

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 24/2025/DS-ST
Ngày 15 tháng 5 năm 2025
Về việc “Tranh chấp quyền sử
dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Linh;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Văn Ngân và ông Hứa Hoàng Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thiều Thanh Bội Giao – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Đỗ Phước Thành – Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 101/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2025/QĐXX-ST ngày 26/3/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2025/QĐ-ST ngày 15/4/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị S (S T Walls), sinh năm 1954; nơi cư trú: 4491-HART WELL-DR-COLUMBUS, OH 43224, Hoa Kỳ. Tạm trú: Số 235, tổ 2, ấp MT, thị trấn ML, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (theo văn bản uỷ quyền ngày 22/11/2024): Ông Đặng Văn K, sinh năm 1978, nơi cư trú: Số 29, tổ 60B, khóm B1, thành phố L, An Giang (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Quang N, sinh năm 1988; nơi cư trú: Số 387, đường Lý Thái Tổ, tổ 69, khóm Đ5, phường X, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt).

2.2. Bà Lê Ngọc N1, sinh năm 1978; nơi cư trú: Ấp P2, xã T, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Tạm trú: Số 223, đường B, phường 28, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1965;

3.2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1965;

Cùng cư trú tại: Số 235, khóm MT, thị trấn ML, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3.3. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1942;

3.4. Bà Huỳnh Kim N (N1), sinh năm 1948;

Cùng nơi cư trú: Ấp L, xã LB, huyện C, An Giang (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị S do ông Đặng Văn K là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1999 bà Trần Thị S có chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C, bà Huỳnh Kim N (N1) phần đất diện tích 193m², tại xã LB, huyện C, tỉnh An Giang giá 34.500.000 đồng, bà S gửi tiền từ nước ngoài về cho ông H trả cho ông C, bà N. Vì bà S đang ở Hoa Kỳ nên có nhờ em ruột bà S là ông Trần Văn H đứng tên dùm phần đất trên. Ông H và ông C, bà N có lập tờ chuyển nhượng đứt nhà và đất ngày 19/12/1999, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã LB, huyện C, ngày 25/9/2001 ông H được cấp quyền sử dụng diện tích 193m². Năm 2007 ông H nợ nhiều người nên bà S yêu cầu ông H sang tên quyền sử dụng đất lại cho cháu là ông Trần Quang N và Lê Ngọc N1 đứng tên giữ. Ông H và vợ là Trần Thị T đã chuyển nhượng đất cho ông N, bà N1. Ngày 14/3/2017 ông Trần Quang N và bà Lê Ngọc N1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05530, thửa số 31, tờ bản đồ số 41, loại đất ở nông thôn. Từ khi chuyển nhượng đất của ông C, bà N1 đến nay thì ông N, bà N1, ông H không sử dụng đất, mà đất do bà quản lý sử dụng đến nay.

Hiện nay bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà S đang giữ, bà S nhiều lần yêu cầu ông N, bà N1 chuyển quyền sử dụng cho bà S, thì bà N1 đồng ý còn ông N không đồng ý. Năm 2020 bà N1 có khởi kiện ông N tranh chấp phần đất 193m² tại Tòa án nhân dân huyện C, nhưng sau đó bà N1 rút yêu cầu khởi kiện, vụ án được đình chỉ.

Bà Trần Thị S yêu cầu xác định (công nhận) quyền sử dụng đất diện tích đất thổ cư 193m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH898884, vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05530, thửa số 31, tờ bản đồ số 41, loại đất ở nông thôn. Đất tọa lạc tại xã LB, huyện C, tỉnh An Giang, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 14/3/2017 cho Trần Quang N và Lê Ngọc N1 thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị S.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/12/2024 (BL 69) và tại phiên tòa bị đơn bà Lê Ngọc N1 trình bày:

Bà là cháu ruột của bà Trần Thị S, cha bà là em ruột bà Trần Thị S; ông Trần Quang N cũng là cháu ruột bà Trần Thị S, cha ông N là em ruột bà S; ông Trần Văn H là em ruột bà S, cũng là chú ruột của bà và ông N. Bà và ông N là chị em chú bác ruột.

Phần đất diện tích 193m² tại xã LB, huyện C, tỉnh An Giang nguồn gốc là của bà Trần Thị S nhận chuyển nhượng, bà S chuyển nhượng của ai, giá bao nhiêu thì bà không biết. Do bà S đang định cư ở nước ngoài nên có nhờ ông Trần Văn H đứng tên trên các giấy tờ chuyển nhượng, sau đó ông H được cấp quyền sử dụng đất, nguồn tiền chuyển nhượng đất là của bà S gửi từ nước ngoài về cho ông H trả cho người chuyển nhượng đất. Đến khoảng năm 2017 lúc đó bà đang ở Thành phố Hồ Chí Minh thì bà S có gọi về huyện C nhờ bà và ông Trần Quang N đứng tên giùm phần đất 193m², bà và ông N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05530 ngày 14/3/2017, diện tích 193m², thửa số 3, tờ bản đồ số 41, loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại xã LB, huyện C, tỉnh An Giang. Bà và ông N chỉ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà S đang giữ.

Năm 2020 bà có khởi kiện ông N tranh chấp phần đất 193m² tại Tòa án nhân dân huyện C yêu cầu ông N trả đất cho bà S, nhưng sau đó rút yêu cầu khởi kiện, vụ án được đình chỉ. Nay bà xác định phần đất diện tích 193m² là của bà S nhờ bà và ông N đứng tên giấy chứng nhận, không phải của bà và ông N. Bà đồng ý trả lại cho bà S phần đất 193m².

Bị đơn ông Trần Quang N đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, ông cũng không gửi văn bản ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H, bà Trần Thị T trình bày (BL 73):

Ông H là em ruột, bà T làm em dâu bà S, hiện nay bà S định cư tại Hoa Kỳ. Năm 1999 ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C, bà Trần Kim N1 phần đất diện tích 193m² tại ấp Long Thuận, xã LB, huyện C, có làm Tờ chuyển nhượng đứt nhà và đất ngày 19/12/1999. Tờ chuyển nhượng này có nhiều người làm chứng như Nguyễn Long T, Nguyễn Hiến T1, Nguyễn Tiến M, Nguyễn Trung N, Nguyễn Minh N1 (con ông Chà, bà N1) hiện đã bỏ đi nơi khác làm ăn không biết địa chỉ cụ thể nên không thể cung cấp cho Tòa án. Ngoài ra còn có 02 người làm chứng là Bùi Văn G (hiện không biết địa chỉ ở đâu), ông Võ Văn G1 (đã chết). Ngày 21/12/1999 ông H đem tờ chuyển nhượng đất trên cho Trưởng ban nhân dân ấp và Ủy ban nhân dân xã LB xác nhận.

Giá chuyển nhượng là 34.000.000 đồng, nhưng thực chất đất là của bà S nhận chuyển nhượng, bà S đưa 34.000.000 đồng cho ông, bà trả cho ông C, bà N1, do thời gian đó bà S đang ở nước ngoài không được đứng tên quyền sử dụng đất ở Việt N. Đất chuyển nhượng của ông C, bà N1 chưa được cấp quyền sử dụng, sau đó tôi và vợ mới đi đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy năm 2001. Vài năm sau bà S về nước yêu cầu ông và vợ chuyển quyền sử dụng cho ông Trần Quang N, bà Lê Ngọc N1 (cũng là cháu ruột của ông H, bà S), do lúc đó bà S không còn tin tưởng ông, bà. Nay ông, bà xác định phần đất 193m² là của bà S ông và bà T chỉ là người đứng tên giùm, sau đó chuyển nhượng cho ông N, bà N1 đứng tên giùm bà S. Ông bà yêu cầu ông N, bà N1 trả đất cho bà

S. Do sức khỏe nên ông, bà không đến Tòa án được và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án tỉnh An Giang và Tòa án nhân dân các cấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX, căn cứ Luật Đất đai năm 2024 (sửa đổi) tại khoản 3, khoản 6 Điều 4 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị S. Bà S được quyền sử dụng diện tích đất thổ cư 193m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH898884, số vào sổ CS05530, thửa số 31, tờ bản đồ số 41, loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại xã LB, huyện C, tỉnh An Giang do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 14/3/2017 cho ông Trần Quang N và bà Lê Ngọc N1 đứng tên, được xác định tại các điểm 37, 38, 39, 40 theo bản trích đo hiện trạng 18/02/2025 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú. Bà S có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định.

Bà S tự nguyện chịu chi phí tố tụng dân sự và đã nộp ứng trước xong.

Bị đơn ông Trần Quang N và bà Lê Ngọc N1 phải chịu án phí sơ thẩm, theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào 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 thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn tranh chấp quyền sử dụng đất, có địa chỉ tại Hoa Kỳ, căn cứ Điều 35, 37 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Ông Trần Quang N, ông Trần Văn H, bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn C, bà Huỳnh Thị Kim N1 đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng nêu trên.

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

Bà Trần Thị S yêu cầu xác định (công nhận) quyền sử dụng đất diện tích đất thổ cư 193m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH898884, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05530, thửa số 31, tờ bản đồ số 41, loại đất ở nông thôn. Đất tọa lạc tại xã LB, huyện C, tỉnh An Giang, do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 14/3/2017 cho Trần Quang N và Lê Ngọc N1 thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị S.

Về nguồn gốc phần đất 193m² là của ông Nguyễn Văn C, bà Huỳnh Thị

Kim N1 chuyển nhượng cho ông Trần Văn H năm 1999, có làm Tờ chuyển nhượng đứt nhà và đất ngày 19/12/1999, được Ủy ban nhân dân xã LB, huyện C xác nhận ngày 21/12/1999, giá chuyển nhượng 34.000.000 đồng. Đến ngày 25/9/2001 ông H được cấp quyền sử dụng đất, ngày 23/02/2007 ông H và vợ là bà Trần Thị T làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất 193m² cho ông Trần Quang N, bà Lê Ngọc N1 là cháu ruột của bà S, ông H (được xác nhận thay đổi tại trang 4 của giấy chứng nhận). Ngày 14/3/2017 ông N, bà N1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp đổi thành giấy chứng nhận số CS05530, thửa 31, tờ bản đồ 41, diện tích 193m². Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông N, bà N1 đang giữ và phần đất 193m² bà S đang quản lý.

Bà S cho rằng phần đất diện tích 193m² là của bà, do thời điểm đó bà định cư ở Hoa Kỳ nên có nhờ em ruột là ông Trần Văn H đứng tên giùm, số tiền chuyển nhượng 34.000.000 đồng do bà gửi về cho ông H trả cho ông Chà, bà Nhiễm, đến năm 2007 bà S yêu cầu ông H sang tên quyền sử dụng đất lại cho cháu là ông Trần Quang N và Lê Ngọc N1 đứng tên giùm. Ông H, bà T và bà N1 cũng thừa nhận đứng tên giùm bà N1 phần đất 193m². Như vậy, lời khai của bà S, bà N1 và ông H, bà T hoàn toàn phù hợp với nhau, riêng ông N đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không có ý kiến phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của bà S. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông N, bà N1 đang giữ và phần đất 193m² bà S đang quản lý. Từ đó có đủ cơ sở xác định phần đất 193m² là của bà S, ông H, bà T và bà N1, ông N chỉ là người đứng tên giùm. Bà S khởi kiện yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất diện tích đất thổ cư 193m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05530, thửa số 31, tờ bản đồ số 41, loại đất ở nông thôn, tại xã LB, huyện C, tỉnh An Giang, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 14/3/2017 cho Trần Quang N và Lê Ngọc N1 là có căn cứ nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử công nhận cho bà Trần Thị S được quyền sử dụng phần đất 193m² nêu trên và được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được kê khai cấp quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Đối với công sức giữ gìn, quản lý đất cho bà S, ông H, ông N và bà N1 không yêu cầu nên HĐXX không xem xét.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà S đã tạm ứng 5.019.000 đồng, bà tự nguyện chịu.

[4] Về án phí sơ thẩm: Bà N1, ông N mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 37, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26 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;

Tuyên xử:**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị S.**

Bà Trần Thị S được quyền sử dụng đất diện tích 193m² tại các điểm 37, 38, 39, 40 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 18/02/2025 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05530, ngày 14/3/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho Trần Quang N và Lê Ngọc N1, thửa số 31, tờ bản đồ số 41, loại đất ở nông thôn, tại xã LB, huyện C, tỉnh An Giang.

Bà Trần Thị S được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề kê khai đăng ký biến động đối với diện tích đất 193m² nêu trên.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị S tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

3. Về án phí sơ thẩm: Bà Lê Ngọc N1, ông Trần Quang N mỗi người phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Thời hạn kháng cáo của đương sự vắng mặt tại phiên tòa là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

(Đính kèm bản án là Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 18/02/2025 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú).

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, người phải thi hành án 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, 7a, 7b 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 cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS huyện C;
- Phòng TTra,KT-THA;
- Đương sự;
- Lưu: Văn phòng, hồ sơ.

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

Hoàng Ngọc Linh