

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 3 – LÀO CAI**

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

Bản án số: 02/2026/DS-ST

Ngày: 15-01-2026

*V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất;*

*Yêu cầu thu dọn tài sản trên đất;*

*Yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt.*

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3- LÀO CAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hương;*

*Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đức Khâm;*

*Bà Bò Thị Hoa.*

**- Thư ký phiên toà:** Bà Mai Thu Huyền Trang - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 3 - Lào Cai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Lào Cai tham gia phiên toà:**  
Bà Đỗ Thị Bích Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 3 - Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2025/TLST-DS ngày 21-5-2025, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu thu dọn tài sản trên đất; Yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2025/QĐXX-ST ngày 31-12-2025, giữa các đương sự:

- Đồng nguyên đơn: Ông Dương Quốc B, sinh năm 1978 và bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã C, tỉnh Lào Cai; ông B, bà X đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đồng nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức D – Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Lào Cai, có mặt.

Địa chỉ: Tổ 2, đường Trần Huy Liệu, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai.

- Đồng bị đơn: Ông Dương Quốc Đ, sinh năm 1965 và bà Hoàng Thị N, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã C, tỉnh Lào Cai; ông Đ, bà N đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đồng bị đơn: Bà Đặng Thị B –Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Lào Cai.

Địa chỉ: Tổ 2, đường Trần Huy Liệu, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Lào Cai.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quang Đ1 - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Lào Cai;

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đinh Thị Hồng L – Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Lào Cai; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực Văn Yên

Người được ủy quyền: Ông Lê Toàn T – Phó Giám đốc Chi nhánh; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Chị Dương Thị B1, sinh năm 2000

Địa chỉ: Thôn Q, xã X, tỉnh Lào Cai; có mặt.

+ Anh Dương Quốc B2, sinh năm 2004

Địa chỉ: Thôn N, xã C, tỉnh Lào Cai; có mặt.

+ Bà Hoàng Thị K sinh năm 1937; Địa chỉ: Thôn Ngòi Lầu, xã Châu Quế, tỉnh Lào Cai; vắng mặt, có đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người làm chứng:

+ Ông Dương Quốc F, sinh năm 1967; Địa chỉ: Thôn Ngòi L, xã C, tỉnh Lào Cai; có mặt.

+ Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1956; Địa chỉ: Thôn N, xã C, tỉnh Lào Cai; vắng mặt.

+ Bà Lự Thị S, sinh năm 1947; Địa chỉ: Thôn N, xã C, tỉnh Lào Cai; vắng mặt.

+ Ông Hoàng Văn L, sinh năm 1963; Địa chỉ: Thôn N, xã C, tỉnh Lào Cai; có mặt.

+ Ông Hoàng Văn R, sinh năm 1957; Địa chỉ: Thôn N, xã C, tỉnh Lào Cai; có mặt.

+ Ông Hoài Văn P, sinh năm 1964; Địa chỉ: Thôn N, xã C, tỉnh Lào Cai; có mặt.

+ Ông Nguyễn Đức M, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn N, xã C, tỉnh Lào Cai; vắng mặt.

+ Ông Hoàng Văn T1, sinh năm 1963; Địa chỉ: Thôn N, xã C, tỉnh Lào Cai; vắng mặt.

+ Ông Hoàng Văn M1, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn N, xã C, tỉnh Lào Cai; vắng mặt.

+ Ông Hoàng Văn Th, sinh năm 1954; Địa chỉ: Thôn Ngòi Lầu, xã Châu Quế, tỉnh Lào Cai; vắng mặt.

+ Bà Hoàng Thị C, sinh năm 1957; Địa chỉ: Thôn N, xã C, tỉnh Lào Cai; có mặt.

+ Bà Hoàng Thị Y, sinh năm 1972; Địa chỉ: Thôn N, xã C Q, tỉnh Lào Cai; có mặt.

+ Ông Hoàng Văn B, sinh năm 1969; Địa chỉ: Thôn N, xã C, tỉnh Lào Cai; có mặt.

+ Ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1954; Địa chỉ: Thôn N, xã C, tỉnh Lào Cai; có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện đề ngày 18 tháng 04 năm 2025 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 20 tháng 5 năm 2025, những lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa ông Dương Quốc B, bà Nguyễn Thị X thống nhất trình bày:

Tôi có thửa đất được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 556593 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Yên Bái (cũ) cấp ngày 10/5/2002, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10/5/2002QSDĐ/03/QĐUBH số 237 mang tên hộ ông Dương Quốc B, diện tích 1877 m<sup>2</sup> trong đó thửa 1 đất thổ cư là 400m<sup>2</sup>, thửa 2 đất vườn diện tích 1477m<sup>2</sup> tại thôn 4, xã CT, huyện VY, tỉnh Yên Bái (cũ). Nguồn gốc đất này là tôi được bố mẹ để tôi là ông Dương Quốc I và bà Hoàng Thị K cho, trước đây tôi ở cùng bố mẹ tôi là ông I và bà K trên diện tích đất này. Đến năm 2012 tôi làm nhà ra phía ngoài mặt đường ở, gia đình tôi đã họp và thống nhất dỡ nếp nhà sàn đang ở để dựng bên nhà anh cả là nhà anh Dương Quốc Đ và bố tôi sang ở với nhà anh Đ, mẹ tôi họp với anh Dương Quốc F nên về ở với nhà anh Dương Quốc F. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình tôi vẫn sinh sống, sử dụng canh tác, trồng quế, xoan, trâu,... và đào ao nuôi cá trên diện tích đất này. Từ năm 2012

vợ chồng tôi đi làm ở Hà Nội. Thửa đất được cấp sổ sau khi dỡ nhà sàn mảnh đất đó tôi vẫn trồng cây lâu năm. Đến năm 2021, thì bà Hoàng Thị N đến hỏi mượn đất để làm trang trại nhưng gia đình tôi đi làm sắp về nên không cho mượn. Đến cuối năm 2022, tôi đi làm về thì thấy ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N đã thuê máy xúc san tạo mặt bằng, lấp ao, canh tác trên đất trồng quế tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã chặt phá toàn bộ cây cối của tôi trồng trên đất. Tôi có đến nhà nói chuyện với ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N về việc ông Đ và bà N tự san gạt và chặt cây lấy đất của tôi, thì ông Đ và bà N bảo đất của nhà ông bà nên ông bà làm. Lúc đầu ông Đ và bà N đã chiếm toàn bộ hai thửa đất tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sử dụng, đã trồng quế và cỏ voi. Tôi có đề nghị Ủy ban nhân dân xã T, huyện V, tỉnh Yên Bái (cũ) hòa giải nhưng không thành. Sau khi hòa giải tại xã khoảng cuối năm 2023, ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N không chiếm toàn bộ cả hai thửa đất tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ chiếm 1.477m<sup>2</sup> đất vườn rồi làm rào lưới B40 ngăn cách với phần diện tích đất thổ cư 400m<sup>2</sup> tôi đã được cấp. Đến nay chúng tôi đề nghị Tòa án buộc ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N trả lại chúng tôi phần diện tích đất theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14 tháng 8 năm 2025 theo sự dẫn đặc của đồng bị đơn là 1.523,3m<sup>2</sup> toàn bộ là đất vườn tạp nằm trong diện tích đất đo đạc theo sự dẫn đặc của chúng tôi là 1.749m<sup>2</sup> và yêu cầu bị đơn phải thu dọn cây cối theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14 tháng 8 năm 2025 gồm 200 cây Quế, trong đó có 20 cây đường kính từ 5-8cm; 80 cây từ đường kính 2-5cm và 100 cây Quế mới trồng dưới 01 năm tuổi (trồng đầu năm 2025), dỡ bỏ hàng rào lưới thép B40 trên đất để trả lại đất cho chúng tôi.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của đồng bị đơn chúng tôi có ý kiến như sau: Thời điểm năm 2002 khi tôi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp thì bà Hoàng Thị N đang làm cán bộ xã kiêm Bí thư chi bộ phụ trách thôn, thời điểm có chính sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân ở thôn, khi đi đo đất thì có cả bà Hoàng Thị N ở đó, đến khi làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình tôi mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi vay vốn của Ngân hàng chính sách xã hội thì có mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy tờ đến nộp cho bà Hoàng Thị N để làm thủ tục vay vốn, bà N cầm sổ đỏ để làm thủ tục mà bây giờ bà N trình bày không biết gia đình tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào là không đúng. Tôi không nhất trí với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của đồng bị đơn.

*Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình tôi gồm có: Tôi là Dương Quốc B, vợ tôi là Nguyễn Thị X, bố tôi là ông Dương Quốc I (đã chết năm 2024), bà Hoàng Thị K, con Dương Thị B1.*

Nhất trí với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và xác định trên đất tranh chấp còn có rào lưới thép B40 do bị đơn rào để ngăn cách và nhất trí với kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá.

**\* Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N thống nhất trình bày:**

Phần diện tích đất tranh chấp trước đây là bố mẹ tôi là ông Hoàng Văn Q và

bà Lữ Thị P1 sử dụng canh tác. Khoảng cuối năm 1974 bố mẹ tôi chuyển đi nơi khác sinh sống và không còn ở trên diện tích đất này nhưng vẫn còn cây cối ông bà trồng trên đất. Đến tháng 2 năm 1983 khi tôi lập gia đình với ông Dương Quốc Đ thì bố mẹ tôi cho tôi phần diện tích đất này để sử dụng. Việc bố mẹ để tôi cho tôi diện tích đất này không được lập thành văn bản hay giấy tờ tài liệu gì. Thời điểm ông Dương Quốc B làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tôi đang làm Chủ tịch Hội nông dân của xã, việc chủ trương chính sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất triển khai chung của cả xã là tôi có nắm được, khi ông Dương Quốc B làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tôi cũng biết nhưng tôi nghĩ là ông Dương Quốc B làm phần diện tích đất của ông B chứ không biết làm cả vào phần diện tích đất mà bố mẹ để tôi cho tôi. Đối với phần diện tích đất hiện đang tranh chấp trước đây bố chồng tôi là ông I (đã chết tháng 6 năm 2024) thường canh tác sử dụng, đến năm 2015 tôi trực tiếp sử dụng diện tích đất này. Năm 2023 gia đình tôi san đất để làm lán thì xảy ra tranh chấp. Chúng tôi không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vẫn giữ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 556593 do UBND huyện V, tỉnh Yên Bái cấp ngày 10/5/2002 cấp cho hộ ông Dương Quốc B. Tôi không có tài liệu chứng cứ bằng văn bản để nộp cho Tòa án để chứng minh về việc đất là do bố mẹ để tôi cho tôi.

Nhất trí với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và xác định trên diện tích đất tranh chấp chúng tôi có rào lưới thép B40 ngăn cách với diện tích đất của hộ ông Dương Quốc B và nhất trí với kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Lào Cai: Quá trình giải quyết vụ án tại văn bản số 204/CV-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2025 có ý kiến như sau: Về nguồn gốc sử dụng đất: Đất hộ gia đình ông Dương Quốc B cùng nhau sử dụng từ trước năm 2002. Đến năm 2002 hộ ông Dương Quốc B đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, thời điểm đó hồ sơ đã đủ thành phần theo quy định. Vì vậy Ủy ban nhân dân huyện V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri V556593, số sổ 237, cấp ngày 10-5-2002, diện tích 1877m<sup>2</sup> trong đó đất thổ cư 400m<sup>2</sup>, vườn 1477 m<sup>2</sup> cho hộ ông Dương Quốc B. Phần diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất do hộ gia đình khai phá từ lâu, sử dụng liên tục.

- Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện V kiểm tra, thẩm định và cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật tại thời điểm đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Căn cứ biên bản hòa giải tranh chấp đất ngày 16/10/2023, buổi hòa giải thực hiện đã có đầy đủ các thành phần tham gia, đảm bảo nội dung hòa giải theo quy định Luật Đất đai năm 2013. Kết quả hòa giải không thành với lý do các bên không thống nhất được phương án hòa giải.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân xã Châu Quế: Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho hộ gia đình ông Dương Quốc B tại thời điểm ngày 10/5/2002, do vậy xác định ông Dương Quốc B và bà Nguyễn Thị X có một phần quyền sử dụng đất nên việc khởi kiện của ông Dương Quốc B và bà Nguyễn Thị X là có cơ sở.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày. Đề nghị Hội đồng xét xử trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án chấp nhận yêu cầu khởi kiện và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực V vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt: Tại văn bản số 43/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 13-01-2026, có ý kiến như sau: “Thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 237 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Yên Bái cấp ngày 10/2/2002, hộ ông Dương Quốc B, địa chỉ thửa đất tại thôn 4, xã C, huyện V, tỉnh Yên Bái (nay là thôn N, xã C, tỉnh Lào Cai) khi xem xét cấp giấy chứng nhận cơ quan đăng ký thực hiện đúng theo quy định của Luật Đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận năm 2002; Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực V đã thực hiện việc kiểm tra, rà soát hồ sơ địa chính, tài liệu đất đai của xã C năm 2002, lưu trữ tại đơn vị, đã tìm cung cấp tài liệu về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 237 cấp cho hộ ông Dương Quốc B là Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất; Do trên địa bàn xã C các thửa đất chưa được đo đạc bản đồ địa chính, năm 2002 khi đo đạc thửa đất cho hộ ông Dương Quốc B đăng ký cấp giấy chứng nhận số 237, cơ quan đăng ký đất đai phối hợp với chủ sử dụng đất, các chủ sử dụng đất giáp ranh thực hiện đo đạc thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất, thực hiện đo bằng thước dây, thửa đất không xác định theo tọa độ chuẩn VN 2000”.

- Chị Dương Thị B1, anh Dương Quốc B2: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện và ý kiến trình bày của nguyên đơn ông Dương Quốc B và bà Nguyễn Thị X.

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 14 tháng 10 năm 2025 bà Hoàng Thị K khai:** Bà là mẹ của anh Dương Quốc B và anh Dương Quốc Đ. Trong phần diện tích đất hiện đang có tranh chấp giữa gia đình anh Dương Quốc B, chị Nguyễn Thị X và gia đình anh Dương Quốc Đ, chị Hoàng Thị N có một phần diện tích đất trước đây bố mẹ để chị Hoàng Thị N sử dụng sau đó bố mẹ để chị Ninh chuyển đi nơi khác không sử dụng canh tác nữa thì gia đình tôi quản lý, sử dụng và canh tác. Tôi thường xuyên là người trực tiếp quản lý từ thời gian rất lâu, đến nay tôi không nhớ chính xác năm nào, theo tôi thì chị Hoàng Thị N chỉ được bố mẹ để cho diện tích đất ao ở dưới đường và bụi diên giáp bờ ao còn không được cho phần diện tích đất đang tranh chấp, nếu chị N được bố mẹ để cho cả phần diện tích đất đang tranh chấp thì tôi đã không canh tác, sử dụng phần diện tích đất này và hiện đang nằm trong phần diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ anh Dương Quốc B năm 2002. Tôi cam đoan lời khai của tôi là đúng sự thật. Bà Hoàng Thị K đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

**Những người làm chứng trong vụ án:**

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 14 tháng 10 năm 2025 người làm chứng là ông Dương Quốc Đ1 khai:**

Ông là anh trai ruột của ông Dương Quốc B và là em trai ruột của ông Dương Quốc Đ, đối với diện tích đất hiện đang có tranh chấp trước đây có một phần là của bố mẹ bà Hoàng Thị N sử dụng canh tác nhưng sau đó bố mẹ bà N chuyển đi nơi khác từ khoảng năm 1972 và bố mẹ tôi cùng gia đình tôi là ông Dương Quốc I và bà Hoàng Thị K sử dụng canh tác. Lúc đó gia đình tôi gồm có Bố Mẹ tôi và các anh chị

em là ông B, tôi, ông Đ, cô Dương Thị T và Dương Thị C. Sau đó chúng tôi lập gia đình chuyển đi nơi khác ở thì diện tích đất đó do ông Dương Quốc F và bà Hoàng Thị K cùng chú Dương Quốc B ở và sử dụng diện tích đất này. Thời điểm ông Dương Quốc B làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Bơi đang quản lý và trực tiếp sử dụng còn ông Đ, bà N đã chuyển đi nơi khác ở từ lâu không là người trực tiếp quản lý, sử dụng đối với diện tích đất này. Đối với phần diện tích hiện ông Đ, bà N đang sử dụng có tranh chấp với ông B, bà X theo tôi có khoảng  $\frac{1}{2}$  diện tích đất vườn có nguồn gốc trước đây là đất của bố mẹ đẻ bà Hoàng Thị N đã sử dụng sau đó bỏ không sử dụng nữa và gia đình bố mẹ tôi đã sử dụng canh tác. Theo tôi bà N chỉ được bố mẹ cho phần diện tích đất ao ở bên dưới đường. Thời điểm ông B làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N đang công tác ở xã nên nắm được việc triển khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Quốc B, sau đó gia đình ông B sử dụng ổn định từ năm 2002 không có tranh chấp gì. Đến năm 2022 gia đình ông Đ và gia đình ông B xảy ra tranh chấp, gia đình tôi đã hòa giải nhưng không thành. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 17 tháng 10 năm 2025 người làm chứng là bà Hoàng Thị T khai:**

Tôi là chị dâu của cô Hoàng Thị N. Tôi xây dựng gia đình với ông Hoàng Văn L anh ruột của cô Hoàng Thị N năm 1978. Khi đó bố mẹ chồng tôi là ông Hoàng Văn Q và bà Lự Thị P1 đã chuyển đi nơi khác sinh sống không còn sinh sống tại khu vực diện tích đất hiện đang tranh chấp. Đối với diện tích đất hiện đang tranh chấp giữa anh Dương Quốc B, chị Nguyễn Thị X với anh Dương Quốc Đ và cô Hoàng Thị N về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp theo tôi trước đây có nguồn gốc là đất do bố mẹ chồng tôi sử dụng sau đó để lại cho cô N sử dụng, cụ thể từ thời gian nào thì tôi không rõ. Tôi không có tài liệu, chứng cứ gì để nộp cho Tòa án.

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 17 tháng 10 năm 2025 người làm chứng là bà Lự Thị S khai:**

Tôi là chị họ của bà Hoàng Thị N. Đối với diện tích đất hiện đang tranh chấp giữa ông Dương Quốc B, bà Nguyễn Thị X với ông Dương Quốc Đ, bà Hoàng Thị N. Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp trước đây bố mẹ bà N là ông Hoàng Văn Q và bà Lự Thị P1 sử dụng, vào khoảng năm 1974 thì chuyển đi nơi khác sinh sống, làm kinh tế. Sau khi bố mẹ bà N chuyển đi nơi khác sinh sống và giao quyền cho ai sử dụng thì tôi không biết.

Khu đất hiện gia đình ông B, bà X và gia đình ông Đ, bà N hiện đang có tranh chấp đúng khu đất trước đây bố mẹ bà N sử dụng. Tôi không có tài liệu, chứng cứ gì để nộp cho Tòa án.

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 17 tháng 10 năm 2025 người làm chứng là ông Hoàng Văn L khai:**

Tôi là hàng xóm với gia đình ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N. Đối với diện tích đất hiện đang tranh chấp giữa ông Dương Quốc B, bà Nguyễn Thị X với ông Dương Quốc Đ, bà Hoàng Thị N về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp

trước đây thuộc quyền quản lý, sử dụng của bố mẹ bà N là ông Hoàng Văn Q và bà Lự Thị P1. Sau đó bố mẹ bà N chuyển đi nơi khác sinh sống, tôi không nhớ chính xác thời gian nào, diện tích đất trước đó bố mẹ bà N sử dụng sau đó cho ai hay như thế nào tôi không biết, tôi chỉ biết hiện nay gia đình ông B, bà X và gia đình ông Đ, bà N hiện đang có tranh chấp, phần diện tích đất đang tranh chấp đúng khu đất trước đây bố mẹ bà N sử dụng. Tôi không có tài liệu, chứng cứ gì để nộp cho Tòa án.

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 17 tháng 10 năm 2025 người làm chứng là ông Hoàng Văn R khai:**

Tôi là em rể của chị Hoàng Thị N. Đối với diện tích đất hiện đang tranh chấp giữa anh Dương Quốc B, chị Nguyễn Thị X với anh Dương Quốc Đ và chị Hoàng Thị N về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp trước đây thuộc quyền quản lý, sử dụng của ai tôi không biết. Tôi chỉ biết hiện nay gia đình anh Dương Quốc B, chị Nguyễn Thị X với anh Dương Quốc Đ và chị Hoàng Thị N đang có tranh chấp đất tại thôn N, xã C.

Tôi không có tài liệu, chứng cứ gì để nộp cho Tòa án. Tôi đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc của Tòa án. Tòa án đưa vụ án ra xét xử tôi đề nghị xét xử vắng mặt tôi.

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 17 tháng 10 năm 2025 người làm chứng là ông Hoàng Văn P1 khai:** Tôi là em họ của chị Hoàng Thị N. Đối với diện tích đất hiện đang tranh chấp giữa anh Dương Quốc B, chị Nguyễn Thị X với anh Dương Quốc Đ và chị Hoàng Thị N về nguồn gốc diện tích đất này theo tôi được biết trước kia bố mẹ chị N là ông Hoàng Văn Q và bà Lự Thị P1 sử dụng, sau đó đến khoảng năm 1973-1974 thì chuyển đi nơi khác ở và cho lại chị N diện tích đất hiện đang tranh chấp khi chị N xây dựng gia đình với anh Dương Quốc Đ. Việc cho đất theo tôi không làm thủ tục tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và thời điểm chị N được cho đất thì đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tôi không có tài liệu, chứng cứ gì để nộp cho Tòa án.

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 17 tháng 10 năm 2025 người làm chứng là ông Nguyễn Đức M khai:**

Tôi là cháu họ của bà Hoàng Thị N. Đối với diện tích đất hiện đang tranh chấp giữa ông Dương Quốc B, bà Nguyễn Thị X với ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N về nguồn gốc diện tích đất này theo tôi được biết từ những người sống lâu năm cung cấp thông tin thì diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là đất bố mẹ đẻ bà N là ông Hoàng Văn Q và bà Lự Thị P1 sử dụng, sau đó gia đình ông Q, bà P1 có cho bà N hay không thì tôi không biết.

Chỉ khi xảy ra tranh chấp giữa gia đình ông B với gia đình ông Đ thì tôi mới biết. Việc bố mẹ bà N có tặng cho bà N diện tích đất hiện đang có tranh chấp hay không thì tôi không biết, tôi cũng không biết việc ông Dương Quốc B làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đang có tranh chấp này. Tôi không có tài liệu, chứng cứ gì để nộp cho Tòa án.

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 16 tháng 10 năm 2025 người làm chứng là ông Hoàng Văn T1 khai:**

Tôi là bí thư chi bộ thôn N, xã C, tỉnh Lào Cai. Đối với diện tích đất hiện đang tranh chấp giữa ông Dương Quốc B, bà Nguyễn Thị X với ông Dương Quốc Đ

và bà Hoàng Thị N về nguồn gốc diện tích đất này theo tôi được biết từ những người sống lâu năm cung cấp thông tin thì diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là đất bố mẹ để bà N là ông Hoàng Văn Q và bà Lữ Thị P1 sử dụng, sau đó gia đình ông Q, bà P1 có cho bà N hay không thì tôi không biết. Quá trình xảy ra tranh chấp đất đai giữa gia đình ông B và gia đình ông Đ thôn bản và chính quyền địa phương cũng đã hòa giải nhiều nhưng không thành. Thời điểm ông Dương Quốc B làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang có tranh chấp thì tôi làm bí thư chi bộ thôn 5 xã CT nên tôi không biết sự việc ở thôn 4, xã CT chỗ ông B ở.

Tôi không có tài liệu, chứng cứ gì để nộp cho Tòa án. Tôi cam đoan lời khai của tôi là hoàn toàn đúng nếu sai tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật. Tòa án đưa vụ án ra xét xử tôi đề nghị xét xử vắng mặt tôi, tôi vẫn giữ nguyên lời khai như trên.

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 16 tháng 10 năm 2025 người làm chứng là ông Hoàng Văn M1 khai:**

Tôi là em trai của bà Hoàng Thị N là bị đơn trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Đối với diện tích đất hiện đang tranh chấp giữa ông Dương Quốc B, bà Nguyễn Thị X với ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N về nguồn gốc diện tích đất này theo tôi có nguồn gốc là đất của ông bà nội tôi tự khai hoang, sử dụng sau đó bố mẹ tôi là Hoàng Văn Q và bà Lữ Thị P1 trực tiếp sử dụng, diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến khoảng năm 1979 thì bố mẹ tôi chuyển đi nơi khác, ông Hoàng Văn Đ1 là người sử dụng diện tích đất này sau đó bà N lấy ông Đ thì ông Đ1 nhường lại phần diện tích đất này cho bà N trực tiếp quản lý sử dụng, thời điểm ông Đ1 cho bà N thì diện tích đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa thì tôi không rõ, việc bố mẹ tôi cho đất ông Đ1 và ông Đ1 cho bà N không lập thành văn bản và không ra cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục. Việc cho đất giữa ông Đ1 và bà N cụ thể như thế nào thì tôi không nắm được. Tôi không có tài liệu, chứng cứ gì để nộp cho Tòa án.

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 16 tháng 10 năm 2025 người làm chứng là ông Hoàng Văn Th khai:**

Tôi là anh họ của bà Hoàng Thị N là bị đơn trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Đối với diện tích đất hiện đang tranh chấp giữa ông Dương Quốc B, bà Nguyễn Thị X với ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N về nguồn gốc diện tích đất này theo tôi có nguồn gốc là đất của bố mẹ đẻ tôi là ông Hoàng Văn Q và bà Dương Thị C khai hoang và sử dụng đến thời điểm bố tôi mất là năm 1964 bố của bà N là ông Hoàng Văn Q về ở trên diện tích đất hiện nay đang có tranh chấp để chăm sóc ông bà của tôi.

Đến khoảng năm 1970 gia đình ông Q chuyển đi nơi khác ở, phần diện tích đất này theo tôi được biết khi bà N lấy chồng thì được ông Q cho sử dụng trực tiếp diện tích đất trước đó ông Q sử dụng và đang có tranh chấp với gia đình ông B. Việc cho tặng đất không lập thành văn bản và diện tích đất này cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất đang tranh chấp mà bà N đang sử dụng trông què đúng là phần diện tích trước đây ông Q sử dụng sau đó cho bà N. Tôi không có tài liệu, chứng cứ gì để nộp cho Tòa án.

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 16 tháng 10 năm 2025 người làm chứng là bà Hoàng Thị C khai:**

Tôi là chị ruột của bà Hoàng Thị N là bị đơn trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Đối với diện tích đất hiện đang tranh chấp giữa ông Dương Quốc B, bà Nguyễn Thị X với ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N về nguồn gốc diện tích đất này theo tôi có nguồn gốc là đất của ông bà nội tôi tự khai hoang, sử dụng sau đó bố mẹ tôi là Hoàng Văn Q và bà Lự Thị P1 trực tiếp sử dụng, diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến khoảng năm 1973 thì bố mẹ tôi chuyển đi nơi khác, ông Hoàng Văn Đ1 là người sử dụng diện tích đất này sau đó bà N lấy ông Đ vào khoảng năm 1980 – 1981 ông Đ1 nhường lại phần diện tích đất này cho bà N trực tiếp quản lý sử dụng, thời điểm ông Đ1 cho bà N thì diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất đang tranh chấp bà N đang sử dụng trồng quế đúng là phần diện tích trước đây bố mẹ tôi sử dụng sau đó ông Đ1 sử dụng và cho bà N, việc bố mẹ tôi cho đất ông Đ1 và ông Đ1 cho bà N không lập thành văn bản và không ra cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục. Tôi không có tài liệu, chứng cứ gì để nộp cho Tòa án.

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 16 tháng 10 năm 2025 người làm chứng là bà Hoàng Thị X khai:**

Tôi là em ruột của bà Hoàng Thị N là bị đơn trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Đối với diện tích đất hiện đang tranh chấp giữa ông Dương Quốc B, bà Nguyễn Thị X với ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N về nguồn gốc diện tích đất này theo tôi có nguồn gốc là đất của ông bà nội tôi tự khai hoang, sử dụng sau đó bố mẹ tôi là Hoàng Văn Q và bà Lự Thị P1 trực tiếp sử dụng, diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến khoảng năm 1979 thì bố mẹ tôi chuyển đi nơi khác, ông Hoàng Văn Đ1 là người sử dụng diện tích đất này sau đó bà N lấy ông Đ vào khoảng năm 1981 – 1982, ông Đ1 nhường lại phần diện tích đất này cho bà N trực tiếp quản lý sử dụng, thời điểm ông Đ1 cho bà N thì diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất đang tranh chấp bà N đang sử dụng trồng quế đúng là phần diện tích trước đây bố mẹ tôi sử dụng sau đó ông Đ1 sử dụng và cho bà N, việc bố mẹ tôi cho đất ông Đ1 và ông Đ1 cho bà N không lập thành văn bản và không ra cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục. Tôi không có tài liệu, chứng cứ gì để nộp cho Tòa án.

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 16 tháng 10 năm 2025 người làm chứng là ông Hoàng Văn N khai:**

Tôi là em trai ruột của bà Hoàng Thị N là bị đơn trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Đối với diện tích đất hiện đang tranh chấp giữa ông Dương Quốc B, bà Nguyễn Thị X với ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N về nguồn gốc diện tích đất này theo tôi có nguồn gốc là đất của ông bà nội tôi tự khai hoang, sử dụng sau đó bố mẹ tôi là Hoàng Văn Q và bà Lự Thị P1 trực tiếp sử dụng, diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến năm 1972 thì bố mẹ tôi chuyển đi nơi khác ở nhưng vẫn trồng cây trên diện tích hiện đang tranh chấp đến khoảng năm 1982 – 1983 thì bố mẹ tôi không trực tiếp sử dụng diện tích đất này và chuyển cho bà N là người trực tiếp sử dụng. Diện tích đất đang tranh chấp bà N đang sử dụng trồng quế đúng là phần diện tích trước đây bố mẹ tôi sử dụng sau đó

cho bà N, việc bố mẹ tôi cho đất bà N không lập thành văn bản và không ra cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục. Tôi không có tài liệu, chứng cứ gì để nộp cho Tòa án.

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 16 tháng 10 năm 2025 người làm chứng là ông Hoàng Văn Đ1 khai:**

Tôi là anh ruột của bà Hoàng Thị N là bị đơn trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Đối với diện tích đất hiện đang tranh chấp giữa ông Dương Quốc B, bà Nguyễn Thị X với ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N về nguồn gốc diện tích đất này theo tôi có nguồn gốc là đất của ông bà nội tôi tự khai hoang, sử dụng sau đó bố mẹ tôi là Hoàng Văn Q và bà Lự Thị P1 trực tiếp sử dụng, diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 1979 thì bố mẹ tôi chuyển đi nơi khác ở và không trực tiếp sử dụng diện tích đất này và chuyển cho bà N là người trực tiếp sử dụng. Diện tích đất đang tranh chấp bà N đang sử dụng trồng quế đúng là phần diện tích trước đây bố mẹ tôi sử dụng, việc bố mẹ cho đất bà N không lập thành văn bản và không ra cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục. Tôi không có tài liệu, chứng cứ gì để nộp cho Tòa án.

**Quá trình giải quyết vụ án theo yêu cầu của đồng nguyên đơn ngày 14 tháng 8 năm 2025, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ.**

Kết quả đo đạc theo sự dẫn dắt của nguyên đơn thì diện tích đo đạc thực tế là 2.149m<sup>2</sup>, trong đó đất thổ cư là 400m<sup>2</sup>, đất vườn 1.749m<sup>2</sup> (trong đó bao gồm cả diện tích đất vườn bị đơn đang sử dụng có tranh chấp là 1.523,3m<sup>2</sup>) (Có sơ đồ kèm theo).

Tài sản trên đất theo nguyên đơn xác định gồm: 06 cây Ổi, trong đó 02 cây đường kính tán 1-2m, 04 cây trồng từ 1 – 2 năm; 04 cây Xoan có đường kính trên 50cm; 02 cây Xoài có đường kính tán từ 2-3m; 03 cây Nhãn có đường kính tán từ 2,5-3m; 01 cây Khế có đường kính tán từ 2-3m; 01 cây Quất hồng bì đường kính tán từ 1-2m; 01 cây Trám cây cho thu hoạch ổn định đường kính trên D1.3 trên 20cm; 01 cây Mỡ đường kính từ 30-40cm; 01 Bụi luồng từ 03 năm trở lên cho măng ổn định (có 03 cây trên một khóm); 30 cây Quế, trong đó có 14 cây đường kính trên 20cm trở lên và 16 cây đường kính từ 5-8cm.

Tài sản trên diện tích đất tranh chấp các đương sự thống nhất xác định gồm: 200 cây Quế, trong đó có 20 cây đường kính từ 5-8cm; 80 cây từ đường kính 2-5cm và 100 cây Quế mới trồng dưới 01 năm tuổi (trồng đầu năm 2025).

Quá trình giải quyết vụ án đồng bị đơn có đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 556593 do UBND huyện V, tỉnh Yên Bái cấp ngày 10/5/2002, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 237/QSD/03/UBNDH ngày 10/5/2002 đã cấp cho hộ ông Dương Quốc B. Tòa án nhân dân khu vực 3- Lào Cai đã phát hành Thông báo số 06/2025/TB-TA ngày 19-9-2025, thông báo về việc bổ sung yêu cầu đề nghị thông báo cho các đương sự và Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Lào Cai.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có yêu cầu định giá tài sản đối với các tài sản theo tài sản đương sự xác định tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14-8-2025, cụ thể: Diện tích đất ở 400 m<sup>2</sup> có giá là 222.000.000 đồng; đất vườn 1749 m<sup>2</sup> có giá là 48.972.000 đồng; tài sản trên đất có trị giá 24.983.800 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án. Toà án nhân dân khu vực 3 – Lào Cai đã tiến hành

phiên họp công khai chứng cứ và hoà giải. Tại phiên họp công khai chứng cứ:

Nguyên đơn trình bày theo đơn khởi kiện gia đình tôi yêu cầu Tòa án giải quyết diện tích đất tranh chấp 1477m<sup>2</sup> đất vườn, sau khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đo đạc căn cứ kết quả đo đạc gia đình tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo diện tích xem xét, thẩm định tại chỗ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực V đo đạc ngày 14-8-2025 diện tích 1.523,3m<sup>2</sup> và thu dọn cây cối, hàng rào thép B40 trên đất để trả lại diện tích đất cho nguyên đơn.

Đồng bị đơn không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Dương Quốc B và bà Nguyễn Thị X, đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 237/QSD/03/UBNDH ngày 10/5/2002 đã cấp cho hộ ông Dương Quốc B.

#### **Tại phiên tòa:**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của nguyên đơn. Diện tích đất hiện đang có tranh chấp giữa đồng nguyên đơn ông Dương Quốc B và bà Hoàng Thị X với ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10/5/2002QSDĐ/03/QĐUBH số 237 mang tên hộ ông Dương Quốc B, diện tích 1877 m<sup>2</sup> trong đó thửa 1 đất thổ cư là 400m<sup>2</sup>, thửa 2 đất vườn diện tích 1477m<sup>2</sup> tại thôn 4, xã C, huyện V, tỉnh Yên Bái (cũ). Thửa đất được cấp vợ chồng anh B đã quản lý, sử dụng ổn định, công khai liên tục trên 20 năm, đào ao thả cá và trồng cây lâu năm. Như vậy quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp, được Nhà nước công nhận; Về hồ sơ cấp đất: Đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Việc bị đơn chặt phá cây trồng, lấp ao, san gạt mặt bằng trên diện tích đất nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn. Lời khai của những người làm chứng có sự khác nhau về nguồn gốc sử dụng đất, mâu thuẫn về thời điểm sử dụng đất... Bị đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh về quyền sử dụng đất. Bị đơn chỉ dựa vào lời khai của mình và lời khai của người làm chứng để nhận diện tích đất tranh chấp là của mình và yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Dương Quốc B là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Buộc ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N tháo dỡ toàn bộ hàng rào B40 và thu dọn cây trồng trên đất lấn chiếm để trả lại nguyên đơn diện tích đất lấn chiếm 1,523,3m<sup>2</sup>; Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của đồng bị đơn ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Quốc B là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của đồng bị đơn. Buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá theo quy định của pháp luật.

Đồng nguyên đơn nhất trí với trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp.

\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Đặng Thị B trình bày: Về nguồn gốc đất tranh chấp: Theo bản tự khai của bị đơn, lời khai của người làm chứng thì diện tích đất hiện đang tranh chấp là đất do bố mẹ bà N là ông Hoàng Văn Q và bà Lữ Thị P1 canh tác, đến năm 1974 thì chuyển đi nơi khác sinh sống, không còn cư trú trên diện tích đất này nhưng vẫn canh tác trên đất. Năm 2023 gia

đình ông Đ, bà N tiến hành san gạt đất tranh chấp mới phát sinh. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Quốc B bà N có biết việc ông B làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuy nhiên bà cho rằng ông B làm Giấy chứng nhận đối với phần thuộc quyền sử dụng của ông B. Mặt khác gia đình bà N sử dụng đất không có tranh chấp trong thời gian dài, phù hợp với quy định của pháp luật về công nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất ổn định trước ngày 01/7/2004. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 3, Điều 73, Điều 79 Luật Đất đai 1993, Điều 26, Điều 138, Điều 152 Luật Đất đai 2024 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất đang lấn chiếm theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.523,3m<sup>2</sup>, thu dọn cây cối, dỡ bỏ hàng rào và các tài sản trên đất. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 556593 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Yên Bái cấp ngày 10/5/2002 cấp cho hộ ông Dương Quốc B.

Đồng bị đơn nhất trí với trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp.

Những người làm chứng có mặt không trình bày thêm nội dung gì khác so với nội dung đã khai ở trên.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Lào Cai phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; quyền và nghĩa vụ của các đương sự được đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 26, 34, 147, 157, 165, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 105, 106, 115, 164, 166, 184, 221 Bộ luật dân sự; Điều 2, 3, 4, 26, 31, 33, 36 Luật đất đai 1993; điểm b khoản 4 mục I Thông tư số 1990 ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, đề nghị HĐXX tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại phần diện tích đất tranh chấp theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và yêu cầu bị đơn phải thu dọn cây cối, dỡ bỏ hàng rào và các tài sản trên đất để trả lại đất cho nguyên đơn; Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 556593 do UBND huyện V, tỉnh Yên Bái cấp ngày 10/5/2002 cấp cho hộ ông Dương Quốc B.

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của đồng nguyên đơn được chấp nhận nên đồng bị đơn phải hoàn trả nguyên đơn toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.916.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 3.963.700 đồng.

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng đã nộp.

Đồng bị đơn là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên ông Đ, bà N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, trên cơ sở xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

### [1] Về quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn ông Dương Quốc B và bà Nguyễn Thị X khởi kiện yêu cầu ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N thu dọn toàn bộ tài sản trên đất, trả lại phần diện tích đất theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.523,3m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 556593 do UBND huyện V, tỉnh Yên Bái (cũ) cấp ngày 10/5/2002, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10/5/2002QSDĐ/03/QĐUBH số 237 mang tên hộ ông Dương Quốc B. Bị đơn ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Dương Quốc B nên xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu thu dọn tài sản trên đất; Yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt” là đúng quy định tại các Điều 26, 34, 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung 2025);

### [2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Đất tranh chấp tại Ủy ban nhân dân xã CT, huyện V, tỉnh Yên Bái (cũ) nay là xã C, tỉnh Lào Cai, nên theo Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung 2025) thì Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Yên Bái nay là Tòa án nhân dân khu vực 3- Lào Cai có thẩm quyền giải quyết vụ án.

### [3] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Lào Cai; đại diện theo ủy quyền của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai khu vực V vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bà Hoàng Thị K1 vắng mặt và có đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định khoản 1 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Người làm chứng bà Hoàng Thị T1, bà Lự Thị X, ông Nguyễn Đức M, ông Hoàng Văn T, ông Hoàng Văn M1, ông Hoàng Văn Th đã được Tòa án triệu tập họp lệ, vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có lời khai trong hồ sơ vụ án. Căn cứ khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[4.] Về nguồn gốc diện tích đất đang có tranh chấp: Theo lời khai của nguyên đơn ông Dương Quốc B, bà Nguyễn Thị X thì diện tích đất đang có tranh chấp là ông được bố mẹ ông là Dương Quốc I và bà Hoàng Thị K cho vào năm 2000 và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 556593 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Yên Bái (cũ) cấp ngày 10/5/2002, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10/5/2002QSDĐ/03/QĐUBH số 237 mang tên hộ ông Dương Quốc B.

Mặt khác tại văn bản số 204/CV-UBND ngày 18-11-2025, Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Lào Cai thể hiện: Đất hộ gia đình ông Dương Quốc B cùng nhau sử dụng từ trước năm 2002. Đến năm 2002, hộ ông Dương Quốc B đăng ký cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, thời điểm đó hồ sơ đã đủ thành phần theo quy định. Phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất do hộ gia đình khai phá từ lâu, sử dụng liên tục.

[5.] Về quá trình sử dụng đất:

[5.1] Theo lời khai của ông Dương Quốc B và bà Nguyễn Thị X tại Đơn khởi kiện và bản tự khai thể hiện: Diện tích đất hiện đang có tranh chấp trước đây bố mẹ ông là ông Dương Quốc I và bà Hoàng Thị K sử dụng, đến khi ông lập gia đình bố mẹ ông đã cho ông để sử dụng và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/5/2002, diện tích 1877 m<sup>2</sup> (trong đó đất ở 400m<sup>2</sup>, đất vườn là 1477m<sup>2</sup>) từ khi được cấp gia đình ông sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai. Hội đồng xét xử thấy rằng: Đối với diện tích đất hiện đang tranh chấp ông B và bà X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó việc sử dụng đất là có cơ sở pháp lý. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B, bà X đã sử dụng trồng cây trên đất và đến năm 2023 xảy ra tranh chấp. Như vậy có cơ sở để khẳng định ông Dương Quốc B và bà Nguyễn Thị X đã trực tiếp sử dụng diện tích đất đang có tranh chấp và sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai đến trước thời điểm xảy ra tranh chấp với gia đình ông Đ và bà N và có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã C giải quyết vào ngày 16 tháng 10 năm 2023. Như vậy, việc tranh chấp chỉ phát sinh từ năm 2023.

[5.2] Vào tháng 10 năm 2023 khi xảy ra tranh chấp đất ông Dương Quốc B đã đề nghị Ủy ban nhân dân xã CT, huyện V, tỉnh Yên Bái (cũ) giải quyết, đã xuất trình được các tài liệu chứng minh quyền sử dụng đất của mình, ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N không có bất cứ một giấy tờ gì về quyền sử dụng thửa đất đang tranh chấp. Các bên không thỏa thuận được việc quyết tranh chấp.

[6.] Về căn cứ pháp lý của người sử dụng đất:

[6.1] Theo lời khai của ông Dương Quốc B và bà Nguyễn Thị X thể hiện diện tích đất đang có tranh chấp do ông được bố mẹ là ông Dương Quốc I và bà Hoàng Thị K cho và đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 556593 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Yên Bái (cũ) cấp ngày 10/5/2002, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10/5/2002QSDĐ/03/QĐUBH số 237 mang tên hộ ông Dương Quốc B. Như vậy việc sử dụng đất của hộ ông B là có cơ sở pháp lý. Do đó có căn cứ xác định hộ ông Dương Quốc B là người sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại các Điều 2, Điều 3, Điều 4, Điều 73, Điều 79 luật Đất đai năm 1993.

[6.2] Theo lời khai của ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N thì “...*diện tích đất tranh chấp bà Hoàng Thị N được bố mẹ bà Hoàng Thị N là ông Hoàng Văn Q và bà Lữ Thị P1 cho*” tuy nhiên bà N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình là có căn cứ.

[7.] Về yêu cầu của ông Dương Quốc B và bà Hoàng Thị X yêu cầu ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N trả lại 1.523,3 m<sup>2</sup> đất vườn theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/8/2025:

Hội đồng xét xử thấy rằng: Từ những năm 1972 bố mẹ bà Hoàng Thị N là ông Hoàng Văn Q và bà Lữ Thị P1 đã không còn sinh sống tại khu đất tranh chấp, đã chuyển đi nơi khác sinh sống, bố mẹ ông B là ông Dương Quốc I và bà Hoàng

Thị K là người trực tiếp quản lý sử dụng, không có tranh chấp với ai. Đến năm 2000 đã cho ông Dương Quốc B và năm 2002 ông B đã làm thủ tục, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy hộ ông Dương Quốc B là người chiếm hữu, sử dụng liên tục và thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Dương Quốc B. Quá trình sử dụng đất đến năm 2023 phát sinh tranh chấp và Ủy ban nhân dân xã CT đã hòa giải nhưng không thành. Ông Đ, bà N không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ gì thể hiện gia đình ông Đ, bà N là người sử dụng đất hợp pháp theo quy định của Luật Đất đai. Nên ông Đ, bà N không được coi là người sử dụng đất hợp pháp và không có các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Điều 73 Luật đất đai 1993.

Mặt khác tại văn bản số 204/CV-UBND ngày 18-11-2025, Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Lào Cai thể hiện “...*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho hộ gia đình ông Dương Quốc B tại thời điểm ngày 10-5-2002, do vậy xác định ông Dương Quốc B và bà Nguyễn Thị X có một phần quyền sử dụng đất nên việc khởi kiện của ông Dương Quốc B và bà Nguyễn Thị X là có cơ sở*”.

Vì vậy ông Dương Quốc B và bà Nguyễn Thị X yêu cầu ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N phải trả lại diện tích đất 1.523,3 m<sup>2</sup> là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật về đất đai và Điều 166 Bộ luật Dân sự. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của ông Dương Quốc B và bà Nguyễn Thị X.

[8] Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Quốc B và tính hợp pháp của quyết định hành chính cá biệt này:

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực V đo đạc theo sự dẫn dắt của nguyên đơn thì diện tích đất hộ ông Dương Quốc B đang sử dụng là 2.149m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất tranh chấp theo sự dẫn dắt của bị đơn là 1.523,3m<sup>2</sup>.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã có quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ đối với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực V. Theo tài liệu được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực V cung cấp tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 31-3-2002 thể hiện: “*chủ hộ là Dương Quốc B, tên vợ là Nguyễn Thị S, địa chỉ: Thôn 4, CT, kê khai đăng ký sử dụng đất tổng diện tích 1877m<sup>2</sup>, thửa 1 diện tích 400 m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng lâu dài, thửa 2 diện tích 1477 m<sup>2</sup> đất vườn, nguồn gốc khai hoang*” và ngày 20-4-2002, được Ủy ban nhân dân xã CT xác nhận: “*Hiện trạng sử dụng đất: Đang sử dụng vào mục đích đất ở; về nguồn gốc: Khai hoang; Về tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất: Không; Về quy hoạch sử dụng đất: Phù hợp với quy hoạch*”. Nên hộ ông Dương Quốc B đã được Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Yên Bái cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng với quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993 và điểm b khoản 4 mục I Thông tư số 1990 ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính.

Mặt khác tại văn bản số 204/CV-UBND ngày 18-11-2025, Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Lào Cai thể hiện “...Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện kiểm tra, thẩm định và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại thời điểm đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” và tại văn bản số 43/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 13-01-2025 thể hiện “Thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 237 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Yên Bái cấp ngày 10/2/2002, hộ ông Dương Quốc B,

địa chỉ thửa đất tại thôn 4, xã CT, huyện V, tỉnh Yên Bái (nay là thôn N, xã C, tỉnh Lào Cai) khi xem xét cấp giấy chứng nhận cơ quan đăng ký thực hiện đúng theo quy định của Luật Đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận năm 2002”.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử thấy: Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Quốc B đã đảm bảo, đúng quy trình, đầy đủ, theo đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 556593 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Yên Bái (cũ) cấp ngày 10/5/2002, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10/5/2002QSĐĐ/03/QĐUBH số 237 mang tên hộ ông Dương Quốc B.

[9] Về yêu cầu thu dọn tài sản trên đất:

Như đã phân tích nêu trên do yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn được chấp nhận nên đồng bị đơn phải trả đồng nguyên đơn diện tích đất hiện đang có tranh chấp 1.523,3m<sup>2</sup> theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ. Hiện trên đất bị đơn có các tài sản theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ gồm: 200 cây Quế, trong đó có 20 cây đường kính từ 5-8cm; 80 cây từ đường kính 2-5cm và 100 cây Quế mới trồng dưới 01 năm tuổi (trồng đầu năm 2025) và rào lưới thép B40 ngăn cách diện tích đất tranh chấp với đất của hộ ông Dương Quốc B. Vì vậy cần buộc bị đơn ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N thu dọn tài sản trên đất là 200 cây Quế, trong đó có 20 cây đường kính từ 5-8cm; 80 cây từ đường kính 2-5cm; 100 cây Quế mới trồng dưới 01 năm tuổi (trồng đầu năm 2025) và rào lưới thép B40 trên đất tranh chấp để trả lại diện tích đất cho ông Dương Quốc B và bà Hoàng Thị X (S) là có cơ sở, đúng pháp luật

[10] Về lời khai của những người làm chứng: Theo yêu cầu của bị đơn Tòa án đã lấy lời khai của một số người làm chứng có quan hệ thân thích và một số người bị đơn cho là biết về sự việc. Về nội dung cơ bản thể hiện diện tích đất đang tranh chấp trước đây bố mẹ bà Hoàng Thị N sử dụng, sau đó bố mẹ bà N chuyển đi nơi khác sinh sống và cho bà Hoàng Thị N sử dụng nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc cho tặng cho quyền sử dụng đất này.

Như vậy lời khai của những người làm chứng theo yêu cầu của đương sự đề nghị Tòa án thu thập là có sự khác nhau và không có tài liệu, chứng cứ để làm cơ sở chứng minh cho lời khai của mình nên không có cơ sở để xét.

Ngoài ra, theo lời khai của bà Hoàng Thị K là mẹ đẻ của ông Dương Quốc B và ông Dương Quốc Đ thể hiện “diện tích đất tranh chấp có một phần diện tích đất trước đây bố mẹ đẻ chị Hoàng Thị N sử dụng sau đó bố mẹ đẻ chị N chuyển đi nơi khác không sử dụng canh tác nữa thì gia đình tôi quản lý, sử dụng và canh tác. Tôi thường xuyên là người trực tiếp quản lý từ thời gian rất lâu, đến nay tôi không nhớ chính xác năm nào, theo tôi thì chị Hoàng Thị N chỉ được bố mẹ đẻ cho diện tích đất ao ở dưới đường và bụi diên giáp bờ ao còn không được cho phần diện tích đất đang tranh chấp, nên chị N được bố mẹ đẻ cho cả phần diện tích đất đang tranh chấp thì tôi đã không canh tác, sử dụng phần diện tích đất này”. Ngoài ra, ông Dương Quốc Đ1 là anh trai của ông Dương Quốc B và là em trai của ông Dương Quốc Đ cũng cho rằng “...thời điểm ông Dương Quốc B làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B đang quản lý và trực tiếp sử dụng còn ông Đ, bà N đã chuyển đi nơi khác ở từ lâu không là người trực tiếp quản lý, sử dụng đối với diện tích đất này. Đối với phần diện tích hiện ông Đ, bà N đang sử dụng có tranh chấp với ông B, bà X theo tôi có khoảng  $\frac{1}{2}$  diện tích đất vườn có nguồn gốc trước đây là đất của bố mẹ đẻ bà Hoàng Thị N đã sử dụng sau đó bỏ không sử dụng nữa và gia đình bố mẹ tôi đã sử dụng canh tác. Theo tôi bà N chỉ được bố mẹ cho phần diện tích đất ao ở bên dưới đường. Thời điểm ông B làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N đang công tác ở xã nên nắm được việc triển khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Quốc B, sau đó gia đình ông B sử dụng ổn định từ năm 2002 không có tranh chấp gì. Đến năm 2022 gia đình ông Đ và gia đình ông B xảy ra tranh chấp, gia đình đã hòa giải nhưng không thành...”

Như vậy lời khai của những người làm chứng theo yêu cầu của đương sự đề nghị Tòa án thu thập là có sự khác nhau và không có tài liệu, chứng cứ để làm cơ sở chứng minh cho lời khai của mình nên không có cơ sở để xét.

[11] Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả diện tích đất vườn là  $1.477\text{m}^2$ . Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu giải quyết buộc bị đơn phải trả diện tích đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ theo sự dẫn đặc của bị đơn, diện tích bị đơn đang sử dụng là  $1.523,3\text{m}^2$ . Việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện và có cơ sở, phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lào Cai nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14 tháng 8 năm 2025 diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 556593 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Yên Bái (cũ) cấp ngày 10/5/2002, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10/5/2002QSDĐ/03/QĐUBH số 237 mang tên hộ ông Dương Quốc B có tổng diện tích là  $2.149\text{ m}^2$  (trong đó đất thổ cư là  $400\text{ m}^2$  và đất vườn là  $1.749\text{m}^2$ ), diện tích đất vườn theo giấy chứng nhận được cấp là  $1.477\text{m}^2$ . Như vậy diện tích đất vườn thực tế tăng  $272\text{ m}^2$ .

Tại văn bản số 223/CV-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2025, ngày 25-12-2025 của Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Lào Cai thể hiện “... Phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất do hộ gia đình khai phá từ lâu, sử dụng liên tục trước thời điểm năm 2002 là thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình; phần diện tích đất tăng thêm này không nằm trong quy hoạch công trình, dự án hay quy hoạch chi tiết của xã; Đương sự đủ điều kiện được giao quản lý, sử dụng và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất theo quy định của pháp luật nếu không còn phát sinh tranh chấp”.

Như vậy đối với diện tích đất vườn tăng thêm  $272\text{m}^2$ , nếu không phát sinh tranh chấp đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

[13] Đối với diện tích đất vườn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất người sử dụng đất được sử dụng đến năm 2022. Tại Văn bản số 247/CV-UBND ngày 25-12-2025 của Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Lào Cai thể hiện “... Hộ gia đình ông Dương Quốc B đã được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số 237 ngày 10-5-2002, trong đó có 1477m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Trường hợp yêu cầu khởi kiện được Tòa án chấp nhận thì các thành viên trong hộ gia đình ông Dương Quốc B, có trong hộ gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ngày 10-5-2002 sẽ tiếp tục được giao quản lý, sử dụng sau khi hoàn thiện đầy đủ các thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật”.

[14] Xét luận cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật nên chấp nhận luận cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Xét luận cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Việc nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp, bị đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của mình. Vì vậy không có cơ sở chấp nhận luận cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[15] Những nội dung đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Lào Cai tại phiên tòa là có căn cứ pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[16] Về án phí và chi phí tố tụng:

[16.1] Về án phí: Do yêu cầu của đồng nguyên đơn được chấp nhận nên đồng nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng.

Đồng bị đơn là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên ông Đ, bà N được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[13.2] Về chi phí xem xét, thẩm định; định giá tài sản:

Do yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu chi phí tố tụng và được hoàn trả lại số tiền chi phí tố tụng đã nộp.

Đồng bị đơn phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản theo quy định tại các Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đồng bị đơn phải hoàn trả cho đồng nguyên đơn số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.916.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 3.963.700 đồng.

Đồng nguyên đơn được đồng bị đơn hoàn trả số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.916.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 3.963.700 đồng.

Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 26, 34, 35, 39, 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 244, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Căn cứ Điều 105, 106, 115, 158, 163, 164, 165, 166, 184, 208, 209, 221 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 2, 3, 4, 31, 33, 36, 73 Luật đất đai 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 1998, 2001); điểm b khoản 4 mục I Thông tư số 1990 ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính; khoản 2

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Dương Quốc B và bà Nguyễn Thị X về việc yêu cầu ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N phải di chuyển, thu hoạch 200 cây Quế, dỡ bỏ hàng rào B40, trả lại diện tích đất 1.523,3m<sup>2</sup> cho ông Dương Quốc B và bà Nguyễn Thị X tại thửa đất số 2 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất V 556593 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10/5/2002QSDĐ/03/QĐUBH số 237 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Yên Bái cấp ngày 10/5/2002 tại thôn D, xã CT, huyện V, tỉnh Yên Bái nay là thôn N, xã C, tỉnh Lào Cai.

Diện tích đất được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 27, 28, 29, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 (vị trí, hình thể và kích thước, giới hạn được xác định theo Mẫu trích đo địa chính số 27-2025 ngày 28-8-2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực V).

\* Khi bản án có hiệu lực pháp luật, đối với các tài sản trên phần diện tích đất 1.523,3m<sup>2</sup> ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N có trách nhiệm thu dọn, khai thác để trả lại đất cho hộ gia đình ông Dương Quốc B.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 556593 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10/5/2002QSDĐ/03/QĐUBH số 237 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Yên Bái cấp ngày 10/5/2002 tại thôn D, xã CT, huyện V, tỉnh Yên Bái (cũ) cấp cho hộ ông Dương Quốc B.

Đồng nguyên đơn có quyền và nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động (phần diện tích đất vườn tăng thêm 272 m<sup>2</sup> theo kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực V) và làm thủ tục để tiếp tục được giao quản lý, sử dụng diện tích đất vườn theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

3.1. Về án phí: Đồng nguyên đơn được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (theo biên lai thu số: AA/2024/0002239 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Yên Bái (cũ) nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Lào Cai).

Ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Về chi phí tố tụng: Đồng bị đơn ông Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N phải hoàn trả cho đồng nguyên đơn ông Dương Quốc B và bà Nguyễn Thị X số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.916.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 3.963.700 đồng.

Đồng nguyên đơn ông Dương Quốc B và bà Nguyễn Thị X được đồng bị đơn Dương Quốc Đ và bà Hoàng Thị N hoàn trả số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.916.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 3.963.700 đồng.

*Đối với các khoản tiền phải thi hành trên, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.*

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo phần bản án phần có liên quan 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 phần bản án phần có liên quan trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

*Trường hợp bản án quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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.*

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Lào Cai;
- VKSND khu vực 3 – Lào Cai;
- Phòng THADS khu vực 3 – Lào Cai;
- Các đương sự;
- Người BVQ&LIHP(2);
- Lưu: HS, TA.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Thị Hương**