

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

Bản án
Số 91/2023/DS-ST
Ngày 29 tháng 9 năm 2023
"V/v t/c quyền sử dụng đất"

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

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

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

Với 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: Ông **Nguyễn Văn Hà.**
Bà **Bùi Thị Kim Thủy.**

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà **Trương Thị Hoàn** – 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 Hồ Diệp** – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân thụ lý số 78/2023/TLST- DS ngày 12 tháng 4 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 100/2023/QĐXX-DS ngày 28 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2023/QĐST-DS ngày 18 tháng 9 năm 2023 giữa:

* *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn T, sinh năm 1968; bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ 33, ấp G, xã L, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Có mặt).

* *Bị đơn:* Ông Nguyễn L1, sinh năm 1968; bà Đinh Thị L, sinh năm 1966. Địa chỉ: 01G3, Trung Tâm Thương mại, Phường 7, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt).

* *Người làm chứng:*

1-/ Ông Nguyễn Mến, sinh năm 1954; Địa chỉ: ấp Cây Cám, xã L, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt)

2-/ Ông Nguyễn Văn Đức, sinh năm 1940; Địa chỉ: Tổ 33, ấp Gò Sầm, xã L, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt)

3-/ Ông Phan Minh Phê, sinh năm 1968; Địa chỉ: Tổ 33, ấp Gò Sầm, xã Láng Dài, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt)

4-/ Ông Đào Trung Thắng, sinh năm 1970; Địa chỉ: Tổ 33, ấp Gò Sầm, xã Láng Dài, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt)

5-/ Ông Lý Quốc Hùng, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ 33, ấp Gò Sầm, xã Láng Dài, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

6-/ Ông Hồ Xuân Thọ, sinh năm 1949; Địa chỉ: Tổ 33, ấp Gò Sầm, xã Láng Dài, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 25/11/2022, bản khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị H trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 144 tờ bản đồ số 05 xã L là do ông T, bà H chuyển nhượng của ông Nguyễn Mến vào năm 1995. Ngoài thửa đất 144 tranh chấp còn các thửa đất khác liền kề, diện tích nhận chuyển nhượng khoảng 1ha, từ ngày nhận chuyển nhượng vợ chồng ông T trực tiếp quản lý sử dụng, thửa đất 144 bị cách con đường hẻm với các thửa đất khác và chân đất thấp mùa mưa ngập nước không trồng cây được, vợ chồng ông T chỉ để dưỡng cò nuôi bò. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất của ông Mến chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không lập hợp đồng chuyển nhượng, hai bên chỉ viết giấy tay, hiện nay giấy tay không còn giữ. Trong quá trình sử dụng đất vợ chồng ông T đăng ký kê khai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, riêng thửa 144 bị cách con đường, khi xét cấp giấy bị sót nên chưa được cấp. Ngày 05/5/2022 ông Nguyễn L1 và bà Đinh Thị L khởi kiện tranh chấp, nhưng sau đó ông L1, bà L rút yêu cầu Tòa án đình chỉ vụ án, sau đó vợ chồng ông T đăng ký cấp giấy thì bị ông L1, bà L ngăn chặn không cấp giấy được.

Nay, ông T bà H yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 144 tờ bản đồ số 05 xã L, có diện tích 791,3m² đề ông T, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T, bà H thống nhất với kết quả đo vẽ định giá, không có ý kiến, từ ngày đo vẽ định giá đất hiện trạng sử dụng vẫn không thay đổi, ông T, bà H không yêu cầu bổ sung hay đưa người vào tham gia tố tụng.

** Tại bản khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn L1 và bà Đinh Thị L trình bày:* Nguồn gốc thửa đất 144 tờ bản đồ số 05 là của vợ chồng ông L1, bà L nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn Thới vào khoảng thời gian 2010, ngoài thửa đất 144 còn thửa đất 176. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông Thới đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do em của ông Thới là bà Đặng Thị Xê đứng tên, thời điểm nhận chuyển nhượng giấy đang thế chấp ngân hàng nên không làm thủ tục chuyển nhượng ngay. Thực tế khi giao nhận đất thì thửa đất 144 ông Thới chỉ ranh trong phần diện tích nhận chuyển nhượng. Sau này hoàn thành thủ tục chuyển nhượng ông L1, bà L đứng tên vẫn không biết thửa 144 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2021 vợ chồng ông L1, bà L nhờ ông T tìm người để ông L1 bà L chuyển nhượng lại đất, giao bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, ông T phát hiện thửa 144 không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L1, bà L nên tự đi kê khai đăng ký. Ở địa phương phát hiện đất của ông L1, bà L bị ông T kê khai nên báo cho bà L biết. Lúc đó vợ chồng ông L1, bà L mới biết thửa đất 144 mua của ông Thới chưa được cấp giấy. Vợ chồng bà L khởi kiện tranh chấp đến tòa án, nhưng không tìm được người chuyển nhượng đất nên rút yêu cầu khởi kiện chờ tìm được ông Thới.

Nay, vợ chồng ông T khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất số 144 tờ bản đồ số 05 của vợ chồng ông L1, bà L không chấp nhận vì thửa đất 144 là của ông

L1, bà L nhận chuyển nhượng của ông Thới. Ông L1, bà L không có ý kiến gì về việc đo vẽ định giá đất, không yêu cầu đưa người có liên quan vào tham gia tố tụng.

Tại Công văn số 1013/UBND-ĐC ngày 09.8.2023 của Ủy ban nhân dân xã L xác định: Thửa đất số 144 tờ bản đồ số 05 hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, sổ mục kê không ai đăng ký, hiện trạng đất trống không ai sử dụng.

** Người làm chứng:*

1-/ Ông Nguyễn Mến trình bày tại biên bản ghi lời khai, xác nhận thửa đất 144 tờ bản đồ số 05 xã L mà ông T tranh chấp có nguồn gốc do ông Mến khai khẩn. Sau đó ông Mến chuyển nhượng lại cho ông T bằng giấy tay, thời điểm đó ông Mến chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay giấy tay không còn.

2-/ Các ông Nguyễn Văn Đức, ông Phan Minh Phê, ông Đào Trung Thắng trình bày tại biên bản ghi lời khai xác nhận thấy ông T là người quản lý sử dụng đất bằng hình thức dưỡng cò nuôi bò.

3-/ Ông Lý Quốc Hùng trình bày tại phiên tòa: Thấy ông T quản lý sử dụng đất cũng hình thức dưỡng cò nuôi bò.

4-/ Ông Hồ Xuân Thọ trình bày: Thửa đất số 144 mà ông T tranh chấp có nguồn gốc của ông Thọ khai khẩn vào năm 1984 liền kề với thửa đất 176 của bà L, hai thửa là một giáp con đường đi ra đường chính, bên kia đường là đất của ông Minh. Ông Thọ sử dụng một năm không hiệu quả nên chuyển nhượng lại cho ông Thới, thời điểm đó ông Thới có máy cày đi cày thuê, ông Thọ sử dụng đất không hiệu quả nên chuyển nhượng cho ông Thới cắt trừ tiền máy cày. Đầu thửa đất hơi thấp nước đọng con đường nhỏ ra đường lớn khó đi nên bà con tự mở lối đi tắt qua thửa đất, tách thửa 176 ra thành thửa 144 độc lập như hiện tại. Ông Thọ chuyển nhượng cho ông Thới bằng giấy tay, ông Thới tự đăng ký kê khai cấp giấy, việc cấp giấy như thế nào thì ông Thọ không biết.

Đại diện Viện kiểm sát phát 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.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày của đương sự, tranh tụng tại phiên tòa, ông T bà H tranh chấp thửa đất số 144 tờ bản đồ số 5 xã L, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, chưa ai đăng ký, hiện trạng đất trống không ai sử dụng. Ông T, bà H cũng như ông L1, bà L không chứng minh được nguồn gốc đất, quá trình chiếm hữu sử dụng, đăng ký kê khai, không thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của luật đất đai. Đất Nhà nước quản lý không là của ai nên yêu cầu của ông T, bà H về việc công nhận quyền sử dụng đất không có căn cứ.

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, luật sư và các đương sự;

XÉT THẤY

*** Về tố tụng:**

Ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị H khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, vị trí đất tranh chấp tại xã L, huyện Đất Đỏ. Theo quy định tại khoản 9 Điều 26 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.

*** Về nội dung:**

[1] Ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị H tranh chấp đất số 144 tờ bản đồ số 5 xã L diện tích 794,3m² thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 184-2023 ngày 12/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ. Theo ông T, bà H nguồn gốc đất là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Mến vào năm 1995 thời điểm nhận chuyển nhượng ông Mến chưa được cấp giấy nên chỉ viết giấy tay diện tích hơn 1ha. Quá trình sử dụng ông T đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất khác, riêng thửa 144 Nhà nước xét cấp còn sót lại, vợ chồng ông T đăng ký kê khai cấp bổ sung thì bị ông L1, bà L tranh chấp. Theo ông L1, bà L thửa 144 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn Thới, ngoài thửa 144 còn có thửa 176. Khi nhận chuyển nhượng ông Thới đã được cấp giấy do chị là bà Đặng Thị Xê đứng tên trong giấy chỉ có thửa 176 còn thửa 144 chưa được cấp giấy. Công văn xác minh tại Ủy ban nhân dân xã L thì thửa 144 chưa được cấp giấy cho ai, không ai đăng ký trong sổ mục kê, hiện trạng đất trống không ai sử dụng. Trong quá trình thụ lý hòa giải và tại phiên tòa hai bên không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét về nguồn gốc đất: Các bên không thống nhất với nhau về nguồn gốc, không cung cấp được chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất như trình bày. Ông T nhận chuyển nhượng đất của ông Mến bằng giấy tay, không cung cấp được giấy tay để xác định có thửa đất 144 hay không. Ông Mến khai nhận thửa 144 do ông khai khẩn và chuyển nhượng lại cho ông T nhưng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh; Ông L1 bà L nhận chuyển nhượng của ông Thới đất do bà Xê đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong giấy không có thửa đất 144. Nhân chứng ông Thọ xác định thửa 144 và thửa 176 của bà L là một do ông khai khẩn rồi chuyển nhượng lại cho ông Thới, hồ sơ địa chính thì không ai đăng ký. Như vậy, các bên không chứng minh được nguồn gốc đất là của ai mà cần xem xét toàn diện quá trình xác lập quyền chiếm hữu sử dụng đất.

[3] Xét việc xác lập quyền chiếm hữu sử dụng đất: Biên bản thẩm định định giá ngày 23/5/2023 đất trống không cây trồng, vật kiến trúc. Công văn số 1013/UBND-ĐC ngày 09/8/2023 của Ủy ban nhân dân xã L thửa đất 144 tờ bản đồ số 5 xã L, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không ai đăng ký sổ mục kê và hiện trạng đất trống không ai canh tác. Ông T, bà H cho rằng chiếm hữu sử dụng đất không trồng cây hay xây dựng công trình gì trên đất mà chỉ dưỡng cò nuôi bò, các nhân chứng khai thấy ông T dưỡng cò nuôi bò. Dưỡng cò không đầu tư làm sinh L1 trên đất không phải là hình thức chiếm hữu sử dụng đất dạng đất hoang cỏ mọc. Như vậy, ông T, bà H cũng như ông L1 bà L không chứng minh được quá trình chiếm hữu sử dụng đất.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện: Như đã phân tích ông T, bà H yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh về nguồn gốc đất, quá trình chiếm hữu sử dụng đất, thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, không đăng ký kê khai, đất chưa ai quản lý sử dụng. Tại Khoản 3, Điều 100 Luật đất đai quy định *hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án quyết định của Tòa án được công nhận cấp giấy*; Điều 101 hộ gia đình cá nhân đang sử dụng đất *được UBND xã xác nhận là người sử dụng đất ổn định, không tranh chấp thì được xét cấp giấy*. Để có căn cứ tòa án công nhận ông T, bà H phải được UBND xã xác nhận là người đang sử dụng đất ổn định, nhưng ông T, bà H không chứng minh được là người đang sử dụng đất, không được Ủy ban nhân dân xã xác nhận là người sử dụng đất ổn định, đất ông T tranh chấp thuộc loại “*Đất chưa ai sử dụng*”. Điều 164 Luật đất đai quy định: *Đất chưa sử dụng Ủy ban nhân dân xã có trách nhiệm quản lý, bảo vệ và đăng ký vào sổ địa chính*. Đất tranh chấp thuộc đất Nhà nước quản lý, nên yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H không có căn cứ chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Số tiền chi phí tố tụng gồm có: chi phí đo vẽ đất là 1.258.952đ, chi phí định giá là 3.000.000đ, tổng cộng là 4.258.952đ ông T đã tạm ứng, yêu cầu không được chấp nhận nên ông T, bà H phải chịu chi phí tố tụng, được khấu trừ vào số tiền đã tạm ứng, ông T, bà H đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[6] Về án phí: Ông T, bà H phải chịu án phí tranh chấp không có giá ngạch là 300.000đ được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Các đương sự 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, 271 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 100, 101, 164, 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- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 144 tờ bản đồ số 05 xã L diện tích 792,3m².

Đất chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, chưa ai đăng ký, đất chưa sử dụng do Nhà nước quản lý.

2- Về chi phí tố tụng: Ông T và bà H phải chịu chi phí tố tụng số tiền là 4.258.952đ (Bốn triệu hai trăm năm mươi tám ngàn chín trăm năm mươi hai đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng, ông T, bà H đã nộp đủ chi phí tố tụng.

3- Về án phí: Ông T và bà H phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0010212 ngày 06/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ.

4- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (29/9/2023) nguyên đơn, bị đơn, có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

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 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 tòa

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