

Bản án số: 05/2026/DS- ST

Ngày 16 - 01 - 2026

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - LAI CHÂU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Phan Hồng Ngoãn

Các Hội thẩm nhân dân: ông Lò Văn Chiên.

ông Đèo Văn Vĩnh.

- **Thư ký phiên toà:** ông Chảo Hồ Sơn - Thẩm tra viên, Toà án nhân dân khu vực 3- Lai Châu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3- tham gia phiên tòa:** bà Lê Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16/01/2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 3- Lai Châu, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự, thụ lý số: 09/2020/TLST - DS, ngày 20 tháng 10 năm 2020, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2021/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa, số: 01/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 12 năm 2025, Thông báo mở lại phiên tòa số: 20/TB- DS ngày 05/01/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đinh Thị H, sinh năm 1948; địa chỉ: số nhà 42, t d ph 12, p H Th, thành phố Đ B, tỉnh Điện Biên (nay là số nhà 42, t d ph12, p H Đ B Ph, tỉnh Điện Biên); vắng mặt có lý do.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Vũ Thị B, sinh năm 1973; địa chỉ: Th 5, xã S H, tỉnh Lai Châu; có mặt.

Bị đơn: ông Đinh Đức C, sinh năm 1969; địa chỉ: th 3, xã SH, tỉnh Lai Châu; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Vũ Văn Th, sinh năm 1946; địa chỉ: số nhà 42, t d ph 12, p Th, thành phố Đ B, tỉnh Điện Biên (nay là số nhà 42, t d ph12, p H Đ B Ph, tỉnh Điện Biên); vắng mặt có lý do.

2. Bà Đặng Thị H, sinh năm: 1969; địa chỉ: Th 3, xã SH, tỉnh Lai Châu; có mặt.

3. Ủy ban nhân dân xã S H , tỉnh Lai Châu - Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Bá S, chức vụ: Chủ tịch UBND xã S H , tỉnh Lai Châu; vắng mặt có lý do.

Những người làm chứng:

1. Ông: Lò Văn Kh, sinh năm 1965 (trưởng kh 3 nay là th3) có mặt.

2. Ông: Nguyễn Xuân H, sinh năm 1955; có mặt.

3. Ông: Vũ Văn Kh, sinh năm: 1969; vắng mặt.

4. Ông: Vũ Văn D, sinh năm: 1973; vắng mặt.

5. Bà Mùa Thị Dính, sinh năm 1961; vắng mặt.

6. Ông: Hoàng Văn H, sinh năm: 1966; vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1934; vắng mặt.

8. Ông: Sùng A P, sinh năm: 1962; (đã chết).

9. Bà: Vũ Thị N, sinh năm 1960; (nguyên cán bộ địa chính huyện S H); vắng mặt.

Đều có địa chỉ tại: th 3, xã SH, tỉnh Lai Châu.

10. Ông: Bùi Xuân Q, sinh năm 1954; địa chỉ: thôn 3, xã S H , tỉnh Lai Châu (nguyên cán bộ địa chính thị trấn S H , nay là xã S H); có mặt.

11. Ông: Tân Mìn L, sinh năm 1977; địa chỉ: th 2, xã S H , tỉnh Lai Châu; vắng mặt.

12. Ông: Mùa A Ch , sinh năm 1959; địa chỉ, nơi công tác: Hội cựu chiến binh tỉnh Lai Châu, vắng mặt.

13. Ông: Đinh Văn Tr, sinh năm 1962; địa chỉ: Th Ph Tr , xã Kh A , huyện Y Kh , tỉnh Ninh B, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đinh Thị H và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Vũ Thị B, đều thống nhất trình bày như sau:

Về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng: diện tích đất đang tranh chấp giữa bà và ông Đinh Đức C, là do gia đình bà khai hoang (đào ao), vị trí giáp với nương thoát nước của bờ hồ thị trấn Sìn Hồ nay là xã Sìn Hồ vào đầu năm 1983, gia đình bà sử dụng với mục đích thả bè, nuôi cá. Quá trình đào ao có ông Tân Quây Xiên, bà Nguyễn Thị B, ông Hoàng Văn H, ông Vũ Văn Kh, Vũ Văn D, Tân Mìn L, là

những người làm chứng và người trực tiếp đào ao giúp cho gia đình bà là ông Đinh Đức Trung (em trai bà H); đến năm 1995 ông C (là em trai bà), sau khi hoàn thành nghĩa vụ quân sự, ông C từ tỉnh Ninh B lên thị trấn Sìn Hồ, nay là xã Sìn Hồ ở cùng với gia đình bà; năm 1997 ông C cưới vợ là chị Đặng Thị H, sau thời điểm ông C cưới vợ, gia đình bà cũng chuyển lên thành phố Điện Biên, tỉnh Điện Biên để sinh sống cùng với con gái tên là Vũ Thị Tuyết L, trước khi đi lên thành phố Điện Biên, bà H và ông Th đã thống nhất giao lại nhà đất ở, ao, vườn cho vợ chồng ông C mượn để ở và tạm quản lý (nói bằng miệng, không làm giấy tờ gì, không bao gồm diện tích đất ao nói trên). Đến năm 2014 gia đình bà H muốn về làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ao trên thì biết ông Đinh Đức C đang sử dụng ao này để thả bèo, nuôi cá nên phát sinh tranh chấp. UBND thị trấn Sìn Hồ đã hòa giải nhiều lần nhưng kết quả không thành.

Vị trí, diện tích và ranh giới thửa đất: thửa đất ao đang tranh chấp, theo đơn khởi kiện, có diện tích khoảng 335,3 m², tuy nhiên sau khi xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc thực tế, xác định diện tích đất ao tranh chấp là 243,1 m², thuộc khu 3 nay là th 3, xã SH, tỉnh Lai Châu. Có vị trí giáp ranh như sau: phía Đông Bắc: giáp nương nước UBND xã Sìn Hồ quản lý; phía Tây Bắc: giáp đất của ông Đinh Đức C; phía Tây Nam: giáp đất ông Vũ Văn Kh; phía Đông Nam: Giáp đất của ông Tân Xoang Páo. Diện tích đất ao đang tranh chấp, sau khi chuyển về Điện Biên sinh sống năm 1997, gia đình bà đã bỏ hoang cho đến nay và chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà. Bà I H và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Vũ Thị B, yêu cầu bị đơn ông Đinh Đức C trả lại cho bà diện tích đất ao là 243,1 m² (theo kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ ngày 02/12/2025). Ngoài ra nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không có ý kiến gì thêm.

2. Bị đơn ông Đinh Đức C, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông C, trình bày:

Về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng: nguồn gốc đất ao trước đây là đất ruộng của người Hoa, để lại trước năm 1979. Đến năm 1990 do Hồ chứa nước của Huyện bị vỡ, nước chảy xuống khu đất ruộng của người Hoa, thành một rãnh nước; đến năm 1997 vẫn là bãi đất hoang và bãi thải nước của Hồ thị trấn S H, huyện Sìn Hồ nay là xã S H, tỉnh Lai Châu và không có ai sử dụng. Cuối năm 1999 ông C đào ao, năm 2000 ao có nước gia đình ông C mới thả bèo, nuôi cá, đến năm 2005 mới hoàn thiện ao như hiện nay. Tính đến năm 2014, gia đình ông đã sử dụng ổn định, tị H xuyên và liên tục 15 năm để thả bèo, nuôi cá. Trong quá trình đào ao và sử dụng không có tranh chấp với ai, tất cả thành viên trong gia đình bà H đều biết nhưng cũng không ai có ý kiến phản đối, can ngăn hay tranh chấp gì với gia đình ông. Người trực tiếp giúp ông đào ao cho gia đình là ông Sùng A P và rất

nhiều người trong khu 3 nay là th 3, xã SH chứng kiến. Năm 2015 sau khi xảy ra tranh chấp đất, gia đình ông đã được Ủy ban nhân dân thị trấn Sìn Hồ nay là UBND xã Sìn Hồ hoà giải nhiều lần nhưng không có kết quả.

Vị trí, diện tích và ranh giới thửa đất: toàn bộ thửa đất thuộc khu 3, thị trấn Sìn Hồ nay là th 3, xã SH, tỉnh Lai Châu, diện tích 335,3m², vị trí giáp danh: phía Đông giáp bờ nương; Phía tây giáp đất nhà Khoa Viên; Phía Nam giáp đất với Lù, Nhung; phía Bắc giáp bờ Hồ. Diện tích thửa đất nêu trên, chưa được cơ quan cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông, nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền quy chủ cho hộ gia đình ông vào ngày 15 tháng 01 năm 2013, tại tờ bản đồ địa chính số 44, thửa đất số 24 và được cấp có thẩm quyền đo đạc lập bản đồ địa chính năm 2013, mục đích sử dụng đất: nuôi trồng thủy sản (NTS). Hiện tại gia đình ông vẫn đang sử dụng ổn định và quản lý toàn bộ diện tích đất đã được quy chủ, bao gồm: phần diện tích ao đang tranh chấp, sau khi có kết quả xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 02/12/2025, ôngC xác định diện tích đất ao tranh chấp là 243,1m², có vị trí giáp ranh: phía Đông Bắc: giáp nương nước UBND xã Sìn Hồ quản lý; phía Tây Bắc: giáp đất của ông; phía Tây Nam: giáp đất ông Vũ Văn Kh; phía Đông Nam: giáp đất của ông Tân Xoang P. Đối với diện tích 92,2 m² là đất vườn (theo ôngC, sở dĩ có phần đất này có được, là do trong quá trình gia đình ông đào ao, có vận chuyển đất đắp thành bờ ao và này san phẳng đất để làm vườn, phần đất này nằm ở phía Bắc giáp đường kè bờ Hồ hiện nay, gia đình ông trồng các loại trồng cây ăn quả và trồng rau theo mùa vụ, gồm có (cây liễu, mận, đào, lê và hoa màu) để cải thiện đời sống mà không có bất kỳ ai đến tranh chấp hay can ngăn gì, kể cả các thành viên trong gia đình bà H, ông Th.

Vì vậy, ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì: gia đình ông sử dụng đất ổn định, liên tục từ thời điểm bà H chuyển đi tỉnh Điện Biên cho đến nay đã gần 30 năm và đã được cơ quan có thẩm quyền quy chủ cho gia đình ông; bà H không có tài liệu chứng minh quyền sử dụng hợp pháp; diện tích đất chưa từng được cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình Bà H.

3. Trình bày của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Vũ Văn Th (chồng bà Vũ Thị H): xác nhận diện tích đất tranh chấp là do gia đình ông bà khai hoang (đào ao) từ đầu năm 1983, gia đình sử dụng với mục đích là thả bèo, nuôi cá. Đến năm 1997, gia đình ông bà chuyển lên tỉnh Điện Biên sinh sống, ông bà đã thống nhất giao lại nhà đất ở, ao, vườn cho anhC mượn để ở và phát triển kinh tế, nhưng không bao gồm diện tích ao tranh chấp. Ông Th nhất trí với toàn bộ yêu cầu của bà H và người đại diện theo ủy quyền bà Vũ Thị B.

- Bà Đặng Thị H (vợ ông Đinh Đức C): Bà hoàn toàn nhất trí với lời trình bày của ôngC và cũng không đồng ý yêu cầu đòi đất của bà H.

- Ủy ban nhân dân xã Sìn Hồ, xác nhận: diện tích đất đang tranh chấp giữa bà Đinh Thị H và ông Đinh Đức C, có diện tích là 243,1 m²; địa chỉ tại khu phố 3, thị trấn Sìn Hồ nay là th 3, xã SH, tỉnh Lai Châu; có vị trí giáp ranh như sau: phía Đông Bắc: giáp nương nước UBND xã Sìn Hồ quản lý; phía Tây Bắc: giáp đất của ông Đinh Đức C; phía Tây Nam: giáp đất ông Vũ Văn Kh; phía Đông Nam: Giáp đất của ông Tấn Xoang P. Diện tích nêu trên, đã được quy chủ cho hộ ông Đinh Đức C vào ngày 15/01/2013, tại tờ bản đồ địa chính số 44, thửa đất số 24 và được cấp có thẩm quyền đo đạc lập bản đồ địa chính năm 2013. Diện tích đất này chưa được cơ quan cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bất kỳ hộ gia đình nào. UBND xã sẽ xem xét theo trình tự, thủ tục của Luật đất đai để cấp cho đương sự có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có yêu cầu.

4. Trình bày của những người làm chứng:

Những người làm chứng do nguyên đơn đề nghị gồm ông Tấn Quẩy X, Tấn Mìn L, ông Hoàng Văn H, ông Vũ Văn D... đều xác nhận: về nguồn gốc đất đang tranh chấp giữa bà Đinh Thị H và ông Đinh Đức C, trước đây là đất ruộng của người Hoa, sau khi người Hoa bỏ hoang, gia đình ông Th và bà I H về ở và cải tạo thành ao để thả cá, đất ruộng hay hẹp thì các ông, bà không để ý. Còn vợ chồng ông C có đào hay cải tạo hay không rõ. Từ thời gian gia đình bà H, ông Th chuyển về Điện Biên sinh sống, chỉ thấy gia đình ông C sử dụng thả bèo, nuôi cá cho đến nay...

- Ông Đinh Đức Tr (em trai bà H), xác nhận: trong quá trình sinh sống cùng với gia đình bà H, ông Th. Ông có tham gia khai hoang đất và đào ao cho gia đình bà Đinh Thị H vào khoảng năm 1984-1985... có sự chứng kiến của hàng xóm láng giềng và một số anh em trực tiếp đào ao như: Vũ Văn Kh, Vũ Văn D, Mai Viết D.

- Bà Nguyễn Thị B (87 tuổi), xác nhận: bà sinh sống tại thị trấn Sìn Hồ, từ năm 1970, từ thời điểm bà đến sinh sống khu đất đang tranh chấp là đất trống không có ai canh tác sử dụng đến nay bà cũng không biết đất của ai.

Những người làm chứng do bị đơn đề nghị gồm ông Bùi Xuân Q, Lò Văn Kh, bà Mùa Thị D, đều xác nhận: nguồn gốc đất đang tranh chấp giữa bà Đinh Thị H và Đinh Đức C, trước đây là đất ruộng bỏ hoang của người Hoa và rãnh nương thoát nước của Hồ, thuộc thị trấn Sìn Hồ, không có chủ và không ai sử dụng. Sau này ông, bà thấy gia đình ông C cải tạo và hình thành cái ao để thả bèo, nuôi cá như hiện nay. Ngoài ra các ông, bà không thấy gia đình bà H, ông Th khai phá hay tôn tạo gì khu đất đang tranh chấp và không biết việc gia đình bà H, ông Th về Điện Biên sinh sống từ năm nào...

- Ông Sùng A P, xác nhận: vào tháng 12 năm 2003, ông đi làm thuê xây dựng ở Trường cấp 3, thị trấn Sìn Hồ, buổi tối ông có đi đào ao thuê cho ông Đinh Đức C, ôngC tính tiền công bằng việc trả thuốc lá du lịch cho ông Páo. Hồi đó, khu vực này (ao) chỉ là bãi đất trống có nhiều mô đất, không có ai sử dụng và cũng không có ai cản trở, sau khi đào xong chỉ thấy gia đình ôngC sử dụng đến nay...

5. Kết quả xác minh:

- Biên bản làm việc ngày 07/10/2016 giữa hộ gia đình bà Đinh Thị H và ông Đinh Đức C, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Sìn Hồ, xác nhận: Hai bên gia đình đều không cung cấp được các loại giấy tờ của cấp có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất; Kết quả xác minh của những người liên quan đa số khẳng định: trước năm 1997 đã có ao tại khu vực tranh chấp, nhưng diện tích hay ranh giới không nắm được nên không xác định được diện tích do gia đình bà H đã sử dụng trước năm 1997 cũng như diện tích ôngC có mở rộng hay không, chỉ biết sau năm 1997 gia đình bà H chuyển về Điện Biên sinh sống thì ông Đinh Đức C sử dụng để thả bèo và nuôi cá.

- Theo kết quả làm việc, ngày 30/12/2014, ông Tân Mìn L, cho biết: năm 1995, gia đình ông bà Đinh Thị H có một ít đất ở cạnh ruộng nhà ông, đó là một cái ao bé, gia đình ông bà H có hỏi ông M có mua cả đất và ao của bà không, gia đình có phát giá 15.000.000 đồng, gồm cả ao, đất vườn và nhà cửa nhưng ông không lấy. Đến năm 1997 ông có hỏi lại gia đình bà còn bán nữa không thì gia đình bà H bảo đã để lại cho ông Đinh Đức C là em trai bà H. Còn về ao hiện tại, hồi xưa bà H chỉ đào được với diện tích bé, sau này ôngC mới đào mở rộng thêm, ôngC vẫn sử dụng liên tục. Thời gian ôngC đào ao cũng không thấy ai cản trở hay tranh cãi gì.

- Theo kết quả làm việc ngày 30/12/2014, ông Nguyễn Hữu Ch, cho biết: năm 1997, ông về ở gần nhà bà Đinh Thị H. Vào khoảng thời gian đó ông có vào ao ở cạnh ruộng nhà ông X, giáp bờ Hồ để vớt bèo về cho lợn ăn, ôngC ra nhắc ông đây là ao của ông, ông thả bèo không ai được vớt...Từ khi gia đình bà H chuyển về Điện Biên, ông chỉ thấy gia đình ôngC sử dụng từ thời điểm đó đến nay.

- Theo kết quả làm việc ngày 26/8/2016, ông Tân Cuối X, cho biết: nguồn gốc là ruộng của người Hoa, sau ông thấy ông Th cải tạo thành ao và thả cá. Còn ông Th có chuyển nhượng hay cho ôngC hay không thì ông không biết, về sau ôngC cải tạo lại.

- Theo kết quả làm việc ngày 26/8/2016, ông Triệu Y Th, cho biết: nguồn gốc là ruộng của người Hoa. Sau khi người Hoa chuyển đi thì nước cuốn đất ruộng người Hoa và không canh tác được. Sau này thành một cái vũng nước, ông thấy

nhà bà H, Th thả bèo. Chỗ đất ao không phải là ông bà H, Th khai hoang, ông chỉ thấy ông C bỏ công sức và đào thành ao.

- Theo kết quả làm việc ngày 31/8/2016, ông Hoàng Văn H và bà Mùa Thị D, đều cho biết: khi vợ chồng ông Vũ Văn Th chuyển về Điện Biên thì ông, bà đã thấy có cái ao, còn việc vợ chồng ông Đinh Đức C có cải tạo, đào ao hay không thì ông, bà không thấy.

- Tại biên bản xác minh ngày 16/12/2021, UBND thị trấn S H, nay là xã S H, tỉnh Lai Châu, cho biết: UBND thị trấn S H đã tiến hành xác minh năm 2014 và năm 2016, đối với ý kiến các hộ gia đình có đất giáp danh, đất (ao) đang tranh chấp giữa bà Đinh Thị H và ông Đinh Đức C: nguồn gốc đất là đất ruộng của người Hoa, về sau gia đình nào cải tạo thành ao thì UBND thị trấn S H không nắm rõ chi tiết được...

- Tại biên bản xác minh ngày 15/12/2021, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện S H, tỉnh Lai Châu, cho biết: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Vũ Văn Th và bà Đinh Thị H, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 44, có số phát hành BQ 179306, số vào sổ CH 00145, với tổng diện tích 431,8m² được UBND huyện S H, cấp ngày 31/12/2015 nằm ở ngoài thửa đất số 24, tờ bản đồ số 44 đang tranh chấp giữa bà Đinh Thị H và ông Đinh Đức C. Thửa đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ địa chính số 44, đã được đo đạc theo dự án tổng thể năm 2012 và được phê duyệt ngày 24/3/2013 với tổng diện tích 335,3 m², trên bản đồ địa chính.

- Theo biên bản xác minh, vào ngày 22/12/2021, Chi cục Thuế khu vực Phong Thổ - S H, cho biết: ông Đinh Đức C, nộp thuế từ năm 1999, năm 2000, năm 2001, năm 2002, năm 2004, năm 2005 và năm 2006. Từ năm 2007 đến nay Chi cục thuế không thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (do chủ trương chính sách của Đảng và Nhà nước miễn đối với khu vực khó khăn). Đối với ông Đinh Đức C nộp thuế nhà đất tại vị trí số: 01, loại đất Thổ cư, diện tích sử dụng 400m²; mức giá 136,5; thuế 54.600 đồng.

- Theo biên bản xác minh ngày 22/12/2021 và Công văn số 91/CV- VPĐK. SH ngày 14/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện S H, đều xác nhận: Thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 24; tờ bản đồ 44; được đo đạc và lập bản đồ địa chính năm 2012; diện tích đất là 340,8m², mục đích sử dụng đất: đất nuôi trồng Thủy sản (NTS), đang quy chủ cho ông Đinh Đức C và bà Đặng Thị H, địa chỉ Kh 3, thị trấn S H, huyện S H (có trích lục bản đồ địa chính kèm theo). Tại sổ mục kê số 02, trang 42, thửa đất số 24, tờ bản đồ 44 của hộ gia đình ông Đinh Đức C, mã đối tượng sử dụng quản lý (GDC). Hiện trạng sử dụng đất là, diện tích 335,3 m², loại đất (NTS) đất nuôi trồng thủy sản. Do chưa được cấp Giấy chứng

nhận Quyền sử dụng đất nên thửa đất số 24, tờ bản đồ 44 chưa có trong sổ theo dõi biến động địa chính. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BQ 179306 của ông Vũ Văn Th và bà Đinh Thị H, được cấp ngày 31/12/2015 không bao gồm phần diện tích đất đang tranh chấp.

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

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lần thứ nhất vào ngày 15/4/2021, cơ quan, chức năng không thu thập được đầy đủ các thông tin liên quan đến vị trí, ranh giới và diện tích của khu đất đang tranh chấp, cũng như Jile đo (bản đồ) khu vực tranh chấp. Nên vào ngày 02/12/2025 Tòa án đã xem xét, thẩm định tại chỗ lần thứ 2, kết quả như sau:

Diện tích đất tranh chấp: các đương sự nhất trí, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, vào ngày 02/12/2025. Kết quả đo thực tế: diện tích là 243,1m² với tổng số 05 mốc giới. Vị trí: tại th 3, xã SH, tỉnh Lai Châu. Tứ cận giáp ranh: Phía Đông Bắc: Giáp nương nước UBND xã Sìn Hồ quản lý; Phía Tây Bắc: Giáp đất của ông Đinh Đức C; Phía Tây Nam: Giáp đất ông Vũ Văn Kh; Phía Đông Nam: Giáp đất của ông Tẩn Xoang Páo. Hiện trạng: Loại đất nuôi trồng thủy sản, diện tích 243,1 m² được gia đình ông Đinh Đức C dùng để thả bè, nuôi cá. Toàn bộ diện tích đất ao đang tranh chấp chưa được cơ quan cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Toàn bộ diện tích đất ao đang tranh chấp đã được quy chủ cho hộ ông Đinh Đức C vào ngày 15 tháng 01 năm 2013, tại tờ bản đồ địa chính số 44, thửa đất số 24. (đã có sổ mục kê số 02, trang 42, ngày 05/12/2016).

7. Kết quả phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải: trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Đinh Thị H đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải vụ án vì hai bên không thỏa thuận được toàn bộ nội dung vụ án nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử.

8. Tại phiên tòa:

Kết quả tranh tụng: Trong quá trình giải quyết vụ nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải trả 243,1 m², có vị trí: tại th 3, xã SH, tỉnh Lai Châu. Vị trí giáp ranh: phía Đông Bắc: giáp nương nước UBND xã Sìn Hồ quản lý; phía Tây Bắc: giáp đất của ông Đinh Đức C; phía Tây Nam: giáp đất ông Vũ Văn Kh; phía Đông Nam: Giáp đất của ông Tẩn Xoang P (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/12/2025).

Bị đơn không nhất trí yêu cầu của nguyên đơn và không có yêu cầu phản tố. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Lai Châu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đã thực hiện đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 227, 228, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án; Điều 95, 101, 164, 166, 170 202, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 236 Luật đất đai sửa đổi bổ sung năm 2024; Điều 91 Nghị định 43/2014/NĐ- CP ngày 15 tháng 5 năm 2014; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Tị H vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 243,1 m², có vị trí: tại th 3, xã SH, tỉnh Lai Châu. Vị trí giáp ranh: phía Đông Bắc: giáp nương nước UBND xã Sìn Hồ quản lý; phía Tây Bắc: giáp đất của ông Đinh Đức C; phía Tây Nam: giáp đất ông Vũ Văn Kh; phía Đông Nam: Giáp đất của ông Tần Xoang P (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/12/2025).

- Về án phí: Nguyên đơn bà Đinh Thị H phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nhưng bà H thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban tị H vụ Quốc hội nên đề nghị miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của nguyên đơn bà Đinh Thị H không được chấp nhận nên bà H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định.

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]. Về tố tụng.

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết: yêu cầu bị đơn trả diện tích là 335,3 m² đất. Tuy nhiên, sau khi có kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, ngày 02/12/2025 nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả diện tích đất ao đang tranh

chấp, là 243,1 m². Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Vì vậy, quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Sìn Hồ (nay là TAND khu vực 3- Lai Châu) theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015 và Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025; khoản 1 Điều 5 và khoản 1 Điều 6 Nghị quyết số 01/2025/NQ- HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

[2]. Về nội dung.

[2.1]. Xác định vị trí, diện tích đất tranh chấp:

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/12/2025 đã xác định: Diện tích 243,1 m²; có giáp ranh Phía Đông Bắc: Giáp nương nước UBND xã Sìn Hồ quản lý; Phía Tây Bắc: Giáp đất của ông Đinh Đức C; Phía Tây Nam: Giáp đất ông Vũ Văn Kh; Phía Đông Nam: Giáp đất của ông Tản Xoang P; địa chỉ: tại th 3, xã SH, tỉnh Lai Châu; Hiện trạng: Loại đất nuôi trồng thủy sản, diện tích 243,1 m² được gia đình ông Đinh Đức C dùng làm thả bèo, nuôi cá. Toàn bộ diện tích đất ao đang tranh chấp chưa được cơ quan cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các đương sự đều nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/12/2025 và sơ đồ đo đạc kèm theo.

[2.2]. Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất tranh chấp: nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn cũng như người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều khẳng định diện tích đất tại th 3, xã SH, tỉnh Lai Châu là do khai hoang, đào ao với mục đích để thả bèo, nuôi cá và sử dụng liên tục.

Phía nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, cho rằng: toàn bộ diện tích đất tranh chấp với bị đơn là do gia đình nguyên đơn khai hoang đào ao, từ năm 1983 sử dụng với mục đích thả bèo, nuôi cá cho đến năm 1997, bà I H cho ông C mượn nhà cửa để ở và phát triển kinh tế (không cho mượn ao tranh chấp này), đến năm 2014 thì xảy ra tranh chấp phần diện tích đất ao, tại khu 3 nay là th 3, xã SH và được UBND thị trấn S H nay là UBND xã S H, tỉnh Lai Châu giải quyết, hòa giải nhiều lần nhưng không có kết quả được.

Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cho rằng: toàn bộ thửa đất thuộc th 3, xã SH, tỉnh Lai Châu, diện tích 335,3m², vị trí giáp danh: phía Đông giáp bờ nương; Phía tây giáp đất nhà Khoa Viên; Phía Nam giáp đất với Lù, Nhung; phía Bắc giáp bờ Hồ, đã được cơ quan có thẩm quyền quy chủ cho hộ gia đình ông vào ngày 15/01/2013, tại tờ bản đồ địa chính số 44, thửa đất số 24 và được cấp có thẩm quyền đo đạc lập bản đồ địa chính năm 2013. Hiện tại gia đình

ông vẫn đang sử dụng ổn định và quản lý. Diện tích đất ao mà nguyên đơn tranh chấp là 243,1m², có vị trí giáp ranh: phía Đông Bắc: giáp nương nước UBND xã Sin Hồ quản lý; phía Tây Bắc: giáp đất của ông; phía Tây Nam: giáp đất ông Vũ Văn Kh; phía Đông Nam: giáp đất của ông Tấn Xoang P ; Đối với diện tích 92,2 m² còn lại là đất vườn do trong quá trình gia đình ông đào ao, có vận chuyển đất đắp thành bờ ao và này san phẳng đất để làm vườn) là do gia đình ông khai hoang và sử dụng ổn định, thường xuyên và liên tục, tính đến nay là gần 30 năm. Trong quá trình đào ao và sử dụng thực tế đến nay có nhiều người biết, không tranh chấp với ai, không có ý kiến phản đối, can ngăn gì.

Quá trình giải quyết vụ án ngoài lời khai, nguyên đơn bà Đinh Thị H không cung cấp được các tài liệu hay chứng cứ hợp pháp nào để chứng minh nguồn gốc đất tranh chấp do gia đình bà khai phá. Lời khai của một số người làm chứng chỉ thể hiện việc có thấy gia đình bà đào ao nhỏ, nhưng không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu. Mặt khác, khi gia đình nguyên đơn sử dụng đất không đi kê khai, đăng ký với chính quyền địa phương và cơ quan quản lý về đất đai; ngoài ra, biết gia đình bị đơn sử dụng ao này để thả bèo, nuôi cá nhưng nguyên đơn không có ý kiến gì; để bỏ mặc phần đất tranh chấp trong khoảng thời gian dài, từ năm 1997 cho đến thời điểm phát sinh tranh chấp năm 2014 là 17 năm. Quá trình sử dụng đất ao từ năm 1997 đến trước thời điểm phát sinh tranh chấp, bị đơn đã đi kê khai và đã được cơ quan có thẩm quyền quy chủ cho hộ gia đình ông vào ngày 15 tháng 01 năm 2013, tại tờ bản đồ địa chính số 44, thửa đất số 24 và được cấp có thẩm quyền đo đạc lập bản đồ địa chính năm 2013 đã đảm bảo quy trình. Vì vậy, nguồn gốc và quá trình sử dụng đất với mục đích thả bèo, nuôi cá của nguyên đơn là không phù hợp.

Kết quả xem xét, xác minh tại địa phương, lời khai của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị H và lời khai của những người làm chứng là hàng xóm, người sống lâu năm tại khu vực có đất tranh chấp và nắm rõ được quá trình sử dụng thửa đất đó. Quá trình thu thập chứng cứ những người làm chứng gồm: bà Nguyễn Thị B, Tấn Cuối X, Triệu Y Th, ông Nguyễn Xuân H, ông Lò Văn Kh, bà Vũ Thị N, Nguyễn Hữu Ch, Hoàng Văn H, Bùi Xuân Q...đều thể hiện bị đơn quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp từ năm 1997 cho đến nay, ổn định, liên tục, công khai để thả bèo, nuôi cá phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, có ranh giới rõ ràng, không chồng lấn và đã đảm bảo quy trình theo quy định của luật đất đai. Diện tích đất này nằm trong quy hoạch sử dụng đất phù hợp; hồ sơ quản lý đất đai của địa phương thể hiện đã quy chủ cho bị đơn ông Đinh Đức C. Ngoài ra, không có tài liệu nào thể hiện Nhà nước giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Trên cơ sở đó với nhận định về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng như đã phân tích ở trên (mục 2.2), đối chiếu hồ sơ và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, về vị trí, diện tích thửa đất là phù hợp. Do vậy việc nguyên đơn bà Đinh Thị H khởi kiện yêu cầu bị đơn là ông Đinh Đức C trả cho nguyên đơn 243,1m², vị trí giáp ranh: Phía Đông Bắc: Giáp nương nước UBND xã Sìn Hồ quản lý; Phía Tây Bắc: Giáp đất của ông Đinh Đức C; Phía Tây Nam: Giáp đất ông Vũ Văn Kh; Phía Đông Nam: Giáp đất của ông Tần Xoang P. Địa chỉ tại th 3, xã SH, tỉnh Lai Châu, là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị H, không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. nguyên đơn bà Đinh Thị H là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí dân sự sơ thẩm. Căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Tị H vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Bà I H được nhận lại số 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí, theo Biên lai số ký hiệu, số: AA/2010/0001996, ngày 20/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sìn Hồ, tỉnh Lai Châu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3- Lai Châu).

[3.2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị H không được Tòa án chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 157; khoản 2 Điều 158 Bộ luật tố tụng Dân sự, nguyên đơn bà Đinh Thị H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với tổng số tiền là 4.150.000 đồng (bốn triệu một trăm năm mươi nghìn đồng). Xác nhận ngày 21/11/2025, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Vũ Thị B đã nộp cho Tòa án tiền tạm ứng chi phí tố tụng, với số tiền: 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo Thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng số 02/ TB- Ta ngày 13/11/2025 của TAND khu vực 3- Lai Châu. Bà H đã được trả lại số tiền 850.000^d (tám trăm năm mươi nghìn đồng). Tòa án đã hoàn trả lại cho bà B, theo biên bản giao nhận ngày 19/12/2025.

[4] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo đối với nội dung liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo đối với nội dung liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

[5] Quan điểm về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về kiến nghị: Kiến nghị Ủy ban nhân dân cấp xã cần có biện pháp quản lý chặt chẽ đất đai trên địa bàn theo đúng quy định Luật đất đai và tuyên truyền luật đất đai và các văn bản hướng dẫn để mọi người dân đều có ý thức chấp hành tốt pháp luật của nhà nước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1 Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a,c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271, Điều 273/Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 95, 101, 164, 166, 170, 202, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 235, Điều 236 Luật đất đai sửa đổi bổ sung năm 2024; Điều 91 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014; Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án (Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025) Điều 5, Điều 6 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Tị H vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại 243,1 m² trong thửa đất số 24, tại tờ bản đồ địa chính số 44, địa chỉ th 3, xã SH, tỉnh Lai Châu. Có tứ cận cụ thể: Phía Đông Bắc: Giáp nương nước UBND xã Sìn Hồ quản lý; Phía Tây Bắc: Giáp đất của ông Đinh Đức C; Phía Tây Nam: Giáp đất ông Vũ Văn Kh; Phía Đông Nam: Giáp đất của ông Tấn Xoang P. (có sơ đồ thửa đất kèm theo).

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho Nguyên đơn Bà Đinh Thị H. Bà H được nhận lại số 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí, theo Biên lai số ký hiệu: số AA/2010/0001996, ngày 20/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sìn Hồ, tỉnh Lai Châu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3- Lai Châu).

3. Chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị H không được Tòa án chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 157; khoản 2 Điều 158 Bộ luật tố tụng Dân sự, nguyên đơn bà Đinh Thị H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với tổng số tiền là 4.150.000 đồng (bốn triệu một trăm năm mươi nghìn đồng). Xác nhận ngày 21/11/2025, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Vũ Thị B đã nộp cho Tòa án tiền tạm ứng chi phí tố tụng, với số tiền: 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo Thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố

tụng số 02/TB- Ta ngày 13/11/2025 của TAND khu vực 3- Lai Châu. Bà I H đã được trả lại số tiền 850.000^d (tám trăm năm mươi nghìn đồng). Tòa án đã hoàn trả lại cho bà B, theo biên bản giao nhận ngày 19/12/2025.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo đối với nội dung liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo đối với nội dung liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lai Châu;
- VKSND tỉnh Lai Châu
- VKSND khu vực 3- Lai Châu;
- Các đương sự;
- UBND xã S H ;
- THADS tỉnh Lai Châu;
- Lưu HSVA.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phan Hồng Ngoãn

