

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐẤT ĐỎ  
TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU**

Bản án số 24/2021/DSST  
Ngày 12 tháng 11 năm 2021  
"V/v t/c quyền sử dụng đất"

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

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Tiến.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Bùi Thị Kim Thủy.

Ông Lê Minh Quan.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Mai, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Tùng Lâm – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 11 năm 2021, tại Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân thụ lý số 152/2020/TLST- DS ngày 05 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2021/QĐXX- DS ngày 15 tháng 10 năm 2021 giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị O, sinh năm 1951. (Có mặt)

Địa chỉ: 44B Khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- *Bị đơn:* Ông Trần Ngọc Tr, sinh năm 1969 (chết), bà Đặng Thị H, sinh năm 1975. (Có mặt)

Địa chỉ: 294 Khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Ngọc Tr:*

1- Bà Trần Thị Hồng Ph, sinh năm 1998. (Vắng mặt)

2- Ông Trần Ngọc He, sinh năm 2003. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 294 khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

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

1- Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ; Người đại diện theo pháp luật ông Huỳnh Sơn Thái, chức vụ: Chủ tịch. (Vắng mặt)

2- Ông Nguyễn Khải Ho, sinh năm 1989. (Có mặt)

Địa chỉ: 49 ấp A, xã An, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- *Người làm chứng:*

1- Ông Đỗ Phước Hi, sinh năm 1957; Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt)

2- Ông Huỳnh Thanh Hu, sinh năm 1969; Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt)

3- Ông Huỳnh Thanh He, sinh năm; 1976; Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*\* Theo đơn khởi kiện ghi ngày 03/08/2020, bản khai tiếp theo, biên bản hòa giải và lời trình bày tại phiên tòa của nguyên đơn bà Huỳnh Thị O thể hiện như sau:* Nguồn gốc thửa đất số 1114 tờ bản đồ số 26 xã Phước Long Thọ là của vợ chồng bà O khai hoang vào khoảng thời gian năm 1979, ngoài thửa đất 1114 còn nhiều thửa đất khác liền kề, vợ chồng bà sử dụng ổn định, kê khai đất vào năm 1994 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu do chồng bà là ông Th đứng tên vào ngày 08/8/1995. Năm 2005 ông Th chết, đến năm 2008 chuyển thửa kế cho bà O đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ cấp số AL 138277 ngày 18/4/2008. Về quá trình sử dụng đất, thửa đất này trước đây vợ chồng bà O sử dụng trồng cây tràm, khi chồng bà O chết không ai canh tác nên bà O cho người khác thuê, người thuê đất sử dụng đất không hiệu quả để đất hoang hóa. Năm 2014 hết hạn cho thuê bà O lấy lại đất tiếp tục trồng tràm nhưng không hiệu quả do đất bị tre rừng hoang mọc làm cây không P triển từ từ chết dần. Năm 2020 bà O san lấp cải tạo lại đất thì bị ông Tr, bà H tranh chấp cho rằng thửa đất 1114 là của ông Tr, bà H nhận chuyển nhượng của ông P. Bà O khởi kiện tranh chấp đến Ủy ban nhân dân xã Phước Long Thọ, UBND xã Hi giải không thành, nên bà O khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nay, bà O yêu cầu tòa án buộc bà H và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Tr phải giao trả lại QSD đất thửa đất số 1114 tờ bản đồ số 26 xã Phước Long Thọ diện tích 971m<sup>2</sup> cho bà O. Về giá trị đất bà O thống nhất như biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá, bà O không có ý kiến.

*\*Tại biên bản ghi lời khai, biên bản hòa giải Đặng Thị H cũng như ông Trần Ngọc Tr lúc còn sống thể hiện:* Thửa đất 1114 tờ bản đồ số 26 xã Phước Long Thọ là của vợ chồng ông Tr, bà H nhận chuyển nhượng của ông bầy P vào khoảng thời gian năm 1998, ngoài thửa đất 1114 còn có các thửa đất khác liền kề. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi giấy tay, do ông P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tay đã thất lạc không còn, hiện nay ông Tr, bà H vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc nhận chuyển nhượng, ông P có chỉ ranh đất giao cho vợ chồng ông Tr, bà H có sự chứng kiến của chủ đất liền kề là ông Th chồng bà O lúc còn sống, vợ chồng bà H quản lý sử dụng thửa đất trên trồng hoa màu hàng năm, ông Th không có ý kiến gì. Hiện nay, bà H không cung cấp được giấy tay nhận chuyển nhượng đối với thửa đất tranh chấp, nhưng quá trình sử dụng đất của ông Tr, bà H có người sử dụng đất kế bên làm chứng. Do ông Tr, bà H chưa đăng ký kê khai đất nên không biết đất đã được cấp giấy cho bà O, ông Tr, bà H không có ý kiến đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà O của Nhà nước.

Nay bà H không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà O, bà H không có yêu cầu phản tố. Về giá trị đất bà H thống nhất như biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá, không có ý kiến.

*\* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Ngọc Tr:* Bà Trần Thị Hồng Ph và ông Trần Ngọc He có quan hệ là con của ông Tr trình bày tại bản khai như sau: Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà O với cha mẹ ông bà là ông Tr với bà H thì ông He, bà Ph không biết, do cha mẹ quyết định. Nay, cha là ông Tr đã chết kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, ông He và bà Ph giữ quan điểm như cha trước đây là không chấp nhận yêu cầu của bà O.

*\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khải Ho trình bày:* Ông Ho có mối quan hệ là bà con họ với ông Tr bà H, ông Tr là em ruột của mẹ ông Ho. Theo ông Ho được biết thừa đất tranh chấp là của ông Tr vì trước đây thấy vợ chồng ông Tr sử dụng. Năm 2020 ông Ho được ông Tr, bà H cho sử dụng, nhưng đất đang bị tranh chấp nên ông Ho chưa đầu tư trồng cây hoặc xây dựng công trình gì trên đất, hiện đất còn bỏ trống, ông Ho không có yêu cầu độc lập.

*\* Tại Công văn số 7654/UBND-PTNMT ngày 14/7/2021 của UBND huyện Đất Đỏ ý kiến về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp như sau:* Thửa đất số 1114 tờ bản đồ số 26 xã Phước Long Thọ tương ứng với một phần diện tích của thửa đất số 1937 tờ bản đồ số 16 theo bản đồ địa chính năm 1995, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Võ Văn Th, vào sổ cấp giấy số 00126 ngày 08/8/1995; Cấp đổi lần một vào sổ cấp giấy số 01066 ngày 29/6/2004; Chuyển thừa kế cấp đổi lại lần hai cho bà O đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 138277 ngày 18/4/2008. Việc xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật về đất đai.

*\* Người làm chứng:*

*1- Ông Huỳnh Thanh Hu, ông Huỳnh Thanh He trình bày tại bản khai như sau:* Ông Hu với ông He là anh em ruột, không có quan hệ bà con gì với ông Tr và bà H chỉ là người sử dụng đất gần bên, ông Hu và ông He biết thừa đất tranh chấp. Trước đây thấy ông bảy P là người sử dụng, sau này thấy vợ chồng ông Tr, bà H quản lý sử dụng, còn việc vợ chồng ông Tr, bà H nhận chuyển nhượng đất của ông P như thế nào thì ông Hu và ông He không biết.

*2- Ông Đỗ Phước Hi trình bày tại biên bản ghi lời khai như sau:* Ông Hi là con rể của ông P, ông P có họ tên đầy đủ là Phạm Văn P, ông P đã chết hiện các con của ông P cũng không còn ai kể cả vợ của ông Hi. Ông Hi không biết việc chuyển nhượng đất giữa ông P với vợ chồng ông Tr bà H, nhưng ranh giới quyền sử dụng đất của ông P thì ông Hi biết rất rõ vì trước khi ông P chuyển nhượng đất, ông P cho ông Hi quản lý sử dụng. Giáp ranh đất của ông P là đất của bà O không có ranh rào mà chỉ có tre rừng, khi xảy ra tranh chấp giữa hai bên, bà O có bảo ông Hi đến xem lại ranh đất. Ông Hi đến xem thì hiện trạng không còn tre rừng, thấy bên ông Tr, bà H cắm mốc ranh qua thửa đất của bà O, còn diện tích lấn qua bao nhiêu thì ông Hi không biết.

Đại diện Viện kiểm sát P biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng, tuy nhiên thẩm phán còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử,

giao nhận văn bản tố tụng không lập biên bản, không có biên bản giao nhận thông báo phiên Hi giải.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào chứng cứ được Tòa án thu thập có tại hồ sơ, lời trình bày của đương sự và tranh tụng tại phiên tòa nhận thấy: Bà O sử dụng đất có nguồn gốc rõ ràng và được Nhà nước công nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, không có hợp đồng chuyển nhượng, không có văn bản nào thể hiện thừa đất tranh chấp do nhận chuyển nhượng mà có. Mốc thời gian nhận chuyển nhượng đất vào năm 1998, sau ngày bà O được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1995. Nếu có chuyển nhượng thì việc chuyển nhượng này là trái quy định của pháp luật về đất đai, nên yêu cầu của bà O là có căn cứ để chấp nhận.

*Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và các đương sự;*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **\* Về tố tụng:**

[1] Về thẩm quyền: Đây là vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, vị trí đất tranh chấp tại huyện Đất Đỏ, theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

Ông Tr chết các con ông Tr và bà H tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tr theo Điều 74 Bộ luật tố tụng hình sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Đại diện UBND huyện Đất Đỏ; Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Tr vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt, nên việc xét xử vắng mặt đương sự phù hợp quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

#### **\* Về nội dung:**

[1] Bà Huỳnh Thị O tranh chấp thửa đất 1114 tờ bản đồ số 26 xã Phước Long Thọ diện tích là 971m<sup>2</sup>, tương ứng với một phần diện tích của thửa đất số 1937 tờ bản đồ số 16 theo bản đồ địa chính năm 1995, hiện tại đất đã được UBND huyện Đất Đỏ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị O số AL 138277 vào sổ cấp giấy số H 00482 ngày 18/01/2008. Theo bà O nguồn gốc đất do vợ chồng khai khẩn vào năm 1979, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995, cấp lại cho bà O vào năm 2008. Còn theo bà H thì đất do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn P vào năm 1998 bằng giấy tay, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng sử dụng thì đất trống không có công trình, vật kiến trúc trên đất chỉ có cây tạp và tre rừng. Bà O yêu cầu bà H cùng người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Tr trả lại quyền sử dụng đất; Bà H và người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Tr không chấp nhận, bà O không có yêu cầu xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại phiên tòa các bên không thỏa Th được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét về nguồn gốc đất: Các bên không thống nhất, bà O cho rằng đất do vợ chồng khai khẩn mà có và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Còn bà H thì đất là do nhận chuyển nhượng mà có, nhưng không cung cấp được giấy tờ gì chứng minh cho việc nhận chuyển nhượng và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Xét về quá trình sử dụng đất: Theo biên bản thẩm định hiện trạng đất chưa sử dụng, không có công trình vật kiến trúc hay cây trồng lâu năm trên đất, chỉ có cây tạp và tre rừng tự mọc. Theo bà O thì trước đây vợ chồng bà quản lý trồng cây tràm, chồng bà chết nên cho người khác thuê, sau đó lấy lại trồng tràm nhưng không hiệu quả bà O cải tạo lại đất thì bị tranh chấp; Còn bà H cho rằng trước đây sử dụng đất trồng măng cầu, trồng hoa màu hàng năm, lời khai các nhân chứng do bà H cung cấp cũng xác định thấy gia đình bà H là người sử dụng đất. Lời trình bày giữa các bên, lời khai nhân chứng so với hiện trạng sử dụng đất, trên đất không có vật kiến trúc, cây trồng lâu năm của ai nên chưa xác định được ai là người quản lý sử dụng đất.

[4] Xét tính pháp lý của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Tại công văn số 7654/UBND-PTNMT ngày 14/7/2021 của UBND huyện Đất Đỏ, xác định việc xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai. Về mốc thời gian thì đất tranh chấp bà O được cấp giấy vào năm 1995 trước ngày bà H nhận chuyển nhượng đất vào năm 1998. Từ ngày bà H nhận chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà O được cấp đổi hai lần, bà H không kHe nại về việc cấp giấy và cấp đổi giấy. Bà H xác lập quyền sử dụng đất sau ngày bà O được cấp giấy nên việc xét cấp giấy chứng nhận QSD đất của cơ quan chuyên môn cho bà O là đúng quy định của pháp luật về đất đai.

[5] Xét yêu cầu của khởi kiện: Bà O sử dụng đất có nguồn gốc rõ ràng, sử dụng đất ổn định, được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan chuyên môn không bị ai kHe nại. Bà H sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc nhận chuyển nhượng, thời điểm nhận chuyển nhượng sau thời điểm bà O được cấp giấy. Nếu có chuyển nhượng thì việc nhận chuyển nhượng này là trái quy định của P luật về đất đai, vì trên pháp lý đất là của bà O, không phải của ông P. Như vậy, bà O là người sử dụng đất có căn cứ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với quy định của pháp luật về đất đai, được pháp luật bảo hộ, khi bị người khác xâm phạm. Bà H sử dụng đất không có căn cứ, trái pháp luật về đất đai xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Do đó yêu cầu của bà O là có căn cứ để chấp nhận, buộc bà H và các đồng thừa kế của ông Tr là bà Ph, ông He phải giao trả lại quyền sử dụng đất cho bà O.

[7] Về chi phí tố tụng: Số tiền chi phí thẩm định, định giá là 2.000.000đ, số tiền này bà O đã tạm ứng, tại phiên tòa bà O tự nguyện chịu không yêu cầu giải quyết.

[8] Về án phí: Bà H, bà Ph, ông He phải chịu án phí không có giá ngạch; . Bà O không phải chịu án phí.

[9] Về quyền kháng cáo: Các bên có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào các Điều 26, 39, 147, 165, 228, 271 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 163, 166, 168 Bộ luật dân sự; Các Điều 100, 166 203 Luật đất đai năm 2013, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

**1-/** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị O về việc yêu cầu bà Đặng Thị H và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Ngọc Tr là bà Trần Thị Hồng Ph, ông Trần Ngọc He trả lại quyền sử dụng đất.

Buộc bà Đặng Thị H và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Ngọc Tr là bà Trần Thị Hồng Ph, ông Trần Ngọc He phải trả lại quyền sử dụng đất thửa đất 1114 tờ bản đồ số 26 xã Phước Long Thọ diện tích là 971m<sup>2</sup>, đất đã được UBND huyện Đất Đỏ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị O số AL 138277 vào sổ cấp giấy số H 00482 ngày 18/01/2008. ( Kèm theo bản trích lục bản đồ địa chính tỷ lệ 1/500 ngày 15/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ)

**2-/** Về chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Thị O tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá là 2.000.000đ (Hai triệu đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng, bà O đã nộp đủ chi phí tố tụng.

**3-/** Về án phí: Bà Đặng Thị H, bà Trần Thị Hồng Ph, ông Trần Ngọc He phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ.(Ba trăm ngàn đồng); Bà O không phải chịu án phí.

**4-/** Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (12/11/2021) nguyên đơn, bị đơn, người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử Ph thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên Tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận bản án, hoặc niêm yết bản 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 thỏa Th thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7a,7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tỉnh BR-VT
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ

**NGUYỄN VĂN TIẾN**