096, xây nhà cấp bốn trên thửa một phần 1096 và thửa 100, bà Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng ổn định nhưng bà Nguyễn Thị H không có ý kiến gì. Đến năm 2020 mới thực hiện kê khai quyền sử dụng đất. Trong quá trình kê khai quyền sử dụng đất cần các hộ gia đình liền kề ký giáp ranh thì bà Nguyễn Thị H không đồng ý vì cho rằng bà Nguyễn Thị T xây bờ kè đá lấn chiếm sang đất nhà bà Nguyễn Thị H, tuy nhiên không xác định được diện tích lấn chiếm là bao nhiêu, ranh giới như thế nào, gây khó khăn, cản trở trình tự, thủ tục kê khai quyền sử dụng đất. Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ, bà Nguyễn Thị H xác định diện tích tranh chấp là 25m^2 nhưng sau khi xem sơ đồ đo vẽ diện tích đất bà Nguyễn Thị H lại xác định diện tích đất tranh chấp là 18,6m^2. Phần diện tích đất này bà Nguyễn Thị T đã xây bờ kè, xây nhà từ năm 2008, 2013 và sử dụng ổn định từ đó đến nay, bà Nguyễn Thị H không có ý kiến gì. Như vậy có căn cứ để xác định bà Nguyễn Thị H không xác định được diện tích đất gia đình mình quản lý từ đâu đến đâu. Diện tích đất này bà Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng ổn định ngay tình, xây dựng công trình trên đất, đất thuộc quy hoạch đất ở, không quy hoạch vào mục đích quốc phòng an ninh, do vậy bà Nguyễn Thị T yêu cầu quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp nêu trên là có căn cứ được chấp nhận.

[8] Về ý kiến của bị đơn cho rằng diện tích đất 18,6 m^2 là đất vườn của bố, mẹ khai phá, để lại cho bà quản lý, sử dụng, việc bà Nguyễn Thị T sau khi mua đất, san nền đã lấn chiếm đất của bà nhưng bà không biết, xét thấy: Tại văn bản cung cấp

thông tin của UBND huyện V, UBND xã Đ, huyện V thể hiện: Đối chiếu với bản đồ giao đất lâm nghiệp năm 1998 vị trí thửa đất nêu trên thuộc vị trí đất vườn không được thể hiện số thừa (số lô) để giao đất lâm nghiệp cho hộ gia đình cá nhân. Đối chiếu với bản đồ giải thửa 299 đo vẽ năm 1988 vị trí thửa đất không nằm trong khu vực đo vẽ bản đồ giải thửa. Năm 2011 sau khi đo đạc bản đồ địa chính lâm nghiệp vị trí tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 1096, bản đồ địa chính V tỉ lệ 1: 10.000 đo vẽ năm 2011, mục đích sử dụng đất là đất đồi núi chưa sử dụng, sổ mục kê thể hiện tên chủ sử dụng đất là UBND xã và thửa đất chưa được hộ gia đình nào đăng ký đất đai xin cấp giấy chứng nhận vị trí mảnh đất nêu trên. Hơn nữa, bà Nguyễn Thị H cư trú gần với diện tích đất tranh chấp, diện tích đất của bà đang quản lý giáp ranh với diện tích đất tranh chấp bà Nguyễn Thị H có trồng cây lát và thường xuyên lên canh tác, vì vậy việc bị đơn cho rằng bà Nguyễn Thị T san nền, xây kè đá lấn vào thửa đất số 1096 của bà quản lý bà không biết và yêu cầu bà Nguyễn Thị T phải di dời tài sản trên đất là không có cơ sở chấp nhận.

[9] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà Nguyễn Thị T đòi bà Nguyễn Thị H bồi thường giá trị chênh lệch số tiền 62.400.000 đồng do không thực hiện được việc cấp GCNQSDĐ và chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Xét thấy: Quá trình quản lý sử dụng từ năm 2007 cho đến khi xây dựng kè, nhà bà Nguyễn Thị T không thực hiện kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, đến năm 2020 mới thực hiện kê khai nên phát sinh tranh chấp. Qua xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Văn Quan, Chi cục thuế Khu vực IV huyện V, hiện nay các cơ quan này chưa tiếp nhận hồ sơ kê khai thuế chuyển đổi mục đích của bà Nguyễn Thị T đối với diện tích đất trên. Do vậy, việc bà Nguyễn Thị T trình bày bị thiệt hại do không thực hiện được việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền nêu trên là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[10] Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn ông Lương Minh T yêu cầu giải quyết cho nguyên đơn quản lý đất tranh chấp là phù hợp như nhận định nêu trên nên được chấp nhận.

[11] Ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía bị đơn ông Trần Quang C yêu cầu giải quyết cho bin đơn được quản lý, sử dụng đất là không có căn cứ như đã nhận định nêu trên nên không được chấp nhận.

[12] Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Văn Quan phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[13] Về chi phí tố tụng bao gồm chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản với số tiền là 12.043.000 đồng. Bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí tương ứng với diện tích đất tranh chấp là 18,6m^2 x 86.900 đồng (tròn số) = 1.616.340

đồng và có nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho bà Nguyễn Thị T. Bà Nguyễn Thị T phải chịu chi phí đối với phần diện tích đất rút yêu cầu là 120m^2 x 86.900 đồng = 10.428.000 đồng. Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ số tiền trên tại giấy biên nhận ngày 03/3/2023. Số tiền tạm ứng chi phí còn thừa 2.000.000 đồng Toà án đã trả lại cho nguyên đơn ngày 15/6/2023.

[14] Về án phí: Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với yêu cầu bồi thường số tiền 62.400.000 đồng là 3.120.000 đồng để sung Ngân sách Nhà nước. Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí do là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí do vậy được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí giá ngạch theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

[15] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, 6, 9 Điều 26; Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1, 5 Điều 157; Điều 158; khoản 1, 5 Điều 161; Điều 162; khoản 1, 5 Điều 165; Điều 166; 186; 192; 217; khoản 1, 2 Điều 228; khoản 2 Điều 229; khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 160, 161, 163, 164, 169, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 105, 107, 123 Luật Đất đai năm 2003; 166, 169, 170, 179, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án. Xử:

1. Về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị T được quản lý, sử dụng diện tích đất 18,6m^2 thuộc một phần thửa 1096 tờ bản đồ lâm nghiệp số 01 tỷ lệ 1/10.000 (xã V cũ) nay là xã Đ, huyện V, tỉnh Lạng Sơn, tại Phố Đ, xã H, huyện V, tỉnh Lạng Sơn và sở hữu tài sản trên diện tích đất trên tại Phố Đ, xã H, huyện V, được thể hiện bởi các điểm L'C'DEFGHK trên phụ lục thửa đất (do Công ty cổ phần tư vấn tài nguyên số 1 Lạng Sơn lập ngày 25/6/2023 kèm theo).

1.2. Bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ kê khai đăng ký đất đai với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất nêu trên.

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị H và người liên quan phía bị đơn chấm dứt hành vi tranh đối với diện tích đất và tài sản trên đất nêu tại mục 1.1 nêu trên.

2. Đình chỉ giải quyết đối với 120m^2 thuộc một phần thửa số 1096 tờ bản đồ lâm nghiệp số 01 tỷ lệ 1/10.000 (xã V cũ) nay là xã Đ, huyện V, tỉnh Lạng Sơn và thửa số 100 tờ bản đồ số 8, bản đồ địa chính (xã V cũ) nay là xã Đ, huyện V, tỉnh Lạng Sơn thể hiện tại các đỉnh ABB'CC'L'LM'MA trên phụ lục thửa đất (do Công ty cổ phần tư vấn tài nguyên số 1 Lạng Sơn lập ngày 25/6/2023 kèm theo). Đương sự có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật khi có tranh chấp.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T yêu cầu bà Nguyễn Thị H bồi thường thiệt hại về kinh tế do không thực hiện được chuyển đổi mục đích sử đụng đất 62.400.000 đồng vì không có căn cứ.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T phải chịu số tiền 10.428.000 đồng; bà Nguyễn Thị H phải chịu 1.616.000 đồng. Bà Nguyễn Thị T đã nộp 12.043.000 đồng theo biên bản giao nhận ngày 03/3/2023. Nay bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 1.616.000 đồng.

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành số tiền nêu trên thì phải chịu lãi suất chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 3.120.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch để sung Ngân sách Nhà nước. Xác nhận bà Nguyễn Thị T đã nộp 4.050.000 đồng theo biên lai thu số AA/2021/0006342 ngày 09/01/2023 của chi cục Thi hành dân sự huyện V. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí còn thừa 930.000 đồng. Bà Nguyễn Thị H được miễn toàn bộ án phí.

6. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 thoả 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS huyện V, tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nông Thị Mỹ Phước