

Bản án số: 02/2026/DS-PT

Ngày: 20-01-2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Phương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hương Giang

Ông Đoàn Hằng Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Lai Châu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lai Châu tham gia phiên tòa: Bà Hồ Mỹ Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2026, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lai Châu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2025/TLPT - DS ngày 30 tháng 10 năm 2025 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Lai Châu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2025/QĐ-PT ngày 25/12/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1958; Địa chỉ: Bản C, xã P, huyện S, tỉnh Lai Châu (nay là bản C, xã P, tỉnh Lai Châu), có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S: Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1984 - Địa chỉ: Tổ dân phố Q, phường Đ, tỉnh Lai Châu - Theo văn bản ủy quyền ngày 05/01/2026, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Lê Lan A, sinh năm 1975; Địa chỉ: Bản C, xã P, huyện S, tỉnh Lai Châu (nay là bản C, xã P, tỉnh Lai Châu), có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Đỗ Danh C, sinh năm 1947; Địa chỉ: Bản C, xã P, huyện S, tỉnh Lai Châu (nay là bản C, xã P, tỉnh Lai Châu), vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Danh C: Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1984 - Địa chỉ: Tổ dân phố Q, phường Đ, tỉnh Lai Châu - Theo văn bản ủy quyền ngày 05/01/2026, có mặt.

3.2. Ông Đỗ Kim N1, sinh năm 1954; Địa chỉ: Tổ G, phường N, thành phố Đ,

tỉnh Điện Biên (nay là Tổ G, phường M, tỉnh Điện Biên), vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1962; Địa chỉ: Bản C, xã P, huyện S, tỉnh Lai Châu (nay là bản C, xã P, tỉnh Lai Châu), có mặt.

3.4. Ông Trần Văn N2 (tên gọi khác: Trần Giang N2), sinh năm 1972; Địa chỉ: Đồn Biên phòng cửa khẩu M, huyện P, tỉnh Lai Châu (nay là Đồn Biên phòng cửa khẩu M, xã P, tỉnh Lai Châu), vắng mặt.

3.5. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1981; Địa chỉ: Bản P, xã M, huyện P, tỉnh Lai Châu (nay là bản P, xã P, tỉnh Lai Châu), vắng mặt.

3.6. Bà Lê Thị Thanh P, sinh năm 1982; Địa chỉ: Tổ B, phường T, thành phố L, tỉnh Lai Châu (nay là tổ B, phường T, tỉnh Lai Châu), có mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Giàng Văn C1, sinh năm 1954; Địa chỉ: Bản P1, xã P, huyện S, tỉnh Lai Châu (nay là bản P1, xã P, tỉnh Lai Châu), có mặt.

4.2. Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1964; Địa chỉ: Bản C, xã P, huyện S, tỉnh Lai Châu (nay là bản C, xã P, tỉnh Lai Châu), có mặt.

4.3. Bà Nguyễn Thị N4, sinh năm 1958; Địa chỉ: Tổ dân phố P, thị trấn P, huyện P, tỉnh Lai Châu (nay là tổ dân phố P, xã P, tỉnh Lai Châu), vắng mặt.

5. Người được Tòa án triệu tập: Đại diện Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Lai Châu: Ông Không Văn T1, sinh năm 1979 - Chức vụ: Phó Chủ tịch, vắng mặt.

6. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau: Trong đơn khởi kiện ngày 17 tháng 11 năm 2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Gia đình bà Nguyễn Thị S có 01 thửa đất tại bản C, xã P, huyện S, tỉnh Lai Châu (nay là bản C, xã P, tỉnh Lai Châu) với diện tích khoảng 400m², có tứ cận: Phía Đông Bắc giáp đất bà S, phía Tây Nam giáp siêu thị Đ1, phía Đông Nam giáp Quốc lộ D, phía Tây Bắc giáp đường P - H. Nguồn gốc đất do vợ chồng bà khai hoang từ năm 1985 đến 1986, mục đích sử dụng là đất nông nghiệp. Từ năm 1986 đến năm 1996 gia đình bà trồng cây ăn quả là chủ yếu, từ năm 1996 đến cuối năm 1998 gia đình bà cho Phòng Cảnh sát giao thông tỉnh L mượn (trao đổi bằng miệng) để xây Trạm Cảnh sát giao thông P. Khi Trạm Cảnh sát giao thông chuyển đi có để lại khung nhà cho gia đình ông Bùi Văn T2 và bà Nguyễn Thị N4 ở đó một thời gian, sau đó gia đình ông T2 bán lại khung nhà cho gia đình bà Lê Lan A với giá 4.000.000 đồng. Gia đình bà Lê Lan A ở trên mảnh đất đó, đến năm 2014 gia đình bà Lê Lan A xây kênh rãnh nước dài 05m, rộng 40cm. Tường nhà bà A sát tường nhà bà S, máng nước

của nhà bà A bị hỏng nên khi trời mưa thấm vào tường nhà bà S. Bà S đã yêu cầu bà A khắc phục nhưng bà A không đồng ý và có ý thách thức.

Vì vậy, bà S khởi kiện yêu cầu bà A trả lại diện tích đất khoảng 400m² và yêu cầu bồi thường thiệt hại do máng nước của gia đình bà A làm mốc, hỏng tường nhà của gia đình nhà bà S. Ngày 18/9/2025, bà S làm đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về bồi thường thiệt hại trên, giữ nguyên yêu cầu bà A trả lại diện tích đất là 286,1m² theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2024.

Bị đơn bà Lê Lan A trình bày:

Năm 1998, gia đình bà có mua 01 căn nhà gỗ và đất của ông Bùi Văn T2, chiều dài 17m, chiều rộng 18m với tổng diện tích là 306m² với giá 4.500.000 đồng, có viết giấy chuyển nhượng, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P do Chủ tịch là ông Sìn Văn T3 ký xác nhận, có nhiều người làm chứng và vợ chồng bà S dẫn chỉ mốc giới giáp nhà bà S. Gia đình bà ở trên căn nhà đó từ năm 1998 đến năm 2009, do căn nhà gỗ mỗi một nên bà đã dỡ bỏ đi một phần nhà gỗ (phía sau) và xây căn nhà cấp 4. Đến năm 2010 gia đình bà tiếp tục dỡ tiếp phần nhà hư hỏng còn lại (phía trước) để xây 01 phòng khách. Cả 02 lần xây dựng nhà ở, gia đình bà S biết nhưng không có ý kiến, tranh chấp gì, bà S chỉ bảo bà để lại ít đất làm rãnh thoát nước. Quá trình sử dụng, năm 2006 gia đình bà có chuyển nhượng khoảng 100m² đất cho vợ chồng em gái là bà Lê Thị Thanh P và ông Nguyễn Văn T. Năm 2011, đội tư vấn đo đạc của tỉnh Lai Châu về đo đạc đất đai, nhà ở để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn xã P. Theo kết quả đo đạc thì nhà ở gắn liền với đất mà bà đang sinh sống đã được quy chủ cho gia đình bà sử dụng có số thửa 272, tờ bản đồ số 129, diện tích 186,1m², có tứ cận: Phía Đông Nam giáp Quốc lộ D, phía Tây Nam giáp nhà bà Nguyễn Thị L, phía Tây Bắc giáp với đường P - H, phía Đông Bắc giáp nhà bà S. Bà Lan A đã ở ổn định từ năm 1998, không có tranh chấp, đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất từ năm 2002 đến năm 2004. Sau đó, do chính sách Nhà nước ngừng thu và miễn thu thuế đất đối với nhân dân nên bà không nộp nữa.

Diện tích đất tranh chấp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bà S đang có tranh chấp với gia đình bà. Bà S khởi kiện đòi lại diện tích đất mà gia đình bà đang sử dụng là do gia đình bà S xây dựng sau, để vữa xi măng lấp máng nước của bà dẫn đến bị ngấm tường của gia đình bà S. Do vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S yêu cầu bà trả lại diện tích đất 286,1m² mà gia đình bà đang sử dụng ổn định. Bà S rút yêu cầu về bồi thường thiệt hại bà hoàn toàn nhất trí.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án trình bày:

Ông Đỗ Danh C trình bày thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S.

Ông Đỗ Kim N1 trình bày: Vào khoảng đầu năm 1996, lúc đó ông là Trám trưởng Trám Cảnh sát giao thông đóng tại P, huyện S, tỉnh Lai Châu, ông có hỏi mượn bằng miệng khoảng 400m² đất của gia đình bà S để làm nhà tạm cho cán bộ của T4 làm việc, gia đình bà S nhất trí. Sau đó, gia đình bà S và các anh em trong Trám có chặt chuối và các cây khác để làm nhà tạm, bếp nấu ăn, công trình phụ và vườn rau. Đến năm 1998 Trám chuyển đi nên đã trả lại đất cho gia đình bà S, tài sản trên đất gồm 01 nhà gỗ 02 gian và vật dụng khác Trám cho ông Bùi Văn T2.

Bà Lê Thị Thanh P và ông Nguyễn Văn T trình bày: Năm 2006, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng 01 mảnh đất với diện tích 100m² với giá 30.000.000 đồng của vợ chồng bị đơn. Năm 2008, ông bà có xây 01 căn nhà cấp 4 trên mảnh đất và ở ổn định đến năm 2017 vợ chồng bà chuyển nhượng lại nhà đất cho bà Nguyễn Thị L với giá 600.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng cho bà L, hai bên chỉ làm giấy viết tay và có người làm chứng, không có xác nhận của chính quyền địa phương và chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình xây nhà và ở đó, gia đình nguyên đơn biết và không tranh chấp.

Bà Nguyễn Thị L trình bày nguồn gốc nhà đất thống nhất như lời trình bày của bà Lê Thị Thanh P và ông Nguyễn Văn T. Diện tích đất này chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nhà đất bà đang quản lý sử dụng và cũng chưa làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình sử dụng gia đình nguyên đơn biết và không tranh chấp.

Ông Trần Văn N2 (tên gọi khác: Trần Giang N2) trình bày thống nhất nguồn gốc đất và quá trình sử dụng nhà đất như lời trình bày của bị đơn bà Lê Lan A. Đến khoảng tháng 9/2018 ông và bà Lê Lan A không chung sống cùng nhau và đã có Quyết định thuận tình ly hôn. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S yêu cầu bị đơn bà Lê Lan A trả lại diện tích 286,1m² ông không nhất trí vì diện tích đất này ông và bị đơn đã sử dụng ổn định lâu dài.

Những người làm chứng trình bày:

Ông Giàng Văn C1 trình bày: Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp là của bà Nguyễn Thị S, bà S trồng ngô, cây ăn quả trên diện tích đất đó từ năm 1996. Sau khi Trám Cảnh sát giao thông chuyển đi, ông có thấy gia đình bà Lê Lan A xây nhà trên diện tích đất đang tranh chấp. Việc mua bán, chuyển nhượng như thế nào ông không biết. Trước khi xảy ra tranh chấp, nguyên đơn nhờ ông làm chứng. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 06/5/2025 và ngày 26/9/2025, ông trình bày không biết rõ nguồn gốc đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

Bà Nguyễn Thị S1 trình bày: Năm 1992, bà có thấy gia đình bà S sử dụng thửa đất đang tranh chấp. Năm 1996, bà thấy ông T5, ông N1 và ông C xuống khu đất bà

đang ở đo đất cho Trạm Cảnh sát giao thông nhưng sau đó lại lên nhà bà S mượn đất làm nhà cho cán bộ của Trạm ở.

Bà Nguyễn Thị N4 trình bày: Năm 1996, Trạm Cảnh sát giao thông P có nhờ chồng bà là ông Bùi Văn T2 đến nấu cơm cho Trạm, khi Trạm chuyển đi có cho gia đình bà 01 nhà tạm để ở. Do không có nhu cầu sử dụng nên gia đình có bán lại cho gia đình bà Lê Lan A với giá 4.000.000 đồng. Gia đình bà chỉ bán nhà, không được phép bán đất vì đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không biết diện tích đất là bao nhiêu vì lúc đó Trạm có nói đất là của ông C, bà S.

Ông D (N5) và ông Vũ Văn T6 (theo mô tô bản ghi âm ngày 20/5/2024 do bà S cung cấp) có nội dung: Các ông không tham gia đo đạc, đóng cọc khi bà Lê Lan A mua bán nhà đất với ông T2.

Đại diện Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Lai Châu trình bày tại phiên tòa: Ủy ban nhân dân xã P không lưu hồ sơ quản lý về trình tự, thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa hai hộ gia đình nguyên đơn, bị đơn. Ủy ban nhân dân xã không biết và không xác nhận nội dung gì liên quan đến hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình nguyên đơn, bị đơn.

Tại đơn đề nghị xác định nguồn gốc sử dụng đất đề ngày 24/6/2024 của bị đơn, do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P ký, xác nhận có nội dung: Bà Lê Lan A có nhà ở ổn định, lâu dài, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch dân cư tại địa chỉ bản C, xã P, huyện S, tỉnh Lai Châu từ tháng 3/1998. Những thay đổi trong quá trình sử dụng đất: Năm 2011, đội tư vấn đo đạc tỉnh Lai Châu về đo đạc đất đai, nhà ở để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn dân xã P. Hiện tại, nhà ở gắn liền với đất mà bà A đang sinh sống, sử dụng thuộc thửa đất số 272, tờ bản đồ số 129, diện tích 186,1m². Năm 2006, bà A có chuyển nhượng cho vợ chồng em gái là bà Lê Thị Thanh P và ông Nguyễn Văn T một phần đất với diện tích khoảng 105m².

Tại biên bản làm việc ngày 23/02/2016 của Ủy ban nhân dân huyện S kết hợp với Ủy ban nhân dân xã P kết luận: Qua kiểm tra thực tế, không có công trình xây dựng trên đất đã thu hồi như phản ánh trong báo điện tử TN\$MT đăng ngày 14/01/2016; trước khi bị thu hồi gia đình ông N2 (chồng bà Lê Lan A) đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất tại xã P. Diện tích đất Nhà nước chưa thu hồi thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, các cơ quan chức năng sẽ bàn giao mốc để xác định rõ diện tích đã thu hồi và chưa thu hồi; Gia đình ông N2 được sử dụng diện tích đất chưa thu hồi và tuân thủ theo các quy định của pháp luật khi sử dụng đất.

Tại Công văn số 511/UBND-ĐC ngày 23/8/2024 của Ủy ban nhân dân xã P có nội dung: Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai, phần diện tích đất đang tranh chấp không có biến động; diện tích đất bà Lê Lan A theo trích lục bản đồ địa chính có diện

tích 186,1m²; căn nhà bà Lê Lan A xây dựng nằm trong diện tích đất đang tranh chấp; trích lục bản đồ địa chính đất của bà Lê Lan A chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tập phiếu quy chủ của hộ gia đình tại bản C, xã P tiến hành quy chủ thửa đất số 272, tờ bản đồ số 129 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh L tiến hành quy chủ cho hộ bà Lê Lan A có bao gồm diện tích đất đang tranh chấp; việc nộp thuế nhà, đất của bà Lê Lan A từ thời điểm năm 1998 xã không xác định được là nộp thuế đối với diện tích đất nào.

Tại kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2024 xác định: Diện tích đất tranh chấp theo nguyên đơn xác định là 287,7m², trên đất đã xây dựng nhà kiên cố; diện tích đất tranh chấp theo bị đơn xác định là 286,1m², trên đất đã xây dựng nhà kiên cố. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn nhất trí diện tích đất tranh chấp theo bị đơn xác định là 286,1m².

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lai Châu đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 36, 73, 79 Luật đất đai 1993; Điều 50 Luật đất đai 2003; Các Điều 95, 99, 100, 101, 107, 108, 166, 170, 202, 203 Luật đất đai 2013; Các Điều 137, 235, 236 Luật đất đai 2024; Các Điều 21, 91 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 2, khoản 3 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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:

1. Đình chỉ đối với yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S đối với bị đơn bà Lê Lan A.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu bị đơn bà Lê Lan A trả lại diện tích 286,1m² đất tại bản C, xã P, tỉnh Lai Châu.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/10/2025 nguyên đơn bà Nguyễn Thị S kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu bị đơn bà Lê Lan A trả lại 286,1m² đất tại bản C, xã P, tỉnh Lai Châu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S và đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị S, ông Đỗ Danh C là bà Nguyễn Thị Thanh N vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày nguồn gốc đất tranh chấp là do gia đình nguyên đơn khai hoang từ năm

1986, tài liệu chứng cứ chứng minh đã nộp cho Tòa án nhân dân tỉnh Lai Châu ngày 15/01/2026 gồm: 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 672252 mang tên ông Đỗ Danh C và bà Nguyễn Thị S (photo chứng thực) với diện tích 155,5m², 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 13/CNQSDĐ ngày 30/12/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Danh B và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn U (photo chứng thực) với diện tích 133m², 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21/CNSDD ngày 26/11/2015 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị S và bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Xuân T7 (photo chứng thực) với diện tích 414,4m², 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 08/CNQSDĐ ngày 20/10/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Danh P1 và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn L1 và bà Đỗ Thị L2 (photo chứng thực) với diện tích 119,7m², 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2010 giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Danh C và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Quang Đ (photo chứng thực) với diện tích 224m². Những tài liệu chứng cứ trên chứng minh cho nguồn gốc đất khai hoang của gia đình bà S với tổng diện tích khoảng 4.000m², trong đó: Có một phần diện tích bà S, ông C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; một phần diện tích bà S, ông C đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Xuân T7 và ông Nguyễn Quang Đ; một phần diện tích ông C, bà S tặng cho (tặng cho bằng miệng) con trai là Đỗ Danh P1 và con trai đã chuyển nhượng; một phần diện tích tặng cho cháu là Đỗ Danh B và cháu đã chuyển nhượng; một phần diện tích đất gia đình bị đơn bà Lê Lan A đang sử dụng có diện tích là 286,1m²; ngoài ra, nguyên đơn trình bày còn một phần diện tích đất cho bà Lương Thị H (cho bằng miệng). Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lai Châu theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Lê Lan A trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 286,1m² tại bản C, xã P, tỉnh Lai Châu.

Bị đơn bà Lê Lan A không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lai Châu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, ông Trần Văn N2, ông Đỗ Kim N1 có đơn xin xét xử vắng mặt, trong đơn có nội dung giữ nguyên lời khai tại cấp sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, bà Lê Thị Thanh P trình bày nguồn gốc nhà đất, quá trình sử dụng thống nhất như lời khai tại cấp sơ thẩm và đất hiện chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Những người làm chứng ông Giàng Văn C1, bà Nguyễn Thị S1 trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là do gia đình bà S khai hoang và sau đó có cho Trạm Cảnh sát giao thông mượn, còn cụ thể về diện tích, vị trí và ranh giới như thế nào thì ông, bà không rõ. Bà Nguyễn Thị N4 vắng mặt tại phiên tòa và không trình bày ý kiến gì thêm tại cấp phúc thẩm.

Đại diện Ủy ban nhân dân xã P có đơn xin vắng mặt, trong đơn có nội dung: Giữ nguyên lời khai tại phiên tòa sơ thẩm và các văn bản, tài liệu đã cung cấp tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Các đương sự đều nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2024 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lai Châu. Tuy nhiên, khi xem xét thẩm định tại chỗ không có sơ đồ thửa đất tranh chấp kèm theo. Do vậy, ngày 21/11/2025 Tòa án nhân dân tỉnh Lai Châu đã ra quyết định số 16/2025/QĐ-UTTA về việc ủy thác cho Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lai Châu tiến hành biện pháp thu thập chứng cứ là sơ đồ thửa đất tranh chấp. Ngày 03/12/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Lai Châu nhận được sơ đồ thửa đất tranh chấp theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2024.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có ý kiến: Sơ đồ thửa đất tranh chấp mà Tòa án cấp phúc thẩm thu thập hoàn toàn đúng với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2024, ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lai Châu phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán; Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của các đương sự và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S về việc sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Lê Lan A trả lại 286,1m² đất tại bản C, xã P, tỉnh Lai Châu. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu 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 như sau:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S nộp trong hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên đơn kháng cáo của bà S là hợp lệ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là ông Đỗ Kim N1, ông Nguyễn Văn T và ông Trần Văn N2 vắng mặt tại phiên tòa, đã có đơn xin xét xử vắng mặt và giữ nguyên lời khai tại cấp sơ thẩm; người làm chứng là bà Nguyễn Thị N4 vắng mặt nhưng đã có lời khai tại cấp sơ thẩm nên căn cứ khoản 1 Điều 294, khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2]. Về nội dung vụ án: Căn cứ lời khai, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2024 đã xác định diện tích đất tranh chấp là 286,1m² tại bản C, xã P, tỉnh Lai Châu, trên đất đã xây nhà kiên cố, trong đó có 100m² đất bà Lê Lan A đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà Lê Thị Thanh P và ông Nguyễn Văn T từ năm 2006. Năm 2008, bà P và ông T đã xây 01 căn nhà cấp 4 trên mảnh đất và ở ổn định đến năm 2017 thì chuyển nhượng lại nhà, đất cho bà Nguyễn Thị L, hiện bà L đang ở. Đối với diện tích đất còn lại là 186,1m² gia đình bà Lê Lan A xây nhà cấp 4 trên diện tích đất từ năm 2009-2010 và ở từ đó cho đến nay. Toàn bộ diện tích đất tranh chấp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3]. Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S yêu cầu bị đơn bà Lê Lan A trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 286,1m² tại địa chỉ bản C, xã P, tỉnh Lai Châu, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn cho rằng diện tích đất 286,1m² đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh nguyên đơn là người có quyền sử dụng diện tích đất trên. Tài liệu chứng cứ chứng minh gồm: Lời khai của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Danh C là chồng của nguyên đơn; lời khai của ông Đỗ Kim N1 là người mượn đất bằng miệng của gia đình nguyên đơn để dựng nhà tạm cho cán bộ Trạm Cảnh sát giao thông đóng tại P ở từ năm 1996 -1998; lời khai của những người làm chứng ông Giàng Văn C1, bà Nguyễn Thị S1 chỉ thể hiện nguồn gốc đất tranh chấp là do gia đình nguyên đơn khai hoang; lời khai người làm chứng bà Nguyễn Thị N4 (vợ ông Bùi Văn T2 - hiện ông T2 đã chết) chỉ thể hiện sau khi Trạm Cảnh sát giao thông đóng tại P chuyển đi có cho vợ chồng bà 01 cái nhà tạm trên diện tích đất tranh chấp và nói đất mượn của gia đình nguyên đơn, sau đó gia đình bà có bán lại nhà (không bán đất) cho bị đơn bà Lê Lan A; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà Nguyễn Thị Thanh N (đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị S và ông Đỗ Danh C) đã giao nộp cho Tòa án ngày 15/01/2026 đều không liên quan đến diện tích đất tranh chấp. Ngoài các lời khai và các tài liệu trên không có chứng cứ nào khác chứng minh nguyên đơn là người có quyền sử dụng thửa đất tranh chấp trên. Mặt khác, diện tích đất tranh chấp trên đã được bị đơn xây nhà trên đất từ những năm 2009-2010; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Thanh P và ông Nguyễn Văn T xây nhà trên đất từ năm 2008 và việc xây dựng gia đình bà S đều biết và không tranh chấp. Dó đó nguyên đơn cho rằng diện tích đất 286,1m² tại địa chỉ bản C, xã P, tỉnh Lai Châu thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận vì không có các tài liệu chứng cứ chứng minh theo Điều 36 Luật đất đai 1993, Điều 50 Luật đất đai 2003, Điều 100 Luật đất đai 2013, Điều 137 Luật đất đai 2024.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu bị đơn bà Lê Lan A trả lại diện tích 286,1m² đất là có căn cứ. Vì vậy, bà S kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo

hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Lê Lan A trả lại diện tích đất 286,1m² tại bản C, xã P, tỉnh Lai Châu là không có cơ sở chấp nhận.

[4]. Tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm, chưa tuyên cụ thể ranh giới thửa đất nên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lai Châu là có cơ sở nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S không được Tòa án chấp nhận, tuy nhiên nguyên đơn bà S là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lai Châu, cụ thể như sau:

Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 36, 73, 79 Luật đất đai 1993; Điều 50 Luật đất đai 2003; Các Điều 95, 99, 100, 101, 107, 108, 166, 170, 202, 203 Luật đất đai 2013; Các Điều 137, 235, 236 Luật đất đai 2024; Các Điều 21, 91 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 2, khoản 3 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu bị đơn bà Lê Lan A trả lại diện tích 286,1m² đất tại bản C, xã P, tỉnh Lai Châu có vị trí, ranh giới đất như sau:

- Phía Đông Bắc có chiều dài 15,33m giáp đất bà Nguyễn Thị S.
- Phía Tây Nam có chiều dài 17,67m giáp siêu thị điện máy ST.
- Phía Tây Bắc có chiều dài 15,82m giáp đường P - H.
- Phía Đông Nam có chiều dài 19,14m giáp Quốc lộ A.

(Theo sơ đồ khu đất tranh chấp kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2024).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (20/01/2026).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lai Châu;
- TAND khu vực 3 - Lai Châu;
- Phòng THADS khu vực 3 - Lai Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phan Thị Phương

