

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11
TỈNH ĐỒNG NAI**

Bản án số: 34/2025/DS-ST

Ngày: 26 - 9 - 2025

V/v “Tranh chấp 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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Tịnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Vũ Thị Lựu

2. Bà Cao Trúc Chi

- Thư ký Tòa án phiên tòa: Ông Trần Minh Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, Đồng Nai tham gia phiên tòa: ông Lê Đức Thọ – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 104/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2024, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2025/QĐXX-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân V, sinh năm: 1951; (có mặt)

Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1951; (có mặt)

Địa chỉ: khu phố P, phường P, tỉnh Đồng Nai

* Bị đơn: anh Nguyễn Xuân B, sinh năm: 1991; (vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố P, phường P, tỉnh Đồng Nai

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Thu T; sinh năm: 1957; (vắng mặt)

- Chị Nguyễn Thị Thu L1, sinh năm: 1975; (vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố P, phường P, tỉnh Đồng Nai

- Anh Nguyễn Xuân N, sinh năm: 1982; (vắng mặt)

Địa chỉ: kh phố P, phường B, tỉnh Đồng Nai

- Anh Nguyễn Xuân N1, sinh năm: 1979; (vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố P, phường B, tỉnh Đồng Nai

- Anh Nguyễn Xuân K, sinh năm: 1977; (vắng mặt)

Địa chỉ: số B T, phường H, thành phố Đà Nẵng.

- Chị Nguyễn Thị M, sinh năm: 1989; (vắng mặt)

Địa chỉ: số A P, phường B, tỉnh Đồng Nai

- Chị Nguyễn Thị N2, sinh năm: 1986; (vắng mặt)

Địa chỉ: xóm E, thôn T, xã K, xã P, thành phố Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 13/11/2024 và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 01 tờ bản đồ 12 (thửa số 69, theo bản đồ chính quy hiện nay là thửa 146, tờ bản đồ 01); địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước (cũ) nay là khu phố P, phường P, tỉnh Đồng Nai là do Nguyễn Xuân V cùng bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Thu T mua của ông Hồ Tư L2 năm 1989 (thời điểm này đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ngày 24/9/1991, thửa đất được UBND huyện P giao quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông Nguyễn Xuân V theo quyết định số 1639 với diện tích 10752m². Ngày 08/01/2004, UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Xuân V, với diện tích 16279m²; cấp theo số hộ khẩu 1695; tại thời điểm cấp sổ thì trong hộ gồm 10 thành viên: ông V, bà T, bà L và 07 người con chung của ông V và hai bà L3 và bà T gồm: L1, K, N1, N, N2, M , B.

Do các con đã trưởng thành nên trong gia đình đã thoả thuận thống nhất chia thửa nêu trên là tài sản chung của hộ cho các thành viên trong hộ; cụ thể là chia cho 07 người con. Trong đó 04 người con trai gồm: K, N1, N và B mỗi người được quyền sử dụng diện tích 250m² (trong đó 50 m² đất ODT và 200 m² đất LNC), vị trí đất phía Bắc giáp đường Đ. Các con gái được chia đất LNC: Luyến được quyền sử dụng diện tích 653m², Nhiên được quyền sử dụng diện tích 684m² và Miền được quyền sử dụng diện tích 715m²; Ngày 09/12/2009, đã được chỉnh lý trang 4 cho các người con là thành viên trong hộ theo diện tích nêu trên. Diện tích còn lại 13. 227m² các thành viên trong hộ gia đình thống nhất để lại cho ba ông bà V, L và T để có nơi dưỡng già và thờ tự tổ tiên. Ngày 09/12/2009, đã được chỉnh lý trang 4 cho các người con là thành viên trong hộ theo diện tích nêu trên. Tuy nhiên, thời điểm này chưa có điều kiện nên ông V, bà L và bà T chưa thực hiện việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho cả ba ông bà (Viễn, T, L). Đến ngày 07/07/2022, các ông bà chuyển nhượng cho ông Nguyễn T1 và bà Hoàng Thị Ngọc L4 diện tích 515,5m²; diện tích còn lại sau khi chuyển nhượng là 12.711,5m².

Năm 2024, ông V, bà L và bà T có nhu cầu cấp đổi sổ từ hộ sang cho cá nhân là ông V, bà T, bà L thì các thành viên trong gia đình đều đồng ý trừ anh Nguyễn Xuân B không đồng ý ký hồ sơ để thực hiện thủ tục cấp đổi cho các ông bà.

Ông V bà L cho rằng: anh B không có công sức trong việc tôn tạo cũng như giữ gìn làm tăng giá trị quyền sử dụng đất trên. Thời điểm hình thành tài sản các con khi đó còn nhỏ, đang độ tuổi ăn học; thời điểm nhận chuyển nhượng thì Nguyễn Xuân B chưa sinh, quá trình tôn tạo, khai phá, giữ gìn tài sản thì B còn rất nhỏ, ông bà còn phải chăm sóc, nuôi ăn học đến khi ra trường đi làm.

Theo trích lục bản đồ địa chính hiện nay thì diện tích đất tranh chấp có số hiệu thửa đất là 146, tờ bản đồ địa chính 01, diện tích 14.519,4 m².

Từ trước đến nay các ông bà là người quản lý sử dụng, hiện tại bà T là người đang thu hoa lợi trên đất này.

Nay ông V, bà L yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng chung của các ông bà gồm: ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Thu T.

* Bị đơn anh Nguyễn Xuân B trình bày:

Anh là thành viên trong hộ gia đình ông V. Anh khẳng định bà T có công sức lớn đối với diện tích đất trên. Anh không có ý kiến tranh chấp gì đối với thửa đất trên. Tuy nhiên anh không đồng ý ký tên liên quan đến thửa đất trên vì các lý do: anh không nhận được thông báo hay văn bản nào về việc họp gia đình để chia đất cho ông V, bà L và bà T. Anh không biết mẹ ruột của anh là bà T sẽ được chia bao nhiêu trong phần diện tích đất trên và bà T cũng không có nhu cầu chia tách hay cấp đổi phần đất này. Năm 2010 – 2012 anh đã ký văn bản thế chấp để ông V vay vốn ngân hàng M1 trả nợ cho người thân họ hàng đối với khoản vay mà chị L1 nợ nhưng sau đó ông V đã dùng tiền vay ngân hàng dùng vào mục đích cá nhân mà không trả nợ cho người thân, họ hàng. Hiện tại trên đất có điều và cao su bà T đang thu hoa lợi để dưỡng già, khi nào bà T chết thì ông V bà L muốn định đoạt gì đối với quyền sử dụng đất trên thì anh không có ý kiến.

* Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 25 tháng 3 năm 2025 và bản tự khai Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu T trình bày: Nguồn gốc thửa đất là do Nguyễn Xuân V cùng bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Thu T mua của ông Hồ Tư L2 năm 1989. Ba ông bà là người quản lý sử dụng từ trước đến nay, hiện nay bà là người thu hoa lợi từ cây điều và cây cao su trên đất. Bà T yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất trên là của ba ông bà gồm: ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Thu T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Xuân K; anh Nguyễn Xuân N1; anh Nguyễn Xuân N; chị Nguyễn Thị L1; chị Nguyễn Thị M; chị Nguyễn Thị N2 đều có văn bản trình bày:

Các anh chị thừa nhận về nguồn gốc đất là do ông Nguyễn Xuân V cùng hai bà vợ là bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Thu T mua của ông Hồ Tư L2 năm 1989. Năm 1991 được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đứng tên ông Nguyễn Xuân V. Năm 2004 cấp đổi đứng tên hộ ông Nguyễn Xuân V. Hộ gia đình gồm có 10 thành viên: gồm cha ông Nguyễn Xuân V và hai người mẹ Nguyễn Thị L và Nguyễn Thị Thu T và 07 người con gồm Nguyễn Xuân K; anh Nguyễn Xuân N3; anh Nguyễn Xuân N; chị Nguyễn Thị L1 (là con đẻ của bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Xuân V); Nguyễn Thị M; Nguyễn Thị N2 và Nguyễn Xuân B (là con đẻ của bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Xuân V). Tất cả các thành viên đều chung sống trên thửa đất này, cho đến khi trưởng thành và chia đất, có gia đình riêng. Các con không có công sức trong việc tôn tạo; giữ gìn làm tăng giá trị quyền sử dụng đất này. Năm 2009 gia đình đã thỏa thuận chia đất và tách sổ ra cho 07 người con. Diện tích đất còn lại thống nhất để cho ông V và bà L, bà T. Nay các anh chị đều không có tranh chấp và đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng chung của ông Nguyễn Xuân V bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Thu T.

**Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án như sau:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật, không có vi phạm nào.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông V, bà L và yêu cầu của bà T. Công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng chung của các ông bà V, T và L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đây là vụ án dân sự, tranh chấp quyền sử dụng đất (ai là người có quyền sử dụng đất) theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Bị đơn có nơi cư trú tại phường P nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Phước Long (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Đồng Nai) thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.3] Bị đơn và những người liên quan vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu T vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa không có lý do và không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan. Theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1]. Xét về nguồn gốc đất: Thửa đất số 01 tờ bản đồ 12 - Năm 2009 là thửa số 69, tờ bản đồ số 12, diện tích đất sau khi đã chia tách còn lại là 12.711,5m², theo trích lục bản đồ chính quy hiện nay là thửa 146, tờ bản đồ 01 có diện tích là 14.519,4 m²; địa chỉ: khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước (cũ) nay là khu phố P, phường P, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc là do ông Nguyễn Xuân V cùng bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Thu T mua của ông Hồ Tư L2 năm 1989. Ngày 24/9/1991, thửa đất được UBND huyện P giao quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân V theo quyết định số 1639, với diện tích 10752m². Ngày 08/01/2004, UBND huyện P (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Xuân V, với diện tích 16279m²; tại thời điểm cấp đất, hộ gia đình ông V gồm 10 thành viên gồm: ông V, bà T, bà L và 07 người con chung của ông V, bà L3 và bà T gồm: Nguyễn Thị L1, Nguyễn Xuân K, Nguyễn Xuân N1, Nguyễn Xuân N, Nguyễn Thị N2, Nguyễn Thị M và Nguyễn Xuân B.

Như vậy, quyền sử dụng đất trên là tài sản chung của hộ gia đình ông V theo quy định tại Điều 212 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 50 Luật Đất đai 2003; khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013; khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024.

Quá trình hình thành thửa đất do ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Thu T là người mua và tôn tạo, quản lý làm tăng giá trị quyền sử dụng đất.

[2.2] Các đương sự ông V, bà L, anh K, chị L1, anh N1, anh N4, chị M, chị N2 đều thừa nhận năm 2009 gia đình đã thống nhất chia đôi với thửa đất trên. Bảy người con của ông V, bà L và bà T đã được chia tách quyền sử dụng đất. Trong đó anh Nguyễn Xuân B cũng đã được chia phần đất diện tích 250m² (trong đó 50 m² đất ODT và 200 m² đất LNC) bằng phần diện tích đất của các anh trai khác. Phần đất còn lại hiện nay theo trích lục bản đồ chính quy là 14.519,4 m², tại thửa 146, tờ bản đồ số 01; địa chỉ đất: khu phố P, phường P, tỉnh Đồng Nai là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Thu T.

[2.3] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 27/03/2025 thì tài sản trên đất tranh chấp gồm 20 cây điều già chồng năm 1989, 06 cây điều non 03 năm tuổi; 120 cây cao su trồng năm 2015; 03 ngôi mộ xây của người thân ông V (mộ của cha, mộ của mẹ và mộ em gái ông V). Hiện tại bà T là người trực tiếp thu hoa lợi từ cây cao su và cây điều trên đất tranh chấp. Các tài sản trên đất các đương sự đều thừa nhận là của ông V, bà T và bà L tạo dựng.

[2.4]. Xét yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thu T: Bà T yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất trên là thuộc quyền sử dụng chung của bà và ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Thị L. Bà có đơn yêu cầu độc lập, Tòa án đã triệu tập họp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng bà vắng mặt không có lý do và không vì sự kiện khách quan hay sự kiện bất khả kháng theo quy định tại Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án phải đình chỉ không xem xét đơn yêu cầu của bà T. Tuy nhiên Hội đồng xét xử xét thấy bà T là người già trên 60 tuổi, cần có tài sản, có thu nhập (bà T đang thu hoa lợi từ các cây trồng trên đất) vậy để đảm bảo cuộc sống tuổi già nên việc đình chỉ yêu cầu của bà T sẽ ảnh hưởng nhiều đến quyền lợi của bà T. Đồng thời việc xem xét chấp nhận yêu cầu của bà cũng phù hợp với đạo đức xã hội và phù hợp với ý kiến của tất cả các thành viên trong hộ gia đình ông Nguyễn Xuân V.

Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu T. Công nhận bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Xuân V và bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng đối với diện tích đất 14.519,4 m², tại thửa 146, tờ bản đồ số 01; địa chỉ đất: khu phố P, phường P, tỉnh Đồng Nai và tài sản trên đất.

[3]. Đối với đề nghị của Kiểm sát viên có căn cứ và phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4]. Về án dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ 26, 35, 39, 147, 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các điều 212, 213 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 50 Luật đất đai năm 2003; khoản 29 Điều 3; Điều 100, 166, 203 Luật Đất đai 2013; khoản 25 Điều 3, Điều 137, 138 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân V; bà Nguyễn Thị L và đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu T.

Công nhận Quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Thu T được quyền sử dụng đối với diện tích đất 14.519,4 m², tại thửa 146, tờ bản đồ số 01 (theo trích lục bản đồ địa chính TL – 2148 – 2024); địa chỉ đất: khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước (cũ); thuộc quyền sử dụng đất thửa số 69, tờ bản đồ số 12; số phát hành Giấy chứng nhận X955451, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 2011CQ, ngày cấp 08/01/2004, tên người sử dụng: Hộ ông Nguyễn Xuân V và sở hữu toàn bộ tài sản trên đất.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật thì ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Thu T có quyền và nghĩa vụ liên hệ hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Nguyễn Xuân B phải chịu 300.000 đ (Ba trăm nghìn) đồng án phí.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt, có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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:

- TA, VKS tỉnh Đ;
- VKS KV 11 - Đồng Nai;
- THA DS tỉnh Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, TA

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Phạm Thị T2

