TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TUY HÒA** **TỈNH PHÚ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2021/DS-ST

Ngày: 17/3/2021

V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TUY HÒA - TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Trúc Lâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Hà Trọng Khá.

2/ Bà Huỳnh Thị Minh Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Phụng Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên: Bà Nguyễn Thị Khánh- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 17/3/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 191/2017/TLST- DS ngày 02/11/2017, về "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 119/2020/QĐDS-ST ngày 17/12/2020, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông Hoàng Tiến M, sinh năm 1949; Địa chỉ: đường N, phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

2/ Bị đơn: Ông Lê Thanh C, sinh năm 1963; Địa chỉ: Thôn C, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

3*/ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Uỷ ban nhân dân xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/10/2017, nguyên đơn trình bày:

Nguyên mẹ của ông M là bà Nguyễn Thị P (chết), khi còn sống, vào năm 1986 có cùng ông M nhận chuyển nhượng khu đất trồng dừa của vợ chồng ông Lê X, bà Lê Thị P và con trai là ông Lê Thanh C, với diện tích 16m x 18m; có vị trí giới cận như sau: Đông giáp lăng miếu Cụ Thượng Thơ; Tây giáp đất vườn còn lại của ông X, bà P; Bắc đất Trần Thích; Nam giáp đất Trịnh Sáu. Toạ lạc tại thôn C, xã A, thành phố T. Giá chuyển nhượng là 3.000 đồng. Có viết giấy chuyển nhượng lập ngày 30/8/1986. Sau khi nhận chuyển

nhượng, do gia đình ông M đơn chiếc nên có nhờ gia đình ông C trông coi. Hàng năm ông M đều đưa tiền công chăm coi đất cho ông C, tổng cộng là 35.000 đồng, ông C có viết giấy vào ngày 24/9/1994.

Hiện tại các giấy nhận chuyển nhượng đất và nhận tiền bản chính đều đã mất, ông M chỉ còn các bản photocopy không được công chứng, chứng thực sao y bản chính. Tuy nhiên, tại biên bản hoà giải do UBND xã A lập ngày 12/7/2017, ông C đã thừa nhận có sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa 2 bên nên việc xuất trình bản gốc là không cần thiết.

Đến nay, ông C không giao trả lại đất đã chuyển nhượng cho ông M nên ông M yêu cầu, ông C phải tháo giỡ nhà đã xây dựng trên đất giao trả lại diện tích đất 16m x 18m nói trên.

- *Tại các biên bản hoà giải và bản tự khai, Bị đơn trình bày:*

Vào năm 1985, cha mẹ của ông C là ông Lê X, bà Lê Thị P có hợp tác trồng dừa với bà Nguyễn Thị P là mẹ của ông M, diện tích đất trồng dừa là bao nhiêu ông C không nhớ rõ. Ông X, bà P có bán đất trồng dừa cho mẹ ông M nhưng sau đó, ông X, bà P đã nhờ ông Trình Sáu mua lại, lúc mua lại có làm giấy tờ nhưng đã mất do mưa bão. Hiện nay, đất này là đất nghĩa địa do UBND xã A quản lý nên tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M. Các giấy chuyển nhượng đất lập ngày 30/8/1986 và giấy nhận tiền ngày 24/9/1994 là do ông M tự ý làm chứ cha mẹ tôi không biết chữ nên không ký, còn tôi thì không ký các giấy tờ này.

- *Tại biên bản ngày 12/6/2020, người có quyền và nghĩa vụ liên quan trình bày:* Diện tích đất 288 m2 (16m x 18m) thuộc giải thửa số 64 tờ bản đồ 35 (Theo sổ địa chính quyển số 1 trang 131 diện tích 170m2), toạ lạc tại thôn C, xã A đang có tranh chấp giữa ông M và ông C là đất nghĩa địa do UBND xã A quản lý.

Tại phiên toà:

- Nguyên đơn bổ sung: Tại thời điểm mẹ ông nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông Lê X, ông không có mặt và không ký vào giấy nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/1986 giữa vợ chồng ông Lê X, bà Lê Thị P với bà Nguyễn Thị P vì ông C đã thừa nhận giữa cha mẹ ông và bà P có giao dịch chuyển nhượng đất vừa dừa, ông C cũng đã nhận tiền của ông M để nộp thuế sử dụng đất là 35.000 đồng vào ngày 29/4/1994. Nên đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuy Hoà phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Hai bên có "Tranh chấp quyền sử dụng đất ", địa chỉ khu đất tại: thôn C, xã A, thành phố T, theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

[2] Diện tích đất đang có tranh chấp giữa ông M và ông C thuộc tờ bản đồ số 35, giải thửa số 64, theo sổ địa chính quyển số 01, trang 131 có diện tích 170m2; theo đo đạc hiện trạng tại Biên bản định giá tài sản ngày 13/3/2018 có diện tích là 180,96m2. Trên đất, ông Lê Thanh C đã xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 36m2; 01 chái tôn có diện tích 21,42m2; 01 chuồng gà có diện tích 13,91m2. Đây là đất nghĩa địa do UBND xã A quản lý, không thuộc quyền sử dụng của cá nhân nào. Ông C đã chiếm dụng trái phép. Nên cần kiến nghị UBND xã A thực hiện và chịu trách nhiệm đối việc quản lý diện tích đất 180,96 m2 được giao sử dụng vào mục đích làm nghĩa địa, theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Luật đất đai: "Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất" và khoản 2 Điều 8 Luật đất đai: "Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý".

[3] Đối với giao dịch chuyển nhượng đất trồng dừa, nguyên đơn cho rằng lập ngày 30/8/1986, giữa vợ chồng ông Lê X, bà Lê Thị P và bà Nguyễn Thị P, xét thấy nguyên đơn chỉ cung cấp 01 "Giấy nhượng đất trồng dừa" và 01 "Giấy nhận tiền" ngày 24/9/1994 (theo đó ông C có nhận của ông M 35.000 đồng để nộp thuế đất). Các tài liệu này đều là bản photocopy không được công chứng, chứng thực hợp pháp nên không xác định là chứng cứ, theo quy định tại Điều 95 BLTTDS năm 2015.

[4] Đối với việc ông Lê Thanh C thừa nhận giữa cha mẹ ông và mẹ ông M có giao dịch chuyển nhượng đất trồng dừa nhưng sau đó đã nhờ ông Trịnh Sáu (chết) nhận chuyển nhượng lại, hiện tại giấy nhận chuyển nhượng này ông C cũng không xuất trình được. Ông C trình bày không rõ diện tích đất và số tiền mà cha mẹ ông đã nhận chuyển nhượng. Xét thấy nghĩa vụ chứng minh trong vụ án này thuộc về cả nguyên đơn và bị đơn nhưng cả 2 đã không xuất trình được chứng cứ. Các chủ thể tham gia giao dịch này đều đã chết nên không có căn cứ vững chắc để khẳng định giữa bà P và vợ chồng ông X có ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc UBND xã A quản lý hay không để tuyên vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và giải quyết hậu quả pháp lý.

[5] Từ những viện dẫn trên đây, có đủ căn cứ để không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền số 000nn ngày 27/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tuy Hoà, tỉnh Phú Yên.

[7] Về lệ phí định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu 2.300.000 đồng. Hoàn trả lại cho nguyên đơn 2.700.000 đồng trong khoảng 5.000.000 đồng đã nộp tạm ứng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 385; 500 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận toàn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Lê Thanh C tháo dỡ nhà đã xây dựng giao trả cho ông Hoàng Tiến M diện tích đất 180,96m2 (Theo sổ địa chính là 170m2) thuộc tờ bản đồ số 35, giải thửa số 64.

[2] Kiến nghị UBND xã A thực hiện và chịu trách nhiệm đối việc quản lý diện tích đất 180,96 m2 được giao sử dụng vào mục đích làm nghĩa địa, theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Luật đất đai: "Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất" và khoản 2 Điều 8 Luật đất đai: "Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý".

[3] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0005253 ngày 27/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tuy Hoà, tỉnh Phú Yên.

[7] Về lệ phí định giá tài sản: Áp dụng khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự, buộc Nguyên đơn phải chịu 2.300.000 đồng. Hoàn trả lại cho nguyên đơn 2.700.000 đồng trong khoảng 5.000.000 đồng đã nộp tạm ứng.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án được tống đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày niêm yết công khai bản án.

**** Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND TP. Tuy Hòa;
- Chi cục THADS TP. Tuy Hòa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Trúc Lâm