

Bản án số: 01/2025/DSST
Ngày 03 tháng 7 năm 2025
V/v Tranh chấp quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - SƠN LA

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mai.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Lò Văn Viễn và bà Lương Thị Khuyển

Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Ánh – Thư ký tòa án nhân dân khu vực 3 - Sơn La.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Sơn La tham gia phiên tòa:
Ông Trần Thanh Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 7 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Sơn La xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 13/2024/ TLST- DS ngày 19 tháng 11 năm 2024 (của Tòa án nhân dân huyện SM trước khi sáp nhập) về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2025/QĐXX-ST, ngày 18 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lò Văn H , sinh năm 1986; địa chỉ: Bản HB, xã Ch Kh, tỉnh Sơn La (trước sáp nhập là Bản H B, xã Ch Kh, huyện SM , tỉnh Sơn La), có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Hoàng Quốc T , sinh năm 1958, địa chỉ: Bản Lè, xã Ch Kh, tỉnh Sơn La (trước sáp nhập là bản Lè, xã Ch Kh, huyện SM , tỉnh Sơn La), có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Hoàng Quốc Q , sinh năm 1985; địa chỉ: Bản Lè, xã Ch Kh, tỉnh Sơn La.(trước sáp nhập là bản L, xã Ch Kh, huyện SM , tỉnh Sơn La) có mặt.

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

1. Chị Hoàng Thị L, sinh năm 1986. Bản H B, xã Ch Kh, tỉnh Sơn La (trước sáp nhập là Bản H B, xã Ch Kh, huyện SM , tỉnh Sơn La), vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Hoàng Thị L: Ông Lò Văn H , sinh năm 1986; địa chỉ: Bản H B, xã Ch Kh, tỉnh Sơn La (trước sáp nhập là Bản H B, xã Ch Kh, huyện SM , tỉnh Sơn La), có mặt

2. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1960, là bản L, xã Ch Kh, tỉnh Sơn La). (Trước sáp nhập là bản Lè, xã Ch Kh, huyện SM , tỉnh Sơn La), có mặt.

- **Người làm chứng:** Ông Vũ Duy Th, địa chỉ: sinh năm 1960, địa chỉ: Tổ dân phố X, xã SM, tỉnh Sơn La (trước khi sáp nhập là thị trấn SM, huyện SM, tỉnh Sơn La), có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Lò Văn H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị Lê trình bày:

Ngày 23/12/2011, vợ chồng anh có mua lại 01 mảnh đất tại bản Lè, xã Ch Kh, tỉnh Sơn La (trước sáp nhập là bản Lè, xã Ch Kh, huyện SM, tỉnh Sơn La) của bà Cao Thị Vụ, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được cập nhật dữ liệu trên bản đồ địa chính và hồ sơ địa chính là thửa số 115 tờ bản đồ số 135 quy chủ cho ông Phạm Đại Đồng. Mảnh đất có diện tích khoảng 97 m², trên đất có 01 ngôi nhà tóc xi bằng gỗ, lập tấm bờ lô xi măng, nối liền nhà là bếp, có công trình phụ vệ sinh và giếng nước vẫn dùng sinh hoạt. Mảnh đất có tứ cận: Phía Đông giáp quốc lộ 4G dài 6m; phía Tây giáp đất ông Tăng dài khoảng 4,4m; phía Nam giáp nương nước dài khoảng 19m vuông góc kéo dài đến cây Pít Niêng; phía Bắc giáp đất ông Hoàng Quốc T dài khoảng 19m. Việc chuyển nhượng có lập thành biên bản cụ thể: bên chuyển nhượng là bà Cao Thị Vụ, bên nhận chuyển nhượng là anh Lò Văn H, có người làm chứng là ông Lương Đình Tê và ông Hoàng Quốc Q. Nguồn gốc tiền mua đất là tài sản chung của vợ chồng anh, vợ chồng anh có thỏa thuận một mình anh là người đứng tên trong hợp đồng. Vợ chồng anh xác định thửa đất này là tài sản chung của vợ chồng.

Sau khi mua nhà đất của bà Vụ vợ chồng anh đã cho người khác thuê lại để ở. Sau 3 năm cho thuê, ngôi nhà xuống cấp không ai thuê nữa và để không. Khoảng tháng 10/2018, vợ chồng anh thuê người tháo dỡ ngôi nhà để lại mảnh đất trống. Ông Hoàng Quốc T là hộ sử dụng đất liền kề đã tự ý cắm cọc, căng dây lán vào phần đất của anh. Vợ chồng anh yêu cầu ông Tăng không được lán chiếm nhưng ông Tăng cho rằng đất này là đất ông Tăng cho ông Vũ Duy Th mượn từ trước nên không trả. Anh khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Tăng trả lại toàn thửa đất đang tranh chấp cho vợ chồng anh theo trích đo thửa đất được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã Ch Kh, tỉnh Sơn La (trước sáp nhập là xã Chiềng Khong, huyện SM, tỉnh Sơn La).

Vụ án đã qua nhiều cấp xét xử, sơ thẩm, phúc thẩm và bị Tòa án nhân dân tối cao hủy giao cho Tòa án nhân dân huyện SM, Sơn La (trước khi sáp nhập) xét xử lại. Nay anh giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án buộc ông Tăng trả lại toàn bộ mảnh đất đang tranh chấp cho vợ chồng anh theo trích đo thửa đất được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã Ch Kh, huyện SM, tỉnh Sơn La (sau sáp nhập là xã Ch Kh, tỉnh Sơn La).

Bị đơn ông Hoàng Quốc T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T cùng trình bày: Tôi không nhất với nội dung trình bày của anh Lò Văn H. Vào năm 1995 tôi có mua lại cái ao tập thể của bản Lè, Ch Kh, có lập thành biên bản

bản. Diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2010, diện tích đất đang tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, là thửa số 114.

Tôi chuyển nhượng đất cho ông Vũ Duy Th vào ngày 17/02/2002 có lập thành biên bản, trong biên bản không ghi giá tiền, giao tiền trên thực tế là 4.800.000 đồng. Giao đất là 6m từ mép cổng đến cây Pít Niếng, trước đây là một hẻm cổng, sau đó ông Thanh đổ đất vào. Khi Thanh làm nhà đất chưa vững nên hỏi mượn tôi 1m để làm nhà vào khoảng tháng 3 năm 2002. Việc tôi cho anh Thanh mượn đất làm nhà không lập thành biên bản, không có giấy tờ gì, giếng thuộc đất của tôi ở trong ao. Từ năm 2002 đến trước năm 2018 tôi vẫn cho anh Thanh mượn đất và không đòi vì anh Thanh đang làm nhà. Đến năm 2018 tôi và anh Hồng có phát sinh tranh chấp bởi tôi yêu cầu đủ 03 nền nhà mỗi nền nhà là 5 m. Khi phát sinh tranh chấp tôi đã yêu cầu hoà giải nhưng không thành.

Nay anh Hồng khởi kiện đòi quyền sử dụng thửa số 115 tôi không nhất trí vì không có thửa số 115 trên thực tế.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Tăng là anh Quân trình bày : Không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh Hồng, đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/02/2002 giữa ông Tăng và ông Thanh, tôi không nhất trí với các giao dịch phát sinh sau này. Gia đình chúng tôi chuyển nhượng cho Vũ Duy Th không chuyển nhượng cho Lò Văn H , chiều ngang giáp đường 6m từ cổng xi măng chiều dài đến cây Pít Niếng vuông góc với đường 105 nay là đường 4G, tương đương điểm 6m và bên cạnh đó là trong biên bản chuyển nhượng bố tôi đã ghi rõ là sau này là nhà nước có quy hoạch ông Tăng không chịu trách nhiệm. Tại thời điểm đấy là chưa có quy hoạch hành lang mương cũng như hành lang giao thông. Vậy nên chúng tôi không liên quan gì đến anh Hồng vì anh Hồng không trực tiếp được nhận chuyển nhượng đất với gia đình chúng tôi. Chúng tôi không có nghĩa vụ liên quan đến anh Hồng, anh Hồng muốn đòi lại diện tích đất anh Hồng đã mua thì anh Lò Văn H đòi trực tiếp người đã chuyển nhượng mảnh đất cho anh Lò Văn H . Nay chúng tôi không đồng ý bất kỳ yêu cầu khởi kiện nào của anh Lò Văn H đối với gia đình nhà tôi.

Biên bản chuyển nhượng giữa bà Cao Thị V và ông Lò Văn H giống phần mô tả đất giữa bố ông đã chuyển nhượng đất với ông Vũ Duy Th và không có diện tích đất 97,1 m² và không có tứ cạnh. Bản thân mảnh đất chuyển nhượng có 3 cạnh một điểm là cổng xi măng, điểm thứ 2 kéo dài 6m từ cổng xi măng theo đường quốc lộ, điểm cuối đến cây Pít Niếng, nối ba điểm với nhau thành hình mảnh đất tam giác. Thời điểm ông Vũ Duy Th dựng nhà là không đủ diện tích phải hỏi mượn gia đình tôi thêm 1m vào phía đất gia đình nhà tôi để dựng nhà và các công trình phụ dựng nhờ vào phần đất gia đình nhà tôi kể cả giếng phía cuối mảnh đất là hình góc nhọn chứ không phải hình góc vuông.

Người làm chứng ông Vũ Duy Th xác nhận: Ngày 17/02/2002 ông có mua 01m ảnh đất của ông Hoàng Quốc T có tứ cạnh: Phía Đông Nam giáp giáp cống xi măng; phía Đông Bắc giáp đường 105 (nay là quốc lộ 4G), chiều ngang giáp đường là 6m, chiều dài đến cây Pít Niêng vuông góc với đường 105. Sau khi mua đất, ông đã dựng một ngôi nhà gỗ, nhà bếp, các ông trình phụ và đào 01 giếng nước trên đất. Sau một thời gian quản lý, sử dụng ông đã bán lại toàn bộ cho ông Lương Đình Tê. Hiện nay ngôi nhà không còn, do chủ mới đã tháo dỡ đi, nhưng vẫn còn đó khuôn viên nền móng nhà do ông bố bằng xi măng thể hiện diện tích đất đã mua của ông Tăng. Ranh giới khi ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Hoàng Quốc T đúng với ranh giới Tòa án nhân dân huyện SM (trước khi sáp nhập) xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 17/6/2025. Với tư cách là người sinh sống lâu năm ở đây ông khẳng định ranh giới này được các chủ sử dụng đất sau này sử dụng ổn định đúng như khi ông nhận chuyển nhượng của ông Tăng. Việc ông Tăng cho rằng ông mượn đất là không thực tế, vì ông không được mượn. Ông đề nghị ông Hoàng Quốc T trả lại toàn bộ diện tích đã lấn chiếm cho anh Lò Văn H .

Người làm chứng ông Lương Đình Tê xác nhận: Ông có mua lại nhà và đất của ông Vũ Duy Th năm 2003 không nhớ ngày tháng. Khi mua trên đất có một nhà và bếp, phía sau đất là giếng nước, được một tháng sau thì tôi bán lại cho người khác.

Người làm chứng bà Cao Thị V xác nhận: Bà có mảnh đất và ngôi nhà ở cuối ngã ba bản Lướt, Ch Kh, SM . Đến ngày 23/12/2011 thì bà chuyển nhượng lại cho anh Lò Văn H , trú tại: Bản H B, xã Ch Kh, huyện SM , tỉnh Sơn La. Khi chuyển nhượng có làm giấy tờ mua bán, trên mảnh đất đó có một căn nhà tóc xi, nối liền căn nhà là bếp, sau bếp là một cái giếng đào vẫn dùng nước bình thường. Khuôn viên đất chiều ngang mặt tiền là 6m, kéo dài đến giếng nước, sau giếng nước có sân và thẳng sang cây Pít Niêng. Riêng phần đất của gia đình ông Tăng, ông đã đổ đất và đã xây dựng nhà kiên cố kín hết phần đất của ông từ năm 2008. Tổng diện tích bà bán cho anh Lò Văn H là khoảng 100 m². Hiện nay bà được biết mảnh đất này đang bị ông Tăng tranh chấp. Nay bà đề nghị ông Tăng trả lại toàn bộ cho anh Lò Văn H .

Tại phiên hòa giải Công ty TNHH MTV Quản lý, khai thác công trình thủy lợi Sơn La trình bày: Sau năm 2016 Nhà nước đã bàn giao cho công ty, có ghi danh mục các công trình có công trình thủy lợi Phai Hoi, bản Lè, xã Ch Kh, đề nghị đảm bảo hành lang kênh là 1,5 m; nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

Tại phiên hòa giải Công ty cổ phần quản lý và xây dựng giao thông I Sơn La trình bày. Đối với phần đất đã thu hồi đền bù đề nghị giao lại cho công ty theo quy định; đối với phần đất nằm trong quy hoạch chưa thu hồi đền bù đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật; nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ đã dùng son và cọc để đánh dấu mốc vị trí tranh chấp theo chỉ dẫn của các bên đương sự. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã tiến hành đo đạc và xác định được vị trí và diện tích đất tranh chấp như sau:

Toàn bộ diện tích đất tranh chấp là 49,8 m², thuộc thửa số 115, tờ bản đồ 135, địa chỉ: Bản Lè, xã Ch Kh, huyện SM, tỉnh Sơn La (nay là xã Ch Kh, tỉnh Sơn La), trong đó:

(1) Phần tranh chấp nằm trong hành lang giao thông ký hiệu N1 có diện tích là 20,9 m², có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp thửa đất 114 của ông Hoàng Quốc T được xác định từ điểm A1 đến A21, A16 có chiều dài cạnh lần lượt là 4,76m; 0,32m.

- Phía Nam giáp thửa đất 115 ông Lò Văn H đang sử dụng, được xác định từ điểm A2 đến A15 có chiều dài cạnh là 5,83 m

- Phía Đông giáp đường Quốc lộ 4G được xác định từ điểm A1 đến A2, chiều dài cạnh là 3,77m

- Phía Tây giáp phần đất đang tranh chấp ký hiệu N2, được xác định từ điểm A15 đến A16 chiều dài cạnh là 3,96m

(2) Phần đất không nằm trong hành lang giao thông ký hiệu N2 có diện tích 28,9m², có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp thửa đất số 114 của ông Hoàng Quốc T được xác định từ điểm A16 đến A17, A18, A19 có chiều dài cạnh lần lượt là 1,91m; 3,01m; 3,28m

- Phía Nam giáp thửa đất 115 ông Lò Văn H đang sử dụng, được xác định từ điểm A15 đến A11, chiều dài cạnh là 7,87m.

- Phía Đông giáp phần đất đang tranh chấp ký hiệu N1 được xác định từ A15 đến A16 chiều dài cạnh là 3,96m .

- Phía Tây giáp thửa đất số 114 của ông Hoàng Quốc T, được xác định từ điểm A19 đến A20, A11 chiều dài cạnh lần lượt là 1,09 m; 2,33 m.

Tài sản trên đất tranh chấp: Không có.

(Chi tiết theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/6/2025)

Tòa án nhân dân huyện SM, tỉnh Sơn La trước khi sáp nhập đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Sơn La tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật; ông Tăng, bà Tuyên, anh Quân tự ý bỏ về khi Hội đồng xét xử đang xử án, không chấp hành nội quy phiên tòa, không thực hiện nghĩa vụ của người tham gia tố tụng.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 4, Điều 9, Điều 11, Điều 12; Điều 13, Điều 26, Điều 28; Điều 129; Điều 236 Luật Đất đai 2024. Căn cứ các Điều 26, Điều 35 và Điều 39; Điều 147; Điều 68; Điều 157; Điều 158; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 708, Điều 713 Bộ luật Dân sự năm 1993; các Điều 129; Điều 115, 175, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 4 Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 27 tháng 06 năm 2025 của Quốc hội; Căn cứ khoản 2 Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc hội:

Đề nghị tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lò Văn H .
- Buộc bị đơn ông Hoàng Quốc T trả anh Lò Văn H toàn bộ diện tích đất tranh chấp là 49,8 m² (N1 và N2), thuộc thửa số 115, tờ bản đồ 135, địa chỉ: Bản Lè, xã Ch Kh, huyện SM , tỉnh Sơn La (nay là xã Ch Kh, tỉnh Sơn La).
- Về chi phí tố tụng, án phí:
Ông Hoàng Quốc T phải trả cho anh Lò Văn H chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Anh Lò Văn H được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.
- Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Thẩm quyền giải quyết vụ án:

Vụ án đã qua nhiều cấp xét xử, sơ thẩm, phúc thẩm và bị Tòa án nhân dân tối cao hủy giao cho Tòa án nhân dân huyện SM , tỉnh Sơn La trước khi sáp nhập xét xử lại. Nguyên đơn anh Lò Văn H khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp, bị đơn ông Hoàng Quốc T cư trú tại bản Lè, xã Ch Kh, tỉnh Sơn La (trước khi sáp nhập là bản Lè, xã Ch Kh, huyện SM , tỉnh Sơn La) nên xác định quan

hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện SM , tỉnh Sơn La trước khi sáp nhập, nay thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Sơn La theo quy định tại Điều 26; Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 236 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 4 Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 27 tháng 06 năm 2025 của Quốc hội.

[1.2] Về tư cách tham gia tố tụng và sự có mặt của đương sự:

Tại đơn khởi kiện ông Lò Văn H là người ký đơn khởi kiện đối với người bị kiện là ông Hoàng Quốc T . Do đó xác định nguyên đơn là ông Lò Văn H ; bị đơn là ông Hoàng Quốc T theo khoản 2, khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc giải quyết vụ án liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà chị Hoàng Thị Lê và bà Phạm Thị T nên xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất đang tranh chấp không liên quan đến Công ty TNHH MTV Quản lý, khai thác công trình thủy lợi Sơn La; Công ty cổ phần quản lý và xây dựng giao thông I Sơn La; Sở xây dựng tỉnh Sơn La nên xác định không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị Lê vắng mặt tại phiên tòa nhưng người đại diện là anh Lò Văn H có mặt nên Tòa án tiếp tục xét xử theo khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình xét xử: ông Hoàng Quốc T , bà Phạm Thị T , ông Hoàng Quốc tham dự phiên tòa từ khi khai mạc đến khi kết thúc phần hỏi chuyển sang phần tranh luận thì tự ý ra khỏi phòng xử án mà không được sự cho phép của chủ tọa phiên tòa. Việc ông Tăng, bà Tuyền, anh Quân tự ý bỏ về không thuộc trường hợp hoãn phiên tòa hay tạm ngưng phiên tòa theo Điều 227, 259 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử tiếp tục xử án. Khi kiểm sát viên đang trình bày phần đề nghị thì bà Tuyền tự quay lại tham dự phiên tòa; khi tuyên án ông Tăng, bà Tuyền, anh Quân bỏ về không nghe tuyên án, hành vi này là vi phạm nội quy phiên tòa, vi phạm nghĩa vụ của đương sự nên các ông bà phải tự chịu trách nhiệm.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Quốc T và ông Vũ Duy Thanh, Hội đồng xét xử xét thấy.

Ông Hoàng Quốc T , bà Phạm Thị T và ông Vũ Duy Th cùng thừa nhận: Năm 2002 ông Vũ Duy Th có mua 01 mảnh đất của ông Hoàng Quốc T , trú tại: Bản Co Pao, xã Ch Kh, huyện SM , tỉnh Sơn La. Vị trí mảnh đất tại ao đoàn viên cũ thuộc bản Co Pao, xã Ch Kh, huyện SM , tỉnh Sơn La (nay thuộc bản Lè, xã Ch Kh, tỉnh Sơn La). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lập thành biên bản, có xác nhận của UBND xã Ch Kh, huyện SM , tỉnh Sơn La. Nội dung của Hợp đồng chuyển

nhượng “Ông Tăng có miếng đất ở chỗ ao đoàn viên cũ ***có thể làm quán được nên chuyển nhượng cho ông Thanh để làm quán.*** Phía Đông Nam giáp công xi măng, phía Đông Bắc giáp đường 105 chiều ngang giáp đường là 06 mét (sáu mét), chiều dài đến cây Pít Niêng, vuông góc với đường 105”. Các bên đã bàn giao đất đủ diện tích, đúng vị trí, đúng hiện trạng như đã thỏa thuận. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/02/2002 phù hợp với quy định các Điều 705, 706, 707, 708, 713 Bộ luật Dân sự năm 1993 nên cần được pháp luật bảo vệ. Theo đó ông Hoàng Quốc T không còn quyền sử dụng đối với thửa đất này.

[2.2] Xét quá trình sử dụng đất và việc quản lý của Nhà nước với thửa đất số 115 tờ bản đồ 135, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông Vũ Duy Th là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Hoàng Quốc T, là người xây dựng tài sản trên đất gồm một ngôi nhà gỗ, nhà bếp, các công trình phụ và đào 01 cái giếng để lấy nước sinh hoạt trên đất. Tiếp theo diện tích đất trên được chuyển nhượng giữa các bên: Ông Vũ Duy Th cho ông Lương Đình Tê; ông Lương Đình Tê cho vợ chồng bà Cao Thị Vụ, ông Phạm Đại Đồng. Tại bản đồ địa chính và các tài liệu trong hồ sơ địa chính lưu trữ tại cơ quan có thẩm quyền thể hiện người đang sử dụng thửa đất số 115 tờ bản đồ 135 tại bản Lè, xã Ch Kh, huyện SM, tỉnh Sơn La là ông Phạm Đại Đồng. Đây là tài liệu được pháp luật quy định sử dụng để bảo vệ quyền và xác định nghĩa vụ của người sử dụng đất, là căn cứ để cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất theo điểm b, g khoản 3 Điều 129 Luật Đất đai 2024.

Pháp luật quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân theo: Điều 197 Bộ luật Dân sự năm 2015 “*Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý*” và Điều 12 Luật Đất đai năm 2024 “*Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này*”; Khoản 9 Điều 13 Luật Đất đai năm 2024: Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai có quyền “*Công nhận quyền sử dụng đất*”. Do đó xác định, thửa đất số 115 tờ bản đồ 135 được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Phạm Đại Đồng, bà Cao Thị Vụ.

Mặt khác, tại biên bản xác minh của TAND huyện SM, tỉnh Sơn La trước sáp nhập về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất; tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa bản thân ông Hoàng Quốc T và gia đình đều xác nhận từ năm 2002 đến 2018 được sử dụng ổn định, không có tranh chấp với các hộ liền kề về ranh giới sử dụng đất phù hợp với lời khai của người làm chứng ông Vũ Duy Thanh: Ranh giới khi ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Hoàng Quốc T đúng với ranh giới Tòa án nhân dân huyện SM (trước khi sáp nhập) xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày

17/6/2025; với tư cách là người sinh sống lâu năm ở đây ông khẳng định ranh giới này được các chủ sử dụng đất sau này sử dụng ổn định đúng như khi ông nhận chuyển nhượng của ông Tăng. Do đó thuộc trường hợp được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai 2024.

[2.3] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị V và ông Lò Văn H , Hội đồng xét xử xét thấy.

Ngày 23/12/2011 thì bà Cao Thị V chuyển nhượng lại cả **nhà và đất** cho anh Lò Văn H theo nguyên trạng ban đầu. Trên mảnh đất có một căn nhà tóc xi, nối liền căn nhà là bếp, sau bếp là một cái giếng đào vẫn dùng nước bình thường. Khuôn viên đất chiều ngang mặt tiền là 6m , kéo dài đến giếng nước, sau giếng nước có sân và thẳng sang cây Pít Niếng.

Nhà nước công nhận quyền sử dụng thửa đất số 115 tờ bản đồ 135 tại bản Lè, xã Ch Kh, huyện SM , tỉnh Sơn La cho ông Phạm Đại Đồng, bà Cao Thị V như đã nhận định nêu trên.

Việc chuyển nhượng giữa bà Cao Thị V và ông Lò Văn H dựa trên cơ sở tự nguyện, có lập thành biên bản, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị V và anh Lò Văn H chưa được công chứng, chứng thực nhưng bên chuyển nhượng đã hoàn thành việc bàn giao đất trên thực tế, bên nhận chuyển nhượng đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ trả tiền; các bên chuyển nhượng đều yêu cầu Tòa án công nhận.

Do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị V và ông Lò Văn H có hiệu lực pháp luật theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015. Đủ cơ sở để kết luận ông Lò Văn H có quyền sử dụng hợp pháp với thửa đất số 115 tờ bản đồ 135 tại bản Lè, xã Ch Kh, huyện SM , tỉnh Sơn La theo các Điều 115, 175, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự.

[2.4]. Xét hiện trạng sử dụng đất.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/6/2025 đã xác định: Toàn bộ diện tích đất tranh chấp là 49,8 m² (N1 và N2), thuộc thửa số 115, tờ bản đồ 135, địa chỉ: Bản Lè, xã Ch Kh, huyện SM , tỉnh Sơn La (sau sáp nhập là xã Ch Kh, tỉnh Sơn La).

Từ các nhận định [2]; [3] nêu trên đủ cơ sở để kết luận diện tích đất tranh chấp là 49,8 m² (N1 và N2), thuộc thửa số 115, tờ bản đồ 135, địa chỉ: Bản Lè, xã Ch Kh, huyện SM , tỉnh Sơn La thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Lò Văn H , bà Hoàng Thị Lê. Do đó chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Lò Văn H theo các Điều 4, Điều 9, Điều 11, Điều 13, Điều 26, Điều 28; Điều 129 Luật Đất đai.

[3] Xét ý kiến của ông Hoàng Quốc T , bà Phạm Thị T , ông Hoàng Quốc Q , Hội đồng xét xử xét thấy:

Các ông, bà đều công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/02/2002 giữa ông Hoàng Quốc T và ông Vũ Duy Th là có thật, đúng quy định, công nhận đã bàn giao đất trên thực tế từ năm 2002. Các ông, bà khai có cho ông Vũ Duy Th mượn diện tích đất đang tranh chấp để làm nhà ở là mâu thuẫn với thực tế bởi từ năm 2003 ông Vũ Duy Th không còn sử dụng diện tích đất này, ông đã chuyển nhượng lại cho ông Tê, ông bà cùng sinh sống tại bản Lè, xã Ch Kh nhưng ông bà không có ý kiến gì; mâu thuẫn với chính lời khai của ông bà là đất sử dụng ổn định không có tranh chấp từ khi chuyển nhượng đến năm 2018. Mặt khác, các ông bà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc cho mượn; không cung cấp được tài liệu chứng minh diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa số 114, tờ bản đồ 135 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 770562 do Ủy ban nhân dân huyện SM, tỉnh Sơn La cấp ngày 28/8/2010 mang tên Hoàng Quốc T, Phạm Thị T.

Các ông bà cho rằng bản thân mảnh đất chuyển nhượng có 3 cạnh: Một điểm là công xi măng, điểm thứ 2 kéo dài 6m từ công xi măng theo đường quốc lộ, điểm cuối đến cây Pít Niêng, nối ba điểm với nhau thành hình mảnh đất tam giác. Thửa đất như các ông, bà mô tả không phù hợp với thực tế; không đúng với chính thỏa thuận của ông bà trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Vũ Duy Th bởi trong hợp đồng đã nêu rõ “miếng đất ở chỗ ao đoàn viên cũ có thể **làm quán** được nên chuyển nhượng cho ông Thanh để **làm quán**. Phía Đông Nam giáp công xi măng, phía Đông Bắc giáp đường 105 chiều ngang giáp đường là 06 mét (sáu mét), chiều dài đến cây Pít Niêng, **vuông góc** với đường 105”; mâu thuẫn với lời khai của người làm chứng là ông Vũ Duy Th bởi toàn bộ quá trình giải quyết vụ án ông Thanh luôn khẳng định không mượn đất của ông bà. Do đó không có căn cứ để xem xét ý kiến của các ông bà.

Từ nhận định [2]; [3] nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn anh Lò Văn H. Buộc ông Hoàng Quốc T trả lại cho anh Lò Văn H toàn bộ diện tích đất tranh chấp là 49,8 m² (N1 và N2), thuộc thửa số 115, tờ bản đồ 135, địa chỉ: Bản Lè, xã Ch Kh, tỉnh Sơn La theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện SM, tỉnh Sơn La trước khi sáp nhập.

[4] Về án phí, chi phí tố tụng và các chi phí khác:

Do yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 24, Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.862.000 đồng theo quy định tại các Điều 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án theo Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 4, Điều 9, Điều 11, Điều 12; Điều 13, Điều 26, Điều 28; Điều 129; khoản 3 Điều 138; Điều 236 Luật Đất đai 2024.

Căn cứ các Điều 26, Điều 35 và Điều 39; Điều 147; Điều 68; Điều 157; Điều 158; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 708, Điều 713 Bộ luật Dân sự năm 1993; các Điều 197; Điều 129; 115, 175, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 4 Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 27 tháng 06 năm 2025 của Quốc hội;

Căn cứ khoản 2 Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc hội:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lò Văn H .
2. Buộc bị đơn ông Hoàng Quốc T trả anh Lò Văn H toàn bộ diện tích đất tranh chấp là 49,8 m² (N1 và N2), thuộc thửa số 115, tờ bản đồ 135, địa chỉ: Bản Lè, xã Ch Kh, huyện SM , tỉnh Sơn La (nay là xã Ch Kh, tỉnh Sơn La), trong đó:
 - (1) Phần tranh chấp nằm trong hành lang giao thông ký hiệu N1 có diện tích là 20,9 m², có tứ cận như sau:
 - Phía Bắc giáp thửa đất 114 của ông Hoàng Quốc T được xác định từ điểm A1 đến A21, A16 có chiều dài cạnh lần lượt là 4,76m; 0,32m.
 - Phía Nam giáp thửa đất 115 ông Lò Văn H đang sử dụng, được xác định từ điểm A2 đến A15 có chiều dài cạnh là 5,83 m
 - Phía Đông giáp đường Quốc lộ 4G được xác định từ điểm A1 đến A2, chiều dài cạnh là 3,77m
 - Phía Tây giáp phần đất đang tranh chấp ký hiệu N2, được xác định từ điểm A15 đến A16 chiều dài cạnh là 3,96m
 - (2) Phần đất không nằm trong hành lang giao thông ký hiệu N2 có diện tích 28,9m², có tứ cận như sau:
 - Phía Bắc giáp thửa đất số 114 của ông Hoàng Quốc T được xác định từ điểm A16 đến A17, A18, A19 có chiều dài cạnh lần lượt là 1,91m; 3,01m; 3,28m

- Phía Nam giáp thửa đất 115 ông Lò Văn H đang sử dụng, được xác định từ điểm A15 đến A11, chiều dài cạnh là 7,87m.

- Phía Đông giáp phần đất đang tranh chấp ký hiệu N1 được xác định từ A15 đến A16 chiều dài cạnh là 3,96m .

- Phía Tây giáp thửa đất số 114 của ông Hoàng Quốc T , được xác định từ điểm A19 đến A20, A11 chiều dài cạnh lần lượt là 1,09 m; 2,33 m.

Tài sản trên đất tranh chấp: Không có.

(Chi tiết theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/6/2025)

3. Về chi phí tố tụng, án phí:

Ông Hoàng Quốc T phải trả cho anh Lò Văn H chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.862.000 (bốn triệu tám trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày bên có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải thi hành án thì bên có nghĩa vụ phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại các Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ông Hoàng Quốc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Anh Lò Văn H được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số: 0001632 ngày 19/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện SM , tỉnh Sơn La (nay là Phòng thi hành án dân sự số 3 - Sơn La).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 Sơn La;
- VKSND khu vực 3 – Sơn La;
- Cơ quan THADS tỉnh Sơn La;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, lưu án văn.

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

Trần Thị Mai

