

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 – HUẾ**

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

Bản án số: 22/2026/DS-ST

Ngày: 05-3-2026

*“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất
và tài sản trên đất”.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - HUẾ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Anh Nga.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Lương và ông Nguyễn Văn Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Quỳnh Nhi - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Huế tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương, Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – Huế, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2024/TLST-DS ngày 05/6/2024, về: Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2026/QĐXXST- DS ngày 19/01/2026, giữa các đương sự;

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1952; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường P, thành phố H. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước thành phố H. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1953; bà Trần Thị T1, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ dân phố K, phường P, thành phố H. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường P, thành phố H. Có mặt.

+ Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường P, thành phố H. Vắng mặt lần thứ hai.

+ Anh Hồ Tấn H1, sinh năm 1981; địa chỉ: Lô C, Khu Q, phường K, thành phố H. Có mặt.

+ Anh Nguyễn Thanh Q, sinh năm 1984; chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường P, thành phố H. Anh Q có mặt, chị T2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân phường P, thành phố H: Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Thân Mạnh T3, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND phường P, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người làm chứng:

- + Ông Phạm Bá H2; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường P, thành phố H. Vắng mặt.
- + Ông Lê Viết X; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường P, thành phố H. Vắng mặt.
- + Ông Nguyễn Văn Q1; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường P, thành phố H. Có mặt.
- + Ông Nguyễn Ngọc P; địa chỉ: Số A đường B, phường P, thành phố H. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/3/2024, các đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 02/5/2024, ngày 21/5/2024, ngày 20/01/2025 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 2002, gia đình ông Nguyễn Văn N di dân từ xã P lên thôn H, xã P theo chủ trương của Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế (cũ), mỗi hộ được giao khoảng 06 ha đất tại khu vực K, thôn H để canh tác, không có quyết định giao đất. Ngày 24/12/2003, vợ chồng ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 350186 đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 08, diện tích 11.501m², mục đích sử dụng: Trồng cao su. Ngày 18/12/2006, vợ chồng ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 169472 đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 120, diện tích 6.784m², mục đích sử dụng: Trồng rừng sản xuất. Năm 2005 vợ chồng ông cho anh Nguyễn Ngọc P thuê làm trang trại để nuôi dê, bò. Khi cho anh P thuê đất có viết giấy cho thuê đất nhưng vợ chồng không giữ. Khoảng năm 2010-2011, anh P bỏ đi không nói gì với vợ chồng ông. Năm 2013 vợ chồng ông Nguyễn Chí T, bà Trần Thị T1 đến trồng keo, trầm. Ông T có viết cho vợ chồng ông tờ giấy có nội dung “Kính gửi anh N, nếu xã có hỏi thì anh trả lời cho T với - Đất hợp tác làm ăn với nhau, 1 bên có đất, 1 bên có vốn đầu tư - Còn ranh giới thì anh trả lời cứng rắn với họ, huyện chỉ ngang đâu, tôi làm ngang đó tôi không lấn ai cả”. Năm 2018, vợ chồng ông T bán keo trầm nhưng không chia tiền cho vợ chồng ông nên xảy ra tranh chấp. Ông T, bà T1 trình bày vợ chồng ông đã bán đất cho anh Hồ Tấn H1, sau đó anh H1 bán lại cho ông T, bà T1 là không đúng. Đối với 02 thửa đất vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất 04, tờ bản đồ số 08, diện tích 11.501m² vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh Q và bà Nguyễn Thị T2 vào năm 2018. Đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 120, diện tích 6.784m² do cấp không đúng diện tích, chồng lên giấy chứng nhận số V 350186 thửa đất số 04, tờ bản đồ số 08 nên ngày 12/12/2025, Ủy ban nhân dân phường P đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 169472 cấp ngày 18/12/2006 thì vợ chồng ông không có ý kiến gì về việc Ủy ban nhân dân phường P thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông T, bà T1 phải trả lại diện tích đất 17.862,3m² và toàn bộ cây trồng trên đất. Tại phiên toà nguyên đơn thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 16.431,6m² và toàn bộ cây trồng trên diện tích 16.431,6m² thuộc thửa đất số 47 và thửa đất số 49, tờ bản đồ địa chính số 8, xã P (nay là phường P), toạ lạc tại K, phường P, thành phố H. Rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất bị đơn không sử dụng trồng cây 1.703,4m², gồm mục (7) 43,9m² + (9) 1.659,5m².

- Bị đơn ông Nguyễn Chí T, bà Trần Thị T1 trình bày: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của vợ chồng ông Nguyễn Văn N đã chuyển nhượng cho anh Hồ Tấn H1 06 ha (trừ 01 ha đất cao su) vào tháng 7/2005. Tháng 4/2009, do việc làm trang trại không hiệu quả nên anh H1 chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất nói trên cho vợ chồng ông, bà. Anh H1 đã chuyển giao lại cho vợ chồng ông, bà toàn bộ giấy tờ mua bán đất của ông N, bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N, bà D số AH 169472 cấp ngày 18/12/2006. Tại thời điểm đó anh H1 cũng có nhận chuyển nhượng đất của 02 người khác là ông Chế Trọng Đồng H3, ông Đoàn Văn D1 và cũng đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông, bà. Sau khi mua đất, vợ chồng ông, bà đã tiến hành khai thác cây trồng trên diện tích đất đã mua của anh H1 và tiếp tục trồng keo, tràm trên diện tích đất đang tranh chấp như hiện nay, phần còn lại chưa sử dụng. Năm 2012, Ủy ban huyện P có thông báo kiểm tra mục đích sử dụng đất của vợ chồng ông. Do lo ngại việc thu hồi đất và không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận được nên ông T đã viết tờ giấy như ông N trình bày nhằm mục đích nhờ ông N bảo vệ phần diện tích đất đã mua, không phải hợp đồng hợp tác làm ăn chung. Đến nay ông, bà đã trồng 03 lứa cây (keo, tràm). Năm 2009 trồng lứa thứ nhất, năm 2013 trồng lứa thứ 2, năm 2018 trồng lứa thứ 3 đến nay chưa khai thác. Năm 2018, ông N gửi đơn tranh chấp đến Ủy ban nhân dân xã P. Ngày 12/10/2018, Ủy ban nhân dân xã P hoà giải, vợ chồng ông, bà thống nhất chỉ tiếp tục sử dụng phần diện tích đất đang sử dụng trồng cây khoảng 1,85ha; phần còn lại chưa sử dụng thì vợ chồng ông, bà đồng ý để cho vợ chồng ông N tiếp tục sử dụng, không tranh chấp. Ngày 08/11/2019, Ủy ban nhân dân xã L tại thực địa nội dung thống nhất như kết quả hoà giải ngày 12/10/2018. Nhưng sau đó ông N lại tiếp tục tranh chấp và khởi kiện ra Toà án. Ông yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 169472 ngày 18/12/2006 đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 120, diện tích 6.784m² do cấp chồng lấn diện tích lên giấy chứng nhận số V 350186 thửa đất số 04, tờ bản đồ số 08. Ngày 12/12/2025, Ủy ban nhân dân phường P đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông, bà không có ý kiến gì.

Ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại diện tích 16.431,6m² và toàn bộ cây trồng trên đất vì diện tích đất này nguyên đơn đã chuyển nhượng; ông, bà đã sử dụng ổn định, liên tục, công khai từ năm 2009 đến nay nên vợ chồng ông N không có quyền sử dụng đất. Đối với cây trồng trên

đất là do ông, bà trồng từ năm 2018. Ông, bà thống nhất kết quả xem xét đo đạc hiện trạng sử dụng đất, xác định diện tích đất tranh chấp là 16.431,6m².

Đối với phần diện tích đất ông, bà đang trồng cây trên thửa đất số 04, tờ bản đồ số 08 (đất cao su) mà vợ chồng ông N đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh Q, bà Nguyễn Thị T2 thì ông, bà và ông Q, bà T2 tự giải quyết với nhau không yêu cầu Toà án giải quyết.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D trình bày:* Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện và ý kiến trình bày của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H trình bày:* Anh sống chung với cha mẹ anh là ông N, bà D ở K. Quá trình xảy ra tranh chấp ông T có nói miệng giao cho anh một nửa đồi giáp đường để anh trồng cây nhưng anh chưa trồng cây gì trên đất. Nay hai bên xảy ra tranh chấp anh đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Anh không có ý kiến gì về việc Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị D cũng như việc Ủy ban nhân dân phường P thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Tấn H1 trình bày:* Năm 2005, vợ chồng ông N đã chuyển nhượng cho anh khoảng 6 ha đất tại Khe Mạ với số tiền 65.000.000 đồng (có trừ 1 ha cao su). Ngoài việc nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông N thì anh còn nhận chuyển nhượng đất của ông Đoàn Văn D1, ông Chế Trọng Đồng H3. Khi mua đất có viết giấy bán đất đề ngày 05/7/2005 và có người làm chứng Nguyễn Ngọc P, Phạm Bá H2, Lê Viết X, Nguyễn Văn Q1, Nguyễn Văn N1 làm chứng về việc mua bán đất. Ngày 18/12/2006 ông N, bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH169472, sau khi được cấp giấy chứng nhận ông N đã đem bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho anh là bên mua theo thỏa thuận được ghi trong giấy bán đất. Thời điểm đó vùng đất này là đất đồi núi chưa ai sử dụng; vợ chồng ông N chưa canh tác, trồng trọt gì trên đất ngoài diện tích đất cao su và có trồng một ít khoai, sắn nên anh đã thuê người (cũng có thuê ông N) khai hoang, canh phá, để làm trang trại, trồng keo (tràm), nuôi dê, bò. Do làm trang trại không hiệu quả nên tháng 4/2009 anh đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T, bà T1 đồng thời giao lại toàn bộ bản gốc giấy tờ mua bán đất và sổ đỏ đất của ông N cho vợ chồng ông T. Thực tế vợ chồng ông N đã chuyển nhượng, giao đất, nhận tiền nên không còn quyền sử dụng đất. Việc vợ chồng ông N trình bày cho anh Nguyễn Ngọc P thuê đất là không đúng sự thật, thời điểm đó anh P là công nhân làm thuê, giấy bán đất là do anh P viết giúp và làm chứng việc chuyển nhượng đất.

- *Anh Nguyễn Thanh Q trình bày:* Ngày 13/11/2018, vợ chồng ông N, bà D chuyển nhượng cho vợ chồng anh thửa đất số 04, tờ bản đồ số 08, diện tích 11.501m² (đất cao su). Ngày 18/3/2022 Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H) xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng

nhận. Khi đó anh đã biết ông T, bà T1 trồng keo, trầm lần qua thửa đất này do trước đây ông N, bà D bán đất cho anh Hồ Tấn H1, sau đó anh H1 bán lại cho ông T, bà T1. Việc ông T, bà T1 trồng keo, trầm trên thửa đất của vợ chồng anh thì vợ chồng anh và ông T, bà T1 tự giải quyết, không yêu cầu Toà án giải quyết.

- *Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân phường P trình bày:* Sau khi Toà án thụ lý vụ án, trên cơ sở yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của đương sự, qua kiểm tra phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 169472, cấp ngày 18/12/2006 cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị D đối với thửa 08, tờ bản đồ số 120 đã chồng lên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 350186, cấp ngày 24/12/2003 đối với thửa 04, tờ bản đồ số 08 diện tích 1940m². Nhận thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 169472 không đúng diện tích thuộc trường hợp phải thu hồi giấy chứng nhận. Ngày 12/12/2025 Ủy ban phường P đã ban hành Quyết định số 1609/QĐ-UBND thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 169472 ngày 18/12/2006 đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 120.

Tại biên bản xác minh ngày 26/12/2025, Ủy ban nhân dân phường P cho biết: Năm 2002, vợ chồng ông N, bà D thuộc diện di dân từ Phong H lên thôn H, xã P (cũ) để làm kinh tế mới theo chủ trương của huyện, được tạm giao khoảng 5ha đến 6ha đất trên thực địa, không có quyết định giao đất, chưa có bản đồ địa chính, chỉ có chỉ vị trí để người dân canh tác. Sau đó thì vợ chồng ông N cũng chỉ canh tác được khoảng 1 ha trồng cao su, phần còn lại là đất đồi núi chưa sử dụng. Năm 2003 vợ chồng ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trồng cao su 11.501m² (thửa 04, tờ bản đồ số 08). Năm 2006 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 6.784m² (thửa 08, tờ bản đồ số 120). Năm 2005 vợ chồng ông N đã chuyển nhượng cho ông Hồ Tấn H1 (trừ 1 ha cao su). Năm 2009 ông H1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T, bà T1. Từ đó đến nay vợ chồng ông T, bà T1 sử dụng trồng keo, trầm trên diện tích đất đang tranh chấp. Năm 2018, Ủy ban nhân dân xã P (cũ) hoà giải hai bên đã thống nhất ông T, bà T1 sử dụng diện tích đất đang trồng cây, phần còn lại giao ông N, bà D sử dụng nhưng sau đó ông N tiếp tục gửi đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp.

Người làm chứng ông Phạm Bá H2, ông Lê Viết X, ông Nguyễn Văn Q1 trình bày: Các ông khẳng định chữ ký trong tờ giấy bán đất đề ngày 05/7/2005 là do các ông ký và xác nhận làm chứng về việc vợ chồng ông N bán đất cho anh Hồ Tấn H1.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định: Diện tích đất tranh chấp được đo theo chỉ dẫn của các đương sự là 16.431,6m², trên diện tích đất tranh chấp 16.431,6m² có cây keo (tràm) do bị đơn ông T, bà T1 trồng từ 2018 đến nay chưa khai thác. Kết quả định giá kết luận: Đất rừng sản xuất giá thị trường 200.000.000 đồng/1ha; cây keo (tràm) trồng năm 2018 giá thị trường 100.000.000 đồng/ 1 ha.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2, 9 Điều 26, Điều 34, 35, 39, 147, 157, 165, 244, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 129, 164, 166, 688 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, Điều 203 của Luật Đất đai 2013; đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Chí T và bà Trần Thị T1 trả lại diện tích đất 16.431,6 m² và cây trồng (keo, tràm) trên đất; đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút diện tích 1.703,4m²; nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, đo đạc lập bản vẽ, miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, nhận định:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường P, bà Nguyễn Thị T2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; anh Nguyễn Văn H vắng mặt lần thứ hai.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đề nghị Tòa án triệu tập anh Nguyễn Ngọc P với tư cách là người làm chứng. Tòa án đã triệu tập theo quy định nhưng ông P không đến Tòa án. Nhận thấy người làm chứng không phải là đương sự, lời khai của người làm chứng chỉ là một nguồn chứng cứ. Trong vụ án này, các tình tiết liên quan đến nguồn gốc, quá trình chuyển nhượng, sử dụng đất được thể hiện qua nhiều tài liệu, chứng cứ khác trong hồ sơ. Do đó, sự vắng mặt của một số người làm chứng không làm ảnh hưởng đến việc xác định sự thật khách quan của vụ án.

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng là phù hợp quy định pháp luật.

Sau phiên tòa lần thứ nhất, bị đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ mới là bản phô tô giấy bán đất có chữ viết mực màu xanh và chữ ký Nguyễn Ngọc P, đồng thời cam đoan tại phiên tòa nội dung chữ viết, chữ ký trên tài liệu, chứng cứ nói trên là do anh P ký và viết. Hội đồng xét xử công bố công khai tại phiên tòa, tạo điều kiện cho các đương sự tiếp cận chứng cứ, phát biểu ý kiến tranh luận và đưa tài liệu, chứng cứ này vào hồ sơ vụ án để xem xét, đánh giá cùng với các tài liệu, chứng cứ khác.

Tại phiên toà nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất tranh chấp là 16.431,6m²; rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 1.703,4m². Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu; việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút.

[2] Về nội dung:

Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Năm 2002 gia đình ông Nguyễn Văn N di dân từ xã P lên thôn H, xã P (nay là tổ dân phố H, phường P) theo chủ trương của Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế (cũ); mỗi hộ được giao khoảng 06 ha đất trên thực địa tại K, thôn H, xã P (nay là phường P) để canh tác, không có quyết định giao đất. Ngày 24/12/2003, Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 350186 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị D đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 08, diện tích 11.501m², mục đích sử dụng: Đất trồng cao su. Ngày 18/12/2006, vợ chồng ông N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 169472 đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 120, diện tích 6.784m², mục đích sử dụng: Đất trồng rừng sản xuất, tại xã P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là phường P, thành phố H).

Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc chuyển nhượng đất bị đơn đã giao nộp gồm: Giấy mua bán đất đề ngày 05/7/2005; hợp đồng chuyển nhượng đất không ghi ngày tháng năm. Mặc dù ông N, bà D không thừa nhận việc đã chuyển nhượng đất cho anh Hồ Tấn H1, không thừa nhận chữ ký trong các giấy tờ mua bán đất do bị đơn xuất trình nhưng ông N, bà D đều không yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký. Theo Điều 102 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giám định chữ ký được thực hiện khi có yêu cầu của đương sự hoặc khi Tòa án thấy cần thiết. Trong vụ án này, giấy bán đất ghi ngày 05/7/2025 do bị đơn cung cấp không phải là chứng cứ duy nhất để chứng minh việc chuyển nhượng đất. Tại giấy chuyển nhượng đất đề ngày 13/11/2018 ông N, bà D chuyển nhượng đất cho anh Nguyễn Thanh Q, chị Nguyễn Thị T2 đối với thửa đất 04, tờ bản đồ số 08 có thể hiện nội dung vợ chồng ông N đã chuyển nhượng đất cho anh Hồ Tấn H1 vào năm 2005. Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 169472 ngày 18/12/2006 của ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị D đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 120 do bị đơn lưu giữ từ đó đến nay phù hợp với nội dung thoả thuận tại giấy bán đất rằng “khi nào có sổ đỏ sẽ giao cho bên mua”. Những người làm chứng Nguyễn Văn Q1, Phạm Bá H2, Lê Viết X khẳng định chữ ký trong giấy mua bán đất chính là chữ ký, chữ viết của họ và làm chứng có việc mua bán đất giữa vợ chồng ông N và ông Hồ Tấn H1. Tại các văn bản của Ủy ban nhân dân xã P (cũ) trong quá trình giải quyết tranh chấp cũng thể hiện nội dung vợ chồng ông Nguyễn Văn N đã chuyển nhượng đất cho anh Hồ Tấn H1 (trừ 11.501m² ha cao su). Đến tháng 4/2009 anh H1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T, bà T1.

Mặc dù quyền sử dụng đất hợp pháp của vợ chồng ông N, bà D được công nhận trong phạm vi diện tích, ranh giới cụ thể tại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đã được cấp đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 08 và thửa đất số 08, tờ bản đồ số 120. Tuy nhiên sau khi được tạm giao 6 ha trên thực địa để canh tác thì ông N, bà D chỉ sử dụng đối với diện tích trồng cao su, phần diện tích còn lại chưa sử dụng thì chuyển nhượng cho anh Hồ Tấn H1. Sau đó anh H1 chuyển nhượng lại cho bà T1. Tại phiên toà ông N thừa nhận đã nhận đủ số tiền 65.000.000 đồng từ anh H1. Giao dịch chuyển nhượng xác lập từ năm 2005. Mặc dù giao dịch không đúng về hình thức nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng, giao tiền, giao đất, bên nhận chuyển nhượng đã quản lý, sử dụng ổn định, liên tục diện tích 16.431,6 m² từ đó cho đến nay. Theo quy định tại Điều 129, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch chuyển nhượng có hiệu lực đối với phần diện tích mà bị đơn đã sử dụng thực tế.

Tại biên bản về việc gặp gỡ, đối thoại giải quyết đơn kiến nghị ngày 12/10/2018 của Ủy ban nhân dân xã P, biên bản kiểm tra thực địa ngày 08/11/2019 các bên thống nhất ông T, bà T1 tiếp tục sử dụng đối với diện tích đất đang sử dụng trồng cây, phần diện tích đất còn lại chưa sử dụng giao cho ông N, bà D được tiếp tục sử dụng cũng đã thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận của các bên trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân xã.

Ông N, bà D trình bày ông, bà cho anh Nguyễn Ngọc P thuê đất nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc cho thuê đất; không xác định được thời gian thuê, giá thuê. Nguyên đơn yêu cầu triệu tập ông Nguyễn Ngọc P, ngày 22/8/2025 nguyên đơn có đơn không yêu cầu triệu tập. Tài liệu chứng cứ bị đơn cung cấp thể hiện ông Nguyễn Ngọc P xác nhận ông P là người làm chứng về việc chuyển nhượng đất. Do đó, lời trình bày của ông N, bà D về việc cho anh P thuê đất là không có căn cứ.

Về tài liệu, chứng cứ nguyên đơn dùng làm căn cứ khởi kiện: Tờ giấy viết tay có nội dung: “Kính gửi anh N, nếu xã có hỏi thì anh trả lời cho T với. Đất hợp tác làm ăn với nhau, 1 bên có đất, 1 bên có vốn đầu tư. Còn ranh giới thì anh trả lời cứng rắn với họ, huyện chỉ ngang đầu, tôi làm ngang đó tôi không lấn ai cả”. Thấy rằng tờ giấy này không đủ yếu tố để được coi là hợp đồng hợp tác góp vốn, làm ăn chung như nguyên đơn trình bày. Bởi lẽ, tờ giấy không ghi thời điểm viết giấy, không thể hiện đầy đủ nội dung của hợp đồng hợp tác, như: Mục tiêu hợp tác, số vốn góp cụ thể, tỷ lệ phân chia lợi nhuận, rủi ro, thời hạn hợp tác, quyền và nghĩa vụ của các bên, cam kết, chữ ký xác nhận của tất cả các bên tham gia theo quy định tại các Điều 504, 505, 506, 507 của Bộ luật dân sự về hợp đồng hợp tác. Lời trình bày của bị đơn về lý do viết tờ giấy này để nhằm mục đích nhờ ông N bảo vệ phần diện tích đất đã mua là phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện thực tế năm 2012 Ủy ban nhân dân huyện P có thông báo kiểm tra mục đích sử dụng đất của bị đơn là có cơ sở.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại diện tích đất 16.431,6m². Thấy rằng nguyên đơn không có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất đang tranh chấp. Mặt khác, trong diện tích đất 16.431,6m² nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại có phần diện tích thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 08 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh Q, bà Nguyễn Thị T2; phần còn lại thuộc thửa đất số 32 tờ bản đồ số 8, thửa đất số 46, tờ bản đồ số 13 được Ủy ban nhân dân xã P (nay là phường P) kê khai đăng ký quản lý và một phần thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 120 đã bị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn không chứng minh được quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất đang tranh chấp. Bị đơn đã sử dụng diện tích đất tranh chấp 16.431,6m² ổn định, công khai, liên tục gần 20 năm nên không có căn cứ để xác định quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị xâm phạm để được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại cây trồng trên đất: Ông N, bà D thừa nhận toàn bộ cây keo (tràm) trên diện tích đất 16.431,6m² là do ông T, bà T1 trồng từ năm 2018, không có căn cứ xác định vợ chồng ông N, bà D có quyền sở hữu đối với diện tích cây keo (tràm) nói trên nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại 16.431,6m² cây keo (tràm).

Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 169472: Ngày 12/12/2025 Ủy ban nhân dân phường P đã ban hành Quyết định số 1609/QĐ-UBND thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH 169472 cấp ngày 18/12/2006 cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị D đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 120 nên không còn đối tượng để xem xét.

Về vấn đề khác:

Đối với phần diện tích ông T, bà T1 đang trồng cây trên thửa đất số 04, tờ bản đồ số 08 thuộc quyền sử dụng của ông Q, bà T2. Quá trình giải quyết vụ án ông Q, bà T2 và ông T, bà T1 không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp có tranh chấp thì khởi kiện bằng vụ án khác.

Quá trình giải quyết vụ án Ủy ban nhân dân phường P không có yêu cầu độc lập đối với diện tích đất vợ chồng ông T, bà T1 sử dụng trồng keo, tràm thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 8 và thửa số 46, tờ bản đồ số 13 do Ủy ban nhân dân Phường đăng ký kê khai, quản lý nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, đo đạc lập bản vẽ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, đo đạc là 7.004.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận. Ông N là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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 ông N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, 9 Điều 26; các Điều 34, 35, 39, 147, 157, 165, 244, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 129, 164, 166, 688 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, Điều 203 của Luật Đất đai 2013; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Chí T và bà Trần Thị T1 trả lại diện tích đất 16.431,6m² và cây trồng (keo, tràm) trên diện tích đất 16.431,6m² thuộc thửa đất số 47 và thửa đất số 49, tờ bản đồ địa chính số 8, xã P (nay là phường P), toạ lạc tại K, phường P, thành phố H.

(Có 03 bản vẽ hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) lập ngày 31/12/2024 kèm theo).

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút diện tích 1.703,4m².

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, đo đạc lập bản vẽ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N không được chấp nhận nên ông N phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, đo đạc là 7.004.000 đồng. Ông N đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Huế;
- VKSND khu vực 3 - Huế;
- THADS thành phố Huế
(Phòng THADS khu vực 3 – Huế);
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đoàn Anh Nga