

Bản án số: 54/2025/DS-ST
Ngày: 23-9-2025
V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Bích Ngọc.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Xuân Tuyến.
- Bà Triệu Thị Yên.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hà Thị Vân - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tuyên Quang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Tuyên Quang tham gia phiên tòa:** Ông Đàm Như Hiên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 9 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tuyên Quang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 66/2024/TLST-DS, ngày 06 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2025; Thông báo thay đổi thời gian xét xử trước khi mở phiên tòa dân sự số 02/TB-TA ngày 03/9/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 06/2025/QĐST-DS ngày 15/9/2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1963. Địa chỉ: Thôn N, xã C, tỉnh Tuyên Quang. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn T, sinh năm 1965 - Luật sư thuộc Văn phòng L6 – Đoàn Luật sư tỉnh T. Địa chỉ: Số nhà B, đường T, tổ dân phố P, phường M, tỉnh Tuyên Quang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L – Luật sư thuộc Văn phòng L6 – Đoàn Luật sư tỉnh T. Địa chỉ: Thôn V, xã C, tỉnh Tuyên Quang (có mặt).

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1959. Địa chỉ: Thôn T, xã C, tỉnh Tuyên Quang (có mặt).

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

+ Anh Lục Văn C, sinh năm 1981. Địa chỉ: Thôn N, xã C, tỉnh Tuyên Quang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Chị Nguyễn Thị Quế D1, sinh năm 1986. Người đại diện theo ủy quyền: Anh Lục Văn C, sinh năm 1981. Cùng địa chỉ: Thôn N, xã C, tỉnh Tuyên Quang

(có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Chị Nguyễn Thùy L1, sinh năm 1981. Địa chỉ: Thôn T, xã C, tỉnh Tuyên Quang (có mặt).

+ Anh Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1980. Địa chỉ: Thôn T, xã C, tỉnh Tuyên Quang (có mặt).

+ Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Tuyên Quang. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lý Đỗ Thành Q, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ma Ngọc D2, Phó trưởng Phòng kinh tế. Địa chỉ trụ sở: Thôn V, xã C, tỉnh Tuyên Quang (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Chị Triệu Thị Đ, sinh năm 1981. Địa chỉ: Thôn T, xã C, tỉnh Tuyên Quang (có mặt).

- Người làm chứng:

+ Ông Lục Quang T2, sinh năm 1955. Địa chỉ: Thôn S, xã C, tỉnh Tuyên Quang (đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Ông Hà Tiên P, sinh năm 1954. Địa chỉ thường trú: Thôn T, xã C, tỉnh Tuyên Quang; chỗ ở hiện nay: Thôn N, xã C, tỉnh Tuyên Quang (có mặt).

+ Ông Phạm Văn T3, sinh năm 1959. Địa chỉ: Thôn Đ, xã C, tỉnh Tuyên Quang (có mặt).

+ Ông Trần Văn T4, sinh năm 1963. Địa chỉ: Thôn Đ, xã C, tỉnh Tuyên Quang (đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Ông Ma Doãn K, sinh năm 1949. Địa chỉ: Thôn N, xã C, tỉnh Tuyên Quang (có mặt).

+ Ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1970. Địa chỉ: Thôn T, xã C, tỉnh Tuyên Quang (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Trước năm 1960 cụ Lục Văn H1 và cụ Triệu Thị Đ1 (bố mẹ chồng của nguyên đơn) có khai phá một thửa đất vườn rừng tại địa danh Y, thuộc thôn N, xã T, huyện C (nay là thôn N, xã C, tỉnh Tuyên Quang) canh tác đến năm 1980 thì giao lại cho vợ chồng ông Lục Văn L3 và bà Hoàng Thị H sử dụng, canh tác trồng cây sả, cây sắn và 01 cây xoan (cây X đã bán cho ông Lục Văn T5 trước khi bị đơn đến làm nhà ở). Tại phần đất khai phá cụ H1, cụ Đ1 đã trồng 03 cây Mít đến khoảng năm 1989, 1990 thì cho ông Lục Văn L4 – anh trai ông Lục Văn L3 chặt hai cây để làm nhà cho con trai Lục Văn T6 làm nhà ở.

Năm 1996, bà Nguyễn Thị D công dân thôn T đến lần chiếm đất vườn rừng của ông L3, bà H để làm nhà ở. Bà D đã chặt cây M cụt ngọn còn lại, đào bỏ cả gốc, bảo ông L3 lấy cây mít về làm áo quan nên ông L3 đã tát bà D, hai bên xảy ra xô xát với nhau. Sự việc xô xát có ông Ma Doãn K, công dân thôn N, sinh

sống gần đó biết. Cùng năm 1996, sau khi bà D đến ở ông L3 có đơn gửi đến UBND xã T, huyện C đề nghị giải quyết nhưng không biết vì lý do gì UBND xã không giải quyết cho gia đình. Đầu tiên bà D chỉ làm một ngôi nhà gỗ nhỏ để ở, chưa lấn hết đất vườn của gia đình nên ông L3, bà H vẫn trồng cây nhãn, cây sấu, cây tre, xoan trên đất. Về sau bà D lấn dần diện tích đất vườn rừng của ông L3, bà H, mỗi lần bà D lấn đất ông L3 đều có ý kiến đến trưởng thôn N, trưởng thôn T, xã T để đề nghị giải quyết. Những lần gia đình bà D, chị Nguyễn Thùy L1 – con gái bà D làm nhà, gia đình ông L3 đều đề nghị UBND xã T xem xét nhưng UBND xã chỉ lưu giữ các tài liệu liên quan năm 2010, 2011, 2023. Hơn nữa, do ông L3 bị tai biến nhẹ, bị bệnh tim nên cả gia đình lo chữa trị cho ông L3, tiếp đó con trai bà H, ông L3 là Lục Văn T7 bị mắc bệnh tim nên cả gia đình cùng tập trung chữa bệnh cho anh T7 dẫn đến không có thời gian khởi kiện tranh chấp với bà D.

Nguyên đơn khẳng định các cây tre, cây nhãn, cây xoan, cây sấu mà ông L3 đã trồng hiện vẫn còn ở ven đồi, sát ngay phần đất mà bà D đã lấn chiếm của ông L3, bà H. Các cây nhãn hiện nay to khoảng 60 vanh, cây xoan khoảng 140 vanh, cây sấu khoảng 200 vanh. Sự việc ông L3 trồng các cây gỗ, trồng sả có ông Ma Doãn K, công dân thôn N – là hàng xóm ngay sát thửa đất bà D đang ở biết.

Nguyên đơn không biết lý do gì mà tự nhiên bà D đến ở tại khu vực đất vườn rừng gia đình nguyên đơn đang canh tác. Bà D cho rằng được UBND xã T cấp đất nhưng quá trình làm việc tại UBND xã T, huyện C (nay là UBND xã C) bà D không xuất trình được tài liệu nào chứng minh bà D được giao đất để ở; trong khi thời điểm bà D đến làm nhà ở thì gia đình ông L3 vẫn đang trồng sả, trồng sắn tại thửa đất đang tranh chấp. Do thời điểm đầu tiên bà D chỉ làm một ngôi nhà nhỏ bằng gỗ để ở nên mặc dù có xảy ra tranh chấp nhưng chưa gay gắt như hiện nay. Hơn nữa, chính do điều kiện, hoàn cảnh gia đình nguyên đơn éo le, người nhà đau ốm liên miên phải đi bệnh viện chữa trị bà D mới có cơ hội để lấn chiếm đất đến mức độ như hiện nay. Năm 2008 ông L3, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL916015 đối với thửa đất rừng sản xuất liền kề thửa đất có tranh chấp với bà D, khi làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nghĩ thửa đất đang tranh chấp là phần chân lô của thửa đất rừng, trong cùng thửa và khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan chức năng tiến hành đo vẽ, lập hồ sơ, gia đình chỉ biết làm thủ tục theo cơ quan chức năng nên chỉ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất rừng, chưa có phần đất đang tranh chấp với bà D.

Nguyên đơn yêu cầu bà D phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm theo kết quả thẩm định xác định là 913,3m² tại khu C, thôn N, xã C, tỉnh Tuyên Quang. Do bà D, anh T1, chị L1 đã tự ý xây nhà trên diện tích đất của nguyên đơn nên bà D, anh T1, chị L1 phải tự phá bỏ ngôi nhà xây hai tầng, ngôi nhà xây

cấp 4 để trả lại diện tích đất cho nguyên đơn.

2. Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:

Bà D là giáo viên trường tiểu học T12, sau khi ly hôn chồng bà và các con không có chỗ ở nên đã làm đơn đến UBND xã T xin được giao đất để làm nhà ở. Ngày 24/6/1996 bà D được UBND xã T tạm giao cho thửa đất có diện tích 550m² tại thôn N, xã T, chiều rộng là 25 mét, chiều sâu là 22 mét; có thể hiện rõ phía bắc giáp đất thổ cư của ông K, phía tây giáp núi C, thôn N, phía Nam giáp thôn Đ, phía Đông giáp đường liên xã T đi H (hiện trạng giáp ranh thửa đất hiện nay vẫn như vậy, không có thay đổi). Khi thực hiện tạm giao đất UBND xã có lập biên bản, có chữ ký xác nhận của ông Triệu Văn T8 – địa chính xã; ông Lục Văn N – cán bộ tài chính, trưởng thôn Nà N1; ông Lục Quang T2 – Phó chủ tịch UBND xã T (hiện nay ông T8 và ông N đều đã chết). Theo bà D được biết thửa đất mà UBND xã T tạm giao cho bà trước đây là đất của trường T12, sau khi trường học chuyển đến vị trí khác thì không có ai canh tác. Sau khi được UBND xã tạm giao đất bà D phải phát dọn các cây lau, cây đùm đùm trong vài tháng mới có thể làm nền nhà để ở. Năm 1996 bà dựng một ngôi nhà bằng gỗ tạp, đến năm 2008 xây ngôi nhà hai tầng hiện nay đang ở đều không có ai đến tranh chấp đất với bà. Năm 2010, 2011 ông Lục Văn L3 là công dân thôn N có đơn đề nghị xã T tiến hành xác định ranh giới thửa đất vườn rừng của ông L3 và thửa đất bà đang ở. Sau khi cơ quan chức năng xác định thửa đất bà đang ở không lấn chiếm đất vườn rừng của ông L3 thì ông cho rằng máy đo sai nên không ký biên bản và cũng từ đó gia đình ông L3 không có ý kiến gì. Đến năm 2024 bà Hoàng Thị H có đơn đề nghị UBND xã T giải quyết, cho rằng bà D lấn đất của bà H là không đúng. Do vậy, bà D không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Thửa đất bà đang ở không phải đất của bà H mà là đất của UBND xã đã tạm giao cho bà sử dụng từ năm 1996 đến nay.

3. Tại bản tự khai, quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thùy L1 trình bày:

Chị là con gái của bà Nguyễn Thị D. Năm 1996 bà D được UBND xã T giao cho một thửa đất tại C thuộc thôn N. Thửa đất được giao rậm rạp, mấp mô, đất cao, dốc hơn mặt đường. Bà D, chị và anh Nguyễn Thanh T1 đã cùng nhau san gạt, cải tạo mới có được thửa đất bằng phẳng theo hiện trạng ngày nay. Từ sau khi được giao đất, bà D làm một ngôi nhà bằng gỗ để ở đến năm 2008 thì xây ngôi nhà hai tầng. Năm 2007 bà D cho chị một phần đất để làm nhà ở, chị làm một ngôi nhà bằng gỗ đến năm 2014 thì xây ngôi nhà cấp 4 có hiện trạng như ngày nay. Quá trình bà D làm ngôi nhà gỗ đầu tiên, xây ngôi nhà hai tầng, chị làm nhà gỗ và xây nhà cấp 4 đều không có ai đến tranh chấp hay ý kiến gì khác. Năm 2011 có ông Lục Văn L3 là chồng bà Hoàng Thị H đề nghị UBND xã T xác định ranh giới thửa đất vườn rừng của ông L3 và thửa đất mà cả gia đình chị đang sinh sống. Ông L3 không tranh chấp đất với nhà bà D, chị L1 mà chỉ đề nghị xác định về ranh giới. Sau khi được trưởng thôn hai bên, cán bộ địa chính xã, cán bộ Kiểm lâm huyện C tiến hành đo đạc, xác định ranh giới thì thửa đất gia đình bà D đang ở không lấn ranh giới thửa đất vườn rừng của gia đình ông L3, ông L3 cho rằng việc đo đạc không đúng nên ông L3 không ký biên

bản. Từ đó về sau không thấy ông L3 có ý kiến gì về việc xác định ranh giới giữa hai thửa đất, cũng không thấy có tranh chấp với gia đình bà D, chị L1 cho đến năm 2024 bà H lại có đơn đề nghị UBND xã T, huyện C giải quyết tranh chấp đất với gia đình chị. UBND xã T, huyện C tiến hành hòa giải nhưng không thành nên bà H tiếp tục có đơn khởi kiện gia đình bà D, chị L1 đến Tòa án. Trước yêu cầu khởi kiện của bà H, chị L1 không nhất trí bởi thửa đất chị L1 và bà D đang ở đã được UBND xã T giao cho từ năm 1996, gia đình bà D, chị L1 đã san ủi, khai phá phần đất bỏ hoang, không có người sử dụng mới có hiện trạng như hiện nay, gia đình chị không lấn chiếm đất của bà H để sử dụng.

4. *Tại bản tự khai, quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã C trình bày:* Theo quy định tại khoản 2, Điều 140 Luật Đất đai năm 2024 quy định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao không đúng thẩm quyền, thì bà D thuộc trường hợp được giao đất không đúng thẩm quyền, bà D đã sử dụng ổn định từ năm 1996 đến trước ngày 01/7/2004, nếu diện tích đất bà D sử dụng không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại khoản 3 và khoản 6 Điều 138 Luật Đất đai 2024. Theo đó, đối với diện tích 550m² bà D được tạm giao ngày 24/6/1996 có đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu không có tranh chấp. UBND xã đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định đối với trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền.

Khu đất bà D được tạm giao không có thông tin trên bản đồ giải thửa 299 hay bản đồ khác, không có sổ thửa, không có diện tích. Diện tích đất 363,3m² tăng thêm và diện tích đất 550m² nêu trên đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân nào nhưng trên thực tế bà Nguyễn Thị D đã sử dụng từ năm 1996 đến nay (không thuộc trường hợp đất chưa sử dụng). Tuy đất chưa được giao đúng thẩm quyền, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà D đã sử dụng ổn định 28 năm nên UBND xã đề xuất để bà D tiếp tục sử dụng đối với phần diện tích 363,3m² tăng thêm so với diện tích bà D được tạm giao.

5. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lục Văn C, Nguyễn Thị Quế D1 cùng ý kiến với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có ý kiến khác bổ sung.

6. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh T1, Triệu Thị Đ có cùng ý kiến trình bày như ý kiến của bị đơn Nguyễn Thị D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thùy L1, không có ý kiến khác bổ sung.

7. Lời khai những người làm chứng nguyên là cán bộ công tác tại Đảng ủy, UBND xã T, là công dân cư trú lâu năm tại thôn N, thôn Đ, xã C, tỉnh Tuyên Quang:

- Ông Lục Quang T2 trình bày: Ông làm phó chủ tịch UBND xã T, huyện C từ năm 1994 đến năm 1999. Thời kỳ ông làm phó chủ tịch UBND xã T có được xác nhận việc tạm giao đất cho bà Nguyễn Thị D là công dân thôn T, xã T một thửa đất có diện tích 550m² giáp núi C, thôn N, xã T, huyện C. Việc xác

định, đo đạc thửa đất do đồng chí địa chính xã T - T và trưởng thôn N, xã T - L tiến hành, ông không tham gia việc đo đạc đất. Thời điểm bà D được tạm giao đất ông không phụ trách về công tác địa chính, đồng chí Lý Văn T9 – Chủ tịch UBND xã T thời bấy giờ là người phụ trách lĩnh vực đất đai của xã (ông T9 hiện nay đã chết). Sau khi ông T8, ông N kiểm tra hiện trạng và đo đạc trên thực địa đã lập biên bản tạm giao, do ông T9 đang có đợt tập huấn tại tỉnh nên ông T2 được ủy quyền thực hiện nhiệm vụ khi ông T9 đi vắng, khi kiểm tra thông tin tại biên bản tạm giao ông T2 thấy phù hợp nên đã ký xác nhận việc tạm giao đất cho bà D.

Về nguồn gốc thửa đất có tranh chấp giữa bà H và bà D có nguồn gốc là đất của hợp tác xã H3 sử dụng trồng cây sả. Sau đó trường T12 đến xây dựng lớp học một phần tại khu đất đó – chính là phần đất mà hiện nay ông Ma Doãn K đang sinh sống. Phần đất còn lại của Hợp tác xã S1 được tạm giao cho hộ bà Nguyễn Thị D làm nhà ở (tạm giao 550m²). Xung quanh phần đất trường học cấp 2 T và phần đất bà D làm nhà ở có các cây mít của cụ Lục Văn H1 (bố đẻ ông Lục Văn L3) trồng (các cây mít được trồng tại phần đất ta luy, chân đồi, phần đất không trồng cây sả). Các cây mít này được trồng từ khi nào và đã khai thác năm nào thì ông T2 không nắm được. Theo ông được biết tại phần đất để bà D làm nhà không có cây mít nào tại đó.

Thời điểm ông làm phó chủ tịch UBND xã T phụ trách lĩnh vực an ninh nên nếu có đơn thư đề nghị giải quyết tranh chấp đất của ông L3 hoặc bà D thì ông sẽ được tiếp nhận xử lý. Thời kỳ đó UBND xã không nhận được đơn thư của ông L3 hay bà D đề nghị giải quyết tranh chấp. Sau khi không làm phó chủ tịch UBND xã thì ông làm công tác tư pháp từ năm 1999 đến năm 2010 nghỉ hưu. Thời kỳ ông làm công tác tư pháp cũng không được tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất nào của ông Lục Văn L3 hay bà Nguyễn Thị D. Ông có được nghe dư luận về việc sau khi bà D đã ở tại phần đất tạm giao thì giữa ông L3 và bà D có nói nhau nhưng là năm nào ông không nhớ vì khi đó là dư luận xã hội, không có đơn thư cụ thể đề nghị giải quyết.

- Ông Hà Tiến P trình bày: Ông là công dân và sinh sống tại thôn T, xã T, huyện C đến năm 2001 chuyển đến sinh sống tại thôn N, xã T, huyện C. Ông P làm Bí thư Đảng ủy xã T, huyện C từ năm 1991 đến năm 2010 thì nghỉ hưu. Khu vực đất có tranh chấp giữa nhà bà H và bà D ở ngay ven đường xã, từ nhà ông đến UBND xã T, huyện C thì đi qua vị trí đất tranh chấp này.

Về nguồn gốc thửa đất có tranh chấp giữa bà H và bà D ông được biết trước đây là trường T12 được dựng tại đó, sau khi trường cấp 2 chuyển đi thì có nhà ông Ma Doãn K đến làm nhà ở. Một thời gian sau ông P thấy bà D đến làm nhà ở nhưng không nhớ chính xác năm nào, cũng chưa rõ lý do bà D ở tại đó. Ông làm Bí thư Đảng ủy xã T, phụ trách công tác đảng nên không biết được sự việc bà Nguyễn Thị D được tạm giao đất tại thôn N, xã T. Cũng không thấy có ai báo cáo ông về nội dung này. Do không làm các công việc của UBND xã nên ông không biết khu đất đang tranh chấp giữa bà H và bà D có do cá nhân hay cơ quan nào quản lý. Sau khi được xem biên bản tạm giao đất cho bà D ông P mới biết thông tin bà D có được UBND xã T, huyện C tạm giao cho diện tích đất 550m² vào năm 1996. Thời điểm năm 1996 là khoảng thời gian cây sả đang

được giá, người dân đang trồng cây sả rất nhiều, đến năm 2003 mới có chính sách tháo dỡ nôi lò, bỏ cây sả nên thời điểm bà D được tạm giao đất và đến ở tại khu vực đang có trồng cây sả (thời điểm sả đang được giá) mà diện tích đất này thuộc quản lý, sử dụng của hộ gia đình nào, cá nhân nào thì chắc chắn sẽ có tranh chấp hoặc có đề nghị đến UBND xã T xem xét, nhưng thời điểm đó ông vẫn thấy bà D làm nhà ở mà suốt quá trình ông công tác tại Đảng ủy xã T (Đảng ủy xã cùng nhà làm việc với trụ sở UBND xã) ông không thấy có báo cáo sự việc tranh chấp đất đai nào giữa hộ ông Lục Văn L3 (Hoàng Thị H) và hộ bà Nguyễn Thị D, cũng không thấy giữa hộ bà D xảy ra tranh chấp với hộ gia đình nào khác tại thôn N, xã T.

- Ông Phạm Văn T3 trình bày: Ông là công dân và sinh sống tại thôn Đ, xã T, huyện C từ năm 1962 đến năm 1987 thì đi làm tại mỏ Ăngtimon Đ, xã N, huyện C, năm 2008 ông nghỉ hưu vẫn sinh sống tại thôn Đ, xã T. Tuy ông không sinh sống tại thôn N, xã T nhưng nhà ông ở gần thôn N, thửa đất đang có tranh chấp giữa bà H và bà D ngay ven đường xã, khi có công việc, ông vẫn đi qua, đi lại khu đất này. Về nguồn gốc khu đất đang có tranh chấp ông được biết thông tin như sau: Khoảng những năm 1980 ông có thấy cụ Lục Văn H1 – bố đẻ ông Lục Văn L3 trồng cây sắn, cây ngô và một số cây mít tại khu vực đất đang có tranh chấp giữa bà H, bà D và khu vực nhà ông K đang làm nhà ở hiện nay. Sau đó có trường học Trung Hòa đến xây dựng và dạy học tại đó, các cây mít này vẫn còn xung quanh trường học. Sau khi trường học chuyển đến vị trí khác ông thấy ông Ma Doãn K đến vị trí trường học T13 để làm nhà ở. Cạnh nhà ông Ma Doãn K (phần đất bà D đang ở hiện nay) là đất vườn, có trồng cây sả, cây sả do ai trồng thì ông không biết vì cây sả không phải là cây cho thu hoạch thường xuyên, khoảng 45 ngày mới cho thu hoạch một lần, hơn nữa ông đi làm tại Đ, xã N, huyện C thỉnh thoảng mới về thăm gia đình tại thôn Đ, xã T nên cũng không biết, không rõ cây sả do ai trồng. Sau đó ông có thấy bà Nguyễn Thị D đến làm nhà ở tại khu vực đất vườn có trồng sả, lý do gì bà D được đến đó để làm nhà ở thì ông không biết. Từ năm 2008 ông nghỉ hưu và về sống tại thôn Đ, xã T; khi về địa phương sinh sống thường xuyên ông không thấy có thông tin về tranh chấp đất đai giữa nhà ông Lục Văn L3 và bà Nguyễn Thị D. Năm 2024 ông mới được biết giữa bà Hoàng Thị H (do khi này ông L3 đã chết) có tranh chấp đất đai với bà Nguyễn Thị D.

- Ông Ma Doãn K trình bày: Ông làm Hiệu trưởng trường C1, 2 Trung Hòa năm 1982. Năm 1982 trường được dựng tại vị trí đất hiện nay là nhà ở của ông K, phần nền của trường học kéo dài từ vị trí nhà ông Lý Đức Q1, thôn N, xã C hiện nay đến vị trí nhà con gái ông là Ma Thanh H2, thôn N, xã C. Trước khi làm trường học thì nghe người dân nói lại là đất do gia đình ông Lục Văn P1, Lục Văn H1 làm nương, sau khi trường học mở lớp thì không còn ai canh tác, phần diện tích đất bà D đang ở hiện nay là phần đất trường học sử dụng để trồng sả.

Đến khoảng năm 1983 trường C1, 2 Trung Hòa chuyển đến vị trí trường học hiện nay. Khi trường học dời đi, ông K có làm đơn đề nghị UBND xã T cắm đất làm nhà ở cho ông. Thời điểm đó đất trống, hoang vu, không có ai ở xung quanh, một mình nhà ông K ở tại nền trường học, không có ai sinh sống bên

canh, phần đất trước đó nhà trường trồng sả thì bỏ hoang không ai canh tác. Sau đó ông L3 đến để trồng sả, một thời gian sau thì ông K thấy bà D được xã đo đất và cho làm nhà tại một phần đất mà nhà trường trồng sả trước đây, ông không nhớ là bà D được giao đất năm nào và không biết diện tích đất được giao là bao nhiêu. Đầu tiên bà D làm nhà gỗ tại phần đất hơi hùm cách ranh giới đất nhà ông khoảng 10m, khi bà D xây nhà mới thay đổi vị trí nhà ở, tiến lại gần phần đất nhà ông K hơn và là phần đông đất cao. Khi cuộc đất xây nhà, bà D có cuộc cây mít đi nên xảy ra tranh chấp với ông Lục Văn L3, khi xảy ra sự việc xô xát giữa hai bên ông L3 có đề nghị UBND xã giải quyết không thì ông K không biết. Đến năm 2024 gia đình bà D làm khu vực chuồng trại thì giữa gia đình bà H, bà D có xảy ra tranh chấp và được U, ông K được mới chứng kiến sự việc này. Ông L3 có đến trồng sả trên diện tích đất trồng sả của trường học trước đây một thời gian nhưng cây sả không phát triển nên ông L3 không trồng tiếp nữa, ông L3 không canh tác liên tục, thường xuyên.

- Ông Nguyễn Văn L2 trình bày: Khoảng năm 1995 ông không nhớ chính xác ngày nào, ông được UBND xã T giao đất làm nhà ở, cùng ngày nhà ông được giao đất thì bà Nguyễn Thị D cũng được ông Triệu Văn T8, ông Lục Văn T10 là các bộ xã T lập biên bản giao đất cho, giao đất bằng một biên bản viết tay, có ghi đất này đã được đo đạc và giao cho sử dụng. Hiện nay nhà ông L2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không còn biên bản giao đất. Ông L2 cho biết sau khi được giao đất nhà bà D làm nhà ở và canh tác liên tục đến nay, việc nhà ông và nhà bà D được UBND xã T giao đất cùng một ngày là đúng thực tế, diện tích đất bà D được giao là bao nhiêu thì ông không nắm được.

- Ông Trần Văn T4 trình bày: Ông là công dân và sinh sống tại thôn Đ, xã T, huyện C từ khi sinh ra năm 1963 đến nay. Thửa đất đang có tranh chấp giữa bà H và bà D ngay ven đường liên xã, khi có công việc, ông vẫn đi qua, đi lại khu đất này, khi còn là học sinh ông được chăn trâu tại khu đất này. Về nguồn gốc khu đất đang có tranh chấp ông được biết thông tin như sau: Khoảng những năm 1971 ông đi chăn trâu ở khu đất thôn N, có thấy cụ Lục Văn H1 – bố đẻ ông Lục Văn L3 trồng cây sắn, sau đó đến năm 1976 thì bắt đầu trồng cây Sả trên diện tích khu đất hiện nay cháu L1 đã làm nhà ở và một số cây Mít, B, cây Tre tại khu vực đất nhà bà D làm nhà, các cây này ông T4 thấy cụ Hàm T11 và thu hoạch. Năm 1976 trường T12 làm trường học tại khu đất hiện nay là nhà ông K đang ở, ông không biết gì về việc chính quyền xã thu hồi đất của gia đình nhà ai và diện tích bao nhiêu để làm trường học. Sau khi học xong cấp ba năm 1981 ông T4 đi bộ đội, nên không biết trường học chuyển sang vị trí mới năm nào, sau đó nhà ông K đến ở trên nền trường học cũ, một thời gian sau nhà bà D đến ở và ông cũng không nhớ nhà bà D, ông K đến ở vào năm bao nhiêu. Nhà bà Nguyễn Thị D đến làm nhà ở tại khu vực đất vườn có trồng Sả, lý do gì bà D được đến đó để làm nhà ở thì ông không biết. Đầu tiên bà D làm nhà rộng khoảng 10m chiều rộng của đất, sau đó tiếp tục làm nhà cho con gái là cháu L1, đến cuối năm 2023, đầu năm 2024 nhà bà D coi nói thêm làm chuồng lợn dẫn đến tranh chấp với bà Hoàng Thị H. Diện tích đất nhà bà D mới coi nói làm chuồng trại chăn nuôi mọi người dân vẫn thường đi lên đất rừng bằng con đường này, không ai trồng cây trên diện tích đất này. Khi bà D làm chuồng trại, mọi

người phải đi vòng sang đường khác để khai thác cây rừng trồng.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất đang có tranh chấp giữa bà H, bà D có diện tích 913,3m² tại thôn N, xã C, tỉnh Tuyên Quang. Phía Đông giáp đường ĐH05 (đường xã T đi thị trấn V, xã T đi xã H); phía Tây, phía Nam giáp diện tích đất rừng sản xuất, phía Tây giáp diện tích đất rừng sản xuất được xác định bởi ranh giới hàng rào tre; phía Bắc giáp diện tích đất của ông Ma Doãn K, phần giáp đất ông K được giới hạn bằng hàng rào.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án thu hồi, tiêu hủy biên bản xác minh tạm giao đất cho bà D, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị D trả lại thửa đất có diện tích 913,3m² tại thôn N, xã C, tỉnh Tuyên Quang cho bà H, không yêu cầu giải quyết về tài sản trên đất đang có tranh chấp.

Bị đơn bà Nguyễn Thị D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thùy L1, Nguyễn Thanh T1, Triệu Thị Đ không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho rằng thửa đất bị đơn đang sinh sống đã được UBND xã T, huyện C (nay là UBND xã C) giao cho sử dụng từ năm 1996 đến nay nên thuộc quyền sử dụng của bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lục Văn C, Nguyễn Thị Quế D1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, không có ý kiến bổ sung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã C do ông Ma Ngọc D2 làm đại diện theo ủy quyền có đơn xin xét xử vắng mặt, giữ nguyên ý kiến trong bản tự khai đã trình bày tại tòa án về diện tích 550m² UBND xã đã giao không đúng thẩm quyền và diện tích 363,3m² đất tăng thêm chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà D đã sử dụng ổn định 28 năm nên UBND xã C đề xuất đề bà D tiếp tục sử dụng phần diện tích đã được xã giao chưa đúng thẩm quyền và diện tích đất tăng thêm như đã đo đạc.

Người làm chứng có mặt: Ông P, ông T3 giữ nguyên ý kiến như biên bản lấy lời khai của Tòa án. Ông K trình bày bổ sung khi ông về làm quyền hiệu trưởng trường T12 có được các thầy cô giáo cho biết cạnh nền trường học là hào cho học sinh trú bom đạn, hào có vị trí nằm phía sau nhà bà D hiện nay, hào nằm dọc theo chiều đường đi liên xã, tuy nhiên khi đó hào không còn nguyên trạng do đất đá vùi lấp. Từ hào trú đạn ra đến đường liên xã không có ai trồng cây hay sinh sống. Khi trường học chuyển đến vị trí mới, đất trường học không ai sử dụng, năm 1983 nhà ông được giao đất, ông L3 có đến tranh chấp đất với gia đình ông, sau đó ông L3 có trồng cây sả trên diện tích đất giáp nhà ông được mấy năm thì bỏ hoang không canh tác nữa.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đều đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Căn cứ các Điều 26, 147, 227, 228, 271, 273, 155, 157, 158, 163, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 182, 183, 236 Bộ luật Dân sự; các Điều 235, 236 Luật Đất đai năm 2024; Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Q2; 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, lệ phí Tòa án;

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị H - do ông Vũ Văn T làm đại diện theo ủy quyền về yêu cầu bà Nguyễn Thị D trả lại diện tích đất 913,3m² tại thôn N, xã C, tỉnh Tuyên Quang, thửa đất được mô tả trong Trích đo bản đồ địa chính khu vực thôn N, xã T (nay là thôn N, xã C), giới hạn tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 1 thuộc mảnh 448 422-5 (12) theo sơ đồ thẩm định ngày 10/4/2025.

- Bà Hoàng Thị H chịu toàn bộ tiền chi phí thẩm định, định giá, đo đạc. Bà Hoàng Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận nhưng bà H là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ tiền án phí. Bà Nguyễn Thị D không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng.

- Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp: Bà Hoàng Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tuyên Quang) giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà và bà Nguyễn Thị D. Bà D cư trú tại thôn T, xã C (nguyên là thôn T, xã T, huyện C), diện tích đất đang có tranh chấp thuộc thôn N, xã C. Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, Nghị quyết về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực, quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực thì đây là tranh chấp dân sự về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tuyên Quang.

- Về bổ sung người tham gia tố tụng và xét xử vắng mặt đương sự: Chị Triệu Thị Đ (vợ của anh T1) là con dâu và hiện đang sinh sống cùng bà D tại thửa đất đang có tranh chấp. Việc bà H khởi kiện yêu cầu bà D trả lại toàn bộ diện tích đất 913,3m² ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của chị Đ nên xác định chị Triệu Thị Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm Tòa án đưa vụ án ra xét xử chị Đ đều biết, đều nhận thông báo của Tòa án gửi cho anh T1, bà D nên đều nắm được quá trình Tòa án tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án. Tuy không được tham gia các buổi xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài và phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng nội dung các buổi làm việc, các phiên họp chị Đ đều biết và không có ý kiến thắc mắc, đều đảm bảo quyền

lợi của chị. Chị Đ không khiếu nại gì về vấn đề này, cũng đề nghị Tòa án không đưa chị tham gia tố tụng, việc anh T1 đại diện tham gia tố tụng đã đảm bảo quyền lợi cho gia đình chị. Các con của chị và anh T1 còn nhỏ, không có đóng góp hay cải tạo trong quá trình gia đình sử dụng đất nên đề nghị Tòa án không đưa các cháu tham gia tố tụng. Tại phiên tòa anh C, chị D1 vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt anh C, chị D1.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Xét nguồn gốc tài sản tranh chấp và quá trình sử dụng đất:

[2.1] Kết quả xác minh cũng như lời khai của người đại diện theo ủy quyền của UBND xã T, huyện C (nay là UBND xã C) cho thấy thửa đất đang có tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn không được thể hiện thông tin tại sổ mục kê, sổ địa chính, trên bản đồ giải thửa 299 có hình vẽ nhưng không thể hiện số thửa và diện tích. Bà Nguyễn Thị D sử dụng thửa đất này từ năm 1996 đến nay, hiện nay thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình hay cá nhân nào. Do vậy xác định thửa đất đang có tranh chấp không thuộc trường hợp đất chưa sử dụng.

[2.2] Nguyên đơn cho rằng diện tích đất đang có tranh chấp do cụ Lục Văn H1, Triệu Thị Đ1 khai phá từ trước những năm 1960, trên đất có trồng 03 cây mít, đến năm 1980 giao lại cho ông Lục Văn L3, bà Hoàng Thị H canh tác, trên đất có trồng các cây Nhãn, X, S. Tại phiên tòa bà H xác nhận năm 1979 bà kết hôn với ông L3 và về chung sống cùng gia đình ông L3 năm 1980, khi đó cụ H1 đã chết (cụ H1 chết khoảng năm 1973, 1974), chỉ còn các anh của ông L3 còn canh tác trên thửa đất cụ H1 khai phá và trực tiếp chỉ ranh giới thửa đất cụ H1 khai phá cho bà. Căn cứ lời khai của người làm chứng Ma Doãn K, Hà Tiến P, Lục Quang T2, Phạm Văn T3 thấy rằng có sự việc cụ H1 đã canh tác, trồng các cây Mít quanh khu vực đất đang có tranh chấp và khu vực đất ở nhà ông Ma Doãn K hiện nay (khu đất trường T12), nhưng không xác định vị trí chính xác cụ H1 đã trồng cây M là quanh khuôn viên trường học hay vị trí mà bà D đã dựng nhà ở sau này. Lời khai của người làm chứng Trần Văn T4 cho thấy khoảng năm 1971 đến 1976 cụ H1 trồng cây sả trên diện tích khu đất hiện nay chị Nguyễn Thùy L1 đã làm nhà ở và một số cây mít, bưởi và cây tre tại khu vực đất nhà bà D làm nhà. Năm 1976 trường T12 làm trường học tại khu đất hiện nay là nhà ông Ma Doãn K đang ở, ông T4 không biết gì về việc chính quyền xã thu hồi đất của gia đình nhà ai và diện tích bao nhiêu để làm trường học. Hơn nữa, bà H xác định cụ H1 chết từ khoảng năm 1973, 1974 nên lời khai xác định khoảng năm 1980 cụ H1 trồng cây tại khu vực đang tranh chấp là không phù hợp.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định trên diện tích đất đang tranh chấp có các loại cây trồng như 01 cây Chuối có buồng, 06 cây Cau trong đó 02 cây có buồng có quả, 04 cây chưa có quả, 02 cây Ổi đường kính 7cm và 9cm, 02 cây Chanh đường kính tán lá từ 01 mét đến dưới 03 mét, 03 cây Xạ đen trồng dưới 3 năm, 04 cây Quất hồng bì, 03 cây có đường kính thân từ 05cm đến 09cm, 01 cây đường kính thân 22cm, 01 cây Xoài đường kính thân 5cm, 01 cây Bưởi đường kính tán 04 mét, 03 cây Nhãn có đường kính thân 15cm, 17cm, 18cm

tương ứng với chu vi gốc cây 47 cm, 53cm, 56,5cm, không có các cây Xoan chu vi khoảng 140 vanh, cây Sấu khoảng 200 vanh như nguyên đơn đã trình bày. Như vậy, trước thời điểm trường T12 xây dựng, cụ Lục Văn H1 có trồng một số loại cây tại khu vực đất có tranh chấp và trường học nhưng sau khi trường học được xây dựng và di dời thì không còn tài sản trên đất hoặc tài liệu nào chứng minh việc cụ H1 cũng như ông Lục Văn L3, bà Hoàng Thị H canh tác trên đất thường xuyên, liên tục.

[2.3] Nguyên đơn cho rằng khi ông L3 còn sống có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai gửi đến UBND xã T nhưng không được UBND xã giải quyết là chưa đúng. Bởi căn cứ các tài liệu chứng cứ đã thu thập được cho thấy ngày 29/8/2010 ông Lục Văn L3 có đơn đề nghị gửi đến UBND xã T (đơn đề nghị này phù hợp với lời khai của nguyên đơn tại phiên tòa về thời điểm năm 2010 ông L3 có đơn đề nghị UBND xã giải quyết tranh chấp đất với bà D) và được UBND xã lập biên bản làm việc ngày 11/11/2010; ngày 09/9/2011 và ngày 11/12/2012. Đơn đề nghị của ông L3 trình bày sự việc *“gia đình tôi có thửa đất từ trước của ông cha khai phá ở khu C hiện nay đang sử dụng đã được cấp quyền sử dụng đất, thửa đất gia đình tôi có tiếp giáp với một số hộ đang cư trú dọc trục đường C - H, trong đó có hộ bà Nguyễn Thị D đã lấn sang thửa đất gia đình tôi nói trên. Gia đình tôi đã nhắc nhở nhiều lần nhưng bà D không nghe. Mới đây bà D lại cho con gái san lấp và sử dụng sang phần đất của gia đình tôi nữa. Gia đình tôi đã nhắc nhở nhưng gia đình bà D không nghe, một mực cho đó là phần đất của mình. Gia đình tôi không muốn vướng mắc mâu thuẫn giữa hai gia đình nên gia đình tôi viết đơn đề nghị UBND và Ban địa chính xã đến xác minh danh giới và diện tích đất ở của hộ và D, giáp gia đình tôi”*; theo đó, đơn đề nghị ông L3 nêu rõ *“gia đình tôi có thửa đất từ trước của ông cha khai phá ở khu C hiện nay đang sử dụng đã được cấp quyền sử dụng đất”*... và đề nghị *“UBND và Ban địa chính xã đến xác minh danh giới và diện tích đất ở của hộ bà D, giáp gia đình tôi”*. Như vậy, đại diện UBND xã T đã lập biên bản làm việc theo đúng nội dung đề nghị của ông L3, xác định ranh giới giữa thửa đất bà D đang sử dụng và thửa đất rừng sản xuất ông L3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 916015, đơn đề nghị của ông L3 không cho rằng phần đất bà D đã lấn chiếm đất vườn rừng của gia đình ông để sử dụng, không yêu cầu UBND xã giải quyết, buộc bà D di dời nơi ở, trả lại đất cho gia đình ông mà đề nghị xác định ranh giới.

Ngày 10/4/2025 Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đang có tranh chấp giữa bà H và bà D do chuyên viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C - N - L đo đạc xác định: Phần diện tích đất đang có tranh chấp có diện tích là 913,3m² (giới hạn tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 1) tại thôn N, xã T (nay là xã C) hiện nay bà D đang sử dụng.

Tại biên bản xác minh ngày 19/5/2025, Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C - N - L căn cứ kết quả đo đạc ngày 10/4/2025, thực hiện lồng ghép với Bản đồ lâm nghiệp 672 cung cấp như sau: Thửa đất đang có tranh chấp không bị chồng lấn lên thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AL916015 cấp cho ông Lục Văn L3, sinh năm 1959 và bà Hoàng Thị H, sinh năm 1962. Đối

với Bản đồ giải thửa 299 do thời điểm lập bản đồ không có tọa độ cụ thể, việc đo vẽ các thửa đất chỉ mang tính tương đối, khi thực hiện lồng ghép toàn bộ thửa đất đang có tranh chấp với thửa đất tại bản đồ 299 cho thấy không chồng lấn thửa đất Mb 415B/550 trong bản đồ giải thửa 299 nhưng kết quả lồng ghép này chỉ tương đối chính xác. Toàn bộ thửa đất đang có tranh chấp không được thể hiện thông tin về số thửa, loại đất, diện tích tại Bản đồ giải thửa 299.

Tại biên bản xác minh ngày 12/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2- Tuyên Quang) đối với Trưởng thôn Nà Ngày, xã C, ông Lục Văn M1 cho biết: Khoảng năm 1974, 1975 khu đất đang có tranh chấp giữa bà H và bà D do cụ Lục Văn H1 canh tác trồng mít, đến năm 1974, 1975 cả khu đất đang có tranh chấp và vùng đất lân cận khi đó được sử dụng làm trường học, các cây mít do cụ Hàm T11 vẫn còn ngay cạnh trường học, sau một thời gian trường học di dời cách đó khoảng 300m đến 400m. Thời điểm từ năm 1999 ông M1 làm trưởng thôn thì bà D đã ở vị trí đang có tranh chấp, lý do bà D đến ở trên vị trí đất này thì ông không nắm được. Khi ông làm trưởng thôn ông không nhận được ý kiến nào của gia đình ông Lục Văn L3 và gia đình bà D về việc giải quyết tranh chấp đất đai. Đến năm 2011, chị Nguyễn Thị L5 (con gái bà D) làm nhà thì giữa gia đình ông L3 và bà D đã xảy ra tranh chấp và có báo trưởng thôn N2, thôn T đến giải quyết, ông Hoàng Thế V là cán bộ địa chính xã T có đến lập biên bản, sau đó vài năm ông không thấy tranh chấp giữa nhà ông L3 và bà D nữa. Năm 2024 khi bà D tiếp tục coi nói, xây dựng khu chuồng trại chăn nuôi thì hai bên tiếp tục tranh chấp, được UBND xã T đến lập biên bản hòa giải.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thu thập hồ sơ đền bù, giải phóng mặt bằng khi xây dựng công trình đường C - T - N, huyện C, tỉnh Tuyên Quang cho thấy hộ gia đình bà D đã kê khai, được kiểm tra, kiểm kê đất khi xây dựng công trình đường C - T - N. Trong hồ sơ có bản phô tô Biên bản họp thôn về việc triển khai các Văn bản và Kế hoạch giải phóng mặt bằng xây dựng công trình đường C - T - N đối với thôn T, xã T, huyện C ngày 03/12/2009 (kèm theo danh sách các hộ gia đình họp thôn) và thôn N, xã T, huyện C ngày 04/12/2009 (kèm theo danh sách các hộ gia đình họp thôn); tập Văn bản pháp lý - Các văn bản liên quan, biên bản họp, giải quyết thắc mắc công tác giải phóng mặt bằng công trình đường C - T - N (trong biên bản của thôn N có hộ anh Lục Văn C tham gia họp); bà D được đền bù một phần đất khi công trình đường được xây dựng nhưng không có ai khiếu nại gì nội dung này.

Đại diện UBND xã C có đơn xin xét xử vắng mặt có ý kiến: Việc UBND xã T giao đất cho bà D năm 1996 là không đúng thẩm quyền, tuy nhiên bà D đã sử dụng đất ổn định, lâu dài từ đó đến nay nên UBND xã tiếp tục cho bà D sử dụng toàn bộ phần đất đang có tranh chấp có diện tích là 913,3m².

[2.4] Quá trình giải quyết bị đơn xuất trình bản sao Giấy mời đề ngày 21/6/1996 của UBND xã T về việc mời bà Nguyễn Thị D (D) đến tại nhà ông K để xem xét quy hoạch đất nhà ở vào hồi 08 giờ 00 ngày 24/6/1996; bản sao biên bản xác minh tạm giao đất thổ cư lập ngày 24/6/1996. Biên bản tạm giao thể hiện hồi 08 giờ ngày 24/6/1996 tại thôn N, đo khu đất giáp thổ cư ông K về phía dưới, diện tích 25m x 22m = 550m²; phía bắc giáp đất thổ cư của ông K, phía

tây giáp núi C, thôn N, phía Nam giáp thôn Đ, phía Đông giáp đường liên xã T H. Lời khai của bà D và các tài liệu bà D giao nộp phù hợp với lời khai của người làm chứng Nguyễn Văn L2 và Lục Quang T2. Như vậy, có sự việc UBND xã tạm giao đất (trái thẩm quyền) cho công dân của xã làm nhà ở và từ thời điểm được tạm giao đất (năm 1996) bà D đã sử dụng thửa đất được tạm giao ổn định, liên tục đến nay.

Hơn nữa, năm 1996 bà D chỉ làm ngôi nhà bằng gỗ để ở (nhà tạm) nhưng thời điểm năm 2008 khi bà D xây ngôi nhà hai tầng kiên cố, năm 2014 chị L5 xây ngôi nhà cấp 4 phía nguyên đơn không có ý kiến hoặc đơn đề nghị cấp có thẩm quyền để tạm đình chỉ xây dựng công trình nhà ở của bà D cũng như chị L5 mà trong khoảng thời gian đó ông L3 chỉ có đơn đề nghị xác định ranh giới giữa thửa đất rừng sản xuất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đất bà D, chị L5 đang sử dụng.

[2.5] Như vậy, ngoài lời trình bày của nguyên đơn về sự việc cụ Lục Văn H1, cụ Triệu Thị Đ1 có khai phá và trồng 03 cây Mít tại khu vực đất có tranh chấp với bà D và việc ông L3 đã trồng các cây Nhãn (hiện nay các cây Mít không còn, các cây Nhãn không xác định được ai đã trồng) nguyên đơn không đưa ra các tài liệu, chứng cứ khác chứng minh quyền sử dụng đất của mình, cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc sử dụng đất thường xuyên, liên tục hoặc có đơn đề nghị bà D trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm từ thời gian năm 1996 đến năm 2024 ngoài đơn đề nghị xác định ranh giới năm 2010.

Bà Nguyễn Thị D được UBND xã T, huyện C tạm giao diện tích đất 550m² tại thôn N, xã T ngày 24/6/1996, việc UBND xã T tạm giao đất cho bà D là trái thẩm quyền theo Luật Đất đai năm 1993. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024 về “Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền” thì bà D đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu không có tranh chấp. Và việc bà D sử dụng công khai, liên tục, ổn định từ năm 1996 đến nay là thực tế.

Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 182, 183, 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 4, 14, 26, 31, 140, 235, 236 Luật Đất đai năm 2024: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị H về yêu cầu bà Nguyễn Thị D trả lại toàn bộ diện tích đất 913,3m² tại thôn N, xã C, tỉnh Tuyên Quang.

[2.6] Đối với yêu cầu Tòa án thu hồi, tiêu hủy tài liệu biên bản xác minh tạm giao đất cho bà D: Hội đồng xét xử xác định tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn mới đề nghị giải quyết là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, do đó không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[3] Về chi phí thẩm định, định giá:

Do yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị H không được chấp nhận, bà H phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, định giá theo quy định tại các Điều 155, 157, 158, 163, 165, 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bà Hoàng Thị H đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và chi phí định giá tài sản là 6.675.000đ. Đã chi tiền thẩm định, đo đạc, định giá

4.574.965đ, ngày 23/9/2025 Tòa án nhân dân khu vực 2- Tuyên Quang đã trả lại bà Hoàng Thị H số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, định giá còn lại là 2.100.035đ, nên bà Hoàng Thị H không phải nộp thêm.

[4] *Về án phí*: Áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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, lệ phí Tòa án: Bà Hoàng Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận nhưng bà H là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn tiền án phí nên được miễn toàn bộ tiền án phí. Bà Nguyễn Thị D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271, 273, 155, 157, 158, 163, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 182, 183, 236 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 4, 14, 26, 31, 140, 235, 236 Luật Đất đai;

Căn cứ vào 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị H (do ông Vũ Văn T làm đại diện theo ủy quyền) về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị D trả lại diện tích đất 913,3m² tại thôn N, xã C, tỉnh Tuyên Quang, thửa đất được mô tả trong Trích đo bản đồ địa chính khu vực thôn N, xã T (nay là thôn N, xã C), giới hạn tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 1 thuộc mảnh 448 422-5 (12) theo sơ đồ thẩm định ngày 10/4/2025, hiện nay bà D đang sử dụng.

(Có sơ đồ thẩm định kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng:

Về chi phí thẩm định, định giá, đo đạc: Bà Hoàng Thị H phải chịu toàn bộ tiền chi phí thẩm định, định giá, đo đạc là 4.574.965đ (*Bốn triệu năm trăm bảy mươi bốn nghìn chín trăm sáu mươi lăm đồng*), bà H đã nộp đủ chi phí thẩm định, định giá, đo đạc. Bà Nguyễn Thị D không phải nộp chi phí thẩm định, định giá, đo đạc.

3. Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Hoàng Thị H. Bà Nguyễn Thị D không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết công khai./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 2 – Tuyên Quang;
- THADS tỉnh Tuyên Quang;
- TAND tỉnh Tuyên Quang;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang
- Lưu.

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

Đào Thị Bích Ngọc

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Xuân Tuyền

Triệu Thị Yên

Đào Thị Bích Ngọc

