

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAM RANH
TỈNH KHÁNH HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: **29/2020/DS-ST**

Ngày: 22-9-2020

Về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAM RANH
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Hoàng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đinh Văn Liêm

2. Bà Phan Thị Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa. Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 26/2019/TLST- DS ngày 27/3/2019 (thụ lý bổ sung ngày 28/4/2020) về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 53/2020/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 47/2020/QĐST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn T - Sinh năm 1948

2. Bà Nguyễn Thị Đ - Sinh năm 1952

Cùng địa chỉ: Thôn VT1, xã CPT, huyện CL, tỉnh Khánh Hòa. Bà Đ ủy quyền cho ông T, ông T có mặt.

*** Bị đơn:**

1. Bà Mầu Thị L - sinh năm: 1955

2. Ông Tro N - sinh năm: 1957

Cùng địa chỉ: Thôn GP, xã CPĐ, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa. Điều vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Mầu Thị K - sinh năm: 1980

2. Bà Mầu Thị T - sinh năm: 1978

Cùng địa chỉ: Thôn GP, xã CPĐ, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa. Đều vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Thanh H - sinh năm: 1960

4. Bà Nguyễn Thị L - sinh năm: 1966

Cùng địa chỉ: Thôn TH, xã CPĐ, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa. Đều vắng mặt. Ông H có yêu cầu xét xử vắng mặt.

* **Người làm chứng:** Ông Hà Đình M - sinh năm: 1979

Địa chỉ: Thôn GP, xã CPĐ, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 05/8/2020, biên bản hòa giải ngày 18/8/2020, biên bản hòa giải ngày 04/9/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Chúng tôi xác định diện tích và vị trí đất chúng tôi tranh chấp với ông Tro N, bà Mầu Thị L trong vụ án là phần đất có ký hiệu 2 ($1137,3m^2$) và phần đất có ký hiệu 4 ($1178,7m^2$) (*trừ đi phần diện tích $213,8m^2$ nằm lấn sang thửa 407 (của phần đất ký hiệu 2) và trừ đi phần diện tích $33,1m^2$ nằm lấn sang thửa 407 (của phần đất ký hiệu 4). Phần diện tích này thuộc thửa 407 tờ bản đồ 46 và chúng tôi cũng đã bán cho người khác nên chúng tôi không tranh chấp*) thể hiện trên Mảng trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố Cam Ranh và đã được Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2020 thuộc thửa đất số 190, tờ bản đồ số 02 (bản đồ lâm nghiệp), nay là thửa 408, tờ bản đồ 46 (theo dự án Vlap) tọa lạc tại thôn Giải Phóng, xã Cam Phước Đông, thành phố Cam Ranh.

Như vậy hai phần đất chúng tôi tranh chấp có diện tích như sau: Phần đất có ký hiệu 2 diện tích là $923,5 m^2$ và phần đất có ký hiệu 4 diện tích là $1145,6m^2$ thể hiện trên Mảng trích đo địa chính số 153-2020 ngày 28/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố Cam Ranh.

Phần đất có ký hiệu 1 và phần đất có ký hiệu 3 thể hiện trên Mảng trích đo địa chính số 153-2020 ngày 28/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố Cam Ranh và đã được Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2020 là của chúng tôi đã bán giấy tay cho người khác, do bán đã lâu nên chúng tôi không nhớ được rõ địa chỉ, tên tuổi của người mua. Chúng tôi không tranh chấp và không có yêu cầu gì đối với phần đất có ký hiệu 1 và phần đất có ký hiệu 3 nêu trên.

Phần đất có ký hiệu 5 và phần đất có ký hiệu 6 thể hiện trên Mảng trích đo địa chính số 153-2020 ngày 28/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố Cam Ranh và đã được Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2020 thuộc phần diện tích đất lâm nghiệp đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH01041 ngày 22/01/2014 cho vợ chồng ông Trương Ánh và bà Võ Thị Nữ nên chúng tôi không tranh chấp

và không có yêu cầu gì đối với phần đất có ký hiệu 5 và phần đất có ký hiệu 6 nêu trên.

Nguồn gốc phần đất có ký hiệu 2 diện tích là 923,5 m² và phần đất có ký hiệu 4 diện tích là 1145,6m² thể hiện trên Mảng trích đo địa chính số 153-2020 ngày 28/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố Cam Ranh là nằm trong tổng diện tích đất 10000m² của ông Nguyễn Thanh H khai hoang 6000m² (6 sào) và ông H mua của bà Mầu Thị Đá năm 1993 với diện tích là 4000m² (4 sào).

Phần đất 4000m² (4 sào) ông Nguyễn Thanh H mua của bà Mầu Thị Đá năm 1993 đã bán cho người khác hết và không liên quan gì đến phần diện tích đất đang tranh chấp. Tôi không có yêu cầu gì đối với phần diện tích này.

Phần đất có ký hiệu 2 diện tích là 923,5 m² và phần đất có ký hiệu 4 diện tích là 1145,6m² là đất vợ chồng tôi mua của vợ chồng ông H, bà L và nằm trong diện tích đất 6000m² (6 sào) ông H khai hoang từ năm 2000 cho đến năm 2004 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2004 giữa vợ chồng tôi và vợ chồng ông H (đúng hợp đồng tôi đã cung cấp cho Tòa án). Chúng tôi đã giao nhận đủ tiền bán đất và vợ chồng ông H đã giao đất cho vợ chồng tôi nên chúng tôi không có tranh chấp và không có ý kiến gì về hợp đồng mua bán đất này.

Phần đất đang tranh chấp là phần đất nằm phía cuối cùng hướng Đông Nam của toàn bộ diện tích đất 10000m² của ông H. Phần diện tích đất đang tranh chấp được chúng tôi kê khai đăng ký năm 2007 và nằm trong sổ mục kê bản đồ lâm nghiệp năm 2007 (có xác nhận của UBND xã Cam Phước Đông). Ngoài hợp đồng mua bán với ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị H (bản photo) và đơn xin xác nhận của UBND xã Cam Phước Đông ngày 27/5/2020 (bản chính) chúng tôi không cung cấp tài liệu, giấy tờ khi khác liên quan đến phần đất đang tranh chấp.

Trên phần đất đang tranh chấp này có 01 cái chòi tạm của bà Mầu Thị T dựng lên trái phép sau khi chúng tôi mua đất của ông H nên chúng tôi đề nghị Tòa án sau khi công nhận quyền sử dụng đất cho chúng tôi thì tuyên buộc tháo dỡ chòi tạm này.

Trên phần đất đang tranh chấp còn có 02 ngôi mộ gia đình bà Mầu Thị L, 01 ngôi mộ lập trước khi chúng tôi mua đất của ông H và 01 ngôi mộ lập sau này (khoảng năm 2006). Còn lại 30 ngôi mộ theo trình bày của gia đình bà Mầu Thị L trình bày là mộ chìm là không chính xác, không có 30 ngôi mộ này trên đất đang tranh chấp. Chúng tôi cũng không tranh chấp gì với những ngôi mộ này, không yêu cầu di dời những ngôi mộ này.

Chúng tôi xác định không tranh chấp gì liên quan với vợ chồng ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị L cũng như bất kỳ người nào khác ngoài bị đơn trong vụ án này.

Chúng tôi xác định yêu cầu khởi kiện của chúng tôi là: Tranh chấp quyền sử dụng đất, cụ thể là tranh chấp đối với phần đất có ký hiệu 2 diện tích là 923,5 m² và phần đất có ký hiệu 4 diện tích là 1145,6m² thể hiện trên Mảng trích đo địa chính số 153-2020 ngày 28/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại

thành phố Cam Ranh và đã được Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2020. Phần đất tranh chấp có tổng diện tích 2069,1m² thuộc đất thửa đất số 190, tờ bản đồ số 02 (bản đồ lâm nghiệp), nay là thửa 408, tờ bản đồ 46 (theo dự án Vlap) tọa lạc tại thôn Giải Phóng, xã Cam Phước Đông, Cam Ranh. Đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất trên là của chúng tôi.

Nếu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất trên là của chúng tôi thì chúng tôi đề nghị Tòa án buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Mầu Thị T, bà Mầu Thị K) phải tháo dỡ nhà tạm trên đất và giao đất cho chúng tôi.

Chi phí định giá là 4.932.000 đồng nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ và không yêu cầu Tòa án giải quyết về chi phí này. Án phí đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/5/2020, biên bản lấy lời khai ngày 20/7/2020, biên bản hòa giải ngày 18/8/2020, biên bản hòa giải ngày 04/9/2020 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn (bà Mầu Thị L, ông Tro N) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Mầu Thị T, bà Mầu Thị K) đều trình bày:

Chúng tôi là người dân tộc Raglai, chúng tôi nghe và hiểu được tiếng Việt, không cần người phiên dịch. Chúng tôi không quen biết ông T, chỉ biết ông H là người bà Đá đã bán đất trước đây (hiện bà Đá đã chết).

Chúng tôi không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đó là đất của chúng tôi. Ngoài việc phản bác yêu cầu của nguyên đơn chúng tôi không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

Nguồn gốc quyền sử dụng đất trên là của gia đình chúng tôi khai hoang, đăng ký kê khai và sinh sống từ trước năm 1975. Trước đây mẹ chúng tôi là Mầu Thị Đá có bán một phần diện tích của gia đình cho ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị L với diện tích là 4000m² (4 sào). Phần diện tích bà Đá bán cho ông H đã được ông H bán cho nhiều người khác và không liên quan đến phần diện tích đất đang tranh chấp. Phần diện tích chúng tôi đang sinh sống và quản lý là phần đất còn lại của gia đình. Bằng chứng cho việc này là trên đất có chòi, 01 chuồng gà (của Mầu Thị T dựng lên), có mộ của đại gia đình (02 mộ lớn và khoảng 30 mộ nhỏ) ở trên đất từ xa xưa đến nay. Hiện tại gia đình chúng tôi vẫn ở đây.

Phần đất tranh chấp là phần đất có ký hiệu 2 và 4 trên bản vẽ của Tòa án đã tiến hành thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2020. Trên phần đất này có 01 cái chòi tạm của bà Mầu Thị T dựng lên và gia đình đang ở đó, ngoài ra còn có 02 mộ lớn và khoảng 30 mộ nhỏ. Phần đất có ký hiệu 1 và 3 trên bản vẽ của Tòa án đã tiến hành thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2020 cũng do gia đình chúng tôi quản lý sử dụng và đã xây 01 nhà cấp 4 (do bà Mầu Thị L và ông Tro N ở) nhưng ông T không tranh chấp phần đất này nên chúng tôi không ý kiến gì.

Có những người sinh sống trên đây là Mầu Thị L, Mầu Thị K (con gái Mầu Thị L và Tro N nhưng chưa nhập khẩu vào gia đình), Mầu Thị T và ông Tro N. Ngoài ra còn có ông PiNăng Thuận là chồng của Mầu Thị T (không đăng ký kết hôn và chưa nhập khẩu vào gia đình) và 03 con của vợ chồng Mầu Thị T (còn nhỏ) nhưng ông PiNăng Thuận không liên quan gì đến vụ án và đất tranh chấp,

không sinh sống ở đó và không có tài sản gì trên đất nên không tham gia tố tụng. Ngoài ra không còn ai khác.

Ông H không có khai hoang gì, chỉ mua xong rồi bán cho người khác. Bán cho ai thì chúng tôi không rõ nhưng phần ông H bán không phải phần đất gia đình chúng tôi đang quản lý. Chúng tôi ở đó thì không ai khai hoang được. Có ông Hà Đình M là thôn trưởng thôn Giải phóng làm chứng cho những lời khai của chúng tôi.

Chúng tôi là người lao động nghèo khổ, không biết chữ và phải kiếm cơm ăn hàng ngày nên không thể lên Tòa án thường xuyên được, tất cả mong Tòa án bảo vệ cho chúng tôi, chúng tôi không biết trình bày gì thêm và xin được vắng mặt tại các phiên tòa xét xử của Tòa án các cấp. Ông Tro N cũng không có thời gian lên Tòa án được do sức khỏe yếu nên đã có yêu cầu được vắng mặt tại biên bản lấy lời khai ngày 14/5/2020 tại UBND xã Cam Phước Đông, thành phố Cam Ranh.

Tại bản tự khai ngày 24/7/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Thanh H) trình bày:

Tôi liên quan đến vụ án vì tôi là người đã bán đất cho ông Tào năm 2004, vợ tôi là bà Nguyễn Thị L cũng là người cùng ký bán với tôi.

Nguồn gốc đất thừa đất số 190, tờ bản đồ số 02 (bản đồ lâm nghiệp), nay là thửa 408, tờ bản đồ 46 và thửa 407 tờ bản đồ 46 (theo dự án Vlap) tọa lạc tại thôn Giải Phóng, xã Cam Phước Đông, Cam Ranh là nằm trong tổng diện tích đất 10000m² của tôi khai hoang 6000m² (6 sào) và mua của bà Mầu Thị Đá năm 1993 với diện tích là 4000m² (4 sào).

Phần đất 4000m² (4 sào) tôi mua của bà Mầu Thị Đá năm 1993 tôi đã bán cho người khác hết và không liên quan gì đến phần diện tích đất đang tranh chấp. Tôi không nhớ bán cho ai, địa chỉ ở đâu và tôi không giữ giấy tờ gì.

Phần đất vợ chồng tôi bán cho ông T là 5100m² nằm trong diện tích đất 6000m² (6 sào) tôi khai hoang từ năm 2000 cho đến năm 2004 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2004 giữa vợ chồng tôi và ông T, bà Đ (đúng hợp đồng ông T cung cấp cho Tòa án, tôi đã nhận đủ tiền bán đất và giao đất cho ông T nên không có ý kiến gì về hợp đồng mua bán đất này). Tôi xác định diện tích đất đang tranh chấp là phần đất có ký hiệu 2 và 4 trên bản vẽ của Tòa án đã tiến hành thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2020 (khoảng hơn 2000m²). Đây là phần đất nằm trong diện tích đất 6000m² (6 sào) tôi khai hoang từ năm 2000 và đã đăng ký kê khai tại địa chính thị xã Cam Ranh, là phần đất nằm phía cuối cùng hướng Đông Nam của toàn bộ diện tích đất 10.000m² của tôi. Trên phần đất này có 01 cái chòi tạm của bà Mầu Thị T dựng lên trái phép và một số ngôi mộ gia đình bà Mầu Thị L mới lập sau khi tôi bán đất cho ông T.

Khi tôi khai hoang 6000m² (6 sào) đất vào năm 2000 thì chỉ có 01 ngôi mộ của gia đình bà Mầu Thị Đá ở đó, không có nhà cửa gì. Tại thời điểm khai hoang và cho đến nay tôi không có giấy tờ gì xác nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên.

Tôi xác định không tranh chấp quyền sử dụng đất hay tài sản với bất kỳ ai cũng như các đương sự trong vụ án. Tôi không có yêu cầu độc lập hoặc yêu cầu gì khác trong vụ án.

Tôi và vợ tôi bận chăm cháu nhỏ nên xin được vắng mặt tại các phiên hòa giải, phiên họp, phiên tòa xét xử của Tòa án sơ thẩm, Tòa án phúc thẩm và Tòa án các cấp khác. Tôi xin nhận thay và cam kết giao lại tận tay cho vợ tôi là bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966 tất cả các văn bản, quyết định, bản án của Tòa án.

Tại bản trình bày ngày 03/7/2020 người làm chứng (ông Hà Đình M) trình bày:

Tôi là thôn trưởng thôn Giải phóng, xã Cam Phước Đông, thành phố Cam Ranh, Khánh Hòa (làm thôn trưởng 10 năm và sinh sống ở đó từ nhỏ đến nay).

Gia đình bà Mầu Thị Đá cùng bà Mầu Thị L sinh sống tại khu vực này từ trước năm 1975. Cụ thể bà Đá, bà L sinh sống trên mảnh đất mà Tòa án tiến hành thẩm định tại chỗ cũng là mảnh đất ông T, bà Đ khởi kiện. Gia đình bà L dựng nhà tạm ở, ngoài ra còn có 2 mộ lớn và khoảng 30 mộ nhỏ là của dòng họ, anh em bà Mầu Thị L trên phần diện tích đất tranh chấp.

Nguồn gốc đất tại khu vực trên (cụ thể là mảnh đất đang tranh chấp) là của gia đình bà Mầu Thị Đá và Mầu Thị L khai hoang quản lý sử dụng. Diện tích bà Mầu Thị Đá và Mầu Thị L khai hoang quản lý sử dụng là rất rộng khoảng 1ha (10000 m²). Bà Mầu Thị Đá có bán cho ông Nguyễn Thanh H diện tích đất khoảng 4 sào (4000m²) nhưng ở vị trí khác và ông H đã bán cho ai tôi không biết nhưng đã bán cho nhiều người. Trong phần diện tích bà Mầu Thị Đá bán cho ông Nguyễn Thanh H không có phần diện tích đất đang tranh chấp mà gia đình bà Mầu Thị L đang ở và quản lý.

Gia đình bà Mầu Thị L là người dân tộc Raglai và rất nghèo khó thuộc diện hộ nghèo của xã nên không hiểu biết pháp luật, kính mong quý Tòa án bảo đảm quyền lợi và công bằng cho họ.

Phát biểu tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cam Ranh kết luận:

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Quan điểm giải quyết vụ án: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí: Nguyên đơn chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được miễn án phí do là người cao tuổi.

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 thủ tục tố tụng:

- Tại phiên tòa, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Mầu Thị T, bà Mầu Thị K, ông Nguyễn Thanh H) và người làm chứng vắng mặt nhưng có yêu cầu vắng mặt tại phiên tòa; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị L) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

- Về quan hệ tranh chấp và phạm vi yêu cầu khởi kiện:

Nguyên đơn khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp phần đất có ký hiệu 2 diện tích là 923,5 m² và phần đất có ký hiệu 4 diện tích là 1145,6m² thể hiện trên Mảng trích đo địa chính số 153-2020 ngày 28/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố Cam Ranh. Nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất trên cho nguyên đơn và buộc bị đơn giao trả đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp diện tích đất 3100m² theo đơn khởi kiện ngày 08/3/2019, sau đó tại biên bản hòa giải ngày 04/9/2020 nguyên đơn xác định tranh chấp phần đất có tổng diện tích 2069,1m² tọa lạc tại thôn Giải Phóng, xã Cam Phước Đông, Cam Ranh. Do đó, Hội đồng xét xử xác định phạm vi khởi kiện là tranh chấp quyền sử dụng đất có diện tích 2069,1m² tọa lạc tại thôn Giải Phóng, xã Cam Phước Đông, Cam Ranh.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Diện tích, vị trí đất tranh chấp: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều xác định các bên tranh chấp đối với Phần đất có ký hiệu 2 diện tích là 923,5 m² và phần đất có ký hiệu 4 diện tích là 1145,6m² (sau khi đã trừ đi phần diện tích 213,8m² nằm lấn sang thửa 407 (của phần đất ký hiệu 2) và trừ đi phần diện tích 33,1m² nằm lấn sang thửa 407 (của phần đất ký hiệu 4)) thuộc thửa đất số 190, tờ bản đồ số 02 (bản đồ lâm nghiệp), nay là thửa 408, tờ bản đồ 46 (theo dự án Vlap) tọa lạc tại thôn Giải Phóng, xã Cam Phước Đông, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa. Trên diện tích đất tranh chấp có 01 nhà tạm diện tích 16m², 01 mộ xây và 01 mộ đất do gia đình bà Mầu Thị L, ông Tro N và bà Mầu Thị T quản lý, sử dụng. Diện tích, vị trí tài sản tranh chấp được thể hiện trên Mảng trích đo địa chính số 153-2020 ngày 28/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố Cam Ranh và đã được Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2020.

[2.2] Nguồn gốc đất tranh chấp

Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Thanh H) đều thống nhất nguồn gốc đất tranh chấp là của nguyên đơn nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2004 (giấy viết tay, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền). Đây là phần đất nằm trong tổng diện tích đất 6000m² (6 sào) ông H khai hoang từ năm 2000 cho đến năm 2004, không nằm trong diện tích đất 4000m² (4 sào) ông H mua của bà Mầu Thị Đá năm 1993. Nguyên đơn kê khai đăng ký năm 2007 và nằm trong sổ mục kê bản đồ lâm

nghiệp năm 2007 của Ủy ban nhân dân xã Cam Phước Đông, thành phố Cam Ranh.

Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị L) thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2004 bằng giấy viết tay và không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận là vô hiệu do vi phạm pháp luật về đất đai. Tuy nhiên, các bên không có yêu cầu giải quyết đối với việc chuyển nhượng này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Mầu Thị T, bà Mầu Thị K) và người làm chứng đều xác định nguồn gốc quyền sử dụng đất trên là của gia đình khai hoang, đăng ký kê khai và sinh sống từ trước năm 1975. Trước đây bà Mầu Thị Đá có bán một phần diện tích của gia đình cho ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị L với diện tích là 4000m² (4 sào). Phần diện tích bà Mầu Thị Đá bán cho ông H đã được ông H bán cho nhiều người khác và không liên quan đến phần diện tích đất đang tranh chấp.

Ủy ban nhân dân xã Cam Phước Đông, thành phố Cam Ranh xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của các hộ dân sinh sống tại địa phương khai hoang nhưng không xác định được ai khai hoang và khai hoang thời điểm nào.

Như vậy, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Đ không có một trong các loại giấy tờ theo Điều 100 Luật đất đai 2013 (trước đây là Điều 50 Luật đất đai 2003). Đồng thời, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Thanh H) không đưa ra được bằng chứng nào chứng minh việc khai hoang diện tích đất đang tranh chấp nên không có căn cứ xác định nguồn gốc quyền sử dụng đất đang tranh chấp là của nguyên đơn.

[2.3] Thực tế sử dụng đất tranh chấp

Theo nội dung xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 14/5/2020 và biên bản xác minh ngày 18/8/2020 tại Ủy ban nhân dân xã Cam Phước Đông, thành phố Cam Ranh xác định ông Tro N, bà Mầu Thị L, bà Mầu Thị T và bà Mầu Thị K là người đang sử dụng diện tích đất tranh chấp. Bà Mầu Thị L và ông Tro N có đăng ký kê khai đối với thửa đất số 408, tờ bản đồ số 46 và thửa đất số 407, tờ bản đồ số 46 vào năm 2014.

Ông Nguyễn Văn T có kê khai đăng ký năm 2007 và nằm trong sổ mục kê bản đồ lâm nghiệp năm 2007 của Ủy ban nhân dân xã Cam Phước Đông nhưng không phải là trường hợp sử dụng ổn định từ trước ngày 01/7/2004 theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật đất đai 2013 (trước đây là khoản 4 Điều 50 Luật đất đai 2003). Ông T không phải là người sinh sống và sản xuất lâm nghiệp tại khu vực diện tích đất tranh chấp, không kê khai, đóng thuế sử dụng đất và không có tài liệu, giấy tờ gì chứng minh việc sử dụng đất tại diện tích đất tranh chấp nên không được công nhận là người sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp.

Như vậy, dựa vào thực tế sử dụng đất cho thấy không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận nhưng được miễn án phí do là

người cao tuổi theo quy định tại Điều 12, khoản 1 Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 4.932.000 đồng và không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết nên không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

*** Căn cứ:**

- Các Điều 26, 68, 227, 228, 244, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 221 Bộ luật Dân sự 2015;
- Các Điều 100, 101 Luật đất đai 2013;
- Các Điều 12, 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 2069,1m² thuộc thửa đất số 190, tờ bản đồ số 02 (bản đồ lâm nghiệp), nay là thửa 408, tờ bản đồ 46 (theo dự án Vlap) tọa lạc tại thôn Giải Phóng, xã Cam Phước Đông, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa (*Diện tích, vị trí đất tranh chấp được thể hiện trên Mảng trích đo địa chính số 153-2020 ngày 28/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố Cam Ranh kèm theo bản án*).

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND TP. Cam Ranh;
- Chi cục THADS TP. Cam Ranh;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Huy Hoàng