**TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**KHU VỰC 13-LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số:22/2025/DSST
Ngày: 09-9-2025
V/v: "*T/c Quyền sử dụng đất*"

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13-LÂM ĐỒNG**

***-Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Thảo
Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Ngọc Đổi
Bà Phạm Thị Bích Lệ

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Đình Thành -Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 13-Lâm Đồng

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 13-Lâm Đồng***: Bà Lê Thị Khánh Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 13-Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 205/2023/TLST-DS ngày 22/12/2023 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 14/2025/QĐST-DS, ngày 21/8/2025 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Đặng Thị Á, sinh năm 1949(có mặt)

**Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1960(có mặt)

Cùng địa chỉ: thôn B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Thuận- Nay là xã S, tỉnh Lâm Đồng.

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

1.Ông Bùi K, sinh năm 1966(có mặt)

2.Bà Nguyễn Thị T8, sinh năm 1959(vắng mặt)

3.Ông Phạm Minh T, sinh năm 1982(có mặt)

4.Ông Phạm Minh P, sinh năm 1985(có mặt)

5.Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1966(vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Thuận- Nay là xã S, tỉnh Lâm Đồng.

*-Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện B và UBND xã B*: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã S- Ông Khuê Khúc Kỷ N.

*-Người đại diện theo ủy quyền*: Ong Huỳnh Thanh P1 – Trưởng phòng kinh tế xã S (có mặt)

(Theo văn bản số 91/UQ-UBND ngày 15/8/2025).

*Người làm chứng :*

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1953(vắng mặt)
2. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1966(vắng mặt)
3. Bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1947(vắng mặt)

Cùng địa chỉ: thôn B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Thuận- nay là xã S, tỉnh Lâm Đồng.

4.Ông Nguyễn Đức T2, sinh năm 1961(có mặt)

Địa chỉ: thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Đặng Thị Á trình bày:* Vào năm 1980 vợ chồng bà Đặng Thị Á có khai hoang dọn đất rừng C (Suối bà C) diện tích khoảng 5,3 sào. Khi phát dọn ông Nguyễn Văn R có đến ngăn cản diện tích đất khoảng 2.2 sào có tứ cận hướng Đông giáp mương nước, Tây giáp đường đất, B giáp đường đất, Nam giáp đất bà Đặng Thị Á và hai bên tranh chấp được chính quyền địa phương giải quyết. Kết quả nếu ông R muốn lấy lại diện tích đất khoảng 2.200m$^2$ phải hoàn trả lại tiền công phát dọn cho vợ chồng bà Á. Ông R không có tiền hoàn lại nên đồng ý gia đình bà canh tác trong tổng diện tích khai hoang 5,3 sào. Đến năm 2002 do chồng bà chết, bà bị gãy tay nên đất không làm hoa màu nữa, bà Đặng Thị Á cho bà Nguyễn Thị L1 thuê đất để thả bò giữ đất cho bà. Năm 2021, bà L1 thấy ông Bùi K đến rào đất của bà Á cho bà L1 thuê nên báo bà Á biết, bà Á đến ngăn cản không cho ông K rào thì mới biết diện tích đất bà Á khai hoang sử dụng ông Nguyễn Văn R bán cho vợ chồng ông Bùi K 1 phần. Bà làm đơn ra xã B hòa giải không thành nên khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông Nguyễn Văn R phải trả lại diện tích đất 2.200m$^2$ của gia đình bà do ông R sang nhượng cho vợ chồng ông Bùi Kiệt . Diện tích đất chồng bà là ông Phạm Minh T3 phát dọn năm 1980 ông R ngăn cản và được HTX hòa giải năm 1980 và ông R đồng ý cho gia đình bà canh tác sử dụng không phải diện tích đất hiện nay ông sang nhượng cho ông Bùi K và cũng không phải là 200m$^2$ bà Á trồng lúa vài vụ bỏ hoang từ năm 1980 đến nay như ông R trình bày. Diện tích đất của gia đình bà đã phát dọn khai hoang từ năm 1980 hiện nay quy chủ thửa 100 tên ông R, thửa101 tên bà Á và 102 là đất kênh ngòi, có tứ cận: Phía đông giáp mương, T4 giáp đường đất, Nam giáp đất bà Đặng Thị Á, Bắc giáp đường.Tuy nhiên, diện tích thuộc thửa 102 hiện nay là đất kênh ngòi bà không tranh chấp. Bà tranh chấp phần diện tích hiện nay ông R quy chủ và cùng vợ là bà T1 sang nhượng cho vợ chồng ông Bùi K là diện tích 2389,2m$^2$ thửa 100 và 66,8m$^2$ thuộc thửa 101. Ngoài ra, bà yêu cầu ông Bùi K và bà Nguyễn Thị T8 phải di dời tài sản của ông K, bà T8 ra khỏi diện tích đất bà tranh chấp với vợ chồng ông Nguyễn Văn R.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn R trình bày trong quá trình tố tụng:*Vào năm 1976 gia đình ông Nguyễn D (anh ông R) có chiếm lấy ranh một miếng đất khoảng 5 sào, vì dụng cụ thô sơ nên chỉ khai phá một nữa mảnh đất hoang khoảng 2 sào canh tác ổn định đến năm 1979 ông Nguyễn D chết. Năm 1980 do đất xấu, ông tham gia công tác tại địa phương không có điều kiện canh tác đất nên bỏ hoang. Phần đất còn lại năm 1980 ông Phạm Minh T3 là chồng bà Đặng Thị Á vào Bình Thuận sinh sống có đến phát dọn 3 ngày trên diện tích đất của gia đình ông không canh tác và ông R ngăn cản không cho phát dọn tiếp tục và được HTX B1 giải quyết hòa giải yêu cầu ông hoàn lại tiền công phát dọn nhưng do đất xấu nên ông không hoàn tiền mà chấp nhận cho gia đình ông Phạm Minh T3 sử dụng phần đất đã phát dọn là 200m$^2$, phần diện tích còn lại là của gia đình

ông bỏ hoang đến năm 2021, bà Bùi Thị T5 là con ông Bùi K có hỏi sang lại nên ông sang lại cho bà T5 số tiền 5.000.000 đồng. Bà Á yêu cầu ông trả lại ông không đồng ý.

Đất gia đình ông có tứ cận phía Tây giáp đất bà Đặng Thị Á, Đông giáp đất ông Phan Văn S, phía Bắc giáp đường đi, phía Nam giáp đất ông Bùi Kiệt .

Trong quá trình giải quyết ông Nguyễn Văn R thừa nhận vợ chồng ông có làm giấy sang nhượng diện tích đất bà Á đang tranh chấp cho vợ chồng ông Bùi K là 15.000.000 đồng, không phải sang nhượng cho bà Bùi Thị T5 5.000.000 đồng, do khi hỏi mua đất là bà T5 nên ông nghĩ rằng bà T5 mua, số tiền theo giấy sang nhượng ngày 17/3/2021 ông Bùi K cung cấp là đúng.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*** **ông Bùi K và vợ là bà Nguyễn Thị T8 trình bày:** Vợ chồng ông bà có thửa đất phía trong gần thửa đất ông Nguyễn Văn R quy chủ nên ngày 17/3/2021 vợ chồng ông bà có hỏi Nguyễn Văn R mua lại 1 phần diện tích thửa đất ông R quy chủ để làm đường đi vào đất ông Bùi K với số tiền 15.000.000 đồng. Sau khi làm giấy tay mua bán giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn R, Nguyễn Thị T1 với vợ chồng ông Bùi K, Nguyễn Thị T8, vợ chồng ông K và bà T8 cho con gái là Bùi Thị T5 thửa đất phía trong canh tác nên ông bà có trồng trụ rào phần đất mua của vợ chồng ông R để làm đường vào đất phía trong cho con gái nhưng khi rào đất thì bà Đặng Thị Á tranh chấp nên đến nay đất này ông bà không sử dụng nhưng trụ rào là do ông Bùi K và bà Phạm Thị T6 làm nên thống nhất trình bày của ông Nguyễn Văn R về đất sang nhượng cho vợ chồng ông K và bà Nguyễn Thị T8 15.000.000 đồng.

Đối với khởi kiện tranh chấp đất giữa bà Đặng Thị Á với ông Nguyễn Văn R, ông Bùi K và bà Nguyễn Thị T8 không tranh chấp đất này, nếu Tòa án tuyên đất của ai thì người đó được nhận.Ông bà sẽ giải quyết cùng với vợ chồng ông Nguyễn Văn R về số tiền nhận sang nhượng đất sau khi Tòa án có quyết định.Vì vậy, bà T8 và ông K không khởi kiện yêu cầu độc lập đối với ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị T1 về số tiền nhận sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2021giữa ông bà với vợ chồng ông Nguyễn Văn R.

Đối với tài sản là trụ rào ông K và bà T8 trồng trên đất hiện nay bà Đặng Thị Á tranh chấp nếu Tòa án tuyên như thế nào thì ông bà thực hiện theo quyết định của Tòa án.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1*** đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thủ tục thông báo xác lập tư cách tham gia tố tụng nhưng bà Nguyễn Thị Tuyết K1 ý kiến gì về đất ông R và bà Nguyễn Thị T1 sang nhượng cho ông Bùi K và bà Nguyễn Thị T8 hiện nay bà Đặng Thị Á tranh chấp.

***Đối với bà Bùi Thị T5 trình bày tại bản tự khai ngày 28/11/2024 xác nhận:*** Do ông Bùi K cho bà diện tích đất canh tác gần đất bà Đặng Thị Á và đất ông Nguyễn Văn R đang tranh chấp hiện nay, ông K có mua lại đất của ông Nguyễn Văn R với giá 15.000.000 đồng làm đường vào đất, không phải do bà mua.Vì vậy, vấn đề tranh chấp đất giữa bà Á và ông R bà không tham gia tố tụng vì không liên quan.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh T trình bày***: Đất bà Đặng Thị Á tranh chấp với ông Nguyễn Văn R có nguồn gốc cha mẹ ông là bà Đặng Thị Á, ông Phạm Minh T3 khai hoang khi ông còn nhỏ, khi lớn lên ông phụ cha mẹ canh tác trên đất này và khi trưởng thành ông làm thuê sinh sống, đất do mẹ quản lý canh tác. Nay ba ông là Phạm Minh T3 chết, mẹ ông khởi kiện yêu cầu ông R trả lại đất cho hộ gia đình bà Đặng Thị Á, ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Đặng Kiều N1,bà Phạm Thị Minh Đ1 có đơn đề nghị không tham gia tố tụng vì không đòi hỏi quyền lợi và không tranh chấp đất này, đề nghị Tòa án chấm dứt tư cách tham gia tố tụng. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh P có đơn xin giải quyết vắng mặt. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Á tranh chấp đất với ông Nguyễn Văn R đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện B và UBND xã B hiện nay là Chủ tịch UBND xã S do người đại diện theo ủy quyền trình bày: Vẫn giữ ý kiến theo các công văn số 1239/UBND- ngày 19/5/2025 của UBND huyện B và phúc đáp công văn số 70/UBND-NC, ngày 07/5/2025 của UBND xã B.

***Người làm chứng do nguyên đơn cung cấp:***

*1. Bà Nguyễn Thị L trình bày:* Năm 1978 bà và bà Á có quen biết nhau khi đi cùng chuyến xe vào Bình Thuận lập nghiệp, khi vào Bình Thuận bà có cùng gia đình bà Á khai hoang đất tại tục danh C. Sau thời gian canh tác bà cho em gái là Nguyễn Thị L1 canh tác đất gần bà Á nên không biết bà Á canh tác đến khi nào.

2. *Bà Nguyễn Thị L1 trình bày*: Đất bà Đặng Thị Á tranh chấp với ông Nguyễn Văn R là do gia đình bà Á khai hoang khi cùng đi vào Bình Thuận lập nghiệp, bà L1 có canh tác đất được bà L cho nhưng gần khu vực đất bà Á, sau thời gian canh tác bà L1 đổi đất này cho chị chồng nên không canh tác đất gần bà Á nhưng đất bà Á không sản xuất từ năm 2003-2004 và có cho bà L1 mướn để thả bò trên đất đến nay.Đất ông R và bà Á đang tranh chấp ông R cũng không sản xuất canh tác. Bà L1 phát hiện đất bà Á cho bà mướn có ông Bùi K đến rào trồng trụ nên bà L1 và con bà Á không cho rào và báo lại bà Á biết.Đất bà Á hiện nay bà L1 vẫn còn mướn thả bò. Trong đó ông K rào diện tích khoảng 2.2 sào, đất bà Á có một hướng giáp mương nước bên kia là đất ông Phan M, phía dưới là đất ông Bùi K sử dụng, phía bên kia là bà Đ2, một hướng là đường đi.

3.*Bà Huỳnh Thị Đ trình bày*: Có cùng bà Đặng Thị Á khai hoang đất năm 1980 để trồng khoai lang nhưng sau này đi khu vực khác làm đất nên không canh tác gần đất bà Á khai hoang.

*Người làm chứng do bị đơn yêu cầu đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa ông Nguyễn Đức T2 trình bày:* Ông có thấy đất ông R có canh tác vài năm sau không canh tác.Đất bà Á cũng canh tác 1-2 năm không canh tác.

* Đất tranh chấp được Tòa án thẩm định ngày 27/3/2024 thể hiện diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa 101 có diện tích 66,8m$^2$ và thửa 100

diện tích là 2.389,2m$^2$ và thửa 102, tờ bản đồ 46 tục danh Suối Bà C, xã B nay là xã S.Trong đó, thửa 100 đang quy chủ hộ bà Đặng Thị Á, thửa 101 đang quy chủ ông R.Trên đất có 54 trụ xi măng do ông K và bà T8 dựng rào theo các tọa độ như sau: 2-3-4-5-13-14-2.(Kèm bản vẽ của Chi nhánh văn phòng Đ3 ngày 28/6/2024).

***Tại phiên tòa:***

Nguyên đơn bà Đặng Thị Á yêu cầu ông Nguyễn Văn R phải trả lại cho gia đình bà diện tích đất 2.389,2m$^2$ thuộc thửa 101 và 66,8m$^2$ thửa 100 tờ bản đồ 46 tọa lạc đất C-S Chuồng do ông R quy chủ và bán cho vợ chồng ông K nên yêu cầu vợ chồng ông Bùi K, Nguyễn Thị T8 phải di dời 54 trụ bê tông xi măng ra khỏi thửa 101 và 100, tờ bản đồ 46. Tọa lạc đất xã S, tỉnh Lâm Đồng.

Đối với phần đất thuộc thửa 102 do UBND xã quản lý đất kênh ngòi bà Á không tranh chấp với ông R, thống nhất đất xã quản lý.

Bị đơn ông Nguyễn Văn R không đồng ý trả đất theo khởi kiện của bà Đặng Thị Á.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Bùi K không tranh chấp hợp đồng nhận sang nhượng đất theo giấy viết tay ngày 17/3/2021 giữa vợ chồng ông, bà Bùi K, Nguyễn Thị T8 với vợ chồng ông, bà Nguyễn Văn R, Nguyễn Thị Tuyết .1Đối với khởi kiện của bà Á với vợ chồng ông R diện tích đất thuộc thửa 100, 101 tờ bản đồ 46.Trong đó, có diện tích đất ông nhận sang nhượng với vợ chồng ông R đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp giữa bà Đặng Thị Á với ông R, ông không tranh chấp đất này.Tài sản 54 trụ xi măng bê tông vợ chồng ông trồng trên đất sẽ thực hiện theo quyết định của Tòa án.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của của UBND huyện B và Ủy ban nhân dân xã B là Chủ tịch UBND xã S do người đại diện theo ủy quyền trình bày: Vẫn giữ ý kiến theo các công văn số 1239/UBND- ngày 19/5/2025 của UBND Huyện B và công văn số 70/UBND-NC, ngày 07/5/2025 của UBND xã B. Đất bà Á tranh chấp ông Nguyễn Văn R chưa từng tác động trên đất này, không đủ điều kiện quy chủ. Đối với hộ bà Á có tác động sử dụng từ năm 1980 đến khoảng năm 2002-2003 đề nghị Tòa án xử theo pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T8 có đơn xin vắng mặt và trình bày ý kiến của ông Bùi K cũng là ý kiến của bà Nguyễn Thị T8.

Người có quyền lợi quan bà Nguyễn Thị T1 vắng mặt không ý kiến.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh P đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật và thống nhất khởi kiện của mẹ là bà Đặng Thị Á.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh T đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật thống nhất theo khởi kiện của bà Đặng Thị Á.

*Ý kiến của Viện kiểm sát tại phiên tòa:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán về thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng

đương sự, cấp tống đạt … Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa, đã tuân theo đúng các quy định tại của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015. Điều 101, Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013 và Điều 135, Điều 138 Luật đất đai năm 2024. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Á.

Buộc ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị T1 phải giao trả lại cho hộ bà Đặng Thị Á diện tích 2.389,2m$^2$ đất thuộc thửa 100 và 66,8m$^2$ đất thuộc thửa 101 tờ bản đồ 46 tục danh Cây ké - Suối Bà C thuộc thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng (theo sơ đồ bản vẽ thẩm định 28/6/2024). Hộ bà Đặng Thị Á có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Buộc ông Bùi K và bà Nguyễn Thị T8 phải di dời toàn bộ tài sản là 54 trụ rào bê tông ra khỏi diện tích đất tranh chấp 2389,2m$^2$ và 66,8m$^2$ thuộc thửa 100 và 101 tờ bản đồ 46 tọa lạc tại C- Suối Bà C thuộc xã S, tỉnh Lâm Đồng.

Về án phí và chi phí tố tụng .do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông R và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông K, bà T8, bà T1 chịu nộp theo quy định pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:*

[1]-*Về thủ tục tố tụng*: Bà Đặng Thị Á yêu cầu ông Nguyễn R trả lại quyền sử dụng đất cho bà và yêu cầu ông Bùi K và Nguyễn Thị T8 di dời tài sản ra khỏi đất tranh chấp, đất tọa lạc thuộc xã B, huyện B, tỉnh Bình Thuận nay là thuộc xã S, tỉnh lâm Đồng. Đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông R chiếm quy chủ và sang nhượng cho người khác nên đây là tranh chấp đất đai được quy định tại khoản 24 Điều 3 Luật đất đai năm 2013, hai bên tranh chấp đã được hòa giải tại UBND xã B theo quy định tại khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013 nhưng không thành. Bà Đặng Thị Á lựa chọn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình nên Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình thụ lý là đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 2, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.Căn cứ Nghị quyết 81/2025/UBNTVQH 15 ngày 27/6/2025 Tòa án nhân dân khu vực 13- Lâm Đồng kế thừa nhiệm vụ của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận nên Tòa án nhân dân khu vực 13-Lâm Đồng tiếp tục xét xử vụ án đã được thụ lý là đúng quy định.

Hộ gia đình bà Đặng Thị Á có các con là những người trong hộ cùng chung sống với bà Đặng Thị Á trực tiếp canh tác sử dụng đất là Phạm Minh T, Phạm Minh P, Phạm Đặng Kiều N1 và Phạm Thị Minh Đ1 nhưng chị N1 và chị Đ1 đã có đơn từ chối tham gia tố tụng, có văn bản gởi Tòa án và không yêu cầu quyền lợi về đất hiện nay bà Đặng Thị Á đang tranh chấp với ông Nguyễn Văn R nên Tòa án chấm dứt tư cách tham gia tố tụng của Phạm Đặng Kiều N1 và không xác lập Phạm Thị Minh Đ1 tham gia tố tụng là có căn cứ đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với bà Nguyễn Thị T8 có đơn xin giải quyết vắng mặt và bà Nguyễn Thị T1 đã được tống đạt hợp lệ thủ tục tố tụng và xét xử hai lần nhưng đều vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt bà T8 và bà T1 là đúng quy định tại Điều 227 và khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với bị đơn đề nghị bổ sung triệu tập người làm chứng tham gia phiên tòa là ông Nguyễn Đức T2 nên sự có mặt của ông T2 tham gia phiên tòa làm chứng cho ông R là hợp lệ.

[2]-*Về nội dung*:Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Đặng Thị Á vẫn yêu cầu bị đơn Nguyễn Văn R trả lại quyền sử dụng đất do ông chiếm quy chủ Nguyễn Văn R diện tích 2389,2m$^2$ thuộc thửa 100 tại các tọa độ:

2. 1239198.14 –474623.62

3. 1239205.53 –474642.69

4. 1239207.79 –474648.09

5. 1239217.33 –474670.85

13. 1239138.76 –474678.83

14. 1239136.06 –474665.66

24. 1239149.83 –474656.33

2. 1239198.14 –474623.62 và 66,8m$^2$ thuộc thửa 101 quy chủ Đặng Thị Á tờ bản đồ 46 tại tọa độ:

14. 1239136.06 –474665.66

24. 1239149.83 –474656.33

23. 1239142.07 –474657.25

15.1239132.36 –474658.53

14. 1239136.06 –474665.66 (theo bản vẽ thẩm định của Chi nhánh văn phòng đặng ký đất đai Bắc Bình 28/6/2024), đất tọa lạc đất Suối Bà C, xã B, huyện B (nay là xã S, tỉnh Lâm Đồng) do ông R và bà T1 đã bán cho vợ chồng ông Bùi K, bà Nguyễn Thị T8 nhưng ông Nguyễn Văn R không đồng ý trả đất.Hiện nay ông Bùi K và bà Nguyễn Thị T8 trồng 54 trụ bê tông rào đất nên yêu cầu ông K và bà T8 di dời tài sản là 54 trụ bê tông ra khỏi vị trí diện tích đất thửa 100 và thửa101 nhưng ông Bùi K và Nguyễn Thị T8 chỉ đồng ý di dời tài sản theo quyết định của Tòa án.

Đối với diện tích 917,5m$^2$ thuộc thửa số 102 tờ bản đồ số 46 tọa lạc Suối bà C đất kênh ngòi do xã quản lý nên bà Á không tranh chấp đây là thay đổi yêu

cầu nên Hội đồng xét xử sẽ xem xét theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]*Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất:* Theo lời khai nguyên đơn bà Đặng Thị Á trình bày gia đình bà đến xã B mưu sinh lập nghiệp khai hoang từ năm 1980 một diện tích đất khoảng 5 sào (5000m$^{2)}$ hiện nay là thửa 101và 100 và thửa 102 tờ bản đồ 46 để sử dụng trồng hoa màu. Khi khai hoang năm 1980 ông Nguyễn Văn R đứng ra tranh chấp diện tích khoảng 2 sào trong tổng diện tích 5 sào gia đình bà khai hoang, được Hợp tác xã hòa giải lúc đó và yêu cầu ông R nếu lấy lại đất phải hoàn lại tiền công khai hoang cho vợ chồng bà nhưng ông R không hoàn tiền và chấp nhận diện tích vợ chồng bà khai hoang tiếp tục sử dụng nên gia đình bà tiếp tục sử dụng canh tác trên diện tích đất khai hoang 5 sào đến khoảng năm 2000-2002 do chồng bà chết, bà bị gãy tay không canh tác đất được nên cho bà Nguyễn Thị L1 thuê lấy cỏ chăn thả bò để giữ đất và bị đơn ông Nguyễn Văn R khai rằng diện tích đất bà Á tranh chấp không thuộc diện tích mà ông R cho gia đình ông Phạm Minh T3, Đặng Thị Á sử dụng theo hòa giải năm 1980 mà là phần đất còn lại trong diện tích đất do gia đình anh ông là Nguyễn Dài C1 vào năm 1976, có canh tác đến năm 1979 do ông D chết, năm 1980 do đất xấu, dụng cụ thô sơ, ông tham gia công tác tại địa phương không có điều kiện canh tác đất nên bỏ hoang nhưng vẫn quản lý.Vì vậy đoàn đo đạc họ đi tự quy chủ cho ông, đến 17/3/2021 ông sang lại cho vợ chồng ông Bùi K cũng như trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đại diện Chủ tịch UBND xã S giữ nguyên ý kiến Văn bản số 1239/UBND ngày 19/5/2025 của UBND huyện B và công văn 70/UBND-NC ngày 07/5/2025 của UBND xã B. Hội đồng xét xử thấy rằng lời trình bày của bà Đặng Thị Á về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất của bà Á được người làm chứng cho bà Á là Nguyễn Thị L và Nguyễn Thị L1 thừa nhận, phù hợp ý kiến của UBND xã B xác nhận về nguồn gốc do khai hoang năm 1980 và có sử dụng đất đến năm 2000-2002, phù hợp lời khai theo ông R thừa nhận, chứng tỏ rằng ông R chưa từng tác động canh tác trên đất này. Đại diện Chủ tịch UBND xã S thống nhất trình bày việc quy chủ tên ông R diện tích đất tranh chấp thửa 101 trên bản đồ 920 là không đúng đối tượng, nguồn gốc, bản đồ dự án 920 còn trong giai đoạn chỉnh lý, ông R không phải là người sử dụng đất đủ điều kiện quy chủ diện tích thửa đất, Hội đồng xét xử thấy theo hướng dẫn tại mục 2.4 Điều 11 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 về lập bản đồ địa chính thì diện tích thửa đất 101 quy chủ tên ông Nguyễn Văn R là không đúng pháp luật và căn cứ quy định Điều 18; Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Điều 100, Điều 101 Luật đất đai năm 2013 ông R không đủ điều kiện xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, không canh tác sử dụng nhưng làm giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông Bùi K, bà Nguyễn Thị T8, đây là hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại Điều 12 Luật đất đai năm 2013 nên căn cứ quy định tại Điều 4 và Điều 135; Điều 138 Luật đất đai năm 2024. Điều 197, Điều 198 và Điều 204 Bộ luật dân sự năm 2015 người đại diện của Chủ tịch UBND xã S là trình bày là có căn cứ chấp nhận.

[2.2]Đối với hộ bà Đặng Thị Á đã có thời gian khai hoang từ năm 1980 canh tác đến khoảng năm 2000-2002 diện tích khoảng 5 sào cho bà L1 thuê trông coi lấy cỏ thả bò nên khi ông K vào đất trồng trụ rào trên diện tích đất thửa 101 và 100 bà phát hiện báo chính quyền địa phương nên Hội đồng xét xử thấy diện tích đất này hộ bà Á không bỏ hoang mà được xem đã sử dụng ổn định từ năm1980, còn tác động trên đất, theo bản đồ dự án 920 diện tích đất này xác định nhóm đất "cây hàng năm khác" là phù hợp thực tế hiện trạng sử dụng đất nên hộ bà Đặng Thị Á là hộ sử dụng đất ổn định trên diện tích đất đang tranh chấp này và sử dụng đúng mục đích, không thuộc trường hợp bị nghiêm cấm theo quy định tại Điều 12 Luật đất đai năm 2013, hiện nay hộ gia đình bà Á có những người con trực tiếp trong hộ bà cùng có nghề nghiệp chính "Làm nông" gồm Phạm Minh T, Phạm Minh Đ1 và bà Đặng Thị Á, theo biên bản xác minh ngày 23/8/2024 hộ bà Á được nhà nước cấp đất khoảng 6.000$m^2$ chưa vượt hạn mức.Căn cứ quy định tại Điều 11; Điều 129; Điều 101 Luật đất đai năm 2013 và Điều 3; Điều 21 Nghị định 43/2014/CP nay được quy định tại Điều 4 và Điều 135 và Điều 138 Luật đất đai năm 2024 thì hộ bà Đặng Thị Á được xem xét là hộ đang sử dụng đất đủ điều kiện xem xét cấp quyền sử dụng đất này.

Đất hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Á yêu cầu ông Nguyễn Văn R và vợ là bà Nguyễn Thị T1 trả lại diện tích đất 2.389,2$m^2$ thuộc thửa 100 và trả lại 66,8$m^2$ thuộc thửa 101 tờ bản đồ 46 tục danh Cây Ké suối bà C thuộc xã S, tỉnh Lâm Đồng cho hộ bà Á tiếp tục sử dụng đất và đăng ký kê khai quyền sử dụng là phù hợp quy định tại Điều 131 và Điều 223 Luật đất đai năm 2024 và Điều 5 Nghị định 151/2025 và Điều 159; Điều Điều 197; Điều 199 và Điều 203 Bộ luật dân sự năm 2015.Bởi theo bà Á và các con bà Á thừa nhận đất do vợ chồng bà Á là ông Phạm Minh T3 cùng vợ là Đặng Thị Á khai hoang từ năm 1980 cùng các con canh tác đến khi ông T3 chết nhưng sau khi ông T3 chết bà Á, Phạm Minh T, Phạm Minh Đ1, chị N1, chị Đ1, anh P trực tiếp canh tác, chị Phạm Thị Mỹ L2 và anh Phạm Minh T7 là con trong hộ nhưng không trực tiếp sản xuất canh tác đất này do bệnh tâm thần đang hưởng chính sách bảo trợ nhà nước.Chị Phạm Đặng Kiều N1, chị Phạm Thị Minh Đ1 là con ông T3 thống nhất không giành quyền lợi gì đối với đất này, đất do mẹ là bà Đặng Thị Á và những người trực tiếp canh tác đất là anh T, anh P. Chị N1, chị Đ1 không yêu cầu quyền lợi đối với đất tranh chấp này nên Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến và thỏa thuận của những người trong hộ bà Á là chị N1, chị Đ1, anh T, anh P và bà Á là tự nguyện phù hợp quy định tại Điều 129 và điểm b khoản 2 Điều 131 Luật đất đai 2013 nay được quy định tại khoản 25 Điều 3 và Điều 4; Điều 256 ; Điều 176; Điều 178 và khoản 5 Điều 135 Luật đất đai năm 2024 thì thành viên có chung quyền sử dụng đất do các thành viên tự thỏa thuận nên bà Á, anh T và anh P là người đang sử dụng đất được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2389,2$m^2$ thuộc thửa 101 và diện tích 66,8$m^2$ thuộc thửa 100, tờ bản đồ 46 tọa lạc Suối bà C, xã S, tỉnh Lâm Đồng (theo tọa độ bản vẽ thẩm định của Chi nhánh văn phòng Đ3 ngày 28/6/2024).

[2.3]Hiện trạng trên đất có 54 trụ rào bê tông của ông Bùi K và vợ là Nguyễn Thị T8 trồng trên đất do ông K và bà T8 nhận chuyển nhượng bằng giấy tay ghi ngày 17/3/2021 nhưng ông K và bà T8 không tranh chấp đất này đối với

bà Á và không yêu cầu độc lập đối với vợ chồng ông R về chuyển nhượng diện tích thửa đất 101 tờ bản đồ 46 bà Á đang tranh chấp, ông K và bà T8 thống nhất di dời 54 trụ rào ra khỏi thửa đất khi Tòa án giải quyết buộc ông R phải giao lại đất cho hộ bà Á, Hội đồng xét xử xét thửa đất 100 và 1 phần diện tích đất thuộc thửa 101 tờ bản đồ 46 tục danh Suối bà C Chủ tịch UBND xã S xác định ông R không phải là người sử dụng đất hợp pháp nên quy chủ tên ông R là không có căn cứ, không đúng đối tượng và còn trong giai đoạn chỉnh lý bản đồ 920 nhưng ông R và vợ là bà T1 đã thực hiện hành vi chuyển nhượng đất thửa 100 và 1 phần diện tích thuộc thửa 101 tờ bản đồ 46 cho vợ chồng ông Bùi K bằng giấy viết tay ghi ngày 17/3/2021, Hội đồng xét xử xét thấy căn cứ quy định tại Điều 116 và Điều 117; Điều 122 và Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 thỏa thuận giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn R, Nguyễn Thị T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi K và bà Nguyễn Thị T8 ngày 17/3/2021 là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, do vi phạm về hình thức và điều cấm của pháp luật nên ông K và bà T8 không có quyền sử dụng trên diện tích đất 2389,2m$^2$ thửa 100 và 66,8m$^2$ thuộc thửa101, tờ bản đồ 46 tục danh Suối bà C.Vì vậy, ông Bùi K và bà Nguyễn Thị T8 phải di dời tài sản của ông bà ra khỏi diện tích đất thuộc thửa 100 và 101 tờ bản đồ 46 thuộc xã S, tỉnh Lâm Đồng.

[2.4]Đối với giao dịch dân sự "thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn R bà Nguyễn Thị T1 với ông Bùi K và bà Nguyễn Thị T8 ngày 17/3/2021vô hiệu nhưng các đương sự vợ chồng ông K và vợ chồng ông R không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên không xem xét trong vụ án này được quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3]*Về lệ phí thẩm định và định giá tài sản*: Do các đương sự không thỏa thuận được nên bà Đặng Thị Á yêu cầu thẩm định hiện trạng tài sản tranh chấp và đề nghị Tòa án thẩm định và định giá tài sản, đã nộp tạm ứng 6.394.000đ chi phí thẩm định và định giá tài sản. Do yêu cầu của bà Đặng Thị Á được Tòa án chấp nhận nên ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị T1, Bùi K và Nguyễn Thị T8 phải chịu nộp theo quy định tại Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên phải hoàn lại tiền chi phí thẩm định và định giá cho bà Đặng Thị Á.

[4]*Về án phí:* Do yêu cầu của bà Đặng Thị Á được chấp nhận toàn bộ nên ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị T8, Bùi K và Nguyễn Thị T1 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016.Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi thì ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị T8 là người trên 60 tuổi, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 Nghị Quyết 326 của UBTVQH 14 bà T8 và ông R được xét miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng không có đơn xin miễn án phí nên không được xét và phải chịu nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Áp dụng**: - Khoản 2 và khoản 9 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm c, khoản 1 Điều 39; Điều 68; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165 và Điều 166 điểm c khoản 1 Điều 217; Điều 218; Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 244, Điều 273; Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 159; Điều 197; Điều 199; Điều 203;Điều 116; Điều 117; Điều 122; Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Điều 3; Điều 4; Điều 12; Điều 101; Điều 203; Điều 129; điểm b khoản 2 Điều 131 Luật đất đai năm 2013.

- Điều 256; khoản 25 Điều 3; Điều 4; khoản 5 Điều 135; Điều 138; Điều 176; Điều 178 Luật đất đai năm 2024

- Điều 3; Điều 18; Điều 21 Nghị định 43/NĐ-CP năm 2014.

- Điều 5 Nghị định 151/2025/NĐ-CP.

- Mục 2.4 Điều 11 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014.

- Điều 12, Điều 14, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 quy định về mức thu, miễn giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016.

***Tuyên xử***:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Á về việc yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị T1 giao trả cho hộ bà Đặng Thị Á diện tích đất 2389,2m$^2$ thuộc thửa đất 100, tờ bản đồ 46 tại các tọa độ như sau:

2. 1239198.14 –474623.62

3. 1239205.53 –474642.69

4. 1239207.79 –474648.09

5. 1239217.33 –474670.85

13. 1239138.76 –474678.83

14. 1239136.06 –474665.66

24. 1239149.83 –474656.33

2. 1239198.14 –474623.62 và 66,8m$^2$ thuộc thửa 101 quy chủ Đặng Thị Á tờ bản đồ 46 tại tọa độ như sau:

14. 1239136.06 –474665.66

24. 1239149.83 –474656.33

23. 1239142.07 –474657.25

15.1239132.36 –474658.53

14. 1239136.06 –474665.66 (theo bản vẽ thẩm định của Chi nhánh văn phòng đặng ký đất đai Bắc Bình 28/6/2024), đất tọa lạc Suối Bà C, xã S, tỉnh Lâm Đồng.

- Buộc ông Bùi Kiệt bà Nguyễn Thị T8 di dời toàn bộ tài sản là 54 trụ rào bê tông ra khỏi diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 100 và thửa 101theo bản vẽ xem xét thẩm định tại chổ do Chi nhánh Văn phòng Đ3 thực hiện ngày ngày 28/6/2024.

-Hộ bà Đặng Thị Á có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

-*Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá*: ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị T1, ông Bùi K và bà Nguyễn Thị T8 phải liên đới hoàn trả lại cho bà Đặng Thị Á tiền chi phí thẩm định tại chổ tài sản 6.394.000đ, cụ thể mỗi người hoàn lại 1.598.500 đồng.

-Về án phí: Ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị T1 phải liên đới nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Bùi K và bà Nguyễn Thị T8 phải liên đới nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

-Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dấn sự.

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

**Thành viên Hội đồng xét xử** **Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**