

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2 – GIA LAI
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 44/2025/DS-ST

Ngày: 19-12-2025

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng
đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – GIA LAI, TỈNH GIA LAI**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Duy Minh.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Trương Thị Hiệp;
- Bà Nguyễn Thị Kim Tuyết.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Thanh Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai, tỉnh Gia Lai.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 2, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Thanh Liêm - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 07/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 01 năm 2024, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 102/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1914/2025/QĐST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2025; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1951 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 171/2 đường N, tổ dân phố T, phường A, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà N1, sinh năm: 1981 (có mặt)

Địa chỉ: Số 17 P, phường Q, tỉnh Gia Lai.

Hợp đồng uỷ quyền được công chứng ngày 19 tháng 01 năm 2024.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Bùi Văn P – Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Một thành viên P, Đoàn Luật sư tỉnh Gia Lai (có mặt)

Địa chỉ: Số 654 đường N1, phường Q1, tỉnh Gia Lai.

Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm: 1955 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 165 N, tổ dân phố T, phường A, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các lời khai có tại hồ sơ và tại phiên tòa, bà N1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà Nguyễn Thị H là con dâu của bà Lê Thị D1 (chết năm 2014) và là chị dâu của ông Nguyễn Ngọc D. Ngày 18/11/1994, bà Lê Thị D1 chuyển nhượng một phần thửa đất số 895, tờ bản đồ số 3 tại khu vực T, phường Đ, thị xã A, tỉnh Bình Định (sau đây gọi là thửa đất số 895) cho bà Nguyễn Thị H theo Bản hợp gia đình họ Nguyễn để quyết định bàn giao ngôi nhà lợp tôn vách trét đất (gọi tắt là Văn bản chuyển nhượng). Hiện nay, thửa đất số 895 được tách thành thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12 và thửa đất số 100, tờ bản đồ số 12. Trong đó, phần đất bà H nhận chuyển nhượng là thửa đất số 99, còn thửa đất số 100 do ông Nguyễn Ngọc D là chủ sử dụng. Bà H đã nhiều lần yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 99 nhưng ông Nguyễn Ngọc D cho rằng ông D có quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 895 (nay là thửa đất số 99 và thửa đất số 100) nên tranh chấp dẫn đến cơ quan có thẩm quyền không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà H.

Bà H yêu cầu Tòa án xác định bà H là người có quyền sử dụng thửa đất số 99 để bà có căn cứ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất cho bà. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà H yêu cầu Tòa án buộc ông D phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất của bà H.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc D vắng mặt nên không có lời trình bày.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12 tại tổ dân phố T, phường A, tỉnh Gia Lai là do cụ D1, cụ C tạo lập và được chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H theo Bản hợp gia đình họ Nguyễn để quyết định bàn giao ngôi nhà lợp tôn vách trét đất ngày 18/11/1994. Bà H đã giao đủ số tiền vào cùng ngày. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H sử dụng đất ổn định, liên tục đến nay. Văn bản chuyển nhượng mặc dù đã vi phạm quy định về hình thức nhưng các bên đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của văn bản chuyển nhượng này, đồng thời xác định bà H có quyền sử dụng thửa đất số 99. Ngoài ra, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông

D phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất của bà H.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

2. Công nhận bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12, diện tích 88,4 m² (trong đó có 1,5 m² đất nằm trong hành lang an toàn giao thông), loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại tổ dân phố T, phường A, tỉnh Gia Lai.

3. Ông Nguyễn Ngọc D là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Ngọc D phải thanh toán toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cho bà Nguyễn Thị H tổng số tiền 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Nguyễn Thị H khởi kiện ông Nguyễn Ngọc D tranh chấp quyền sử dụng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12 tại tổ dân phố T, phường A, tỉnh Gia Lai. Theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án; các điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai, tỉnh Gia Lai có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Bị đơn ông Nguyễn Ngọc D được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông D.

[3] Mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ tất cả các văn bản tố tụng trong suốt quá trình giải quyết vụ án nhưng ông D không trình bày ý kiến, không giao nộp tài liệu, chứng cứ, không thực hiện quyền và nghĩa vụ của bị đơn theo quy định tại Điều 70 và Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 96 và Điều 97 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án giải quyết vụ án dựa trên tài liệu, chứng cứ do đương sự giao nộp và do Tòa án thu thập được để giải quyết vụ án.

[4] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Ngọc D phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H. Hội đồng xét xử xét thấy: khi thụ lý vụ án, Tòa án đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 19/01/2024, nguyên đơn đã xác định nội dung khởi kiện là tranh chấp quyền sử dụng đất với ông D. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 30/5/2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12 đối với ông Nguyễn Ngọc D và đã xác định rõ không thay đổi, bổ sung hoặc rút yêu cầu khởi kiện. Như vậy, yêu cầu buộc ông D chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật được nêu ra tại phiên tòa là yêu cầu mới, làm phát sinh nghĩa vụ độc lập đối với bị đơn, vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 210 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận việc bổ sung yêu cầu khởi kiện này tại phiên tòa.

[5] Bà H yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất với ông D và đã xuất trình bản gốc Bản hợp gia đình họ Nguyễn để quyết định bàn giao ngôi nhà lợp tôn vách trét đất ngày 18/11/1994 (gọi tắt là Văn bản chuyển nhượng). Ông D đã được tổng đạt hợp lệ Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận và công khai chứng cứ nhưng không có ý kiến gì đối với chứng cứ mà bà H đã giao nộp. Do đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bản gốc Văn bản chuyển nhượng được xác định là chứng cứ và có giá trị chứng minh.

[6] Những người tham gia tố tụng trong vụ án đều xác định bà Lê Thị D1 là mẹ chồng của bà H. Mặc dù trong Văn bản chuyển nhượng ghi tên người chuyển nhượng là Lê Thị D2, nhưng lời khai của bà H và những người làm chứng đều thống nhất khẳng định rằng người thực sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Lê Thị D1. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định người chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án là bà Lê Thị D1, việc ghi sai tên trong văn bản là lỗi về kỹ thuật, không làm thay đổi bản chất giao dịch.

[7] Theo Sổ mục kê năm 1983, ông Nguyễn Ngọc C là chồng của bà Lê Thị D1 đăng ký kê khai thửa đất số 895, tờ bản đồ số 3, diện tích 150 m², loại đất thổ cư. Kể từ thời điểm đăng ký kê khai thửa đất số 895 đến thời điểm lập Văn bản chuyển nhượng, không có tài liệu, chứng cứ nào xác định thửa đất số 895 có tranh chấp. Như vậy, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở khẳng định thửa đất số 895 có nguồn gốc do vợ chồng ông Nguyễn Ngọc C và bà Lê Thị D1 tạo lập.

[8] Tại thời điểm lập Văn bản chuyển nhượng (ngày 18/11/1994), Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực thi hành nên áp dụng quy định của Luật Đất đai năm

1993 để giải quyết vụ án. Theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Luật Đất đai năm 1993, bà D1 có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 895 (nay là thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12) cho bà H. Tại thời điểm các bên lập Văn bản chuyển nhượng, bà D1 và tất cả những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Ngọc C đều chứng kiến, ký tên và không có ý kiến phản đối. Mặt khác, Văn bản chuyển nhượng cũng thể hiện bà D1 xác định đã nhận đủ số tiền từ bà H và bà H xác định đã nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 99 đã hoàn tất. Theo quy định tại khoản 2 Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đô thị làm tại Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1 và bà H không được thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là chưa hoàn thiện về mặt hình thức. Tuy nhiên, do các bên đã hoàn tất việc giao nhận tiền và đất, bên nhận chuyển nhượng đã đăng ký kê khai sử dụng ổn định. Vì vậy, căn cứ Án lệ số 55/2022/AL, Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1 và bà H và xác định bà H là người có quyền sử dụng thửa đất số 99 vì đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đăng ký kê khai đúng quy định.

[9] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông D không trình bày lời khai. Tuy nhiên, tại phiên hòa giải do Ủy ban nhân dân phường Đ tổ chức vào ngày 22/11/2012, ông D phản đối lời trình bày của bà H và cho rằng cha mẹ của ông đã tặng cho toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 895 cho vợ chồng ông nhưng không lập thành văn bản mà chỉ thể hiện bằng lời nói. Xét thấy, theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông D phải thể hiện sự phản đối bằng văn bản và có nghĩa vụ thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Ngoài lời trình bày của ông D tại phiên hòa giải do Ủy ban nhân dân phường Đ tổ chức thì không có tài liệu, chứng cứ nào xác định ông Nguyễn Ngọc C và bà Lê Thị D1 đã tặng cho toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 895 cho vợ chồng ông D. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của ông D tại phiên hòa giải ngày 22/11/2012 tại Ủy ban nhân dân phường Đ là không có căn cứ chấp nhận.

[10] Theo Sổ mục kê năm 1993, bà H đăng ký kê khai thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12, diện tích 109 m², loại đất (T). Theo Trích đo địa chính thửa đất lập ngày 11/4/2025 thì diện tích của thửa đất số 99 theo hiện trạng là 88,4 m² (giảm 20,6 m² so với diện tích đã kê khai). Tuy nhiên, tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng ngày 11/4/2025 và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà H đã tự nguyện xác nhận toàn bộ thông tin về thửa đất (trong đó có thông tin về diện tích của thửa đất theo hiện trạng) là đúng với hiện trạng sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử xác định diện tích của thửa đất số 99 theo hiện trạng là 88,4 m².

[11] Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông D phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận. Ông Nguyễn Ngọc D là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi. Để có căn cứ miễn chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông D phải có Đơn đề nghị miễn chịu án phí. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy mặc dù ông D không có Đơn đề nghị miễn chịu án phí nhưng vẫn xem xét cho ông D được miễn chịu án phí để thể hiện sự quan tâm đặc biệt của Đảng và Nhà nước đối với người cao tuổi.

[12] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 15.000.000 đồng, bà H đã nộp tạm ứng xong. Theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông D phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[13] Luật sư trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Riêng yêu cầu Tòa án buộc ông D phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất của bà H không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[14] Kiểm sát viên phát biểu ý kiến phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 70, Điều 72, khoản 2 Điều 91, khoản 1 Điều 95, khoản 1 Điều 96, Điều 97, Điều 147, điểm a khoản 2 Điều 210, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án;

- Áp dụng khoản 2 Điều 3, khoản 2 Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993;

- Áp dụng Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Áp dụng Điều 2 của Luật Người cao tuổi;

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H. Công nhận bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12, diện tích 88,4 m² (trong đó có 1,5 m² đất nằm trong hành lang an toàn giao thông), loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại tổ dân phố T, phường A, tỉnh Gia Lai, có Sơ đồ thửa đất kèm theo.

2. Không xem xét giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Ngọc D phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H.

3. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Ngọc D.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Ngọc D phải thanh toán toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cho bà Nguyễn Thị H tổng số tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị H có Đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Ngọc D không trả hoặc trả không đủ số tiền chi phí tố tụng cho bà Nguyễn Thị H thì ông Nguyễn Ngọc D còn phải chịu tiền lãi chậm trả với mức lãi suất 10%/năm trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc niêm yết Bản án.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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:

- Đương sự;
- VKSND khu vực 2, tỉnh Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 2 – Gia Lai;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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



võ Duy Minh