TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 - GIA LAI** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 36/2025/DS-ST
Ngày: 13-10-2025
V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất; huỷ quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - GIA LAI, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Minh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Vĩnh Mậu.

2. Ông Phạm Thành Nghĩa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Trúc - Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân khu vực 2 - Gia Lai, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Gia Lai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Định - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - Gia Lai, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 164/2024/TLST-DS, ngày 24 tháng 10 năm 2024, về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; huỷ quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 77/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị N, sinh năm 1937; vắng mặt.

Địa chỉ cũ: Thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Địa chỉ hiện nay: Thôn T, xã T, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị N: Anh Trần Văn C, sinh năm 1980; địa chỉ thôn T, xã T, tỉnh Gia Lai đại diện theo uỷ quyền (Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 25 tháng 10 năm 2024); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Châu Lý N1, sinh năm 1958; có mặt.

Địa chỉ cũ: Thôn M, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Địa chỉ hiện nay: Thôn M, xã T, tỉnh Gia Lai.

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

1. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1965; có mặt.

Địa chỉ cũ: Thôn M, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Địa chỉ hiện nay: Thôn M, xã T, tỉnh Gia Lai.

2. Bà Châu Thị H1, sinh năm 1956; có mặt.

Địa chỉ cũ: Thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Địa chỉ hiện nay: Thôn N, xã T, tỉnh Gia Lai.

3. Bà Châu Thị L, sinh năm 1966; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ cũ: Thôn V, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Địa chỉ hiện nay: Thôn V, xã T, tỉnh Gia Lai.

4. Bà Châu Thị Á, sinh năm 1970; có mặt.

Địa chỉ cũ: Thôn A, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Địa chỉ hiện nay: Thôn A, xã T, tỉnh Gia Lai.

5. Chị Trần Thị N2, sinh năm 1962; có mặt.

Địa chỉ cũ: Khu phố D, thị trấn D, huyện T, tỉnh Bình Định.

Địa chỉ hiện nay: Thôn D, xã T, tỉnh Gia Lai.

6. Chị Trần Thị R, sinh năm 1971; có mặt.

Địa chỉ cũ: Thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Địa chỉ hiện nay: Thôn Q, xã T, tỉnh Gia Lai.

7. Chị Trần Thị Á1, sinh năm 1972; có mặt.

Địa chỉ cũ: Thôn H, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Địa chỉ hiện nay: Thôn H, xã T, tỉnh Gia Lai.

8. Anh Trần Văn T, sinh năm 1974; có mặt.

Địa chỉ cũ: Thôn H, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Địa chỉ hiện nay: Thôn H, xã T, tỉnh Gia Lai.

9. Anh Trần Văn C, sinh năm 1980; có mặt.

Địa chỉ cũ: Thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Địa chỉ hiện nay: Thôn T, xã T, tỉnh Gia Lai.

10. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1969; có mặt.

Địa chỉ cũ: Thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Địa chỉ hiện nay: Thôn T, xã T, tỉnh Gia Lai.

11. Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Bình Định và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Bình Định (Đã sáp nhập ngày 01 tháng 7 năm 2025).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Bình Định và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Bình Định: Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Gia Lai và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: Số B đường N, xã T, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Gia Lai và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Gia Lai: Bà Nguyễn Thị Bích P - Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Gia Lai đại diện theo uỷ quyền (Theo Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Gia Lai); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 14 tháng 10 năm 2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn bà Lê Thị N; lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh Trần Văn C là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị N trình bày: Anh là con của bà Lê Thị N. Bà Lê Thị N và ông Châu Lý N1 có mối quan hệ bà con gì với nhau hay không thì anh không rõ. Anh có biết ông Châu Lý N1, vì trước đây ông N1 có sinh sống trên thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định nay là thôn T, xã T, tỉnh Gia Lai của cha mẹ anh. Cha, mẹ của anh là ông Trần Đình B, bà Lê Thị N. Cha, mẹ của anh sinh được 06 người con gồm Trần Thị N2, Trần Thị R, Trần Thị Á1, Trần Văn T, Trần Thị T2, anh là Trần Văn C. Ngoài ra cha mẹ của anh không còn con riêng, con nuôi nào khác. Cha của anh chết vào ngày 02 tháng 12 năm 2020. Trước khi chết cha của anh không để lại di chúc. Ông, bà nội của anh là cụ Trần C1, cụ Nguyễn Thị C2. Ông, bà nội của anh đã chết từ lâu và chết trước cha của anh. Chị Trần Thị T2 chết vào năm 2005, không có chồng, con gì. Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15, theo hồ sơ địa chính năm 1993 là thửa đất số 595, tờ bản đồ số 3, thuộc một phần thửa đất có số hiệu 283, tờ bản đồ số 2, diện tích 01 sào, 01 thước, 09 tấc, tương đương 563,33m^2, có nguồn gốc của vợ chồng ông Nguyễn H2, bà Đặng Thị C3 tạo lập được Sở địa chánh tỉnh B cấp năm 1944. Sau đó vợ chồng ông Nguyễn H2, bà Đặng Thị C3 tặng cho thửa đất trên cho con trai là ông Nguyễn S sử dụng. Sau đó ông Nguyễn S giao thửa đất trên cho con trai là ông Nguyễn N3 sử dụng. Vào năm 1954, ông Nguyễn N3 tập kết ra miền B nên giao thửa đất trên cho mẹ anh sử dụng. Ông Nguyễn N3 hy sinh là Liệt sỹ. Đến năm 1973 mẹ của anh tạm giao cho ông Châu Văn T3 là cha của ông Châu Lý N1 xây dựng ngôi nhà trên một phần thửa đất có số hiệu 283, tờ bản đồ số 2, nay là thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15. Đến năm 1986, ông T3 chết; khoảng 01 năm sau ngôi nhà của ông T3 bị sập nên gia đình ông C4 Lý Ngọc đi đến nơi khác ở và đã trả lại diện tích đất trên cho cha, mẹ anh sử dụng. Cha, mẹ của anh sử dụng diện tích đất trên cho đến nay; cha của anh là người đăng ký kê khai sử dụng thửa đất trên. Hiện nay mẹ của anh đang quản lý thửa đất trên nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Vào năm 2020, cha, mẹ của anh có cho bà Nguyễn Thị T1 mượn thửa đất trên để bà T1 nuôi bò. Cha, mẹ anh có giao cho

bà T1 số tiền 50.000.000 đồng để bà T1 xây dựng một cái móng bằng gạch để bà T1 làm chuồng nuôi bò. Ngoài ra trên thửa đất có một cái giếng nước đào và 02 cây ô ma. Ngoài ra không còn tài sản nào khác trên thửa đất. Anh là người đại diện hợp pháp cho mẹ anh yêu cầu công nhận cho mẹ của anh được trọn quyền sở hữu, sử dụng thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15, diện tích đo đạc thực tế 339,5m^2 đất ở tại nông thôn và móng nhà, giếng nước đào, 02 cây ô ma trên thửa đất. Anh không yêu cầu phân chia thừa kế tài sản của cha anh chết để lại trong khối tài sản chung nên trên mà giao cho mẹ anh được trọn quyền sở hữu, sử dụng để làm nơi thờ cúng Liệt sỹ Nguyễn Ngự . Ngoài ra anh không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Tại lời khai và tại phiên toà, bị đơn ông Châu Lý N1 trình bày: Ông và bà Lê Thị N có mối quan hệ bà con, họ hàng với nhau. Bà nội của ông là bà Lê Thị H3; bà nôi của ông là chị ruột của cha bà Lê Thị N nhưng ông không biết cha của bà Lê Thị N họ, tên gì. Cha, mẹ của ông là ông Châu Văn T3, bà Nguyễn Thị C5. Cha, mẹ của ông sinh được 04 người con gồm bà Châu Thị H1, ông là Châu Lý N1, bà Châu Thị L, bà Châu Thị Ánh .1 Ngoài ra cha, mẹ của ông không còn con riêng hay con nuôi nào khác. Cha của ông chết vào năm 1986, mẹ của ông chết vào năm 1979. Trước khi chết, cha mẹ của ông đều không để lại di chúc. Ông, bà nội của ông là Châu Văn T4, Lê Thị H3; ông nội của ông chết vào năm 1956; bà nội của ông chết vào năm 1962. Ông, bà ngoại của ông là Nguyễn Đ, Cái Thị R1; ông, bà ngoại của ông đều đã chết và chết trước mẹ của ông. Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15, theo hồ sơ địa chính năm 1993 là thửa đất số 595, tờ bản đồ số 3 có nguồn gốc của ông, bà bên phía bà nội ông giao cho bà nội ông sử dụng. Sau đó bà nội ông giao cho cha ông sử dụng. Đến năm 1973, cha của ông xây dựng một ngôi nhà móng đá táp lô, tường trát đất, lợp tranh trên thửa đất; đào giếng nước; trồng 02 cây ô ma trên đất. Đến năm 1986 cha của ông chết. Đến năm 1991 nhà bị sập; ông lấy vợ nên về quê vợ ở xã P sinh sống. Tuy ông không trực tiếp ở trên thửa đất nhưng ông vẫn về thửa đất để trông coi. Ông là người đăng ký, kê khai sử dụng thửa đất và nộp thuế cho nhà nước và hiện nay ông đang quản lý thửa đất trên. Từ năm 1973 cha của ông xây dựng nhà ở và đăng ký kê khai sử dụng thửa đất trên. Đến năm 1993, ông là người đăng ký kê khai sử dụng thửa đất trên. Năm 2002 ông Trần Đình B tự ý đăng ký kê khai sử dụng thửa đất trên và sử dụng đất nên vào ngày 16 tháng 3 năm 2005, ông có làm đơn khiếu nại gửi đến Ủy ban nhân dân xã P. Đến năm 2010 ông đăng ký kê khai sử dụng thửa đất trên. Thửa đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Hiện nay trên thửa đất có một cái móng bằng gạch do bà Nguyễn Thị T1 xây dựng; 01 cái giếng nước đào; 02 cây ô ma. Ngoài ra không còn tài sản nào khác trên thửa đất. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N. Vì thửa đất trên cha mẹ của ông đã giao lại cho ông nên ông yêu cầu công nhận cho vợ chồng ông được trọn quyền sở hữu, sử dụng thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15, diện tích đo đạc thực tế 339,5m^2 đất ở tại nông thôn và giếng nước đào, 02 cây ô ma trên thửa đất. Ông yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 tháo dỡ móng bằng gạch để trả lại thửa đất trên cho vợ chồng ông sử dụng. Ngoài ra ông không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Tại lời khai và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H trình bày: Bà thống nhất với trình bày và yêu cầu chồng bà là ông Châu Lý N1. Ngoài ra bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Tại lời khai và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị H1, bà Châu Thị Á thống nhất trình bày: Các bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của ông Châu Lý N1. Các bà đồng ý giao cho vợ chồng ông Châu Lý N1, bà Phạm Thị H được trọn quyền sở hữu, sử dụng thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15, diện tích đo đạc thực tế 339,5m^2 đất ở tại nông thôn và giếng nước đào, 02 cây ô ma trên thửa đất. Các bà không tranh chấp thừa kế tài sản của cha, mẹ các bà chết để lại là thửa đất và các tài sản nêu trên. Vì khi cha, mẹ các bà còn sống đã tặng cho thửa đất và các tài sản nêu trên cho vợ chồng ông Châu Lý N1, bà Phạm Thị H được trọn quyền sở hữu, sử dụng. Ngoài ra các bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị L vắng mặt nhưng tại lời khai bà Châu Thị L trình bày: Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của ông Châu Lý N1. Bà đồng ý giao cho vợ chồng ông Châu Lý N1, bà Phạm Thị H được trọn quyền sở hữu, sử dụng thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15, diện tích đo đạc thực tế 339,5m^2 đất ở tại nông thôn và giếng nước đào, 02 cây ô ma trên thửa đất. Vì khi cha, mẹ bà còn sống đã tặng cho thửa đất và các tài sản nêu trên cho vợ chồng ông Châu Lý N1, bà Phạm Thị H. Ngoài ra bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Tại lời khai và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị N2, chị Trần Thị R, chị Trần Thị Á1, anh Trần Văn T, anh Trần Văn C thống nhất trình bày: Các anh, chị đều thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của mẹ các anh, chị là bà Lê Thị N. Nay các anh chị đều thống nhất giao cho bà Lê Thị N được trọn quyền sở hữu, sử dụng thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15, diện tích đo đạc thực tế 339,5m^2 đất ở tại nông thôn và móng nhà, giếng nước đào, 02 cây ô ma trên thửa đất. Các anh chị không yêu cầu phân chia thừa kế tài sản của cha các anh chị chết để lại trong khối tài sản chung nên trên mà giao cho mẹ được trọn quyền sở hữu, sử dụng để làm nơi thờ cúng Liệt sỹ Nguyễn Ngự . Ngoài ra các anh chị không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Tại lời khai và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Bà và vợ chồng ông Trần Đình B, bà Lê Thị N là người ở cùng địa phương với nhau nên có quan hệ quen biết nhau. Vào năm 2020, bà có mượn thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15 của vợ chồng ông Trần Đình B, bà Lê Thị N để nuôi bò. Vợ chồng ông B, bà N có giao cho bà số tiền 50.000.000 đồng để bà xây dựng một cái móng bằng gạch làm chuồng nuôi bò. Sau khi bà xây dựng cái móng và chuồng nuôi bò xong thì ông Châu Lý N1 tranh chấp quyền sử dụng thửa đất trên với vợ chồng ông B, bà N nên bà tháo dỡ chuồng bò; hiện nay vẫn còn móng bằng gạch được xây dựng trên thửa đất. Lý do vợ chồng ông B, bà N giao cho bà số tiền 50.000.000 đồng để bà xây dựng móng bằng gạch vì vợ chồng ông B, bà N nói sau này sẽ lấy lại đất để sử dụng. Hiện nay bà đã trả lại thửa đất trên cho bà Lê Thị N

chứ bà không còn quản lý thửa đất này. Bà không còn quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất trên. Bà không tranh chấp hay yêu cầu gì liên quan đến thửa đất và tài sản gắng liền với đất nêu trên. Ngoài ra bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Tại phiên toà người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Gia Lai và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Gia Lai là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan quan Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Bình Định và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Bình Định vắng mặt nhưng có văn bản trình bày ý: Trong vụ án có liên quan đến Quyết định số 25/QĐ-CTUB ngày 28 tháng 7 năm 2005 của Chủ tịch UBND xã P về việc trả lời khiếu nại công dân ông Châu Lý N1 ở thôn M, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định thì yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với các vấn đề khác liên quan đến việc giải quyết vụ án vẫn giữ nguyên nội dung tại Công văn số 08/UBND-DC ngày 15 tháng 01 năm 2025 của UBND xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 176, 196, 197, 690 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các điều 170, 190, 191, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 182, 183, 184, 221 của Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị N; công nhận cho bà Lê Thị N được trọn quyền sở hữu, sử dụng thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15, diện tích đo đạc thực tế 339,5m^2 đất ở tại nông thôn và móng nhà, giếng nước đào, 02 cây ô ma trên thửa đất; địa chỉ thôn T, xã T, tỉnh Gia Lai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn bà Lê Thị N khởi kiện yêu cầu công nhận cho bà Lê Thị N được trọn quyền sở hữu, sử dụng thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15, diện tích đo đạc thực tế 339,5m^2 đất ở tại nông thôn và móng nhà, giếng nước đào, 02cây ô ma trên thửa đất, địa chỉ thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định nay là thôn T, xã T, tỉnh Gia Lai. Bị đơn ông Châu Lý N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N; ông Châu Lý N1 yêu cầu công nhận cho vợ chồng ông Châu Lý N1, bà Phạm Thị H được trọn quyền sở hữu, sử dụng thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15, diện tích đo đạc thực tế 339,5m^2 đất ở tại nông thôn và giếng nước đào, 02 cây ô ma trên thửa đất. Ông Châu Lý N1 yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 tháo dỡ móng xây bằng gạch để trả lại thửa đất trên cho vợ chồng Châu Lý N1, bà Phạm Thị H sử dụng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 không có yêu cầu độc lập; bà Nguyễn Thị

T1 xác định móng xây bằng gạch nêu trên thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị N. Ngoài ra cần xem xét Quyết định số 25/QĐ-CTUB ngày 28 tháng 7 năm 2005 của Chủ tịch UBND xã P về việc trả lời khiếu nại công dân ông Châu Lý N1 ở thôn M, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định liên quan đến thửa đất mà các đương sự tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử xác định các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; huỷ quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Thửa đất trên toạ lạc tại thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định nay là thôn T, xã T, tỉnh Gia Lai nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Toà án vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Gia Lai, tỉnh Gia Lai.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên toà, bà Lê Thị N là nguyên đơn vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên toà. Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Gia Lai; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Gia Lai là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Bình Định và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Bình Định vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bà Châu Thị L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Ông Nguyễn Văn H4, ông Lê Văn M, ông Nguyễn Văn M1 là người làm chứng vắng mặt nhưng trước đó đã có lời khai trực tiếp với Toà án và đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Theo quy định tại Điều 227, Điều 228, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự và những người làm chứng nêu trên.

[3] Về phạm vi giải quyết: Các đương sự trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15, diện tích đo đạc thực tế 339,5m^2, giếng nước đào, 02 cây ô ma, móng xây gạch trên thửa đất; các đương sự trong vụ án không tranh chấp, yêu cầu gì ngoài yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn; bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong phạm vi khởi kiện, yêu cầu của các đương sự theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Theo Quyết định số 37/2014/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định hạn mức đất ở trên địa bàn tỉnh Bình Định thì hạn mức công nhận đất ở đối với các xã đồng bằng là 500m^2. Do đó có căn cứ xác định diện tích đất đo đạc thực tế 339,5m^2 mà các đương sự tranh chấp có mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ý kiến của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Hội đồng xét xử xét về nguồn gốc, quá trình đăng ký kê khai, sử dụng thửa đất tranh chấp:

[4.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp, theo nguyên đơn bà Lê Thị N cho rằng nguồn gốc thửa đất tranh chấp do ông Nguyễn N3 là Liệt sỹ giao lại cho vợ

chồng ông Trần Đình B, bà Lê Thị N sử dụng; bị đơn ông Châu Lý N1 cho rằng nguồn gốc thửa đất trên của ông, bà bên phía bà nội ông N1 giao cho bà nội ông N1 sử dụng; sau đó bà nội ông N1 giao lại cho ông Châu Văn T3 là cha của ông N1 sử dụng vào năm 1973; đến năm 1986, ông T3 chết thì ông N1 là người sử dụng thửa đất trên. Hội đồng xét xử xét thấy, theo đơn khiếu nại ngày 16 tháng 3 năm 2005 của ông Châu Lý N1 thể hiện *"Nguyên 1968, dòng họ phía ngoại của cha tôi (không có cháu nội trai, hiện nay còn bà Lê Thị N đang ở T, P.N4) chia cho C6 tôi là cháu ngoại trai ở trên khoảnh đất thổ cư, tục danh là đất vườn ông N3…"*. Theo lời khai của ông Lê Văn M, ông Nguyễn Văn M1 là những người sinh sống lâu đời tại địa phương nơi có thửa đất đang tranh chấp đều xác định nguồn gốc thửa đất nêu trên của ông Nguyễn Ngự . Do đó có căn cứ xác định thửa đất các đương sự tranh chấp có nguồn gốc của ông Nguyễn N3 là Liệt sĩ. Việc ông Châu Văn T3 (Cha của ông Châu Lý N1) sử dụng đất từ năm 1973 là do được bà Lê Thị N tạm giao để làm nhà ở, không phải được tặng cho hay chuyển nhượng hợp pháp. Như vậy, thửa đất vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn N3, nay bà Lê Thị N thừa kế sử dụng.

[4.2] Xét về quá trình đăng ký kê khai, sử dụng thửa đất tranh chấp. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ông Châu Văn T3 là người bắt đầu sử dụng thửa đất trên vào năm 1973. Nguyên đơn cho rằng việc ông T3 sử dụng thửa đất trên do nguyên đơn tạm giao để xây dựng nhà ở; bị đơn cho rằng việc ông T3 sử dụng đất do mẹ ông Tấn T5 cho cho ông T3 sử dụng. Căn cứ vào chứng cứ xác định nguồn gốc thửa đất nêu trên của ông Nguyễn N3, kết quả thu thập chứng cứ những người làm chứng, hồ sơ địa chính tại Ủy ban nhân dân xã P thể hiện vào năm 1980, đo đạc theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ thì thửa đất tranh chấp là một phần thửa đất số 1126, tờ bản đồ số 2, diện tích 688m^2, loại đất T do ông Châu Văn T3 (Cha của ông Châu Lý N1) và ông Trần Đình B (Chồng của bà Lê Thị N) đăng ký kê khai. Tại đơn khiếu nại ngày 16 tháng 3 năm 2005 của ông Châu Lý N1 thể hiện *"Nguyên 1968, dòng họ phía ngoại của cha tôi (không có cháu nội trai, hiện nay còn bà Lê Thị N đang ở T, P.N)…* Hồ sơ địa chính năm 1980 thể hiện cả ông Châu Văn T3 và ông Trần Đình B đều đăng ký sử dụng chung thửa đất. Tuy nhiên, sau khi ông T3 chết năm 1986, gia đình ông N1 rời địa phương, không tiếp tục quản lý, sử dụng đất. Trong khi đó, vợ chồng ông B, bà N quản lý, tôn tạo và kê khai ổn định. Việc này thể hiện sự chiếm hữu liên tục, công khai, ngay tình, có căn cứ được pháp luật bảo vệ theo quy định tại các điều 176, 196 của Bộ luật Dân sự 1995.

[4.3] Theo hồ sơ địa chính năm 1993, thực hiện Nghị định số 64-CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Chính phủ ban hành bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp, thửa đất số 1126, tờ bản đồ số 2 được tách thành 02 thửa gồm thửa đất số 595, tờ bản đồ số 3, diện tích 320m^2, loại đất T, trong đó, trong đó 200m^2 đất ở và 120m^2 đất vườn do ông Châu Lý Ngọc kê K, đăng ký; thửa đất số 674, tờ bản đồ số 3, diện tích 380m^2, loại đất vườn do ông Trần Đình B kê khai, đăng ký. Ông Châu Lý N1 thừa nhận từ năm 1991 ông không còn cư trú tại địa phương thôn T, xã P mà ông kết

hôn với bà Phạm Thị H nên về sinh sống tại thôn M, xã P. Tại Công văn số 183/CAX ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Công an xã P thể hiện ông Châu Lý N1 không đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa phương xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. Qua xác minh tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện T thì hộ gia đình ông Châu Lý N1 được cân đối giao quyền sử dụng đất tại xóm C, thôn M, xã P theo Nghị định số 64-CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Chính phủ. Tại Điều 6 của quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp ban hành kèm theo Nghị định số 64-CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Chính phủ *"Đối tượng được giao đất nông nghiệp để sử dụng ổn định lâu dài là nhân khẩu nông nghiệp thường trú tại địa phương..."*. Do đó việc ông Châu Lý Ngọc kê K, đăng ký thửa đất số 595, tờ bản đồ số 3, diện tích 320m^2, loại đất T, trong đó, trong đó 200m^2 đất ở và 120m^2 đất vườn là không đúng đối tượng và không phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp.

[4.4] Vào năm 2002, thực hiện Quyết định số 389/QĐ-UB ngày 05 tháng 02 năm 2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc phê duyệt đề án đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở (khu vực nông thôn) tỉnh Bình Định ông Trần Đình B là người kê khai sử dụng thửa đất số 792, tờ bản đồ số 3, diện tích 320m^2. Phạm vi, đối tượng theo quyết định nêu trên *"... Đối tượng được xét cấp GCNQSDĐ ở là hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở"*. Tại thời điểm này, gia đình ông Châu Lý N1 không còn ai quản lý thửa đất nêu trên. Vợ chồng ông Trần Đình B, bà Lê Thị N là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên nên ông Trần Đình B là người kê khai sử dụng thửa đất số 792, tờ bản đồ số 3 có căn cứ.

[4.5] Vào năm 2005, ông Châu Lý N1 tranh chấp quyền sử dụng thửa đất nêu trên với vợ chồng ông Trần Đình B, bà Lê Thị N. Ngày 28 tháng 7 năm 2005 Chủ tịch UBND xã P ban hành Quyết định số 25/QĐ-CTUB về việc trả lời khiếu nại công dân ông Châu Lý N1 ở thôn M, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định công nhận thửa đất trên cho ông Châu Lý N1 là không đúng quy định. Bởi lẽ, căn cứ Điều 136 của Luật Đất đai năm 2003 về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai thì trong trường hợp này Ủy ban nhân dân xã P chỉ có thẩm quyền tiến hành hòa giải mà không có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai. Vì Quyết định nêu trên ban hành không đúng thẩm quyền, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị N trong vụ án dân sự mà Toà án có nhiệm vụ giải quyết. Căn cứ Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử huỷ quyết định nêu trên.

[4.6] Vào năm 2010, thực hiện dự án hoàn thiện và hiện đại hoá hệ thống quản lý đất đai thì ông C4 Lý Ngọc kê khai thửa đất số 595, có số thửa 58, tờ bản đồ số 15. Xét thấy, tại thời điểm này thửa đất trên đang có tranh chấp quyền sử dụng; ông Châu Lý N1 không trực tiếp sử dụng đất mà vợ chồng ông Trần Đình B, bà Lê Thị N là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên. Do đó, việc ông Châu Lý N1 có tên trong sổ mục kê đăng ký thửa đất nêu trên không phải là căn cứ để chứng minh là người được quyền sử dụng đất.

[5] Từ các chứng cứ về nguồn gốc thửa đất tranh chấp; quá trình đăng ký kê khai, sử dụng thửa đất tranh chấp có căn cứ xác định thửa đất các đương sự tranh

chấp có nguồn gốc của ông Nguyễn N3 chết để lại cho vợ chồng ông Trần Đình B, bà Lê Thị N sử dụng. Vì quan hệ bà con với nhau nên gia đình ông Châu Văn T3 quản lý thửa đất trên từ năm 1973 đến năm 1986 ông T3 chết thì gia đình ông T3 đều đi nơi khác sinh sống; gia đình ông T3 không còn ai trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên. Từ năm 1986 đến nay, vợ chồng bà Lê Thị N là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên. Trong quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông Trần Đình B, bà Lê Thị N đã tôn tạo đất, đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Ngoài ra, tại Điều 161 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003; Điều 92 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 năm 2013 quy định căn cứ để giải quyết tranh chấp đất đai thì ngoài các căn cứ khác phải xem xét đến chính sách ưu đãi người có công của Nhà nước. Điều 108 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024 quy định khi giải quyết tranh chấp đất đai phải căn cứ đến chính sách ưu đãi người có công với cách mạng và thân nhân người có công với cách mạng. Ông Nguyễn N3 là Liệt sỹ theo chứng cứ Tổ Quốc ghi công Liệt sĩ Nguyễn Ngự ngày 08 tháng 01 năm 2004. Theo Quyết định số 1544/QĐ-SLĐTBXH ngày 20 tháng 7 năm 2024 về việc trợ cấp thờ cúng liệt sĩ của Giám đốc Sở Lao động - Thương binh và xã hội tỉnh B; Quyết định số 28/QĐ-LĐTBXH ngày 20 tháng 3 năm 2004 của Sở Lao động - Thương binh và xã hội tỉnh B về việc cấp giấy chứng nhận và trợ cấp tiền tuất gia đình liệt sỹ thì bà Lê Thị N là người thờ cúng Liệt sỹ Nguyễn Ngự . Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định thửa đất tranh chấp có nguồn gốc của liệt sĩ Nguyễn N3, được gia đình bà Lê Thị N quản lý, sử dụng ổn định, công khai, liên tục từ năm 1986 đến nay. Việc sử dụng này phù hợp với chính sách ưu đãi người có công theo Điều 108 Nghị định 102/2024/NĐ-CP. Do đó, công nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị N là phù hợp thực tế, đúng quy định pháp luật và bảo đảm chính sách đền ơn đáp nghĩa.

[6] Đối với các tài sản trên thửa đất tranh chấp gồm giếng nước đào, 02 cây ô ma, móng bằng gạch. Xét thấy, gia đình ông Châu Văn T3 bắt đầu sử dụng thửa đất trên vào năm 1973. Trước thời điểm này thửa đất trên đã có ngôi nhà của ông Nguyễn N3; ông Châu Lý N1 không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh giếng nước đào, 02 cây ô ma trên thửa đất thuộc quyền sở hữu của ông. Đối với móng bằng gạch xây dựng trên thửa đất thì nguyên đơn và bà Nguyễn Thị T1 đều thống nhất xác định tài sản trên thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông B, bà N; ông Châu Lý N1 cho rằng tài sản trên thuộc quyền sở hữu của bà T1 nhưng không được bà T1 thừa nhận. Căn cứ lời khai thống nhất của bà Lê Thị N và bà Nguyễn Thị T1, cùng hiện trạng thực tế, xác định móng gạch được xây dựng từ tiền của vợ chồng ông B, bà N, do bà T1 chỉ là người được nhờ thi công. Giếng nước và 02 cây ô ma đã tồn tại trước khi gia đình ông T3 quản lý đất, nên thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị N.

[7] Từ các chứng cứ mà các đương sự cung cấp và những chứng cứ Tòa án đã thu thập được, Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 176, 196, 197, 690 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các điều 170, 190, 191, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

các điều 182, 183, 184, 221 của Bộ luật Dân sự năm 2015 có căn cứ xác định vợ chồng ông Trần Đình B, bà Lê Thị N là người được quyền sử dụng thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15, diện tích đo đạc thực tế 339,5m^2 đất ở tại nông thôn và được quyền sở hữu giếng nước đào, 02 cây ô ma, móng bằng gạch được xây dựng trên thửa đất. Ông Trần Đình B chết không để lại di chúc, các đồng thừa kế đều tự nguyện giao toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Lê Thị N được quyền sở hữu, sử dụng để làm nơi thờ cúng Liệt sĩ Nguyễn N3, người có công với cách mạng. Việc công nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản trên cho bà N vừa đảm bảo quyền dân sự hợp pháp, vừa thể hiện chính sách tri ân người có công của Nhà nước. Do đó, công nhận cho bà Lê Thị N được trọn quyền quyền sử dụng thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15, diện tích đo đạc thực tế 339,5m^2 đất ở tại nông thôn và được trọn quyền sở hữu giếng nước đào, 02 cây ô ma, móng bằng gạch được xây dựng trên thửa đất.

[8] Xét về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Lê Thị N tự nguyện chịu chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 10.000.000 đồng; bà Lê Thị N đã nộp xong số tiền nêu trên nên Hội đồng xét xử không xét.

[9] Xét về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của 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, bị đơn ông Châu Lý N1 là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[10] Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 229; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Toà án.

Căn cứ Điều 136 của Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ các điều 176, 196, 197, 690 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các điều 170, 190, 191, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 182, 183, 184, 221 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 2 của Luật người cao tuổi năm 2009.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị N.

2. Huỷ Quyết định số 25/QĐ-CTUB ngày 28 tháng 7 năm 2005 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Bình Định về việc trả lời khiếu nại công dân ông Châu Lý N1 ở thôn M, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

3. Công nhận cho bà Lê Thị N được trọn quyền sở hữu, sử dụng thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15, diện tích đo đạc thực tế 339,5m^2 đất ở tại nông thôn và móng nhà, giếng nước đào, 02 cây ô ma trên thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15; địa chỉ thôn T, xã T, tỉnh Gia Lai (Vị trí, hiện trạng, ranh giới, diện tích đất và tài sản gắn liền với đất theo sơ đồ trích đo địa chính kèm theo Bản án này).

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Lê Thị N tự nguyện chịu số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà Lê Thị N đã nộp xong số tiền nêu trên.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Châu Lý N1 là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (Ngày 13 tháng 10 năm 2025). Các đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:
- Phòng Giám đốc, kiểm tra, thanh tra và Thi hành án TAND tỉnh Gia Lai;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2-Gia Lai, tỉnh Gia Lai;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2, tỉnh Gia Lai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Văn thư.

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

Văn Công Minh