

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Bản án số: 20 /2025/DS-ST

Ngày: 01 - 8 -2025

V/v tranh chấp QSDĐ, yêu

cầu hủy GCNQSDĐ, hủy

đăng ký biến động QSDĐ

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Anh Luyện

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phùng Thị Thương;

Ông Nguyễn Thanh Toàn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Hải Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 01/8/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang (cơ sở 2 phường Hà Giang 2, tỉnh Tuyên Quang) xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2024/TLST-DS ngày 15/11/2024 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2025/QĐXXST-DS ngày 16/5/2025, các Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2025/QĐST-DS ngày 13/6/2025, số 21/2025/QĐST-DS ngày 11/7/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Trần Văn T, chị Trần Thị N. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố P, thị trấn P1, huyện B, tỉnh Hà Giang (nay là tổ dân phố P, xã P1, tỉnh Tuyên Quang). Anh T, chị N vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Viên Thị V. Địa chỉ: Tổ 18, phường M, thành phố HG, tỉnh Hà Giang (nay là tổ 18 M, phường Hà Giang 2, tỉnh Tuyên Quang). Có mặt.

- Bị đơn: Bà Phạm Thị H, ông Đỗ Văn C. Cùng địa chỉ: Thôn X, xã X1, huyện B, tỉnh Hà Giang (nay là thôn X, xã T3, tỉnh Tuyên Quang).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Đỗ Văn C: Bà Phạm Thị H. Địa chỉ: Thôn X, xã X1, huyện B, tỉnh Hà Giang (nay là Thôn X, xã T3, tỉnh Tuyên Quang). Bà H có mặt, ông C vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Hà Giang (đã chấm dứt hoạt động kể từ ngày 01/7/2025).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Tuyên Quang: Ông Hà Mạnh T1. Địa chỉ trụ sở: Thôn 04, xã B, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hoàng Văn T2 – Công chức phòng Kinh tế xã B – phụ trách lĩnh vực Nông lâm nghiệp (giấy uỷ quyền ngày 17/7/2025);

+ Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện B, tỉnh Hà Giang. Địa chỉ: Tổ 12, thị trấn VQ, huyện B, tỉnh Hà Giang (nay là Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 6, tỉnh Tuyên Quang, địa chỉ: Thôn 12, xã B, tỉnh Tuyên Quang).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Hữu T3, chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 11/6/2025);

+ Ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Y. Cùng địa chỉ: Xã T3, huyện B, tỉnh Hà Giang, nay là xã T3, tỉnh Tuyên Quang. Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 15/5/2025);

+ Ông Huỳnh Tiến D, bà Đoàn Hồng N1. Cùng địa chỉ: tổ 09, thị trấn VQ, huyện B, tỉnh Hà Giang (nay là thôn 09, xã B, tỉnh Tuyên Quang). Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 15/5/2025);

+ Ông Lê Minh T3. Địa chỉ: Thôn X, xã X1, huyện B, tỉnh Hà Giang (nay là thôn X, xã T3, tỉnh Tuyên Quang). Vắng mặt (có đề nghị xét xử vắng mặt theo biên bản lấy lời khai ngày 21/4/2025);

+ Bà Lê Thị H1. Địa chỉ: Thôn X, xã X1, huyện B, tỉnh Hà Giang (nay là thôn X, xã T3, tỉnh Tuyên Quang). Vắng mặt (có đề nghị xét xử vắng mặt theo biên bản xác minh ngày 22/7/2025).

NỘI DUNG

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn anh Trần Văn T, chị Trần Thị N và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Viên Thị V trình bày: Vào khoảng cuối năm 2011, vợ chồng anh T, chị N nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Tiến D, cư trú tại xã T3, huyện B, tỉnh Hà Giang (nay là xã T3, tỉnh Tuyên Quang) 01 thửa đất có nguồn gốc do ông D nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Y vào đầu năm 2011, có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCN QSDĐ) vào ngày 14/02/2011 tại Văn phòng Công chứng B, giữa ông D và ông bà L-Y cũng chưa làm thủ tục sang tên. Thửa đất này là thửa đất số 81, tờ bản đồ số 121, bản đồ địa chính thị trấn VQ, địa chỉ: Thôn X1, thị trấn VQ, huyện B, tỉnh Hà Giang (nay là thôn X1, xã B, tỉnh Tuyên Quang); Diện tích: 80m², mục đích sử dụng: Đất ở, đã được Ủy ban nhân dân huyện B (cũ) (viết tắt là UBND huyện B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số AM 849570 ngày 19/01/2009 mang tên ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Y.

Trước khi nhận chuyển nhượng đất từ ông D, vợ chồng anh T và ông D có ra thực địa để xác định ranh giới, mốc giới thửa đất sẽ nhận chuyển nhượng nhưng hai bên chỉ xác nhận bằng việc chỉ tay (xác định thửa đất chuyển nhượng là thửa đất thứ 2 tính từ đường dân sinh (cổng nhà nghỉ G), mỗi thửa đất có chiều rộng tám mét đường là 4m), sau đó về anh T mới tiến hành đo bằng thước dây, bằng cách tính

từ các điểm ranh giới, mốc giới thửa đất của người khác là bao nhiêu, sau đó đến thửa đất của mình, xác định được vị trí đất của nhà mình rồi anh T mới tự xây cọc bê tông. Vì không ở trên đất đó nên các cọc bê tông nhà anh T đã xây không rõ do ai hay lý do gì đã bị phá dỡ hết hiện không còn.

Khi thoả thuận về việc chuyển nhượng QSDĐ, anh T, chị N và ông D chỉ viết 01 giấy mua bán đất viết tay để cho vợ chồng anh T giữ, do chuyển nơi ở nhiều lần và hiện nay đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng, đăng ký biến động nên anh T, chị N không còn giữ giấy mua bán viết tay đó nữa. Vợ chồng anh T thanh toán một lần với giá chuyển nhượng khoảng 170 đến 180 triệu đồng cho ông D (không nhớ chính xác giá chuyển nhượng vì thời gian đã lâu). Sau khi nhận tiền, ông D đưa cho vợ chồng anh T GCNQSDĐ số AM 849570 mang tên ông L, bà Y và HĐCN QSDĐ giữa vợ chồng ông bà L-Y với ông D. Khi anh T, chị N mua đất của ông D, trên đất không có tài sản gì, chỉ có các bụi cỏ tự nhiên.

Sau khi nhận chuyển nhượng lại đất từ ông D, do lúc đó còn trẻ và cũng chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng anh T chưa quan tâm đến việc làm thủ tục sang tên đất và vấn đề đất trống. Sau này cuộc sống ổn định anh T, chị N mới nghĩ đến việc sang tên thửa đất nên đã hẹn gặp ông D cùng bàn bạc làm thủ tục sang tên theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Ngày 10/11/2020, vợ chồng anh T đưa cho ông D GCNQSDĐ số AM 849570 để ông D và vợ chồng ông L, bà Y đến Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện B (cũ) (viết tắt là VPĐKĐĐ B) để làm thủ tục biến động thửa đất trên, từ chủ sử dụng là ông L, bà Y sang chủ sử dụng là ông D. Ngày 01/7/2021 vợ chồng anh T và ông D tiến hành ký HĐCN QSDĐ tại Văn phòng Công chứng B, đến ngày 06/7/2021 VPĐKĐĐ huyện B làm thủ tục biến động thửa đất trên sang tên vợ chồng anh T.

Từ khi mua đất đến nay vợ chồng anh T chưa sử dụng đất vào mục đích gì, tuy nhiên anh chị vẫn thường xuyên đi qua để kiểm tra đất nhà mình do gần đó anh chị có 01 thửa đất khác đang cho thuê và có việc phải đi lại qua đó nhiều nên vẫn quản lý được hiện trạng thửa đất.

Khoảng tháng 9, tháng 10/2023, phát hiện có người khác làm móng nhà trên đất mà vợ chồng mình đã đăng ký biến động QSDĐ, anh T có quen biết với anh Nguyễn Văn T4 cư trú tại thôn X1, thị trấn VQ, huyện B, tỉnh Hà Giang (cũ) là người thợ sắt đang thi công ngôi nhà tạm đó, anh T hỏi thì được biết người thuê anh T4 thi công là ông Đỗ Văn C, vợ là Phạm Thị H (bị đơn). Vợ chồng anh T có làm đơn nộp trực tiếp tại UBND thị trấn đề nghị can thiệp để dừng việc xây dựng lại nhưng chỉ uỷ ban thị trấn trả lời bằng miệng rằng nhà ông C, bà H đã được cấp GCNQSDĐ nên không có căn cứ để tạm dừng việc xây dựng của họ. Vợ chồng anh T tiếp tục làm đơn đề nghị UBND huyện B giải quyết một số lần nhưng uỷ ban huyện (cũ) cũng không phản hồi, đến ngày ngày 10/7/2024 mới tổ chức đề các bên hoà giải nhưng không thành. Hiện nay, ông C, bà H đã làm nhà tạm quây tôn, lợp tôn cho người khác sử dụng để làm hiệu cắt tóc gội đầu, có thu tiền thuê hay không thì anh T, chị N không rõ.

Quá trình hoà giải tại UBND thị trấn VQ (cũ), vợ chồng anh T mới biết thửa đất trên do vợ chồng ông Đỗ Văn C và bà Phạm Thị H nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị H1, đã được VPĐKĐĐ huyện B làm thủ tục biến động sang tên QSDĐ vào

ngày 30/5/2018; bà H1 được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số BT 959846 ngày 12/9/2014 mang tên bà Lê Thị H1. Nguồn gốc thửa đất bà H1 được cấp GCN nêu trên là do bà H1 nhận chuyển nhượng QSDĐ từ ông Lê Minh T3, ngày 16/01/2013 ông T3 được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số BH 785591 mang tên ông Lê Minh T3. Ông C, bà H, bà H1, ông T3 cùng trú tại thôn X, xã X1, huyện B, tỉnh Hà Giang (cũ). Thửa đất hiện đang tranh chấp mang số thửa là 58b, tờ bản đồ số 121, bản đồ địa chính thị trấn VQ. Các GCNQSDĐ đã cấp cho bà H1 và ông T3 chỉ khác về số thửa đất, các thông tin còn lại về số tờ bản đồ, loại bản đồ, vị trí thửa đất, mục đích sử dụng đất, diện tích giống như GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông L, bà Y năm 2009.

Tại buổi hoà giải kết luận thửa đất đã cấp GCNQSDĐ đã đăng ký biến động sang tên anh T, chị N (thửa đất số 81) và GCNQSDĐ đã đăng ký biến động sang tên ông C, bà H bị cấp chồng. Vì vậy anh T, chị N làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Hà Giang (nay là Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang) giải quyết các vấn đề sau:

1. Công nhận thửa đất số 81, tờ bản đồ số 121, bản đồ địa chính thị trấn VQ, địa chỉ: Thôn X1, thị trấn VQ, huyện B, tỉnh Hà Giang; Diện tích: 80m², mục đích sử dụng đất: Đất ở; GCNQSDĐ số AM 349510 (nay là thửa đất số: 58b, tờ bản đồ số 121, bản đồ địa chính thị trấn VQ do UBND huyện B đã cấp GCNQSDĐ cho ông L bà Y) thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh Trần Văn T, chị Trần Thị N.

2. Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn C và bà Phạm Thị H dỡ bỏ 01 ngôi nhà tạm cột sắt, lợp tôn, quay tôn xây trên thửa đất trên trả lại đất cho vợ chồng anh T, chị N.

3. Huỷ các nội dung sau:

3.1. Huỷ GCNQSDĐ số BH 785591; Thửa đất số: 58b, tờ bản đồ số 121, bản đồ địa chính thị trấn VQ (cũ); Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị; diện tích 80m² do UBND huyện B cấp ngày 16/01/2013 cho ông Lê Minh T3; địa chỉ: Thôn X1, thị trấn VQ, huyện B.

3.2. Huỷ GCNQSDĐ số BT 959846 thửa đất số: 58b, tờ bản đồ số 121, bản đồ địa chính thị trấn VQ; Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị; diện tích 80m² do UBND huyện B cấp ngày 12/9/2014 cho bà Lê Thị H1; địa chỉ: Thôn X1, thị trấn VQ, huyện B (cũ).

3.3. Huỷ thủ tục biến động sang tên từ bà Lê Thị H1 sang tên vợ chồng ông Đỗ Văn C và bà Phạm Thị H đối với thửa đất số: 58b, tờ bản đồ số 121, bản đồ địa chính thị trấn VQ; Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị; diện tích 80m² trên GCNQSDĐ số BT 959846 do VPĐKĐĐ chi nhánh huyện B, tỉnh Hà Giang (cũ) đã thực hiện vào ngày 30/5/2018.

Bị đơn ông Đỗ Văn C, bà Phạm Thị H trình bày: Thửa đất hiện đang tranh chấp có nguồn gốc do vợ chồng ông C, bà H nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Lê Thị H1, ông Nguyễn Công H; địa chỉ: thôn X1, thị trấn VQ, huyện B, tỉnh Hà Giang, có lập HĐCN QSDĐ vào ngày 24/5/2018 tại Văn phòng Công chứng B, giá nhận chuyển nhượng là 250.000.000đ, thanh toán 01 lần tại Văn phòng công chứng. Thửa đất này có chủ đầu tiên là ông Lê Minh T3, sau đó ông T3 chuyển nhượng lại

cho hộ bà H1, sau đó hộ bà H1 chuyển nhượng lại cho hộ ông C, bà H. Thông tin thửa đất đã cấp GCNQSDĐ cho bà H1, ông T3 đúng như nguyên đơn trình bày. Thời điểm nhận chuyển nhượng QSDĐ, vợ chồng bà H và vợ chồng bà H1 có ra thực địa để vợ chồng bà H1 chỉ phần đất sẽ chuyển nhượng cho vợ, chồng bà H biết. Ngày 30/5/2018, vợ chồng ông C, bà H làm thủ tục sang tên QSDĐ trên GCNQSDĐ số BT 959846 do UBND huyện B(cũ) cấp ngày 12/9/2014 cho bà H1. Hiện ông C, bà H là chủ sử dụng thực tế thửa đất số 58b này.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà H1, do chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng bà H để đất cho các hộ xung quanh mượn trồng chuối, nuôi lợn, gà, các hộ mượn đất nói rằng bao giờ nhà bà H làm nhà thì họ sẽ phá bỏ cây cối. Vợ chồng bà H vẫn thường xuyên đi lại qua đó để kiểm tra, quản lý thửa đất đó tránh việc có người khác vào sử dụng, xây dựng gì mà gia đình mình không biết. Từ khi nhận chuyển nhượng đến trước khi hộ bà H dựng nhà không tranh chấp với ai.

Khoảng ngày 10/11/2023, gia đình bà H có nhu cầu sử dụng đất để ở và kinh doanh nhỏ (con gái ông C, bà H làm quán cắt tóc, gội đầu) nên đã tiến hành dựng nhà tạm lợp ghép bằng tôn, mái tôn. Trước khi dựng nhà, vợ chồng bà H, vợ chồng bà H1 và người thợ cơ khí hộ bà H thuê làm nhà cùng ra thực địa, đo bằng thước dây cắm cọc tre để xác định các điểm ranh giới, mốc giới, có gọi hộ ông Chấn ra chứng kiến, còn các nhà khác do không biết nên vợ chồng bà H không gọi. Chuẩn bị khởi công dựng nhà, vợ chồng bà H lại mời cán bộ địa chính xuống để xác định lại một lần nữa các điểm ranh giới, mốc giới đã đúng theo GCNQSDĐ được cấp chưa, xác định được rõ rồi gia đình bà H mới tiến hành dựng nhà để tránh sau này có tranh chấp. Dựng nhà xong, vợ chồng bà H nhờ cán bộ địa chính xuống để kiểm tra lại. Quá trình làm nhà bà H không làm đơn xin cấp phép xây dựng nhà ở theo quy định.

Quá trình giải quyết, kết quả giải quyết tranh chấp tại địa phương, bị đơn xác nhận đúng như nguyên đơn trình bày. Ông C, bà H có quan điểm việc nhận chuyển nhượng QSDĐ của gia đình bà H có đo đạc, làm thủ tục, giấy tờ pháp lý đúng quy định; việc xây dựng nhà đảm bảo đúng trong ranh giới của GCNQSDĐ đã được đăng ký biến động QSDĐ sang tên ông C bà H, được định vị, kiểm tra đầy đủ và không tranh chấp với ai, ông C bà H sử dụng nhà đến nay cũng đã được khoảng 02 năm. Ông C, bà H cho rằng việc cấp QSDĐ không đúng là do lỗi của cơ quan Nhà nước, ông C bà H chỉ là người dân, hướng dẫn làm thủ tục giấy tờ thế nào thì ông bà thực hiện như vậy, ông C bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện B, tỉnh Hà Giang (cũ), có quan điểm: Tại văn bản số 5541/UBND-VP ngày 05/12/2024, UBND huyện B xác định hồ sơ cấp GCNQSDĐ số BH 785591 do UBND huyện B cấp ngày 16/01/2013 mang tên ông Lê Minh T3 vị trí thửa đất số 58b, tờ bản đồ số 121, bản đồ thị trấn VQ (cũ) được thực hiện theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Trình tự thủ tục chuyển nhượng giữa ông Lê Minh T3 cho bà Lê Thị H1 và trình tự thủ tục chuyển nhượng giữa bà Lê Thị H1 cho ông Đỗ Văn C và bà Phạm Thị H thực hiện đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 95 Luật đất đai 2013.

Người đại diện theo uỷ quyền của UBND huyện B trong quá trình giải quyết vụ án (trước thời điểm thực hiện sáp nhập tỉnh) trình bày: GCNQSDĐ cấp cho ông T3 là đúng theo biên bản thẩm tra hồ sơ ngày 09/9/2010 nhưng không đúng theo biên bản giao đất cho ông T3 ngày 29/9/2000. Việc cấp chồng cùng một vị trí đất cho hai hộ gia đình thuộc trách nhiệm của UBND huyện B, do đó trường hợp này UBND huyện B sẽ chịu trách nhiệm giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo uỷ quyền của Chủ tịch UBND xã B, tỉnh Tuyên Quang là Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện B: đồng có quan điểm như trên, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang (cũ) ngày 18/4/2025 đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với diện tích đất tranh chấp và tài sản trên đất tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn. Kết quả như sau:

I. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ:

*** Hiện trạng về đất:**

Theo chỉ dẫn của nguyên đơn anh Trần Văn T: Anh T xác định ranh giới diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ anh T, chị N gồm 04 điểm, các điểm ranh giới được xác định là tường nhà quây tôn do hộ bà H, ông C xây dựng, được đánh dấu sơn đỏ và ký hiệu từ điểm T1 đến điểm T4 khép về điểm T1.

Theo chỉ dẫn của bị đơn bà Phạm Thị H: Bà H xác định ranh giới diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ bà H, ông C gồm 04 điểm, các điểm ranh giới được xác định là tường nhà quây tôn do hộ bà H, ông C xây dựng, được đánh dấu sơn đỏ và ký hiệu từ điểm C1 đến điểm C4 khép về điểm C1.

Các điểm mốc giới, ranh giới đối với diện tích đất tranh chấp do hai bên đương sự chỉ dẫn trùng nhau: T1 trùng C1, T2 trùng C2, T3 trùng C3, T4 trùng C4.

Tứ cận thửa đất:

- Phía tây giáp đất trống chưa xác định được chủ sử dụng;
- Phía đông giáp đất của ông Lục Thanh H2;
- Phía bắc giáp đường nhựa; cách tim đường 10,5m;
- Phía nam giáp đất công do UBND thị trấn VQ quản lý.

Kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất của bà H là 77,7m², trong GCNQSDĐ kích thước 4m x 20m, diện tích được tính theo hiện trạng thực tế bằng phần mềm Micro Station.

*** Hiện trạng tài sản trên đất:** Gồm 01 nhà một tầng do hộ bà H, ông C xây dựng năm 2023, được dựng bằng khung sắt hộp, mái lợp tôn, xà gồ, vì kèo bằng sắt hộp, tường quây bằng tôn ba lớp, nền lát gạch men kích thước 50cm x 50cm, hệ thống cửa bằng nhôm kính, cửa cuốn bằng tôn. Tổng diện tích xây dựng nhà là 92,8m², theo GCNQSDĐ hộ bà H ông C được cấp thì diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà H, ông C là 80m², diện tích xây dựng thực tế nằm trong GCNQSDĐ được cấp 80m². Diện tích xây dựng trên đất hành lang đường bộ là 12,8m² (Có sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp chi tiết kèm theo)

II. Kết quả định giá tài sản:

1. *Tài sản định giá:* Gồm diện tích đất và tài sản trên đất tranh chấp tại thôn X1, thị trấn VQ, huyện B (cũ).

2. *Về căn cứ định giá:*

2.1. Căn cứ định giá đất: Căn cứ Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Hà Giang (cũ) về ban hành bảng giá đất chi tiết trên địa bàn giai đoạn 2020-2024, các loại đất định giá gồm các loại đất sau:

- Đối với đất ở đô thị: Ngõ 62 tổ 10 (từ sau chợ Thủy Vôi đến cổng G) Thuộc vị trí số II, loại đường phố III (đất quy hoạch là đất ở đô thị, các vị trí bóm đường nhựa) tại Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Hà Giang (cũ) về ban hành bảng giá đất chi tiết trên địa bàn giai đoạn 2020-2024.

- Đơn giá theo bảng giá đất tại Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Hà Giang là: 1.330.000 đồng/m²

- Đơn giá đất ở đô thị xác định theo giá thị trường là: 12.500.000 đồng/m²

2.2. Căn cứ định giá tài sản trên đất: Căn cứ Quyết định số 53/2024/QĐ-UBND ngày 31/10/2024 của UBND tỉnh Hà Giang (cũ) về Ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang (cũ) để xác định giá trị tài sản.

Hội đồng định giá tài sản biểu quyết, kết quả như sau:

- **Về đất:** 12.500.000 đồng/m² x 80m² = 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

- **Về tài sản trên đất:**

STT	Tài sản, vật kiến trúc	Đơn vị tính	Kích thước xây dựng	Diện tích	Đơn giá (VNĐ)	Hệ số điều chỉnh khu vực	Thành tiền	Tỷ lệ giá trị khấu hao còn lại theo thực tế đánh giá	Giá trị còn lại
I	TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT						197.325.516		167.024.108
1	Nhà 1 tầng khung sắt thép	m ²	3,9m x 20,5m	80	2.272.74	1,008	183.273.915	85%	155.782.282
2	Nền lát gạch (500mm x 500mm) láng nền sàn có đánh màu	m ²	3,9m x 20,5m	80	174.251	1,008	14.051.601	80%	11.241.281

Tổng giá trị QSDĐ và tài sản trên đất (nhà) là: 1.167.024.108đ (một tỷ một trăm sáu mươi bảy triệu không trăm hai mươi tư nghìn một trăm linh tám đồng)

Toà án đã tiến hành cho các bên đương sự tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng không thành. Toà án đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có quan điểm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu huỷ GCNQSDĐ đã cấp lần đầu cho

ông Lê Minh T3, giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện còn lại, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh T, chị N.

- Bị đơn bà Phạm Thị H, đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Đỗ Văn C giữ nguyên quan điểm. Đề nghị HĐXX xác định rõ trách nhiệm của UBND huyện B trong vụ án này. Trường hợp có căn cứ xác định hồ sơ cấp đất lần đầu của ông T3 chưa đúng quy định của pháp luật dẫn đến phải thu hồi GCNQSDĐ của nhà ông C bà H, thì đề nghị UBND huyện B cấp cho gia đình bà H một thửa đất khác có vị trí, diện tích và giá trị tương đương; bà H rút yêu cầu UBND xã B trả giá trị đất bằng tiền mặt theo biên bản định giá; đồng thời, yêu cầu UBND huyện B phải thanh toán thiệt hại về nhà trên đất theo giá trị như biên bản định giá tài sản ngày 18/4/2025.

Người đại diện theo uỷ quyền của Chủ tịch UBND xã B, tỉnh Tuyên Quang là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện B có quan điểm: nhất trí các ý kiến trình bày của UBND huyện B. Đề nghị HĐXX xem xét theo quy định của pháp luật.

Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt tại phiên toà đều có văn bản đề nghị Toà án xét xử vắng mặt và đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và dựa vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38, Điều 157, Điều 165 BLTTDS; khoản 1 Điều 411 BLDS 2005; Điều 164, 166, khoản 1 Điều 408 BLDS năm 2015; điểm b khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013; Điều 152 Luật Đất đai 2024; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Văn T, chị Trần Thị N về tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ GCNQSDĐ.

1.1. Xác định thửa đất số 81, tờ bản đồ số 121, bản đồ địa chính thị trấn VQ, địa chỉ: Thôn X1, thị trấn VQ, huyện B, tỉnh Hà Giang (nay thuộc thôn X1, xã B, tỉnh Tuyên Quang), diện tích: 80m², mục đích sử dụng đất: Đất ở, do UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số AM 349510 mang tên ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Y, đã được VPĐKKĐ B xác nhận đăng ký biến động sang tên QSDĐ cho anh Trần Văn T, chị Trần Thị N ngày 06/7/2021 thuộc quyền quản lý, sử dụng của anh T, chị N. Thửa đất có vị trí ranh giới gồm các điểm được đánh dấu sơn đỏ, ký hiệu từ điểm T1 đến điểm T4 khép về điểm T1, có tứ cận như sau:

- Phía tây giáp đất trống chưa xác định được chủ sử dụng;
- Phía đông giáp đất của ông Lục Thanh H2;

- Phía bắc giáp đường nhựa; cách tim đường 10,5m;
- Phía nam giáp đất công do UBND thị trấn VQ (nay là UBND xã B) quản lý.

1.2. Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn C và bà Phạm Thị H dỡ bỏ 01 ngôi nhà một tầng do hộ bà H, ông C xây dựng năm 2023, được dựng bằng khung sắt hộp, mái lợp tôn, xà gồ, vì kèo bằng sắt hộp, tường xây bằng tôn ba lớp, nền lát gạch men kích thước 50cm x 50cm, hệ thống cửa bằng nhôm kính, cửa cuốn bằng tôn; tổng diện tích xây dựng nhà là 92,8m², trong đó diện tích xây dựng thực tế nằm trong ranh giới bản đồ địa chính cấp GCNQSDĐ là 80m², diện tích xây dựng trên đất hành lang đường bộ là 12,8m² để trả lại diện tích đất đã xây dựng trái pháp luật cho anh Trần Văn T, chị Trần Thị N.

(Như biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/4/2025, có sơ đồ chi tiết kèm theo).

1.3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BH 785591 do UBND huyện B cấp ngày 16/01/2013 mang tên ông Lê Minh T3 đối với thửa đất số: 58b, tờ bản đồ số 121, bản đồ địa chính thị trấn VQ; Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị; diện tích 80m²; địa chỉ: Thôn X1, thị trấn VQ, huyện B (cũ) do GCNQSDĐ này đã bị thu hồi, hiện không còn giá trị pháp lý.

1.4. Hủy GCNQSDĐ số BT 959846 do UBND huyện B cấp ngày 12/9/2014 mang tên bà Lê Thị H1 đối với thửa đất số 58b, tờ bản đồ số 121, bản đồ địa chính thị trấn VQ; Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị; diện tích 80m²; địa chỉ: Thôn X1, thị trấn VQ, huyện B (cũ).

1.5. Hủy thủ tục biến động sang tên từ bà Lê Thị H1 sang tên vợ chồng ông Đỗ Văn C và bà Phạm Thị H đối với thửa đất số 58b, tờ bản đồ số 121, bản đồ địa chính thị trấn VQ; Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị; diện tích 80m² trên GCNQSDĐ số BT 959846 do VPĐKĐĐ chi nhánh huyện B, tỉnh Hà Giang (cũ) đã thực hiện vào ngày 30/5/2018.

Kiến nghị: Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, cấp đổi GCNQSDĐ hoặc điều chỉnh thông tin biến động trái luật đối với thửa đất số 58b, tờ bản đồ số 121, bản đồ địa chính khu vực thôn X1 trong hồ sơ địa chính và thực hiện chỉnh lý hồ sơ địa chính, bản đồ địa chính sau khi bản án có hiệu lực.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và định giá tài sản: Bị đơn ông Đỗ Văn C và bà Phạm Thị H phải chịu toàn bộ số tiền 3.892.300đ. Do nguyên đơn đã nộp chi phí, nên bị đơn có trách nhiệm trả số tiền này cho nguyên đơn.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Đỗ Văn C và bà Phạm Thị H phải chịu án phí DS-ST không có giá ngạch là 300.000 đồng. Trả lại cho nguyên đơn anh Trần Văn T, chị Trần Thị N 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 000038 ngày 14/11/2024 Cục THADS tỉnh Hà Giang (nay là Cơ quan quan Thi hành án dân sự tỉnh Tuyên Quang).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Văn T, chị Trần Thị N đề nghị Tòa án công nhận QSDĐ đối với thửa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh T, chị N; buộc vợ chồng ông Đỗ Văn C và bà Phạm Thị H dỡ bỏ 01 ngôi nhà tạm cột sắt, lợp tôn, quay tôn xây trên thửa đất trên trả lại đất cho vợ chồng anh T, chị N; huỷ các GCNQSDĐ đã cấp cho ông Lê Minh T3, bà Lê Thị H1 đối với thửa đất tranh chấp và huỷ thủ tục biến động QSDĐ thửa đất tranh chấp sang tên từ bà H1 sang ông C, bà H. Theo Thông báo thụ lý vụ án số 15/TB-TLVA ngày 15/11/2024, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* là thiếu sót. HĐXX xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp đầy đủ là *“Tranh chấp sử dụng đất, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, huỷ đăng ký biến động quyền sử dụng đất”*. Quan hệ tranh chấp của vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang, nay là Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang (*sau sáp nhập*) theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật đất đai năm 2003, Luật đất đai năm 2013 và Luật đất đai năm 2024.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng của các đương sự: Theo Thông báo thụ lý vụ án số 15/TB-TLVA ngày 15/11/2024, Tòa án đã đưa các ông bà Phạm Văn L, Nguyễn Thị Y, Huỳnh Tiến D, Đoàn Hồng N1, Lê Minh T3, Lê Thị H1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, những ông bà có tên nêu trên đã chuyển nhượng QSDĐ cho người khác thông qua các HĐCN QSDĐ hợp pháp; hiện tại những người này không còn là chủ sử dụng đất thực tế, không còn quyền và nghĩa vụ đối với thửa đất đang tranh chấp; các bên không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng; người nhận chuyển nhượng cuối (gồm nguyên đơn và bị đơn trong vụ án) đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động sang tên, việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của họ. Do đó, HĐXX xác định lại tư cách tham gia tố tụng của ông L, bà Y, ông D, bà N1, ông T3, bà H1 là người làm chứng do biết các tình tiết có liên quan đến vụ án.

Về người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện B, tỉnh Hà Giang sau khi sáp nhập tỉnh: Tại công văn số 2212/CV-DS ngày 07/7/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xác định UBND xã B, tỉnh Tuyên Quang là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện B, tỉnh Hà Giang sau sáp nhập. Tuy nhiên, tại tiêu mục 2.1, mục 2 Công văn số 285/TANDTC-PC ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân tối cao về kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của UBND cấp huyện trong vụ án dân sự, hành chính có liên quan đến yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đã hướng dẫn *“trường hợp Tòa án thụ lý sơ thẩm, phúc thẩm, giám đốc thẩm, tái thẩm vụ việc dân sự, vụ án hành chính trước ngày 01/7/2025 có liên quan đến yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp và đã đưa Ủy ban nhân dân cấp huyện vào tham gia tố tụng với tư cách là đương sự trong vụ án nhưng chưa giải quyết, xét xử xong thì kể từ ngày 01/7/2025, Tòa án xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân cấp huyện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có thẩm quyền”*. Do đó, HĐXX xác định lại tư cách người kế thừa quyền

và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện B, tỉnh Hà Giang là Chủ tịch UBND xã B, tỉnh Tuyên Quang.

[3] Tại phiên tòa vắng mặt nguyên đơn, bị đơn ông C nhưng đều có người đại diện theo ủy quyền có mặt tại phiên tòa, vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng nhưng đều có đề nghị Toà án giải quyết, xét xử vắng mặt. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang và những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa không đề nghị hoãn phiên tòa. HĐXX thảo luận xét thấy những người tham gia tố tụng vắng mặt tại phiên tòa đã có lời khai đầy đủ trong hồ sơ vụ án, sự vắng mặt của họ không làm ảnh hưởng tới việc xét xử vụ án. Căn cứ Điều 241 Bộ luật tố tụng dân sự HĐXX tiếp tục xét xử vụ án.

[4] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh T, chị N về việc yêu cầu công nhận thừa đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh T, chị N:

[5] Về nguồn gốc thừa đất: Thừa đất tranh chấp thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng. Các GCNQSDĐ lần đầu đối với thừa đất tranh chấp được cấp cho hộ ông L, bà Y và hộ ông T3. Theo GCNQSDĐ AM 849570 đã cấp ngày 19/01/2009 cho hộ ông L, bà Y, thừa đất tranh chấp là thửa số 81, còn GCNQSDĐ số BH 785591 đã cấp 16/01/2013 cho ông T3, thừa đất tranh chấp là thửa số 58b. Thừa đất được đánh hai số thửa khác nhau nhưng cùng tờ bản đồ số 121, bản đồ địa chính thị trấn VQ (cũ), cùng mục đích sử dụng đất (Đất ở đô thị), cùng diện tích (80m²) và cùng do UBND huyện B cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên hộ ông L, bà Y được cấp GCNQSDĐ trước (năm 2009), ông T3 được cấp GCNQSDĐ sau (năm 2013).

[5.1] Toà án đã yêu cầu UBND huyện B và các cơ quan chuyên môn giúp việc cho Ủy ban liên quan đến lĩnh vực quản lý đất đai để cung cấp hồ sơ cấp GCNQSDĐ lần đầu cho hộ ông L, bà Y, tuy nhiên UBND huyện không cung cấp được tài liệu, chứng cứ này vì cho rằng đã tiến hành rà soát nhưng đến nay không tìm thấy hồ sơ lưu trữ, do đó Tòa án tiến hành giải quyết vụ án trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được.

[5.2] Thời điểm nguyên đơn khởi kiện, Luật đất đai năm 2013 là Luật có hiệu lực thi hành. Theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật đất đai: *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất”*.

Tại Điều 53 Luật này quy định: *“Việc Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất theo quy định của Luật này và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật đối với trường hợp phải giải phóng mặt bằng”*.

[5.3] Qua kiểm tra các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy:

[5.4] Về việc cấp đất lần đầu cho hộ ông L, bà Y (nay chủ sử dụng là nguyên

đơn) và diễn biến biến động QSDĐ: Hộ ông L, bà Y thuộc đối tượng xét cấp đất năm 1998. Năm 2002, ông L, bà Y, được Nhà nước giao đất theo Quyết định số 2521/QĐ-UB ngày 13/12/2002 của UBND huyện B, với diện tích là 80 m² tại ô đất số 41, tờ quy hoạch chi tiết khu dân cư thuộc thôn Việt Vân, thị trấn VQ (cũ). Tuy nhiên do thửa đất này có tranh chấp không sử dụng được, vì vậy tại Quyết định số 99/QĐ-UBND ngày 19/01/2009, UBND huyện B đã quyết định cấp GCNQSDĐ số AM 849570 ngày 19/01/2009 mang tên ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Y đối với thửa đất số 81, diện tích là 80m², tờ bản đồ số 121, bản đồ địa chính thị trấn VQ, loại đất ở đô thị, địa chỉ thửa đất tại thôn X1, thị trấn VQ, huyện B (cũ), đồng thời thu hồi Quyết định số 2521/QĐ-UB ngày 13/12/2002 của UBND huyện B do không còn giá trị sử dụng để lưu hồ sơ theo quy định hiện hành.

[5.5] Theo GCNQSDĐ số AM 849570 cấp ngày 19/01/2009, vị trí thửa đất cấp cho hộ ông L, bà Y là thửa đất thứ hai tính từ đường dân sinh, vị trí thửa đất là ở phía **bên phải** tính từ đường Quốc lộ 2 đi vào Hồ Quang Minh. Việc xác định vị trí đất này được ông L, bà Y và các chủ sử dụng qua các lần chuyển nhượng đều xác nhận như vậy.

[5.6] Năm 2010 ông L, bà Y chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Kiều Ngọc L1, bà Hoàng Thị Phương L2; sau đó ông L1, bà L2 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Kiều Ngọc L2, bà Phạm Thị D1; ông L2, bà D1 tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Huỳnh Tiến D, bà Đoàn Hồng N1. Do những lần chuyển nhượng trước đây giữa vợ chồng ông L và vợ chồng ông L1, giữa vợ chồng ông L1 với vợ chồng ông L2 chỉ lập giấy mua bán viết tay (hiện các giấy tờ mua bán này viết tay này không còn do thời gian đã lâu và các bên đã giao tiền, giao đất theo thỏa thuận), chưa làm thủ tục chuyển nhượng nên ngày 14/02/2011, vợ chồng ông L làm HĐCN QSDĐ trực tiếp cho vợ chồng ông Huỳnh Tiến D, hai bên ký kết hợp đồng tại văn phòng công chứng B (BL số 144). Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông D chưa đăng ký biến động hay xin cấp đổi GCNQSDĐ nên ngày 16/11/2020, ông D đến VPĐKĐĐ B làm thủ tục đăng ký biến động QSDĐ và đã được VPĐKĐĐ B xác nhận biến động QSDĐ từ ông L, bà Y sang ông D, bà N1. Ngày 01/7/2021 ông D, bà N1 chuyển nhượng lại thửa đất số 81 nêu trên cho anh Trần Văn T, chị Trần Thị N (nguyên đơn) theo HĐCNQSDĐ số 694 ngày 01/7/2021 tại văn phòng công chứng B. Ngày 06/7/2021, VPĐKĐĐ B đã xác nhận đăng ký biến động QSDĐ từ ông D, bà N1 sang anh T, chị N.

[5.7] Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt của người đại diện theo pháp luật của VPĐKĐĐ B (BL từ 251-254) đã đánh giá hồ sơ cấp GCNQSDĐ lần đầu cho hộ ông L, bà Y và hộ ông T3 và hồ sơ biến động QSDĐ qua các lần chuyển nhượng, có quan điểm cho rằng “*thửa đất trống*” (hiện đánh số thửa là 58) giáp ở phía tây thửa đất đang tranh chấp chính là thửa đất được cấp lần đầu cho hộ ông L, bà Y. Tuy nhiên, theo các biên bản lấy lời khai ngày 09/12/2024 đối với anh Trần Văn T, biên bản lấy lời khai ngày 14/5/2025 đối với ông Huỳnh Tiến D, bà Đoàn Hồng N1, ông Phạm Văn L, bà Phạm Thị Yên (BL từ 224-229), biên bản xác minh ngày 13/6/2025 đối với ông Kiều Ngọc L1 (vợ là Hoàng Thị Phương L2) (BL từ 263-265), biên bản xác minh ngày 15/6/2025 đối với ông Kiều Ngọc L2 (vợ là Phạm Thị D1) (BL từ 266-268) đều xác định vị trí đất thửa đất cấp lần đầu cho hộ ông bà L-Y là thửa đất

thứ hai tính từ đường dân sinh (công nhà nghỉ G), nằm ở phía **bên phải** đường tính từ đường Quốc lộ 2 vào Hồ Quang Minh (thửa đất thứ nhất chính là thửa đất hiện cấp cho hộ ông Lục Thanh H2). Tất cả các chủ sử dụng thửa đất có nguồn gốc cấp GCN lần đầu cho hộ ông L, bà Y đều không thừa nhận và khẳng định không có cơ sở pháp lý nào để xác định “*thửa đất trống*” đó là thửa đất phải được cấp cho ông L, bà Y. Điều này cũng phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Văn T5 tại biên bản lấy lời khai ông T5 ngày 16/6/2025 (BL từ 269-270) và phù hợp với biên bản xác minh ngày 22/7/2025 đối với bà Lê Thị H1, ông Nguyễn Công H (người nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông Lê Minh T3), theo đó ông T5, bà H1, ông Hà đều xác nhận không rõ, không biết “*thửa đất trống*” đó là của ai. Vì vậy quan điểm của người đại diện theo pháp luật của VPĐKĐĐ B cho rằng thửa đất trống chính là thửa đất cấp cho ông L bà Y là không có cơ sở.

[5.8] Về việc cấp đất cho hộ ông Lê Minh T3 và diễn biến biến động QSDĐ: Hộ ông T3 cũng thuộc đối tượng xét cấp đất năm 1998. Theo Biên bản giao đất thổ cư ngày 29/9/2000, thửa đất ông T3 được giao là thửa đất số 84, bản đồ quy hoạch thị trấn VQ, địa chỉ thửa đất tại thôn X1, thị trấn VQ, huyện B (cũ). Theo biên bản này, vị trí thửa đất số 84 giao cho ông T3 là ở phía **bên trái** tính từ đường Quốc lộ 2 đi vào Hồ Quang Minh. Tuy nhiên, tại Biên bản thẩm tra hồ sơ cấp GCNQSDĐ ngày 09/9/2010 cũng như GCNQSDĐ số BH 785591 cấp ngày 16/01/2013 cho hộ ông T3, thửa đất được cấp cho ông T3 lại mang số thửa là 58b, vị trí thửa đất lại ở phía **bên phải** tính từ đường Quốc lộ 2 đi vào Hồ Quang Minh. Tại Quyết định công nhận QSDĐ để cấp GCNQSDĐ cho ông T3, UBND huyện B căn cứ vào Biên bản giao đất thổ cư ngày 29/9/2000 và Biên bản thẩm tra hồ sơ cấp GCNQSDĐ ngày 09/9/2010 để cấp GCN cho ông T3. Tuy nhiên hai biên bản nêu trên có sự mâu thuẫn về vị trí thửa đất cấp cho ông T3.

[5.9] Ngày 21/01/2013, ông T3 chuyển nhượng thửa đất số 58b nêu trên cho bà Lê Thị H1 theo hợp đồng số 21/01/2013 lập tại văn phòng công chứng B. Bà H1 đã làm thủ tục cấp đổi GCN sang tên QSDĐ thửa đất này từ ông T3 sang bà H1. Ngày 12/9/2014, bà H1 được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số BT 959846 mang tên Lê Thị H1. Ngày 24/5/2018, bà Lê Thị H1 chuyển nhượng lại thửa đất số 58b cho ông Đỗ Văn C và bà Phạm Thị H theo hợp đồng số 277 ngày 24/5/2018 lập tại văn phòng công chứng B. Vợ chồng ông C, bà H đã làm thủ tục sang tên QSDĐ trên GCNQSDĐ số BT 959846 do UBND huyện B cấp ngày 12/09/2014 cho bà H1. Ngày 30/5/2018, VPĐKĐĐ B đã xác nhận biến động sang tên QSDĐ cho hộ ông C, bà H. Hiện ông C, bà H là chủ sử dụng thực tế thửa đất số 58b này.

[5.10] Tòa án đã đề nghị UBND huyện B cung cấp các tài liệu, chứng cứ để làm rõ việc thay đổi về số thửa, vị trí đất cũng như việc chỉnh lý bản đồ để làm cơ sở đối chiếu, tuy nhiên đến nay phía Ủy ban không có văn bản nào giải thích hay giao nộp tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh số thửa đất và vị trí đất cấp cho hộ ông T3 có sự thay đổi và sự thay đổi này không làm ảnh hưởng đến chủ sử dụng khác. Do đó có đủ cơ sở để khẳng định GCNQSDĐ của ông T3 được cấp năm 2013 đối với thửa 58b là cấp sai vị trí thực địa, dẫn đến việc cấp chồng vào vị trí thửa đất đã cấp cho ông L, bà Y năm 2009.

[5.11] Từ phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận thừa đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng nguyên đơn là có cơ sở. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất của nguyên đơn đã được xác lập bằng thủ tục đăng ký biến động QSDĐ trên GCNQSDĐ được cấp lần đầu cho ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Y, GCN này là hợp pháp, được Nhà nước công nhận bằng một Quyết định công nhận QSDĐ theo Quyết định số 99/QĐ-UBND ngày 19/01/2009, do đó HĐXX xác định thừa đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn anh T chị N.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh T, chị N về việc buộc vợ chồng ông Đỗ Văn C và bà Phạm Thị H dỡ bỏ 01 ngôi nhà tạm cột sắt, lợp tôn, quây tôn xây trên thừa đất trên trả lại đất cho vợ chồng nguyên đơn:

[6.1] Ngày 18/4/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang (*trước sáp nhập*) đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với tài sản tranh chấp là diện tích đất thuộc tờ bản đồ số 121, bản đồ địa chính thị trấn VQ, địa chỉ thừa đất: Thôn X1, thị trấn VQ, huyện B, tỉnh Hà Giang. Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định được trên diện tích đất tranh chấp có 01 ngôi nhà một tầng do hộ bà H, ông C xây dựng năm 2023, được dựng bằng khung sắt hộp, mái lợp tôn, xà gồ, vì kèo bằng sắt hộp, tường quây bằng tôn ba lớp, nền lát gạch men kích thước 50cm x 50cm, hệ thống cửa bằng nhôm kính, cửa cuốn bằng tôn. Tổng diện tích xây dựng nhà là 92,8m².

[6.2] Ngày 16/5/2025, Tòa án đã ban hành công văn số 54/CV-TA đề nghị phòng Kinh tế - Hạ tầng và Đô thị huyện B (*cũ*) cho biết ngôi nhà nêu trên có phải nộp hồ sơ đến UBND cấp huyện để làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng nhà ở trước khi xây dựng nhà hay không và nếu thuộc trường hợp phải được cấp giấy phép xây dựng mới được xây dựng thì hộ bà H, ông C đã làm thủ tục để được cấp giấy phép xây dựng nhà hay chưa. Tại văn bản trả lời số 324/CV-KTHTĐT ngày 21/5/2025 (*BL số 242*), phòng Kinh tế - Hạ tầng và Đô thị cho biết: Vị trí xây dựng công trình của hộ bà H và ông C trong phạm vi ranh giới đô thị loại IV thị trấn VQ, trong ranh giới quy hoạch chung xây dựng trung tâm huyện lỵ B giai đoạn 2010-2020, được phê duyệt tại Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 02/04/2010 của UBND tỉnh Hà Giang (*cũ*). Với mô tả kết cấu như trên thì công trình xây dựng của hộ bà H và ông C là công trình xây dựng dân dụng, cấp IV, là công trình thuộc trường hợp phải có giấy phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình. Qua rà soát cho thấy hộ bà H và ông C không thực hiện thủ tục hành chính “*đề nghị cấp giấy phép xây dựng*” đối với công trình nêu trên mà tự ý xây dựng, xây dựng không phép.

[6.3] Đối với yêu cầu của bà H cho rằng UBND huyện B (*cũ*) có lỗi trong việc cấp GCNQSDĐ cho ông T3 có sự chồng lên diện tích đất của ông L nay anh T chị N đang quản lý. Dẫn đến gia đình nhà bà H sau khi nhận chuyển nhượng đã đăng ký biến động đất hợp pháp theo quy định, đến năm 2023 đã làm 01 ngôi nhà một tầng do dựng bằng khung sắt hộp, mái lợp tôn, có diện tích xây dựng nhà là 92,8m², bà H đề nghị Chủ tịch UBND xã B, tỉnh Tuyên Quang phải có trách nhiệm bồi thường toàn bộ giá trị tài sản là nhà trên đất, do lỗi cấp đất có sự chồng lấn. HĐXX nhận thấy gia đình bà H khi làm ngôi nhà nêu trên không làm đơn xin cấp

phép xây dựng nhà theo quy định, đây là lỗi của gia đình bà H, nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà H buộc Chủ tịch UBND xã B, tỉnh Tuyên Quang phải bồi thường.

[6.4] Như đã phân tích ở đoạn [5], các đoạn từ [5.1] đến [5.11] vợ chồng anh T, chị N là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất hiện đang tranh chấp, do đó có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải tháo dỡ, di dời tài sản là 01 ngôi nhà tạm do bị đơn xây dựng trái phép (năm 2023) trên đất của nguyên đơn để trả lại đất cho nguyên đơn là phù hợp quy định tại Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 169, Điều 189 Bộ luật dân sự năm 2015.

[7] Xét yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BH 785591 do UBND huyện B cấp ngày 16/01/2013 cho ông Lê Minh T3 đối với thửa đất số: 58b, tờ bản đồ số 121, bản đồ địa chính thị trấn VQ (cũ), xét thấy: Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có quan điểm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy GCNQSDĐ nêu trên, đã cấp lần đầu cho ông Lê Minh T3, do đó cần đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện này theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[8] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy GCNQSDĐ số BT 959846 do UBND huyện B cấp ngày 12/9/2014 cho bà Lê Thị H1, xét thấy:

[8.1] Về thẩm quyền ban hành: UBND huyện B căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân năm 2003; Luật đất đai năm 2013; căn cứ biên bản thẩm tra hồ sơ về việc cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình thuộc trường hợp nhận chuyển nhượng QSDĐ (hộ bà Lê Thị H1) do UBND thị trấn VQ lập năm 2014 tại thôn X1, đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ ngày 16/6/2014 của bà Lê Thị H1, biên bản kiểm tra hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của hộ bà Lê Thị H1 do phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký QSDĐ, UBND thị trấn VQ lập ngày 11/6/2014 tại thôn X1 (có sự tham gia của trưởng thôn X1, bên chuyển nhượng QSDĐ là ông Lê Minh T3 và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị H1), tờ trình số 530/TTr-VPĐK ngày 06/9/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật đất đai để cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Lê Thị H1 là đúng quy định của pháp luật.

[8.2] Về hình thức ban hành: Ban hành bằng văn bản theo đúng quy định của Nhà nước.

[8.3] Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ: GCN cấp cho bà H1 được cấp đổi từ GCN đã cấp cho hộ ông T3. Tuy nhiên việc cấp GCN cho hộ ông T3 là sai vị trí, cụ thể:

[8.4] Theo Biên bản giao đất thổ cư ngày 29/9/2000, thửa đất ông T3 được giao là thửa đất số 84, bản đồ quy hoạch thị trấn VQ có vị trí là ở phía **bên trái** tính từ đường Quốc lộ 2 đi vào Hồ Quang Minh. Tại Biên bản thẩm tra hồ sơ cấp GCNQSDĐ ngày 09/9/2010 cũng như GCNQSDĐ số BH 785591 cấp ngày 16/01/2013 cho hộ ông T3, thửa đất được cấp cho ông T3 lại mang số thửa là 58b, vị trí thửa đất lại ở phía **bên phải** tính từ đường Quốc lộ 2 đi vào Hồ Quang Minh. Như vậy có sự mâu thuẫn về số thửa đất, vị trí thửa đất cấp cho ông T3. UBND huyện B cũng như người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là UBND xã B (sau sáp nhập) không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc cấp đất cho

ông T3 là đúng vị trí hay đã được điều chỉnh và việc thay đổi này là đúng quy định của pháp luật. Do đó việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông T3 của UBND huyện B là không đảm bảo tuân thủ về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ.

[8.5] Ngày 21/01/2013, ông T3 chuyển nhượng thửa đất số 58b nêu trên cho bà Lê Thị H1 theo hợp đồng số 21/01/2013 lập tại văn phòng công chứng B. Bà H1 đã làm thủ tục cấp đổi GCN sang tên QSDĐ thửa đất này từ ông T3 sang bà H1. Ngày 12/9/2014, bà H1 được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số BT 959846 mang tên Lê Thị H1.

[8.6] Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013, Nhà nước thu hồi GCN đã cấp khi người sử dụng đất thực hiện thủ tục cấp đổi GCN đã cấp trong trường hợp “*Cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp*”, GCNQSDĐ số BH 785591 do UBND huyện B cấp ngày 16/01/2013 cho ông Lê Minh T3 đã bị thu hồi để cấp đổi thành GCNQSDĐ số BT 959846 ngày 12/9/2014 cho bà Lê Thị H1, GCNQSDĐ đã cấp cho ông T3 không còn giá trị pháp lý, đồng thời, tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có quan điểm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu huỷ GCNQSDĐ đã cấp lần đầu cho ông T3, do đó không cần thiết phải tuyên huỷ GCN đã cấp cho ông T3 trong bản án.

[8.7] Hiện tại, GCNQSDĐ số BT 959846 do UBND huyện B cấp ngày 12/09/2014 cho bà Lê Thị H1 là GCN đang có giá trị pháp lý, tuy nhiên GCN đã cấp cho bà H1 là GCN được cấp đổi thông qua giao dịch chuyển nhượng QSDĐ từ ông T3 sang bà H1, việc cấp GCNQSDĐ cho ông T3 không đảm bảo tuân thủ về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ như đã phân tích ở đoạn [8.4], cấp sai vị trí dẫn tới cấp chồng lên thửa đất đã cấp GCN lần đầu cho hộ ông L, bà Y, các giao dịch chuyển nhượng, biến động về sau phát sinh trên cơ sở GCN đã cấp cho ông T3, bà H1 không đảm bảo tính có hiệu lực của giao dịch dân sự, do đó cần thiết phải huỷ GCNQSDĐ số BT 959846 do UBND huyện B cấp ngày 12/09/2014 cho bà Lê Thị H1 để đảm bảo nguyên tắc cấp GCNQSDĐ theo quy định của Luật đất đai, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sử dụng được Nhà nước công nhận QSDĐ trước.

[9] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc huỷ đăng ký biến động sang tên từ bà Lê Thị H1 sang tên vợ chồng ông Đỗ Văn C và bà Phạm Thị H trên GCNQSDĐ số BT 959846 đã cấp cho bà H1 do VPĐKĐĐ B xác nhận ngày 30/5/2018:

[9.1] Như đã nhận định tại các đoạn từ [5] đến [8.7], nhận thấy việc chuyển nhượng QSDĐ từ ông T3 sang bà H1, từ bà H1 sang ông C, bà H đều được lập HĐCN QSDĐ có công chứng, các bên đã thực hiện đầy đủ thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật để xác lập QSDĐ hợp pháp đối với thửa đất số 58b và không có tranh chấp. Tuy nhiên, do việc cấp GCNQSDĐ của UBND huyện B cho ông T3 là không đúng (sai vị trí thực địa) nên các giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng QSDĐ bị vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được theo quy định tại khoản 1 Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015 (thửa đất số 58b trong giao dịch chuyển nhượng không thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bên chuyển nhượng). Do đó việc cấp GCNQSDĐ cho bà H1 và thủ tục biến động sang tên cho vợ chồng ông C, bà H là không đảm bảo đúng quy định pháp luật, xâm phạm đến QSDĐ hợp pháp của nguyên đơn, do

đó cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, huỷ đăng ký biến động sang tên từ bà H1 sang ông C, bà H trên GCNQSDĐ số BT 959846 đã cấp cho bà H1, do VPĐKĐĐ B xác nhận ngày 30/5/2018 mới bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[10] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn bà H có quan điểm việc cấp GCNQSDĐ, đăng ký biến động do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện, gia đình bà chỉ xây dựng trong phạm vi GCN được cấp. Việc bị đơn xây dựng trái phép trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn do lỗi của phía Ủy ban huyện (*cũ*) trong việc quản lý đất đai, cấp GCNQSDĐ lần đầu cho hộ ông T3 trái pháp luật. Trường hợp phải thu hồi GCNQSDĐ đã cấp mang tên bà H1 đã đăng ký biến động sang tên QSDĐ cho vợ chồng bà H thì đề nghị UBND huyện B cấp cho gia đình bà một thửa đất khác có vị trí, diện tích và giá trị tương đương; đồng thời, yêu cầu UBND huyện B phải thanh toán thiệt hại về nhà trên đất theo giá trị như biên bản định giá tài sản ngày 18/4/2025. Xét thấy, việc UBND huyện B cấp GCNQSDĐ lần đầu cho ông T3 là không đúng vị trí (cấp chồng lên thửa đất số 81 đã cấp cho ông L, bà Y trước đó), lỗi hoàn toàn thuộc về UBND huyện trong việc quản lý đất đai, chỉnh lý bản đồ, kiểm tra thực địa, hồ sơ, giấy tờ pháp lý liên quan đến thửa đất; gây thiệt hại về tài sản, ảnh hưởng quyền lợi của ông C, bà H. Theo Điều 3 Luật Tổ tụng hành chính 2015, bà H nhất trí sau khi Tòa án xác định được lỗi của UBND huyện B (*nay là UBND xã B, tỉnh Tuyên Quang*), bà H sẽ yêu cầu UBND xã B, tỉnh Tuyên Quang để cấp lại diện tích đất khác theo quy định của luật đất đai.

[11] Từ nhận định tại các đoạn từ đoạn [4] đến đoạn [9] nêu trên, HĐXX xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Văn T, chị Trần Thị N là có căn cứ để chấp nhận.

[12] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang và của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện là có căn cứ, phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận,

[13] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với chi phí là 2.400.000đ (*Hai triệu bốn trăm nghìn đồng*), chi phí đo đạc theo Hợp đồng đo đạc số 87/HĐ-CNVPĐK ngày 28/3/2025 và biên bản thanh lý hợp đồng ngày 30/6/2025 số tiền: 1.492.300đ. Tổng chi phí tố tụng là 3.892.300đ (*Ba triệu tám trăm chín mươi hai nghìn ba trăm đồng*). Số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng để chi trả. Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu chi phí tố tụng. Xác định lỗi của UBND huyện B cấp chồng lấn GCNQSDĐ là nguyên nhân chính phát sinh vụ kiện do vậy buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch UBND xã B, tỉnh Tuyên Quang phải chịu chi phí tố tụng này để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[14] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm; bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 169, Điều 189, khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015; Luật đất đai năm 2003; điểm b khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013; Điều 152 Luật Đất đai 2024; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Văn T, chị Trần Thị N:

1.1. Xác định thửa đất số 81, tờ bản đồ số 121, bản đồ địa chính thị trấn VQ, địa chỉ: Thôn X1, thị trấn VQ, huyện B, tỉnh Hà Giang (nay thuộc thôn X1, xã B, tỉnh Tuyên Quang), diện tích: 80m², mục đích sử dụng đất: Đất ở, do UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số AM 349510 mang tên ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Y, đã được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện B (cũ) xác nhận đăng ký biến động sang tên QSDĐ cho anh Trần Văn T, chị Trần Thị N ngày 06/7/2021 thuộc quyền quản lý, sử dụng của anh T, chị N. Thửa đất có vị trí ranh giới gồm các điểm được đánh dấu son đỏ, ký hiệu từ điểm T1 đến điểm T4 khép về điểm T1, có tứ cận như sau:

- Phía tây giáp đất trống chưa xác định được chủ sử dụng;
- Phía đông giáp đất của ông Lục Thanh H2;
- Phía bắc giáp đường nhựa; cách tim đường 10,5m;
- Phía nam giáp đất công do UBND thị trấn VQ (nay là UBND xã B) quản lý.

(Kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất là 77,7m², trong kích thước 4mx20m, diện tích được tính theo hiện trạng thực tế bằng phần mềm Micro Station). *(Như biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/4/2025, có sơ đồ chi tiết kèm theo).*

1.2. Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn C và bà Phạm Thị H phải dỡ bỏ 01 ngôi nhà một tầng do hộ bà H, ông C xây dựng năm 2023, không có giấy phép xây dựng, được dựng bằng khung sắt hộp, mái lợp tôn, xà gồ, vì kèo bằng sắt hộp, tường xây bằng tôn ba lớp, nền lát gạch men kích thước 50cm x 50cm, hệ thống cửa bằng nhôm kính, cửa cuốn bằng tôn; tổng diện tích xây dựng nhà là 92,8m², trong đó diện tích xây dựng thực tế nằm trong ranh giới bản đồ địa chính cấp GCNQSDĐ là 80m², diện tích xây dựng trên đất hành lang đường bộ là 12,8m² để trả lại diện tích đất đã xây dựng trái pháp luật cho anh Trần Văn T, chị Trần Thị N. *(Như biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/4/2025, có sơ đồ chi tiết kèm theo).*

1.3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu huỷ GCNQSDĐ số BH 785591 do UBND huyện B cấp ngày 16/01/2013 mang tên ông Lê Minh T3 đối với thửa đất số: 58b, tờ bản đồ số 121, bản đồ địa chính thị trấn VQ; Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị; diện tích 80m²; địa chỉ: Thôn X1, thị trấn VQ, huyện B (cũ) do GCNQSDĐ này đã bị thu hồi, hiện không còn giá trị pháp lý.

1.4. Hủy GCNQSDĐ số BT 959846 do UBND huyện B cấp ngày 12/9/2014

mang tên bà Lê Thị H1 đối với thửa đất số 58b, tờ bản đồ số 121, bản đồ địa chính thị trấn VQ; Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị; diện tích 80m²; địa chỉ: Thôn X1, thị trấn VQ, huyện B (cũ).

1.5. Huỷ thủ tục biến động sang tên từ bà Lê Thị H1 sang tên vợ chồng ông Đỗ Văn C và bà Phạm Thị H đối với thửa đất số 58b, tờ bản đồ số 121, bản đồ địa chính thị trấn VQ; Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị; diện tích 80m² trên GCNQSDĐ số BT 959846 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện B, tỉnh Hà Giang đã thực hiện vào ngày 30/5/2018.

Kiến nghị: Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, cấp đổi GCNQSDĐ hoặc điều chỉnh thông tin biến động trái luật đối với thửa đất số 58b, tờ bản đồ số 121, bản đồ địa chính khu vực thôn X1 trong hồ sơ địa chính và thực hiện chỉnh lý hồ sơ địa chính, bản đồ địa chính sau khi bản án có hiệu lực. Cấp đổi diện tích đất mới cho vị trí đất đã bị cấp chồng lấn theo quy định Luật đất đai.

2. Về chi phí tố tụng: Chủ tịch UBND xã B, tỉnh Tuyên Quang phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và định giá tài sản là 3.892.300đ (Ba triệu tám trăm chín mươi hai nghìn ba trăm đồng). Do anh Trần Văn T đã nộp tạm ứng các khoản chi phí tố tụng này nên Chủ tịch UBND xã B, tỉnh Tuyên Quang hoàn trả cho anh T số tiền 3.892.300đ (Ba triệu tám trăm chín mươi hai nghìn ba trăm đồng).

3. Về án phí: Nguyên đơn anh Trần Văn T, chị Trần Thị N không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho anh T, chị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 000038 ngày 14/11/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Hà Giang (nay là cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Tuyên Quang).

Bị đơn ông Đỗ Văn C và bà Phạm Thị H liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- Lưu HS, HCTP.

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

(Đã ký)

Lâm Anh Luyện

