

Bản án số: 37/2020/DS-ST
Ngày 10-12-2020
V/v “*Tranh chấp QSD đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ P, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Nghĩa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quý Phúc

Bà Phạm Thị Hiền

- *Thư K phiên tòa:* Ông Huỳnh Thanh Trà – Thư K Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ tham gia phiên tòa:* Bà Trịnh Ngọc Hồng Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2019/TLST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2020/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ X, khu phố P, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Anh T (có mặt)

2. Bị đơn: Ban Q

Địa chỉ: Số X đường 27/4, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Châu Anh Đ (có mặt)

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

[3.1] Bà Nguyễn Thị K (Nguyễn Nam P), sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ X, ấp Bắc X, xã H, thành phố Ba, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

[3.2] Ông Nguyễn Tiến H, sinh năm 1986 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

[3.3] Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1987 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số X 4, ấp N xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

[3.4] Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp N xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

[3.5] Công ty Cổ phần P.

Địa chỉ: Khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ M, Giám đốc công ty (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

[3.6] Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Võ Mạnh H - Phó phòng tài nguyên và môi trường thị xã P

Ông Phạm Hoàng V - Chuyên viên phòng TN&MT thị xã P

Ông Lê Thanh B - Chủ tịch UBND phường M, thị xã P

(Ông B có mặt; ông H, ông V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

[3.7] Ban Q1

Địa chỉ: X Bạch Đằng, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hoàng P (có mặt)

[3.8] Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1962 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ X, khu phố P, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Người làm chứng:

[4.1] Ông Phạm T, sinh năm 1932 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ X, khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

[4.2] Ông Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ X, khu phố B, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

[4.3] Ông Vũ Văn B, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ X, khu phố B, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

[4.4] Ông Vũ Thanh H, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ X, khu phố P, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

[4.5] Ông Nguyễn Tấn H sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ X, khu phố M, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

[4.6] Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ X, khu phố P, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

[4.7] Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1956 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ X, khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

[4.8] Ông Huỳnh K, sinh năm 1937 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ X, khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

[4.9] Ông Nguyễn Phi H sinh năm 1945 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ X, khu phố P phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

[4.10] Ông Vũ Văn T sinh năm 1948 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ X, khu phố T, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

[4.11] Ông Đào Đức L, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ X, khu phố P, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

[4.12] Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1953 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố M, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

[4.13] Ông Trần Đình T, sinh năm 1947 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ X, ấp X, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai

[4.14] Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ X, khu phố M, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo ủy quyền ông Vũ Anh T trình bày:***

Vào năm 1973, cha mẹ bà Nguyễn Thị T là ông Nguyễn Viết T2 và bà Nguyễn Thị R cùng các ông: Phạm T, Nguyễn Tấn H, Nguyễn Văn H và một số hộ dân khác đến lập nghiệp tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu).

Năm 1974 vợ chồng ông T2, bà R đã khai hoang một diện tích đất tại ấp P để sản xuất nông nghiệp, làm đùng nuôi tôm, cá và diện tích đất này chính là thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11 tại phường M, thị xã P. Đến năm 1975, bà R đã đi làm thủ tục đứng tên trong sổ Bộ kê khai nộp thuế đối với phần diện tích đất đã khai phá tại cơ quan có thẩm quyền. Trong quá trình canh tác cha mẹ bà T đã dần khai hoang, mở rộng thêm diện tích đất của thửa 228 và có kê khai nộp thuế đầy đủ cho Nhà nước.

Năm 1985- 1986, gia đình ông T2 thuê nhân công đắp bờ bao toàn bộ thửa đất số 228 để làm đùng nuôi tôm, đến năm 1987 ông T2 cho bà T được toàn quyền sử dụng và định đoạt thửa đất nêu trên. Sau khi được cha mẹ cho đất thì bà T là người trực tiếp sử dụng, canh tác trên thửa đất số 228. Đến ngày 15-01-1992 hộ bà T đã được Ủy ban nhân dân xã M, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

cấp Sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp với phần diện tích đất 80.000m² của thửa 228, riêng đối với phần diện tích đất còn lại thì chưa được cấp.

Năm 1995 trong khi gia đình bà T đang canh tác thửa đất số 228 thì một số cán bộ xã M đến nói và yêu cầu bà T K Hợp đồng nhận khoán với Dự án X. Do không hiểu biết pháp luật đồng thời nghe những cán bộ trên nói là không K vào giấy tờ thì sẽ bị mất đất nên bà T đã K vào hợp đồng khoán nêu trên. Tuy nhiên, trên thực tế sau khi K hợp đồng thì gia đình bà T vẫn là người trực tiếp sử dụng, tự bỏ vốn đầu tư và canh tác trên thửa đất 228 mà không được hưởng bất kỳ quyền lợi gì cũng như không được cơ quan hay tổ chức nào hỗ trợ cho gia đình bà T được làm các thủ tục liên quan đến thửa đất 228 mà gia đình bà T đang canh tác.

Năm 2005, gia đình bà T gặp khó khăn nên đã chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần P 8,5ha đất thuộc một phần diện tích của thửa 228. Năm 2007, Công ty P đã chuyển nhượng lại phần đất trên cho 04 người gồm bà Nguyễn Thị K (Nguyễn Nam P), ông Nguyễn Tiến H, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị T. Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa số 228 thì cuối năm 2007 bà T cũng đã chuyển nhượng hết cho bà K(P) và việc chuyển nhượng đất trên cũng đã được các bên thực hiện xong.

Năm 2018, khi những người nhận chuyển nhượng thửa đất 228 đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì được biết toàn bộ thửa đất 228 nêu trên nằm trong ranh giới Rừng phòng hộ do Ban Q quản lý. Do đó, cơ quan có thẩm quyền đã tạm ngừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 228 cho những người nhận chuyển nhượng đất nêu trên.

Bà T xác định thửa đất số 228 vẫn được gia đình bà T sử dụng hợp pháp và ổn định từ khi khai phá cho đến khi chuyển nhượng hết cho những người khác vào năm 2005, 2007. Do đó việc xác định thửa đất trên thuộc quyền quản lý của Ban Q đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà T cũng như những người đã nhận chuyển nhượng đất sau này. Mặt khác, tại Công văn số 329/1998/CV-ĐC ngày 24-02-1998 của Giám đốc Sở Địa chính tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu gửi Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố về việc phối hợp chỉ đạo công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nằm trong Dự án Y có nêu “Hộ gia đình cá nhân có đất đang sử dụng hợp pháp trong vùng dự án vẫn được tiếp tục sử dụng và được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”. Như vậy, đối chiếu với nội dung tại công văn trên thì gia đình bà T đáp ứng đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất của thửa số 228 theo quy định của Luật Đất đai.

Nay, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Công nhận diện tích đất đang tranh chấp 124.791,7 m² thuộc thửa 228, tờ bản đồ số 11 (thửa mới số 35 và một phần của thửa số 27, tờ bản đồ số 62) tại phường M, thị xã P thể hiện tại Sơ đồ vị trí do Chi nhánh văn phòng đăng K đất đai thị xã P lập ngày 26-10-2020 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T.

+ Bà T xác định toàn bộ diện tích đất của thửa 228 nêu trên đã được chuyển nhượng hết cho bà K(P), bà T1, bà H, ông H và những người trên đã trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ năm 2008. Do đó bà T đề nghị công nhận cho bà K (Phuong), bà T1, bà H, ông H được toàn quyền sử dụng thửa đất trên và những người trên được quyền tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 228.

*** Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại theo ủy quyền của bị đơn ông Châu Anh Đ trình bày:**

Tại các Quyết định số 973/QĐ-UBT ngày 07-6-1994, số 2670/QĐ-UBND ngày 11-4-2002 và Quyết định số 1009/QĐ-UBND ngày 06-5-2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì Ban Quản lý dự án X (nay là Ban Q) được cấp có thẩm quyền giao 4.532ha đất tại khu vực L-M, huyện C để triển khai xây dựng rừng phòng hộ ven biển L-M theo chương trình Y. Trong tổng số diện tích đất được giao trên có thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11 (thửa mới số 35, tờ bản đồ số 62) của hộ bà Nguyễn Thị T.

Sau khi tiếp nhận, ngày 11-12-1996 Ban Quản lý dự án X K Hợp đồng khoán số 163/HĐK với bà T để gây trồng rừng phòng hộ ven biển L – M. Theo đó, tổng diện tích đất bà T được giao khoán là 6,5ha (trong đó diện tích đất có rừng phải bảo vệ là 2,0ha, diện tích đất chưa có rừng để gây trồng rừng là 4,5ha). Tuy nhiên khi các bên xác minh đất giao khoán ngoài thực địa thì diện tích đất bà T nhận giao khoán có tổng diện tích là 8,5ha.

Sau khi K hợp đồng thì bà T là người tự bỏ vốn đầu tư, canh tác và được hưởng lợi 100% từ sản phẩm bà T đã đầu tư trên đất, Ban Quản lý dự án X (nay là Ban Q) không đầu tư trồng, bảo vệ rừng bằng ngân sách nhà nước. Do đó giữa các bên không có việc thu chi quyết toán hàng năm.

Đến ngày 16-11-2018, Ban Q đã ban hành Quyết định số 1088/BQL về việc hủy bỏ Hợp đồng khoán số 163/HĐK ngày 11-12-1996 được K giữa Ban Quản lý dự án X với bà T.

Ông Đ cho biết từ khi Nhà nước giao đất cho Ban Q quản lý cho đến nay thì vẫn chưa tiến hành đo vẽ lại diện tích cụ thể mà vẫn sử dụng đất trên thực tế được giao. Ban Q cũng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu vực phường M, trong đó bao gồm cả thửa đất số 228 của gia đình bà T.

Ngày 19-9-2019 Ủy ban nhân dân thị xã P đã ra Thông báo số 1123/TB-UBND về việc thu hồi đất của Ban Q để thực hiện dự án đường sau cảng M-T, trong đó thửa đất số 228 tờ bản đồ 11 (thửa mới là 35, tờ bản đồ 62) bị thu hồi khoảng 3.436,7m². Tuy nhiên đến nay việc thu hồi đất trên vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền thực hiện xong.

Ban Q không có ý kiến đối với kết quả thẩm định, đo vẽ và định giá tài sản do Tòa án tiến hành.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T thì Ban Q không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Tòa án công nhận đất cho bà T thì đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, giảm diện tích đất rừng phòng hộ tại khu vực.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày.**

- Ban Quản lý Dự án Giao thông khu vực cảng Cái Mép-Thị Vải:

Ban Q1 là chủ dự án đầu tư xây dựng đường cảng M-T theo Quyết định số 3102/QĐ-UBND ngày 31-10-2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Theo Thông báo số 1123/TB-UBND ngày 19-9-2019 của Ủy ban nhân dân thị xã P về việc thu hồi đất của Ban Q để thực hiện dự án đường sau cảng M-Ti thì tại thửa đất 228 tờ bản đồ 11 (thửa mới là 35, tờ bản đồ 62) hiện bà T đang sử dụng sẽ bị thu hồi một phần diện tích đất khoảng 3.436,7m².

Hiện nay, Ủy ban nhân dân thị xã P đang hoàn thiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho dự án. Việc hộ dân có được bồi thường về đất và tài sản trên đất hay không là thuộc thẩm quyền của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của thị xã P. Vấn đề xác định quyền sử dụng đất hợp pháp của bà T không thuộc thẩm quyền của Ban quản lý dự án. Ban quản lý dự án chỉ có nghĩa vụ đảm bảo đầy đủ kinh phí để chi trả kịp thời tiền bồi thường, hỗ trợ sau khi Ủy ban nhân dân thị xã ban hành quyết định phê duyệt, nhận bàn giao mặt bằng và sử dụng để thực hiện dự án.

Ban Q1 không có ý kiến đối với kết quả thẩm định, đo vẽ, định giá tài sản và diện tích đất của thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11 (nay là thửa 35 và một phần thửa 27 tờ bản đồ số 62) do Tòa án tiến hành.

Ban Q1 không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Ủy ban nhân dân thị xã P:

Ngày 19-9-2019 Ủy ban nhân dân thị xã P ban hành Thông báo số 1123/TB-UBND về việc thu hồi đất của Ban Q để thực hiện dự án đường sau cảng M-Ti.

Theo bản đồ địa chính thì thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11 có diện tích khoảng 135.890,0m², trong đó có:

+ Diện tích 5.233,0m² thuộc diện thu hồi dự án đường sau cảng M-T.

+ Diện tích 130.657,0m² còn lại nằm ngoài ranh giới thu hồi dự án đường sau cảng M-T.

Theo bản đồ thu hồi đất thì thửa đất 228 tờ bản đồ địa chính số 11 có một phần diện tích thuộc các thửa đất số 165; 166; 175; 176; 182; 183; 185; 188; 190; 196; 2001 tờ bản đồ số 1 với diện tích thu hồi là 5.233,0m².

Căn cứ Quyết định số 1009/QĐ-UB ngày 06-5-2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc xác định ranh giới rừng phòng hộ và bản đồ ranh giới rừng phòng hộ thì phần diện tích 135.890,0m² trong đó có:

+ Diện tích 200,0m² nằm ngoài ranh giới rừng phòng hộ không thuộc diện thu hồi dự án đường sau cảng M-T.

+ Diện tích 135.690,0m² nằm trong ranh giới rừng phòng hộ do Ban Q quản lý, trong đó có diện tích 5.233m² thuộc diện thu hồi dự án đường sau cảng M-Ti và diện tích 130.457,0m² nằm ngoài ranh giới thu hồi dự án.

Từ căn cứ trên, Ủy ban nhân dân thị xã P ban hành Thông báo thu hồi đất với diện tích dự kiến thu hồi 52.655,1m² đất (trong đó có phần diện tích 5.233m² thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11) của Ban Q là đúng quy định.

Đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật về đất đai để giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà T.

- Công ty Cổ phần P:

Năm 2005, Công ty P nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T diện tích đất 8.5ha thuộc một phần của thửa số 228, tờ bản đồ 11 tại phường M, thị xã P và việc chuyển nhượng đất giữa các bên được lập bằng giấy tay. Tại thời điểm chuyển nhượng thì diện tích đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có sổ thuế nông nghiệp. Diện tích đất các bên chuyển nhượng được căn cứ trên sổ liệu tại sổ thuế nông nghiệp, không đo đạc lại trên thực tế.

Đến năm 2007, Công ty P chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên 04 người gồm bà K(P), ông H bà Huệ và bà T1 với giá chuyển nhượng là 850.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất giữa các bên được lập bằng giấy tay và đã hoàn thành.

Công ty P xác định từ năm 2007 Công ty đã giao lại toàn bộ 8,5ha đất cho những người nhận chuyển nhượng sử dụng nên hiện nay không còn quyền lợi hay nghĩa vụ gì liên quan đến diện tích đất nêu trên.

Công ty P không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị K (Nguyễn Nam P), ông Nguyễn Tiến H, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị H:

Năm 2007 bà K (P), ông H, bà T1 và bà H nhận chuyển nhượng của Công ty Cổ phần P (do ông Đỗ M đại diện) diện tích đất 8,5ha thuộc một phần của thửa 228, tờ bản đồ số 11 tại phường M, thị xã P với giá 850.000.000 đồng. Do đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giao dịch giữa các bên chỉ được xác lập bằng văn bản, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng thì Công ty P đã giao đất lại cho bà K(P, ông H, bà T1 và bà H quản lý sử dụng.

Tiếp theo, cuối năm 2007 bà T đã chuyển nhượng hết phần diện tích đất còn lại của thửa số 228 cho bà K (P) và việc chuyển nhượng đất giữa các bên cũng đã được thực hiện xong.

Từ năm 2008 đến nay bà K(P), ông H, bà T1 và bà H là những người quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất 124.791,7 m² thuộc thửa số 228, tờ bản đồ số 11(nay là thửa 35 và một phần thửa 27 tờ bản đồ số 62) tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Nay bà K (P), ông H, bà T1, bà H thống nhất với toàn bộ ý kiến của bà T trong vụ án đồng thời đề nghị:

+ Yêu cầu Tòa án công nhận bà T là người được quyền sử dụng, quản lý thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11 (nay là thửa 35 và một phần thửa 27 tờ bản đồ số 62) tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có diện tích theo Sơ đồ vị trí ngày 26-10-2020 là 124.791,7 m².

+ Đồng ý với ý kiến của bà T về việc giao cho bà K(P), ông H, bà T1, bà H được trực tiếp, sử dụng diện tích đất 124.791,7 m² thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11 (nay là thửa 35 và một phần thửa 27 tờ bản đồ số 62) tại phường M, thị xã P và bà K(P), ông H, bà T1, bà H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 228.

- Ông Nguyễn Văn H:

Ông H là chồng bà T nên khu đất gia đình vợ ông H đã khai hoang không phải là tài sản của ông H. Ông H xác định thửa đất số 228 là tài sản riêng của bà T được ông T2, bà R cho và bà T đã quản lý, sử dụng từ khi tặng cho đến nay, không có ai tranh chấp.

Về nguồn gốc thửa đất số 228 thì ông H thống nhất với ý kiến trình bày của bà T. Ông H xác định cùng với bà T là những người đã trực tiếp canh tác, sử dụng ổn định thửa đất số 228 từ trước khi bà T được cha mẹ cho đất đến khi đất được chuyển nhượng cho người khác vào các năm 2005, 2007.

Ông H đề nghị Tòa án công nhận bà T là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 228 để bà T thực hiện các thủ tục chuyển nhượng đất cho 04 người đã nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

*** Những người làm chứng trình bày**

- Ông Phạm T:

Ông T và ông T2 (cha bà T) và một số người dân khác là những người đầu tiên đến lập nghiệp tại ấp Phú Hà, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Nai và ông T có đất giáp ranh với đất của ông T2.

Trong quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông T2, bà R là người đã cải tạo, mở rộng thêm diện tích đất tại thửa số 228 và có kê khai nộp thuế nông nghiệp đầy đủ. Năm 1985, 1986 ông T2 thuê công nhân đắp bờ bao thửa đất 228 để làm đùng nuôi tôm.

Năm 1987, ông T2 cho bà T được sử dụng thửa đất 228 và vợ chồng bà T đã thuê máy đào về gia cố lại toàn bộ bờ bao của thửa đất đồng thời vợ chồng bà T là người trực tiếp canh tác, sử dụng ổn định thửa đất số 228 cho đến khi bán lại cho người khác.

- Ông Nguyễn Ngọc N:

Gia đình ông N đến lập nghiệp tại ấp P, xã P từ năm 1975. Khi đến ấp P thì ông N thấy vợ chồng ông T2, bà R đã sử dụng và canh tác trên thửa đất số 228

từ trước. Do đất của gia đình ông N giáp ranh với đất của ông T2 nên khi ông T2 cho bà T sử dụng thì thửa đất số 228 vẫn có hiện trạng như hiện nay.

- Ông Vũ Thanh H:

Năm 1973, gia đình ông H và ông Trị, ông T2 cùng đến lập nghiệp tại ấp Phú Hà và gia đình ông H cũng có đất gần với đất của ông T2 sử dụng. Ông H cho biết lúc đầu thì phần đất vợ chồng ông T2 khai phá có diện tích nhỏ nhưng sau đó đã được vợ chồng ông T2 khai phá, mở rộng thêm và phần đất này chính là phần đất bà T đang sử dụng hiện nay.

- Ông Huỳnh K:

Năm 1980 ông K về làm rẫy trên phần đất gần với đất của vợ chồng ông T2 đang canh tác tại ấp P. Sau này khi vợ chồng ông T2 già yếu thì có giao lại phần đất trên cho con gái là bà T sử dụng. Ông K cho biết về hiện trạng đất vợ chồng ông T2 sử dụng vẫn được giữ nguyên như hiện nay.

- Ông Nguyễn Phi H:

Ông H đến ấp P lập nghiệp từ năm 1977. Khi đến ấp P ông H thấy vợ chồng ông T2 đã canh tác trên thửa đất mà hiện nay bà T đang sử dụng. Ông H cho biết về phần đất vợ chồng ông T2 sử dụng không có thay đổi gì so với hiện trạng hiện nay.

- Ông Vũ Văn T3:

Năm 1980 ông T3 về sinh sống tại ấp P và làm đại lý mua tôm cho xã. Trong thời gian thu mua tôm của vợ chồng ông T2 thì ông T3 thấy xung quanh đùng của vợ chồng ông T2 đã hình thành nên các bờ bao và phần đất này chính là phần đất đã cho bà T sử dụng, hiện trạng đất không có thay đổi gì.

- Ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Tấn H, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn L, ông Vũ Văn B, ông Trần Đình T, ông Đào Đức L:

Các ông B, H1, H, L, B, T, L là những người dân canh tác trên các thửa đất gần với đất của vợ chồng ông T2, bà R tại ấp P. Tại thời điểm vợ chồng ông T2, bà R sử dụng đất thì phần đất trên có diện tích nhỏ, sau này vợ chồng ông T2 đã khai phá mở rộng thêm diện tích đất như hiện nay.

Về quá trình sử dụng đất: Vào năm 1985, 1986 vợ chồng ông T2 thuê nhân công đắp bờ bao xung quanh đất để làm đùng nuôi tôm và đến năm 1987 thì cho con gái là bà T sử dụng. Sau đó vợ chồng bà T đã thuê máy đào về gia cố lại toàn bộ bờ bao xung quanh đùng như hiện nay.

- Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:

1. Về tố tụng:

Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng đúng với quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử, chưa tuân thủ đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã tiến hành đầy đủ các trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về nội dung giải quyết:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp cũng như do Tòa án thu thập trong quá trình tố tụng nhận thấy:

Thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11 (nay là thửa 35, một phần thửa 27, tờ bản đồ số 62) tại phường M, thị xã P được vợ chồng ông T2, bà R khai phá từ trước năm 1975 và đã đăng K kê khai nộp thuế, đứng tên trong sổ Bộ thuế nông nghiệp năm 1975, 1991.

Trong quá trình sử dụng, vợ chồng ông T2 có khai phá mở rộng thêm diện tích đất như hiện nay. Việc xác định diện tích đất của thửa số 228 thể hiện tại Sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng K đất đai chi nhánh thị xã P lập ngày 26-10-2020 là hoàn toàn phù hợp vị trí, hiện trạng của thửa đất được lồng ghép với ranh bản đồ địa chính và cũng phù hợp với sự xác nhận của những người dân có đất giáp ranh.

Xét thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11 (nay là thửa 35 và một phần thửa số 27, tờ bản đồ số 62) tại phường M, thị xã P được vợ chồng ông T2 và sau này là vợ chồng bà T sử dụng ổn định từ trước năm 1975 và có nộp thuế nông nghiệp, không bị cơ quan nào ra quyết định thu hồi và hiện không nằm trong hợp đồng giao khoán với Ban Q. Do đó căn cứ các Điều 100, 101 Luật Đất đai cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Ghi nhận sự thỏa thuận của bà T về việc giao lại thửa đất trên cho bà K (P), bà T1, bà H, ông H sử dụng đồng thời những người trên được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 228.

Về chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá: Bà T tự nguyện chịu toàn bộ.

Về án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp xác định vụ việc trên thuộc loại quan hệ “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 9

Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Thủ tục xét xử vắng mặt đương sự:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Tiến H, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn H, Công ty Cổ phần P và những người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thị xã P gồm ông Võ Mạnh H, ông Lê Thanh B đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Nội dung giải quyết:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11 tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

[2.1.1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp như sổ Bộ thuế nông nghiệp năm 1975, Tờ khai tính thuế nông nghiệp năm 1977 và sổ Bộ thuế nông nghiệp năm 1991, nhận thấy từ năm 1973 ông Nguyễn Viết T2 và bà Nguyễn Thị R là cha mẹ của bà Nguyễn Thị T đã đến ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố P, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu) khai hoang một phần diện tích đất để sản xuất nông nghiệp và làm đùng nuôi thủy sản. Trong quá trình canh tác ông T2, bà R đã dần khai phá thêm đất để sử dụng và bà R là người đăng K kê khai nộp thuế, đứng tên trong sổ Bộ thuế nông nghiệp của các năm 1975, 1991.

Năm 1987 ông T2, bà R cho bà T được toàn quyền sử dụng và định đoạt diện tích đất mà ông T2, bà R đã tạo lập tại ấp P. Sau khi nhận đất vợ chồng bà T, ông Hòa là người trực tiếp canh tác và sử dụng đất ổn định, đến ngày 15-01-1992 bà T được Ủy ban nhân dân xã M, huyện C, tỉnh Đồng Nai cấp Sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp.

Xét thấy mặc dù trong suốt quá trình sử dụng, kê khai nộp thuế phần diện tích đất ông T2, bà R khai phá cũng như đến thời điểm bà T được cấp Sổ thuế nông nghiệp năm 1992 thì không thể hiện phần diện tích đất kê khai trên là thuộc thửa nào. Tuy nhiên căn cứ vào vị trí, hiện trạng của thửa đất được lồng ghép với ranh bản đồ địa chính đã xác định được diện tích đất bà T sử dụng thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ 11 (nay là thửa 35, một phần thửa 27, tờ bản đồ số 62) tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và việc xác định trên cũng phù hợp với lời khai của những người làm chứng về vị trí, hiện trạng của thửa đất bà T sử dụng.

[2.1.2] Tại sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp năm 1992, bà T kê khai diện tích đất nộp thuế là 80.000m². Theo bà T thì tại thời điểm kê khai do bà T không biết chính xác diện tích đất đã khai hoang là bao nhiêu nên chỉ ước lượng khoảng diện tích đó để làm căn cứ nộp thuế cho Nhà nước. Tuy nhiên căn cứ vào các Sổ mục kê, Biên bản thẩm định cũng như sơ đồ vị trí đã được cơ quan có thẩm quyền đo vẽ thì hiện nay thửa đất số 228, tờ bản đồ 11 (nay là thửa

35, một phần thửa 27, tờ bản đồ số 62) tại phường M, thị xã P có tổng diện tích 124.791,7 m². Mặc dù phần diện tích đất trên có số liệu khác với diện tích đất tại thời điểm bà T kê khai nộp thuế cũng như số liệu thể hiện tại các sổ mục kê nhưng việc xác định thửa đất số 228 nêu trên có tổng diện tích 124.791,7 m² là căn cứ vào hiện trạng thực tế các bờ bao của thửa đất và sự xác nhận của những người dân có sử dụng đất giáp ranh. Như vậy, có cơ sở xác định toàn bộ thửa đất 228 bà T sử dụng có tổng diện tích 124.791,7 m².

[2.2] Về việc quản lý thửa đất số 228 của Ban Quản lý Rừng phòng hộ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Nhận thấy, Ban Q (đơn vị kế thừa Ban Quản lý dự án X) được giao quản lý toàn bộ các thửa đất tại khu vực phường M, trong đó bao gồm cả thửa số 228 của gia đình bà T là căn cứ theo Quyết định số 973/QĐ-UBT ngày 07-6-1994, số 2670/QĐ-UBND ngày 11-4-2002 và Quyết định số 1009/QĐ-UBND ngày 06-5-2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Tuy nhiên, tại các quyết định nêu trên không có nội dung nào đề cập đến việc thu hồi đất của các hộ dân đang sử dụng trong ranh rừng phòng hộ.

Mặt khác, trong quá trình quản lý đất thì giữa Ban Quản lý dự án X (nay là Ban Q) với bà T có ký Hợp đồng thuê khoán trồng rừng. Tuy nhiên trên thực tế Ban Q không hỗ trợ đầu tư trồng và bảo vệ rừng cho bà T bằng ngân sách nhà nước mà bà T tự bỏ vốn đầu tư, canh tác và được hưởng lợi 100% từ sản phẩm đã đầu tư trên đất. Đến năm 2018, Ban Q đã hủy bỏ hợp đồng khoán nêu trên với bà T nên hiện nay thửa đất số 228 không còn nằm trong hợp đồng khoán với Ban Q.

[2.3] Về yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Như phân tích tại các mục [2.1] và [2.2] nêu trên đã xác định thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11 (nay là thửa 35 và một phần thửa số 27, tờ bản đồ số 62) tại phường M, thị xã P được gia đình bà T khai phá, sử dụng ổn định liên tục từ trước năm 1975 đến nay và đã nộp đầy đủ thuế nông nghiệp cho Nhà nước. Trong quá trình sử dụng đất nhà nước không có quyết định thu hồi, bồi thường và hiện không nằm trong hợp đồng giao khoán với Ban Q. Như vậy trường hợp của bà T đủ điều kiện để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó cần công nhận diện tích đất 124.791,7 m² thuộc thửa 228, tờ bản đồ số 11 (nay là thửa mới số 35 và một phần của thửa số 27, tờ bản đồ số 62) tại phường M, thị xã P là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T.

[2.4] Về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa 228 giữa Công ty Cổ phần P, bà K(P), bà T1, bà H, ông H với bà T.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bà T xác định việc chuyển nhượng thửa đất số 228 nêu trên giữa các bên đã được thực hiện xong từ năm 2005, 2007. Từ năm 2008 cho đến nay bà K, bà T1, bà H, ông H là những người trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất số 228 nên bà T đề nghị Tòa án công nhận cho những người trên được toàn quyền sử dụng thửa đất trên. Theo đó bà T đồng ý chuyển giao quyền sử dụng thửa đất số 228 cho bà K (P), bà T, bà H và ông H

đồng thời những người trên được quyền trực tiếp liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 228 theo quy định của pháp luật.

Xét thấy sự tự nguyện nêu trên của bà T là phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai và đã được những người nhận chuyển nhượng thửa đất số 228 đồng ý nên cần ghi nhận sự thỏa thuận này của các bên.

[2.5] Đối với phần diện tích đất bị thu hồi của thửa đất số 228.

Theo Thông báo số 1123/TB-UBND ngày 19-9-2019 của Ủy ban nhân dân thị xã P về việc thu hồi đất của Ban Q để thực hiện dự án đường sau cảng M-T thì tại thửa đất 228 tờ bản đồ 11 (thửa mới là 35, tờ bản đồ 62) bà T sử dụng sẽ bị thu hồi một phần diện tích đất khoảng 3.436,7m². Tuy nhiên hiện nay các cơ quan có thẩm quyền chưa hoàn thiện các thủ tục bồi thường liên quan đến phần diện tích đất bị thu hồi nêu trên.

Như đã phân tích tại mục [2.3] và [2.4] xác định toàn bộ thửa đất số 228 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T và được bà T chuyển giao lại cho bà K (P), bà T1, bà H và ông H được quyền đứng tên. Do đó bà K (P), bà T1, bà H và ông H được quyền trực tiếp liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục nhận tiền bồi thường (nếu có) đối với phần diện tích đất bị thu hồi của thửa 228 theo quy định.

[3] Chi phí sao lục hồ sơ, thẩm định, đo vẽ, định giá:

Bà T tự nguyện chịu toàn bộ số tiền 10.500.000 đồng và đã nộp xong.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà T không phải chịu.

Ban Q phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 75, 100 Luật Đất đai năm 2013; Điều 221 Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T

Công nhận diện tích đất 124.791,7 m² thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11 [nay là thửa mới số 35 (diện tích 119182,2m²) và một phần của thửa số 27 (diện tích 3397m²), tờ bản đồ số 62] tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị T (diện tích đất bao gồm các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 1 thể hiện tại Sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã P lập ngày 26-10-2020 kèm theo)

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị T về việc đồng ý chuyển giao quyền sử dụng diện tích đất 124.791,7 m² thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11 (thửa mới số 35 và một phần của thửa số 27, tờ bản đồ số 62) tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được công nhận nêu trên cho bà Nguyễn Thị K (Nguyễn Nam P), bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Tiến H được trực tiếp quản lý, sử dụng. Bà K (P), bà T1, bà H và ông H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin được trực tiếp đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

3. Bà Nguyễn Thị K (Nguyễn Nam P), bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Tiến H được quyền trực tiếp liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục nhận tiền bồi thường (nếu có) đối với phần diện tích đất bị thu hồi của thửa số 228, tờ bản đồ số 11 (thửa mới số 35 và một phần của thửa số 27, tờ bản đồ số 62) tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định của pháp luật.

4. Chi phí sao lục hồ sơ, thẩm định, đo vẽ, định giá: Bà Nguyễn Thị T tự nguyện chịu toàn bộ số tiền 10.500.000 (mười triệu năm tR nghìn) đồng và đã nộp xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị T không phải chịu. Trả lại cho bà Nguyễn Thị T toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng theo Biên lai thu số 0008528 ngày 08-5-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ.

Ban Q phải chịu số tiền 300.000 (ba tR nghìn) đồng.

6. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm (đối với đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai).

7. 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 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:

- Các đương sự;
- VKSND thị xã;
- TAND tỉnh BR-VT;
- Chi cục THA dân sự thị xã;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Nguyễn Minh Nghĩa

