

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 2 - THÁI NGUYÊN**

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

Án số: 03/2026/DS - ST  
Ngày: 15- 01 -2026  
V/v: Xác định tài sản là di  
sản thừa kế và tranh chấp  
quyền sở hữu tài sản là QSD  
đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - THÁI NGUYÊN**

***Với thành viên Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Bà Đinh Thị Lan Anh

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Bá Quyền và ông Hà Văn Tôn.

*Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà:* Bà Vương Thị Thanh Lan – Thư  
ký Toà án nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên:* Bà Bùi Thị  
Bích Thảo - Kiểm sát viên

Ngày 15/01/2026 tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên  
xét xử sơ thẩm, công khai vụ án Dân sự thụ lý số 10/2025/TLST- DS ngày 17  
tháng 02 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản là quyền sử dụng  
đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2025/QĐST-DS ngày  
01/12/2025 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Dương Thị Da, sinh năm 1948, có mặt

Địa chỉ: Xóm La Cảnh 2, xã Bá Xuyên, TP Sông Công, Thái Nguyên (nay là  
TDP La Cảnh 2, phường Bá Xuyên, Thái Nguyên).

**Bị đơn:** Bà Vũ Thị Liên, sinh ngày 02/5/1965, có mặt

Địa chỉ: Xóm La Cảnh 2, xã Bá Xuyên; TP Sông Công, Thái Nguyên (nay  
là TDP La Cảnh 2, phường Bá Xuyên, Thái Nguyên)

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Ông Đồng Văn Anh, sinh năm 1963 (chồng bà Liên), có đơn xin xét xử  
vắng mặt.

Địa chỉ: Xóm La Cảnh 2, xã Bá Xuyên; TP Sông Công, Thái Nguyên (nay  
là TDP La Cảnh 2, phường Bá Xuyên, Thái Nguyên)

2. Ông Đinh Thanh Hải, sinh năm 1967, và bà Lê Thị Sông (vợ ông Hải), sinh năm 1965; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: TDP Trại Na, phường Thanh Hải, thị xã Chũ, tỉnh Bắc Giang (nay là TDP Trại Na, phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh)

3. Bà Lê Thị Thành, sinh năm 1951, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Xóm La Cảnh 1, xã Bá Xuyên TP Sông Công, Thái Nguyên (nay là phường Bá Xuyên, Thái Nguyên)

4. Ông Đồng Duy Công (Đồng Văn Công), sinh năm 1970 và bà Hà Như Hoa, sinh năm 1973 (vợ ông Công); có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Xóm La Cảnh 1, xã Bá Xuyên, TP Sông Công, Thái Nguyên (nay là phường Bá Xuyên, Thái Nguyên)

5. Bà Đồng Thị Yến, sinh năm 1957, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Xóm Na Giang, xã Bá Xuyên, TP Sông Công; Thái Nguyên (nay là phường Bá Xuyên, Thái Nguyên).

6. Bà Đồng Thị Tạ, sinh năm 1960, cư trú tại xóm La Cảnh 1, xã Bá Xuyên, TP Sông Công; Thái Nguyên (nay là phường Bá Xuyên, Thái Nguyên).

7. Bà Đồng Thị Mai, sinh năm 1965, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Xóm Chúc, xã Bá Xuyên, TP Sông Công; Thái Nguyên (nay là phường Bá Xuyên, Thái Nguyên).

8. Bà Đồng Thị Xưa, sinh năm 1968, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Xóm La Giang, xã Bá Xuyên, TP Sông Công; Thái Nguyên (nay là phường Bá Xuyên, Thái Nguyên).

9. Bà Đồng Thị Nay, sinh năm 1972, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Xóm La Giang, xã Bá Xuyên, TP Sông Công; (nay là phường Bá Xuyên, Thái Nguyên).

10. Bà Đồng Thị Sản, sinh năm 1973, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Xóm La Cảnh 2, xã Bá Xuyên, TP Sông Công; Thái Nguyên (nay là phường Bá Xuyên, Thái Nguyên).

11. UBND xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công, Thái Nguyên

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ: UBND phường Bá Xuyên, tỉnh Thái Nguyên,

Đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thị Hoa- Phó Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng & Đô thị; có đơn xin xét xử vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### ***\* Ý kiến của nguyên đơn bà Dương Thị Da trình bày:***

Bà và ông Đồng Quốc Trị có con gái là chị Đồng Thị Chi, sinh năm 1972. Năm 2002 con gái bà kết hôn với anh Dương Văn Mậu (tức Dương Xuân Mậu), hai vợ chồng không có con chung. Đến năm 2005 anh Mậu và ông Trị chết. Ngày 17/02/2016 chị Chi chết. Hiện nay bà Da là người thừa kế duy nhất của chị Đồng Thị Chi.

Năm 1998 chị Chi có nhận chuyển nhượng thửa đất số 138, tờ bản đồ 21-II, diện tích 192 m<sup>2</sup> (theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1986-1987), hiện nay là thửa đất số 51, tờ bản đồ 44, diện tích 358,7m<sup>2</sup> (theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2018-2019); loại đất màu; địa chỉ tại xóm La Cảnh 2, xã Bá Xuyên, TP Sông Công, Thái Nguyên (nay là phường Bá Xuyên, Thái Nguyên). Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc thửa đất trên là của cụ Nguyễn Thị Độ và cụ Đồng Văn Vây. Cụ Độ cho bà Lê Thị Sông, ông Đinh Thanh Hải thửa đất trên để xây nhà ở (bà Sông chơi với bà Đồng Thị Mai con gái cụ Độ nên đặt vấn đề xin đất làm nhà).

Ngày 29/9/1995 ông Hải viết Giấy nhượng nhà cho bà Lê Thị Thành là chị gái bà Sông, nội dung: "... có một cái nhà đất lợp ngói đỏ hiện nay để lại cho chị Lê Thị Thành với giá 600.000đồng, gồm có một nhà lợp ngói đỏ, một trái và bếp lợp dạ, một giếng khơi và toàn bộ cây hoa màu thu sau một năm".

Bà Thành giao thửa đất trên cho con trai là ông Đồng Duy Công tiếp tục sử dụng nhà đất.

Ngày 08/12/1998 ông Đồng Duy Công viết giấy nhượng nhà cho chị Đồng Thị Chi là con gái bà Da với giá 650.000 đồng, nội dung: "...tôi có một căn nhà lợp dạ cùng hoa màu và đất hiện nay tôi không dùng đến tôi để lại cho chị Đồng Thị Chi". Thời điểm chị Chi nhận chuyển nhượng trên đất vẫn còn nhà trát vách đất do ông Hải bà Sông xây, đến khoảng năm 2002 căn nhà này bị sập. Từ thời điểm nhận chuyển nhượng, chị Chi quản lý sử dụng đất đến khi chị Chi chết năm 2016, việc nộp thuế bà không biết, sau khi chị Chi chết bà Da tiếp tục thay con gái quản lý sử dụng đất và bán cây trên đất mà không ai trong gia đình cụ Độ, Vây có ý kiến tranh chấp gì.

Năm 2019 bà Da cuốc hố trồng thêm cây keo trên thửa đất nêu trên thì bà Liên là con dâu cụ Độ và cụ Vây đến nhổ cây và tranh chấp với bà, đến nay bà vẫn chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này được. Thời điểm tranh chấp trên đất có khoảng 05 gốc bạch đàn, 03 gốc xoan đã được bà Da chặt bán năm 2018, 01 giếng xây đã lấp, sân giếng xây

gạch, 01 cây khế (theo biên bản xác định vị trí, ranh giới, diện tích khu vực tranh chấp đất đai ngày 03/12/2019 của UBND phường Bá Xuyên).

Nay bà Da đề nghị Tòa án giải quyết: Xác định thửa đất số 138, TĐĐ 21-II (theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1986-1987), hiện nay là thửa đất số 51, tờ bản đồ 44, diện tích 358,7m<sup>2</sup> (theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2018-2019), địa chỉ tại xóm La Cảnh 2, xã Bá Xuyên, TP Sông Công, Thái Nguyên (nay là phường Bá Xuyên, Thái Nguyên), là đoạn nối các điểm A, B, C, D, E, F, G, 21, 22, H, I, 17, 16, K, L, A trên bản trích đo hiện trạng là di sản thừa kế của chị Đồng Thị Chi, công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà Da là người thừa kế duy nhất của chị Chi.

***\* Ý kiến của bị đơn bà Liên trình bày:***

Về nguồn gốc đất: Thửa đất đang có tranh chấp là thửa đất số 138, TĐĐ 21-II (theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1986-1987), hiện nay là thửa đất số 51, tờ bản đồ số 44 (theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2018-2019), địa chỉ xóm La Cảnh 2, xã Bá Xuyên, TP. Sông Công (nay là phường Bá Xuyên) tỉnh Thái Nguyên có nguồn gốc là của bố mẹ chồng bà là cụ Nguyễn Thị Độ (chết ngày 24/6/2016) và cụ Đồng Văn Vây (chết ngày 27/9/2005). Đất do cụ Độ, cụ Vây khai phá, loại đất màu, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng bà Liên đã từng trồng Sắn trên thửa đất này vào khoảng năm 1986, 1987. Gia đình cụ Độ, cụ Vây, bà Liên, ông Anh có nộp thuế đất cho nhà nước cho đến khi nhà nước không thu thuế nữa thời điểm nào bà không nhớ. Hiện nay bà Liên không xuất trình được tài liệu, chứng cứ về việc nộp thuế.

Thời điểm cụ Độ, cụ Vây còn sống, bà Đồng Thị Mai là con gái hai cụ có chơi với bà Lê Thị Sông (bà Sông có chồng là ông Đinh Thanh Hải). Năm 1992 bà Sông đặt vấn đề với bà Mai cho mượn thửa đất trên để làm nhà. Thông qua bà Mai, cụ Độ nhất trí cho bà Sông và ông Hải mượn thửa đất trên để làm nhà, hai bên không có viết giấy tờ gì về việc cho mượn đất.

Toàn bộ quá trình sử dụng đất từ năm 1995 ông Hải, bà Sông viết giấy nhượng nhà cho bà Lê Thị Thành là chị gái bà Sông. Bà Thành cho ông Đồng Duy Công quản lý, sử dụng đất. Đến năm 1998 ông Công có viết giấy nhượng nhà cho chị Đồng Thị Chi là con gái của bà Dương Thị Da thì gia đình bà không ai biết.

Từ khi gia đình bà cho mượn thửa đất này thì gia đình cũng không quản lý, sử dụng đất. Trước khi bố mẹ chồng bà chết có nói với vợ chồng bà thửa đất trên cho bà Lê Thị Sông mượn chưa trả.

Sau khi cụ Độ, cụ Vây chết, các đồng thừa kế gồm có:

1. Bà Đồng Thị Oanh, sinh năm 1954, cư trú tại phường Tân Long, TP Thái

Nguyên (đã chết 08/12/2017), có chồng là Nguyễn Văn Cường (đã chết thời điểm nào bà Liên không nhớ) và có 4 người con là Sơn, Bắc, Thủy, Ngân. Bà Liên không cung cấp được họ tên, năm sinh, địa chỉ cụ thể của những người này và đề nghị Tòa án không đưa các con bà Oanh, ông Cường tham gia tố tụng.

2. Bà Đồng Thị Yến, sinh năm 1957
3. Bà Đồng Thị Tà, sinh năm 1960,
4. Ông Đồng Văn Anh, sinh năm 1963
5. Bà Đồng Thị Mai, sinh năm 1965,
6. Bà Đồng Thị Xưa, sinh năm 1968,
7. Bà Đồng Thị Nay, sinh năm 1972,
8. Bà Đồng Thị Sản, sinh năm 1973,

Bà Liên không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Da, bà đề nghị Tòa án giải quyết trả đất về cho xã Bá Xuyên (nay là phường Bá Xuyên) quản lý chứ gia đình bà cũng không đề nghị được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất nêu trên, nếu có quyết định thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng bà cũng không đề nghị được nhận tiền bồi thường mà trả lại cho Nhà nước nên bà Liên cũng không có yêu cầu phản tố trong vụ án này.

***\* Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đồng Văn Anh:***

Nguồn gốc thửa đất có tranh chấp bố mẹ đẻ ông là cụ Độ và cụ Vây. Bà Mai là em gái ông chơi với bà Sông là em gái của bà Thành. Năm 1992 bà Sông, ông Hải thông qua bà Mai có mượn thửa đất trên để làm nhà ở, hai bên không có giấy tờ gì mà cho mượn bằng miệng. Từ khi cho mượn, gia đình ông không quản lý sử dụng thửa đất. Quá trình bà Sông và ông Hải mua bán chuyển nhượng với các bên có liên quan gia đình ông không được biết. Quan điểm của ông Văn Anh nhất trí với quan điểm của bà Liên không đề nghị công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất trên và đề nghị trả đất để cho xã quản lý cũng không công nhận đất cho bà Dương Thị Da.

***\* Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thành:***

Nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp là của bà Độ và ông Vây. Khoảng năm 1992, 1993 bà Sông là em gái bà Thành chơi thân với bà Mai là con gái bà Độ. Bà Thành không biết hai bên thỏa thuận cho hay mượn thửa đất trên. Thời điểm đó trên đất không có công trình gì mà chỉ trồng màu. Sau khi được nhận đất, bà Sông và chồng là ông Hải có xây nhà trên đất để ở. Năm 1995 ông Hải, bà Sông chuyển nhượng nhà và đất cho bà Thành với giá 600.000 đồng. Lúc đó đất không có giá trị nên hai bên chỉ ghi viết giấy nhượng nhà. Bà Thành giao cho con trai là ông Công quản lý sử dụng công khai, ổn định từ năm 1995, đến

năm 1998 chuyển nhượng lại cho chị Đồng Thị Chi. Suốt thời gian đó gia đình bà Độ ông Vây không ai có ý kiến gì. Nay bà Da khởi kiện tranh chấp bà Thành đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***\* Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đồng Duy Công (Đồng Văn Công)***

Về nguồn gốc đất: Thửa đất đang có tranh chấp giữa bà Dương Thị Da và bà Vũ Thị Liên có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị Độ và ông Đồng Văn Vây, do bà Độ, ông Vây khai phá, loại đất màu, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đó con gái bà Độ là bà Đồng Thị Mai chơi với bà Sông là dì ruột của ông. Năm 1992 bà Sông đặt vấn đề với bà Mai cho xin thửa đất trên để làm nhà, khi đó ông Đình Thanh Hải là chồng của bà Sông và là chú rể của ông. Thông qua bà Mai, bà Độ nhất trí cho bà Sông và ông Hải thửa đất trên để làm nhà, hai bên không có viết giấy tờ gì về việc cho đất.

Năm 1995 ông Hải, bà Sông chuyển nhượng lại thửa đất trên cho mẹ ông là bà Lê Thị Thành, hai bên viết giấy nhượng nhà ngày 29/9/1995 với giá là 600.000đồng, thực tế bà Thành mua đất là để cho vợ chồng ông ra ở riêng, ông Công và vợ là bà Hà Như Hoa quản lý sử dụng từ năm 1995 đến ngày 08/12/1998 có viết giấy nhượng nhà cho chị Đồng Thị Chi là con gái của bà Dương Thị Da là 650.000đồng, nội dung: bán một căn nhà lợp dĩa cùng hoa màu và đất. Sau khi nhận chuyển nhượng chị Chi là người quản lý, sử dụng đất, sau khi chị Chi chết, bà Da là mẹ đẻ tiếp tục quản lý, sử dụng đất. Khi mua bán các bên chỉ có giấy mua bán viết tay vì đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất chỉ làm nhà tạm để ở.

Ông Công nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Da, đề nghị Tòa án Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà Da đối với thửa đất số 51, TĐĐ 44, diện tích 358,7m<sup>2</sup> (theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2018-2019) và theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1986-1987 là thửa 138, TĐĐ 21-II là loại đất màu chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, địa chỉ xóm La Cảnh 2, xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công.

***\* Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Hà Như Hoa (vợ ông Đồng Duy Công):*** Nhất trí với quan điểm của ông Công.

***\* Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đình Thanh Hải:***

Ông Đồng Duy Công là cháu ruột, bà Thành là chị gái của vợ ông Hải – bà Lê Thị Sông. Ông Hải nhất trí với quan điểm của bà Lê Thị Thành và ông Đồng Duy Công, không có ý kiến gì khác.

***\* Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị Tạ:***

Xác định nguồn gốc đất tranh chấp của cụ Độ và cụ Vây. Con gái cụ Độ

là bà Đồng Thị Mai chơi với bà Sông là dì ruột của ông Đồng Duy Công (Đồng Văn Công). Năm 1992 bà Sông đặt vấn đề với bà Mai cho mượn thửa đất trên để làm nhà (bà Sông có chồng là ông Đinh Thanh Hải). Thông qua bà Mai, cụ Độ nhất trí cho bà Sông và ông Hải mượn thửa đất trên để làm nhà, hai bên không có viết giấy tờ gì về việc cho mượn đất.

Việc ông Hải, bà Sông viết giấy nhượng nhà cho bà Lê Thị Thành bà không biết. Khi ông Hải, bà Sông đi sinh sống nơi khác thì có ông Công là cháu bà Sông đến ở nhà tạm làm trên thửa đất đó, sau khi ông Công không ở đó nữa thì mảnh đất bỏ trống không ai quản lý, sử dụng nhưng bố mẹ bà vẫn giữ không cho ai, đến nay vẫn còn cây khế trên đất. Không có việc vợ chồng chị Chi con gái bà Da đến ở, sinh sống hay trồng màu trên đất. Hiện tại thửa đất này vẫn để trống, không có công trình gì và trồng màu trên đất, nhưng đất này do ông Anh, bà Liên đang quản lý.

Bà Tạ không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Da, đề nghị Tòa án giải quyết trả đất về cho ông Đồng Văn Anh là em trai của bà quản lý, sử dụng.

***\* Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị Nay:***

Xác định nguồn gốc đất tranh chấp của cụ Độ và cụ Vây, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà có được nghe bố mẹ nói về việc ông Hải, bà Sông mượn đất để làm nhà, thời gian nào bà không nhớ vì đã quá lâu. Bà được chứng kiến ông Hải, bà Sông xây nhà để ở, sau đó ông Công cũng đến ở trên đất một thời gian, còn việc chuyển nhượng giữa các bên như thế nào bà không được biết. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

***\* Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị Sản:***

Xác định nguồn gốc đất tranh chấp của cụ Độ và cụ Vây. Quá trình cho mượn đất hay chuyển nhượng như thế nào bà không biết. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

***\* Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị Xưa:***

Xác định nguồn gốc đất tranh chấp của cụ Độ và cụ Vây, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà có được nghe bố mẹ nói về việc ông Hải, bà Sông mượn đất để làm nhà, thời gian nào bà không nhớ vì đã quá lâu. Bà được chứng kiến ông Hải, bà Sông xây nhà để ở, sau đó ông Công cũng đến ở trên đất một thời gian, còn việc chuyển nhượng giữa các bên như thế nào bà không được biết. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

***\* Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị Mai:***

Xác định nguồn gốc đất tranh chấp của cụ Độ và cụ Vây, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà Sông chơi với các chị em gái trong gia đình nên có đặt vấn đề với bố mẹ bà cho mượn thửa đất trên để làm nhà. Bà được chứng kiến bà Sông, ông Hải xây nhà trên đất, sau đó chuyển nhượng lại nhà đất cho ông Đồng Duy Công (thời gian cụ thể bà không nhớ do đã quá lâu). Sau đó ông Công chuyển nhượng lại cho chị Đồng Thị Chi là con gái bà Da. Giấy tờ mua bán cụ thể như thế nào bà không biết. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

***\* Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị Yến:***

Xác định nguồn gốc đất tranh chấp của cụ Độ và cụ Vây, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình cho mượn hay chuyển nhượng mua bán thửa đất như thế nào bà không biết, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

***\* Quá trình xác minh thu thập chứng cứ của Tòa án:***

Tòa án đã đề nghị UBND xã Bá Xuyên (nay là UBND phường Bá Xuyên, tỉnh Thái Nguyên) tổ chức lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất số 138, TĐĐ 21-II (theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1986-1987), hiện nay là thửa đất số 51, tờ bản đồ 44, diện tích 358,7m<sup>2</sup> (theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2018-2019); địa chỉ tại xóm La Cảnh 2, xã Bá Xuyên, TP Sông Công, Thái Nguyên (nay là phường Bá Xuyên, Thái Nguyên). Tại Biên bản làm việc ngày 26/6/2025 của UBND xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công: Nguồn gốc đất xác định theo biên bản hòa giải ngày 03/12/2019 của UBND xã Bá Xuyên, trong đó các thành phần xác nhận nguồn gốc đất của bố mẹ chồng bà Liên khai phá, đến năm 1992 ông Đình Thanh Hải sử dụng tuy nhiên không có giấy tờ cho mượn. Năm 1995 ông Hải có giấy tờ mua bán cho bà Lê Thị Thành (mẹ ông Công), trong giấy tờ không ghi bán đất. Sau đó bà Thành cho ông Công sử dụng, đến năm 1998 ông Công viết giấy chuyển nhượng cho con gái bà Da trong đó có ghi nhà và đất. Sau đó bà Da sử dụng từ đó đến nay không ai có ý kiến gì. Con gái bà Da (bà Đồng Thị Chi) chết năm 2016. Năm 2018 bà Da bán cây trên đất, năm 2019 (vào tháng 2) bà Da ra cuộc hồ trồng cây thì bà Liên ra giữ, nhờ cây không cho bà Da sử dụng mà cho rằng đất của bố mẹ chồng bà khai phá sau đó cho ông Hải mượn.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá ngày 20/6/2025: trên đất có 01 cây khế và một số cây cỏ dại mọc, còn lại không có công trình gì. Hiện tại thửa đất này do bà Da đang quản lý sử dụng. Đất cây hàng năm khác có giá 69.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Tại Công văn số 1345/UBND-KTHT&ĐT ngày 18/11/2025 của UBND phường Bá Xuyên, tỉnh Thái Nguyên: Ngày 26/6/2025 UBND thành phố Sông Công ban hành Thông báo số 251/TB-UBND về việc thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị số 1B, xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công. Tuy nhiên hiện nay chủ đầu tư dự án chưa ký hợp đồng với Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực 2 nên chưa thực hiện triển khai các bước trong dự án. Dự án chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, chưa có quyết định thu hồi đối với thửa đất đang tranh chấp. Tại Thông báo số 251/TB-UBND ngày 26/6/2025, UBND thành phố Sông Công đã căn cứ vào thông tin được ghi nhận tại Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2018-2019 đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Nguyên nghiệm thu bước 1, để xác định người sử dụng đất tại thửa đất số 51, tờ bản đồ 44, diện tích 358,7m<sup>2</sup> là ông Đồng Văn Anh. Các thông tin về chủ sử dụng đất, diện tích thu hồi đất, loại đất, số thửa sẽ được điều chỉnh bổ sung theo thực tế kê khai, xác định nguồn gốc đất khi triển khai thực hiện dự án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về nhận đơn khởi kiện, xác định thẩm quyền và quan hệ tranh chấp, cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng, tiến hành xác minh thu thập chứng cứ. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng về phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Da về việc: Xác định thửa đất số 138, tờ bản đồ 21-II (theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1986-1987), hiện nay là thửa đất số 51, tờ bản đồ 44, diện tích 358,7m<sup>2</sup> (theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2018-2019), địa chỉ tại xóm La Cảnh 2, xã Bá Xuyên, TP Sông Công, Thái Nguyên (nay là phường Bá Xuyên, Thái Nguyên) là di sản thừa kế của chị Đồng Thị Chi, công nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị Da là người thừa kế duy nhất.

Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và có quyền kháng cáo bản án theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án Tranh chấp về xác định di sản thừa kế và tranh chấp quyền sở hữu tài sản là

quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đất tranh chấp có địa chỉ tại xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công, Thái Nguyên (nay là phường Bá Xuyên, Thái Nguyên) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Thái Nguyên theo quy định tại Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về tố tụng: Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[3]. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Theo các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập, căn cứ Công văn số 245/UBND-TB ngày 11/12/2019 của UBND xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công, Thái Nguyên (nay là phường Bá Xuyên, Thái Nguyên) và các đương sự đều thừa nhận thửa đất số 138, tờ bản đồ 21-II, diện tích 192m<sup>2</sup> (theo bản đồ địa chính năm 1986-1987), hiện nay là thửa đất số 51 tờ bản đồ số 44 (theo bản đồ địa chính năm 2018) có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Thị Độ (chết ngày 24/6/2016) và cụ Đồng Văn Vây (chết ngày 27/9/2005) không để lại di chúc. Đất do cụ Độ, cụ Vây khai phá, loại đất màu, đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức nào.

Khoảng năm 1992 bà Lê Thị Sông, ông Đinh Thanh Hải xây dựng nhà ở trên thửa đất trên. Các đương sự đều không chứng minh được việc cụ Độ, cụ Vây tặng cho bà Sông, ông Hải hay chỉ cho mượn thửa đất trên.

Ngày 29/9/1995 ông Hải viết Giấy nhượng nhà cho bà Lê Thị Thành là chị gái bà Sông, nội dung: "... có một cái nhà đất lợp ngói đỏ hiện nay để lại cho chị Lê Thị Thành với giá 600.000đồng, gồm có một nhà lợp ngói đỏ, một trái và bếp lợp dạ, một giềng khơi và toàn bộ cây hoa màu thu sau một năm". Bà Thành cho con trai là ông Đồng Duy Công quản lý, sử dụng đất và tiếp tục ở ngôi nhà trên.

Ngày 08/12/1998 ông Đồng Duy Công viết giấy nhượng nhà cho chị Đồng Thị Chi là con gái bà Da với giá 650.000 đồng, nội dung: "...tôi có một căn nhà lợp dạ cùng hoa màu và đất hiện nay tôi không dùng đến tôi để lại cho chị Đồng Thị Chi". Thời điểm chị Chi nhận chuyển nhượng trên đất vẫn còn nhà trát vách đất do ông Hải bà Sông xây, đến khoảng năm 2002 căn nhà này bị sập. Từ thời điểm nhận chuyển nhượng, chị Chi trực tiếp quản lý sử dụng đất. Năm 2016 chị Chi chết không để lại di chúc, không có con, chồng đã chết trước. Bà Da tiếp tục thay con gái quản lý sử dụng đất đến năm 2019 bà Da cuốc hố trồng lại cây thì bà Liên ra giữ không cho bà Da trồng cây vì cho rằng đất này do mẹ chồng bà khai phá.

Sau khi cụ Độ, cụ Vây chết, các đồng thừa kế gồm có:

1. Bà Đồng Thị Oanh, sinh năm 1954, cư trú tại phường Tân Long, TP Thái Nguyên (đã chết 08/12/2017), có chồng là Nguyễn Văn Cường (đã chết thời điểm nào các đương sự không cung cấp được). Bà Oanh, ông Cường có 4 người con là Sơn, Bắc, Thủy, Ngân. Các đương sự trong vụ án đều không cung cấp được họ tên, năm sinh, địa chỉ cụ thể của những người này và đề nghị Tòa án không đưa các con bà Oanh, ông Cường tham gia tố tụng.

2. Bà Đồng Thị Yến, sinh năm 1957

3. Bà Đồng Thị Tà, sinh năm 1960,

4. Ông Đồng Văn Anh, sinh năm 1963

5. Bà Đồng Thị Mai, sinh năm 1965,

6. Bà Đồng Thị Xưa, sinh năm 1968,

7. Bà Đồng Thị Nay, sinh năm 1972,

8. Bà Đồng Thị Sản, sinh năm 1973,

[4]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguồn gốc đất của cụ Độ, cụ Vây nhưng gia đình đã không quản lý sử dụng từ năm 1992 đến nay. Các đương sự đều không xuất trình được tài liệu chứng cứ về việc tặng cho hay cho mượn đối với diện tích đất trên. Trên thực tế, từ năm 1992 khi bà Sông, ông Hải xây dựng nhà, công trình trên thửa đất trên, cụ Nguyễn Thị Độ (chết ngày 24/6/2016), cụ Đồng Văn Vây (chết ngày 27/9/2005) cùng tất cả các đồng thừa kế đều không ai có ý kiến về việc đòi lại quyền sử dụng đất, kể cả khi chị Chi chết ngày 17/02/2016. Đến năm 2019 bà Liên mới phát sinh tranh chấp vì cho rằng đất của bố mẹ chồng cho mượn. Bản thân bà Liên xác định bà không thuộc hàng thừa kế của cụ Độ và cụ Vây. Bà đề nghị Tòa án giải quyết trả đất về cho xã Bá Xuyên (nay là phường Bá Xuyên) quản lý và không có yêu cầu phản tố trong vụ án. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đồng thừa kế của cụ Độ và cụ Vây cũng không có yêu cầu độc lập để yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Bị đơn không xuất trình được các giấy tờ về quyền sử dụng đất. Phía nguyên đơn xuất trình bản gốc Giấy nhượng nhà ngày 29/9/1995 giữa ông Đinh Thanh Hải và bà Lê Thị Thành với giá 600.000đồng; Giấy nhượng nhà ngày 08/12/1998 giữa ông Đồng Duy Công và chị Đồng Thị Chi với giá 650.000đồng. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đinh Thanh Hải, bà Lê Thị Thành, ông Đồng Duy Công là những người trực tiếp quản lý sử dụng đất nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Da, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà Da đối với thửa đất.

Việc bà Liên cho rằng gia đình không biết việc năm 1995 ông Hải, bà Sông viết giấy nhượng nhà cho bà Lê Thị Thành, bà Thành cho ông Đồng Duy Công quản lý, sử dụng đất. Năm 1998 ông Công nhượng nhà cho chị Đồng Thị Chi là không có căn cứ vì thực tế trên đất có công trình nhà ở (năm 2002 nhà mới đổ), bà Liên thừa nhận có biết việc ông Hải- bà Sông và ông Công đều từng ở trên đất, cho thấy việc quản lý sử dụng đất của ông Hải- bà Sông, ông Công, chị Chi là công khai, liên tục, ngay tình.

Xét thấy mặc dù không có giấy tờ về việc tặng cho hay cho mượn nhưng cụ Độ, cụ Vây và tất cả các đồng thừa kế đều đã mặc nhiên thừa nhận quyền sử dụng đất cho ông Hải – Bà Sông, ông Công và sau này là chị Chi.

Do đó, có căn cứ để xác định thửa đất đang có tranh chấp là di sản thừa kế của chị Đồng Thị Chi, hiện nay bà Dương Thị Da là người thừa kế duy nhất, có đủ điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[5]. Về án phí: Bị đơn là người cao tuổi được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[6]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Dương Thị Da tự nguyện chịu chi phí tố tụng (đã thực hiện xong).

[7]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định.

[8]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Thái Nguyên là có căn cứ chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; 156, 157, 158, 164, 165, 166 và Điều 227 Điều 228, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 633, 634, 635, 636 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính; Điều 138 Luật đất đai năm 2024; 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 bà Dương Thị Da về việc: Xác định thửa đất số 138, tờ bản đồ 21-II (theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1986-1987), hiện nay là thửa đất số 51, tờ bản đồ 44, diện tích 358,7m<sup>2</sup> loại đất màu (theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2018-2019), địa chỉ tại xóm La Cảnh 2, xã Bá Xuyên, TP Sông Công, Thái Nguyên (nay là phường Bá Xuyên, Thái Nguyên) là di sản thừa kế của chị Đồng Thị Chi và bà Dương Thị Da là người thừa kế duy nhất.

2. Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà Dương Thị Da đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ 44, diện tích 358,7m<sup>2</sup>, loại đất màu (theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2018-2019), địa chỉ tại xóm La Cảnh 2, xã Bá Xuyên, Thành phố Sông Công, Thái Nguyên (nay là TDP La Cảnh 2, phường Bá Xuyên, Thái Nguyên), là đoạn nối các điểm A, B, C, D, E, F, G, 21, 22, H, I, 17, 16, K, L, A trên bản trích đo hiện trạng của Công ty Cổ phần tư vấn dịch vụ tài nguyên-môi trường và xây dựng số 6.

3. Bà Dương Thị Da liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo đúng quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: đã thực hiện xong.

5. Về án phí: Bị đơn bà Vũ Thị Liên được miễn án phí dân sự sơ thẩm nộp Ngân sách Nhà nước.

6. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm. Báo cho các đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

*(Kèm theo bản án là bản trích đo hiện trạng sử dụng đất của Công ty Cổ phần tư vấn dịch vụ tài nguyên- môi trường và xây dựng số 6)*

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh TN;
- VKSND khu vực 2 - TN;
- THADS tỉnh TN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Đinh Thị Lan Anh**



**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**