

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PHAN THIẾT
TỈNH BÌNH THUẬN**

Bản án số: 52/2025/DS-ST

Ngày: 03 - 6 - 2025

V/v: “*Quyền sở hữu - 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 THÀNH PHỐ PHAN THIẾT, TỈNH BÌNH THUẬN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Vũ Thị Thu Hà

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Lê Thị Kiều Thu

Bà Trần Thị Thanh Nga

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Ngô Thái Hà - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết tham gia phiên tòa:* Bà Trương Thị Thơ - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 563/2024/TLST- DS, ngày 25 tháng 12 năm 2024, về việc: “*Quyền sở hữu - quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 168/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 237/2025/QĐST-DS, ngày 09/5/2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Thanh L, sinh năm 1954;

Bà Đinh Thị C, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: khu phố D, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- **Bị đơn:** Ông Trần Quang H, sinh năm: 1957;

Bà Trần Thị N, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: khu phố D, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn, vắng mặt bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***/Theo Nguyên đơn ông Trần Thanh L, bà Đinh Thị C trình bày:**

Năm 2003, vợ chồng ông bá có mua của vợ chồng ông H, bà N một lô đất, loại đất cây trồng tại khu phố D, Phường X, thành phố P, Tỉnh Bình Thuận. Giấy mua bán bằng giấy tay có xác nhận của UBND Phường X, tổng diện tích: 165,3m² tại thửa đất số: 386, tờ bản đồ số: 3, diện tích: 476m² tại biên bản đo bản đồ vị trí khu đất ngày 12/11/2020 xác định tứ cận như sau: Phía đông giáp đường hẻm; Phía tây giáp nhà ông Trần Quang H; Phía nam giáp nhà bà Trần Thị Mai N1; Phía bắc giáp đường bê tông. Sau khi mua bán xong, trong năm 2003 vợ chồng ông tiến hành làm nhà cấp 4 để ở cho đến nay (năm 2024). Đến năm 2019, 2020 vợ chồng ông có nhu cầu làm Giấy chứng nhận QSDĐ, vợ chồng ông đề nghị nhiều lần với vợ chồng ông H giao Giấy CNQSDĐ để vợ chồng ông sang tên làm Giấy CNQSDĐ theo qui định;

nhưng vợ chồng ông H không chịu giao Giấy chứng nhận QSDĐ (bản gốc) phần đất (165,3m²) mà vợ chồng ông H đã sang nhượng cho vợ chồng ông. Sau 2 lần hòa giải tại Phường X không thành. Ngày 20/08/2020, ông bà đã làm Đơn khởi kiện vợ chồng ông H tại Tòa án nhân dân Tp. Phan Thiết. Tại Bản án dân sự số 12/4/2021/DSST ngày 05/04/2021 của Tòa án nhân dân Tp. Phan Thiết, Tòa án đã tuyên ông bà được quyền sử dụng phần đất có diện tích là 165,3m² tại thửa đất số 386A, tờ bản đồ số 3, diện tích 476m² thuộc Khu phố D, Phường X, Tp., Tỉnh Bình Thuận. Tại phần tuyên xử không có tuyên buộc vợ chồng ông H bà N bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận QSDĐ lý do: Tại công văn số 8091/UBND-TH ngày 16/12/2020 của U trả lời cho Tòa án là: Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh văn phòng Đ không tìm thấy hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng của bà N, ông H; Mặt khác do vợ chồng ông H, bà N thiếu ý thức tôn trọng chấp hành pháp luật tòa triệu tập làm việc và xét xử đều không chấp hành. Ngày 04/10/2022, ông đã làm tố cáo ông H là bí thư chi bộ khu phố D, Phường X nhưng có hành vi gian dối, không gương mẫu chấp hành pháp luật gửi Ủy ban Kiểm tra thành ủy U, đến ngày 03/01/2023 ông H mới chịu giao Giấy chứng nhận QSDĐ (bản photo) số chứng nhận: R232442, cấp ngày: 10/01/2001 do Chủ tịch UBND thành phố kí. Nay ông bà khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Để đảm bảo quyền lợi chính đáng, hợp pháp mà Tòa án đã tuyên tại Bản án số 12/2021/DSST. Đề nghị Tòa án xét xử yêu cầu vợ chồng ông Trần Quang H bà Trần Thị N giao Giấy chứng nhận QSDĐ (bản gốc) số: R 232442, cấp ngày: 10/01/2001 do UBND thành phố U cấp cho vợ chồng ông bà, để cho vợ ông bà thực hiện đăng ký làm Giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, ông Trần Thanh L, bà Đinh Thị C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

*Bị đơn ông Trần Quang H và bà Trần Thị N có nơi cư trú tại khu phố D, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Do ông H, bà N từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án nên Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng như: “Thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả phiên họp, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa” theo quy định của Luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn.

Tại phiên tòa, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết như sau: Việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử sơ thẩm: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự; Thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng là phù hợp quy định pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: thực hiện đúng phiên tòa sơ thẩm; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: nguyên đơn đã thực hiện theo quy định. Bị đơn không chấp hành đúng theo quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn có nơi cư trú tại khu phố D, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay bị đơn vắng mặt, do đó Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 02 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung khởi kiện:

[2.1] Ông Trần Thanh L, bà Đinh Thị C yêu cầu ông Trần Quang H và bà Trần Thị N giao Giấy chứng nhận QSDĐ (bản gốc) số: R 232442, do UBND thành phố U cấp ngày 10/01/2001 để cho ông L, bà C thực hiện đăng ký làm Giấy chứng nhận QSDĐ theo qui định của pháp luật.

Chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện gồm bản án số 12/2021/DSST ngày 05/4/2021 của Toà án nhân dân thành phố Phan Thiết (bản pho to); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: R 232442, do UBND thành phố U cấp ngày: 10/01/2001 (bản pho to); công văn số 1581/CNVPĐKĐĐPT – ĐKCG ngày 07/10/2024 của Chi nhánh văn phòng Đ (bản chính); công văn số 4964/UBND-NC ngày 24/7/2024 của UBND thành phố U (bản pho to); biên bản đối thoại người khiếu nại ngày 21/11/2022 (bản pho to); công văn số 4070/VPĐKĐĐPT – ĐKCG ngày 22/11/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai (bản pho to); quyết định về việc giải quyết khiếu nại số 267/QĐ – VPĐKĐĐ ngày 30/11/2022 (bản pho to).

Đối với bị đơn vắng mặt, không cung cấp chứng cứ gì.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Bản án số 12/2021/DSST ngày 05/4/2021 của Toà án nhân dân thành phố Phan Thiết đã có hiệu lực pháp luật không bị kháng cáo, kháng nghị theo trình tự phúc thẩm hoặc giám đốc thẩm.

Căn cứ tại điểm b khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng Dân sự quy định những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh: *“Những tình tiết, sự kiện đã được xác định trong bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật”*.

Tại Điều 235 Bộ luật dân sự quy định xác lập quyền sở hữu theo bản án, quyết định của Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quy định như sau *“Quyền sở hữu có thể được xác lập căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác”*.

Tại Điều 158 Bộ luật dân sự quy định như sau *“quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định pháp luật”*.

Do đó, có cơ sở xác định ông Trần Thanh L, bà Đinh Thị C là chủ sở hữu, được quyền sử dụng diện tích 165,3m² thuộc thửa số 386A, tờ bản đồ số 3, có diện tích 476m² tọa lạc khu phố D, Phường X, thành phố P, Tỉnh Bình Thuận.

Tại Điều 164 Bộ luật dân sự quy định biện pháp bảo vệ quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản như sau *“1. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền tự bảo vệ, ngăn chặn bất kỳ người nào có hành vi xâm phạm quyền của*

mình bằng những biện pháp không trái với quy định của pháp luật. 2. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

Tại Điều 169 Bộ luật dân sự quy định Quyền yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản như sau: *“Khi thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản, chủ thể có quyền yêu cầu người có hành vi cản trở trái pháp luật phải chấm dứt hành vi đó hoặc có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người đó chấm dứt hành vi vi phạm”.*

Tại Điều 106 Bộ luật dân sự quy định đăng ký tài sản như sau *“Quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản là bất động sản được đăng ký theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đăng ký tài sản”.*

Tại điểm k khoản 3 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 quy định về đăng ký đất đai như sau: *“thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hoà giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thoả thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật”*

Và khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 như sau: *“Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hoà giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật”.*

Đối chiếu những quy định trên thì diện tích 165,3m² thuộc thửa số 386A, tờ bản đồ số 3 theo Bản án số 12/2021/DSST ngày 05/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết là tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông L, bà C nên ông L, bà C có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục đăng ký đất đai theo qui định của pháp luật. Việc bị đơn bà N, ông H đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) số: R 232442 do UBND thành phố U cấp ngày 10/01/2001 đứng tên hộ bà Trần Thị N, trong đó có diện tích 165,3m² theo Bản án số 12/2021/DSST ngày 05/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết mà không giao cho ông L, bà C để thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định pháp luật là hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền sử dụng đất đối với đất của ông L, bà C đã được thể hiện tại Bản án có hiệu lực pháp luật.

Do vậy, nguyên đơn ông Trần Thanh L, bà Đinh Thị C yêu cầu ông Trần Quang H và bà Trần Thị N giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) số R 232442, do UBND thành phố U cấp ngày 10/01/2001 cho ông L, bà C thực hiện các thủ tục đăng ký đất đai tại Bản án số 12/2021/DSST ngày 05/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí: Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 106, 163, Điều 164. 166 , 169, 235 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 95, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.
- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh L và bà Đinh Thị C.

Buộc ông Trần Quang H và bà Trần Thị N giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng số R 232442 do UBND thành phố U cấp ngày 10/01/2001 đứng tên hộ Trần Thị N cho ông Trần Thanh L và bà Đinh Thị C để ông L, bà C thực hiện các thủ tục đăng ký đất đai đối với diện tích 163,5m² tại Bản án số 12/2021/DSST ngày 05/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết theo quy định pháp luật.

Về án phí: ông Trần Quang H và bà Trần Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trần Thanh L và bà Đinh Thị C được miễn tạm ứng 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 thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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.

Án xử công khai có mặt nguyên đơn, vắng mặt bị đơn. Quyền kháng cáo của nguyên đơn là 15 ngày kể từ ngày tuyên án (03/6/2025). Quyền kháng cáo của bị đơn là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án tại địa phương.

Nơi nhận: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- VKSND TP Phan Thiết; **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
- Chi cục THADS TP Phan Thiết;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Vũ Thị Thu Hà