

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số 142/2023/DS-PT  
Ngày 21 tháng 8 năm 2023  
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Xuân Long

*Các Thẩm phán:* Ông Trịnh Hoàng Anh

Bà Nguyễn Thị Quang

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:** Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 139/2023/TLPT-DS ngày 05/7/2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 22-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 157/2023/QĐ-PT ngày 20-7-2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 163/2023/QĐ-PT ngày 08-8-2023 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1947 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số F, tổ H, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Lưu Quang N, sinh năm 1978; địa chỉ: Số E đường N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

**2. Bị đơn:** Bà Mai Thị B, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số E, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:*

- Bà Hoàng Thị Thúy L, sinh năm 1973; địa chỉ: Số A đường H, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt);

- Bà Đỗ Huỳnh Thúy V, sinh năm 1999; địa chỉ: Số F, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt);

- Bà Nguyễn Thụy Lê T1, sinh năm 1985; địa chỉ: Số A đường H, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt);

- Ông Lý Thái H, sinh năm 1988; địa chỉ: Số B đường M, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

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

- Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1956; địa chỉ: Số H, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Ông Ngô Văn T2, sinh năm 1953; địa chỉ: Số F, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Bà Trần Ngọc Đ, sinh năm 1950; địa chỉ: Số D, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Bà Lâm Thị T3, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số F ấp A, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1972, địa chỉ: Số G khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Văn T2, bà Trần Ngọc Đ, bà Lâm Thị T3 và bà Nguyễn Ngọc L1:*

+ Bà Hoàng Thị Thúy L, sinh năm 1973; địa chỉ: Số A đường H, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt);

+ Bà Đỗ Huỳnh Thúy V, sinh năm 1999; địa chỉ: Số F, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt);

+ Bà Nguyễn Thụy Lê T1, sinh năm 1985; địa chỉ: Số A đường H, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt);

+ Ông Lý Thái H, sinh năm 1988; địa chỉ: Số B đường M, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Ông Lê Văn T4, sinh năm 1968; địa chỉ: Số C, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Bà Lê Thị Thu C, sinh năm 1969 (có mặt) và ông Võ Văn H2, sinh năm 1971 (vắng mặt); địa chỉ: Số F, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Lê Văn T5, sinh năm 1971; địa chỉ: Số D, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Ông Lê Thành Đ1, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số D, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bà Lê Thị Thu H3, sinh năm 1976; địa chỉ: Số D, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Ông Lê Thành T6, sinh năm 1979; địa chỉ: Số F, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Ông Lê Thành C1, sinh năm 1981; địa chỉ: Số D, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Bà Lê Ngọc Đ2, sinh năm 1984; địa chỉ: Số F, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn T4, bà Lê Thị Thu C, ông Võ Văn H2, ông Lê Văn T5, ông Lê Thành Đ1, bà Lê Thị Thu H3, ông Lê Thành T6, ông Lê Thành C1 và bà Lê Ngọc Đ2: Ông Lưu Quang N, sinh năm 1978, địa chỉ: Số E đường N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).*

- Ông Nguyễn Văn H4, sinh năm 1968; địa chỉ: Số E, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Ông Lê Văn M, sinh năm 1968; địa chỉ: Số G khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H4, ông Lê Văn M:*

+ Bà Nguyễn Thụy Lê T1, sinh năm 1985; địa chỉ: Số A đường H, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt);

+ Ông Lý Thái H, sinh năm 1988; địa chỉ: Số B đường M, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Bà Trần Thị H5, sinh năm 1960; địa chỉ: Số F, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

*4. Người làm chứng:*

- Ông Nguyễn Văn H4, sinh năm 1966; địa chỉ: Số F, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Ông Trần Văn T7, sinh năm 1966; địa chỉ: Số F, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1948; địa chỉ: Số A, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Ông Trần Bửu Đ3, sinh năm 1943; địa chỉ: Số I, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

*5. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1947; là nguyên đơn trong vụ án.*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*1. Theo đơn khởi kiện, các bản khai và quá trình tố tụng tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Năm 1975, gia đình cụ Nguyễn Thị T khai phá, sử dụng diện tích 16.334,6m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 06 tờ bản đồ số 35 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, để nuôi trồng thủy sản và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Trong quá trình sử dụng nuôi trồng thủy sản cụ T đã xây công kê để lấy nước và thoát nước, đắp bờ làm đùng nuôi trồng thủy sản, hàng năm đều có tu sửa đắp lại bờ đùng và còn xây dựng chòi để trông coi. Ngoài ra, hàng năm vào mùa làm muối cụ T cho một số hộ dân làm ruộng muối bên trong lấy nhờ nước từ đùng của mình vào ruộng để làm muối (theo cách làm muối truyền thống từ xưa đến nay của các hộ làm muối ở khu vực này là lấy nước ở đùng bên cạnh để làm muối). Trong số những hộ dân lấy nước từ đùng của mình có hộ bà Lâm Thị T3, hộ ông Ngô Văn T2, hộ bà Trần Ngọc Đ, hộ ông Lê Văn M, bà Nguyễn Ngọc L1 và hộ bà Mai Thị B, ông Nguyễn Văn H4.

Việc sử dụng đất của gia đình cụ T từ trước đến nay vẫn diễn ra bình thường không tranh chấp với bất kỳ với ai và được những hộ dân sử dụng đất xung quanh làm chứng, cụ thể là ông Trần Văn T7 và ông Nguyễn Văn H4 là người sử dụng đất cùng thời điểm với cụ T sử dụng thửa đất nêu trên.

Đến năm 2020, cụ T làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên thì được UBND thị trấn L thông báo là bà Mai Thị B cũng làm hồ sơ đề nghị xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Đồng thời, Ủy ban nhân dân thị trấn L và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L trả hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận để các bên đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp.

Sau đó, cụ T làm đơn đề nghị UBND thị trấn L tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật. Khi hòa giải tại UBND thị trấn L thì có thêm một số hộ dân lấy nhờ nước từ đùng cụ T để làm muối, như hộ bà Lâm Thị T3, hộ ông Ngô Văn T2, hộ bà Trần Ngọc Đ, hộ ông Lê Văn M, bà Nguyễn Ngọc L1 cũng tham gia tranh chấp đối với diện tích đất mà cụ T đang sử dụng.

Trong quá trình hòa giải tại cơ sở, bị đơn và các hộ dân nêu trên có bản tường trình về nguồn gốc đất tranh chấp. Theo bản tường trình thì bị đơn và các hộ này đã tự khai hoàn toàn mâu thuẫn với nhau về nguồn gốc thửa đất tranh chấp, đồng thời trên thực tế bị đơn và các hộ dân nói trên chưa bao giờ sử dụng phần diện tích đất này mà gia đình cụ T hiện đang sử dụng.

Nhận thấy việc bị đơn và các hộ dân nêu trên tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 16.334,6m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 06 tờ bản đồ 35 thị trấn L là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Vì vậy, cụ T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận cho cụ T được quyền sử dụng diện tích 16.334,6m<sup>2</sup> đất

thuộc thửa số 06 tờ bản đồ số 35 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Mảnh trích đo địa chính số 346-2020 ngày 24-9-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Theo bản tự khai, trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Mai Thị B và người đại diện theo uỷ quyền bà Hoàng Thị Thúy L, chị Đỗ Huỳnh Thúy V, chị Nguyễn Thụy Lê T1 và anh Lý Thái H trình bày:

Đất ruộng muối gia đình bà Mai Thị B đang sử dụng được cụ cố Đỗ Văn G khai phá, sử dụng từ năm 1896 và chuyển quyền sử dụng lại cho con trai là cụ Đỗ Văn Đ4. Đến năm 1965, cụ Đ4 chết thì các con, cháu đồng sử dụng đối với diện tích đất ruộng muối này. Năm 1976, các đồng sử dụng nhất trí tặng cho lại bà Đỗ Thị Đ5 và bà Đ5 sử dụng trong vòng 19 năm và đến năm 1995 tặng cho vợ chồng con trai là ông Nguyễn Văn H4, bà Mai Thị B và một phần diện tích đất ruộng muối được vợ chồng ông H4, bà B nhận chuyển nhượng lại của bà Võ Thị C2 vào năm 2007 (bà C2 sử dụng từ trước năm 1975). Đất canh tác liên tục ổn định từ ngày đó đến nay nhằm mục đích lấy nước để sản xuất, không có tranh chấp với ai. Gia đình ông H4, bà B sử dụng đất ổn định và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 933582 ngày 29-5-2008 đứng tên ông H4, bà B đối với phần đất của gia tộc để lại và phần đất nhận chuyển nhượng của bà C2.

Trong quá trình sử dụng đất gia đình ông H4, bà B lấy nước sản xuất muối từ thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Về phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 thị trấn L, huyện L diện tích 16.827m<sup>2</sup> gồm cả sân phơi nước sạch để làm muối là đất dùng hiện nay do 05 hộ dân sử dụng chung để làm nơi chứa nước biển để đưa vào ruộng muối để sản xuất muối, gồm: Hộ ông Nguyễn Văn H4, bà Mai Thị B, hộ bà Lâm Thị T3, hộ ông Ngô Văn T2, hộ bà Trần Ngọc Đ và hộ ông Lê Văn M, bà Nguyễn Ngọc L1.

Trong quá trình sử dụng 05 hộ dân này thỏa thuận và nhất trí để cho ông Nguyễn Văn H1 trông coi và nuôi trồng thủy hải sản tại đùng từ năm 1975 với giao kết dùng làm đùng chung để chứa nước từ biển vào sông rồi đưa vào đùng, giữ cho môi trường nước trong sạch để đưa vào ruộng sản xuất muối của 05 hộ dân khi vào vụ làm muối. Trong quá trình trông coi, ông H1 được hưởng lợi từ thủy sản thiên nhiên từ nguồn nước biển đưa vào đùng, được hưởng huê lợi, lợi tức, nhưng phải có trách nhiệm bồi đắp bờ bao khi bị sạt lở, không được tùy tiện làm giấy tờ sở hữu riêng. Đến năm 1995 do sức khỏe của ông H1 không đảm bảo, không thể ăn ngủ trông coi đùng được nữa nên chuyển giao việc trông coi đùng lại cho cụ T (không thông qua ý kiến của 05 hộ dân này). Khi chuyển giao cho cụ T trông coi, sử dụng ông H1 đã thông báo cho cụ T biết về quyền và nghĩa vụ được hưởng và thực hiện như ông H1 đã giao kết với 05 hộ dân trước đây.

Do phần đất này sử dụng chung làm đùng chứa nước biển nên khi kê khai giấy tờ để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các hộ gia đình đã thống

nhất không hộ nào kê khai phần đùng chung này làm giấy chứng nhận riêng mà để làm đùng chung để chứa nước biển vô để san nước vào từng thửa ruộng sản xuất muối khi vào vụ sản xuất muối.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà B không chấp nhận vì đây là đùng sử dụng chung của các hộ gia đình để lấy nước vào sản xuất muối.

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

- Theo bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông Ngô Văn T2 và người đại diện theo ủy quyền bà Hoàng Thị Thúy L, chị Đỗ Huỳnh Thúy V, chị Nguyễn Thụy Lê T1 và anh Lý Thái H trình bày:

Đất ruộng muối gia đình ông Ngô Văn T2 đang sử dụng do bà Đoàn Thị N1 khai phá và sử dụng từ lâu và đến ngày 27-12-1972 thì chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Đ6. Đến ngày 12-12-1989, vợ chồng ông S, bà Đ6 chuyển nhượng lại cho ông T2. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông T2 sử dụng vào mục đích sản xuất muối từ đó cho đến nay không có tranh chấp hay khiếu nại gì và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 531415 ngày 14-8-1998 đứng tên ông T2. Trong quá trình sử dụng đất gia đình ông T2 lấy nước sản xuất muối từ thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 thị trấn L.

Về nguồn gốc phần đất đùng thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 thị trấn L mà cụ T tranh chấp với bà B, như bà B trình bày.

- Theo bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bà Trần Ngọc Đ và người đại diện theo ủy quyền bà Hoàng Thị Thúy L, chị Đỗ Huỳnh Thúy V, chị Nguyễn Thụy Lê T1 và anh Lý Thái H trình bày:

Đất ruộng muối gia đình bà Trần Ngọc Đ đang sử dụng do ông Trần Văn L2 khai phá sử dụng từ lâu đời, sau đó để lại cho con là ông Trần Văn T8 và vợ là bà Đoàn Thị X trước năm 1975 sử dụng ổn định. Đến năm 2007 ông T8, bà X tặng cho bà Đ và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18-3-2021 số giấy chứng nhận DB 356798 mang tên bà Đ. Trong quá trình sử dụng đất gia đình bà Đ lấy nước sản xuất muối từ thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 thị trấn L.

Về nguồn gốc phần đất đùng thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 thị trấn L mà cụ T tranh chấp với bà B, như bà B trình bày.

- Theo bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bà Lâm Thị T3 và người đại diện theo ủy quyền bà Hoàng Thị Thúy L, chị Đỗ Huỳnh Thúy V, chị Nguyễn Thụy Lê T1 và anh Lý Thái H trình bày:

Đất ruộng muối gia đình bà Lâm Thị T3 đang sử dụng do nhận chuyển nhượng của ông Cao Văn D, bà Trần Thị Q, bà Phan Thị N2 và bà Phan Thị N3 ngày 04-7-1985. Nguồn gốc đất do ông D, bà Q, bà N2 và bà N3 khai phá trước năm 1975 không có tranh chấp và sử dụng ổn định cho đến nay. Sau khi ông Nguyễn Văn T9 chết, bà T3 được hưởng  $\frac{1}{2}$  di sản của ông T9 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số AK 933583 ngày 29-5-2008 đứng tên bà T3. Trong quá trình sử dụng đất gia đình bà T3 lấy nước sản xuất muối từ thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 thị trấn L.

Về nguồn gốc phần đất dùng thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 thị trấn L mà bà T tranh chấp với bà B, như bà B trình bày.

- Theo bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bà Nguyễn Ngọc L1 và người đại diện theo ủy quyền bà Hoàng Thị Thúy L, chị Đỗ Huỳnh Thúy V, chị Nguyễn Thụy Lê T1 và anh Lý Thái H trình bày:

Đất ruộng muối gia đình bà Nguyễn Ngọc L1 có nguồn gốc từ lâu đời do ông Nguyễn Văn Q1, bà Bùi Thị B2 khai hoang phục hóa và sử dụng đến ngày 08-10-1962 thì chuyển nhượng cho ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thị B3. Đến năm 1980, thì ông P, bà B3 tặng cho vợ chồng ông Lê Văn M, bà L1. Vợ chồng ông M, bà L1 sử dụng ổn định từ đó cho đến nay không ai tranh chấp và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 31995 và BA 319953 ngày 02-02-2010 và số BH 989083 ngày 04-7-2012 đứng tên ông M, bà L1. Trong quá trình sử dụng đất gia đình ông M, bà L1 lấy nước sản xuất muối từ thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 thị trấn L.

Về nguồn gốc phần đất dùng thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 thị trấn L mà bà T tranh chấp với bà B3, như bà B3 trình bày.

- Theo bản tự khai ông Lê Văn T4, bà Lê Thị Thu C, ông Võ Văn H2, ông Lê Văn T5, ông Lê Thành Đ1, bà Lê Thị Thu H3, ông Lê Thành T6, ông Thành C1, bà Lê Ngọc Đ2 và trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền ông Lưu Quang N trình bày:

Ông Lê Văn T4, bà Lê Thị Thu C, ông Võ Văn H2, ông Lê Văn T5, ông Lê Thành Đ1, bà Lê Thị Thu H3, ông Lê Thành T6, ông Thành C1 và bà Lê Ngọc Đ2 thống nhất với ý kiến trình bày của cụ T và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn là ông N về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất đối với thửa đất số 06 tờ bản đồ số 35 thị trấn L, huyện L.

Nay cụ T tranh chấp với bà B3 và các hộ dân đối với diện tích đất nói trên các ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo hướng công nhận cho cụ T được quyền sử dụng diện tích 16.334,6m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 06 tờ bản đồ số 35 thị trấn L, huyện L theo Mảnh trích đo địa chính số 346-2020 ngày 24-9-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Năm 1975, ông Nguyễn Văn H1 được 05 hộ gia đình nói trên thống nhất cho trông coi và nuôi trồng thủy hải sản tại vùng này. Trong quá trình trông coi, ông H1 được hưởng lợi thủy sản thiên nhiên từ nguồn nước biển đưa vào vùng, được hưởng huê lợi, lợi tức, nhưng phải có trách nhiệm bồi đắp bờ bao khi bị sạt lở, không được tùy tiện làm gãy tờ sở hữu riêng. Đến năm 1995 do sức khỏe của ông H1 không đảm bảo, không thể ăn ngủ trông coi vùng được nữa nên chuyển giao việc trông coi vùng

lại cho cụ T, khi chuyển giao không thông qua ý kiến của 05 hộ dân này và thông báo cho cụ T biết về quyền và nghĩa vụ được hưởng và thực hiện như mình đã giao kết với 05 hộ dân trước đây.

- Theo bản tự khai bà Trần Thị H5 trình bày:

Đất ruộng muối gia đình ông T2, bà Trần Thị H5 đang sử dụng do bà Đoàn Thị N1 khai phá và sử dụng từ lâu và đến ngày 27-12-1972 thì chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Đ6. Đến ngày 12-12-1989, vợ chồng ông S, bà Đ6 chuyển nhượng lại cho ông T2. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông T2 sử dụng vào mục đích sản xuất muối từ đó cho đến nay không có tranh chấp hay khiếu nại gì và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 531415 ngày 14-8-1998 đứng tên ông T2. Trong quá trình sử dụng đất gia đình ông T2 lấy nước sản xuất muối từ thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 thị trấn L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Về nguồn gốc phân đất dùng thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 thị trấn L mà bà T tranh chấp với bà B3, như bà B3 trình bày.

- Ông Nguyễn Văn H4 trình bày:

Ông Nguyễn Văn H4 thống nhất với lời trình bày của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bà B3, không có ý kiến gì thêm.

- Ông Lê Văn M trình bày:

Ông Lê Văn M thống nhất với ý kiến trình bày của bà Nguyễn Ngọc L1 và không có ý kiến gì thêm.

4. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Văn H4 trình bày:

Ông Nguyễn Văn H4 là người sử dụng thửa đất số 101, tờ bản đồ số 35, thị trấn L, huyện L có nguồn gốc do gia tộc khai phá từ năm 1980 để lại và sử dụng đến nay, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất của ông H4 liền kề bên thửa đất nuôi trồng thủy sản của cụ T mà hiện nay đang tranh chấp.

Về nguồn gốc thửa đất cụ T đang canh tác thì theo ông H4 được gia đình cụ T khai phá từ năm 1975 và sử dụng đến nay. Trong quá trình sử dụng nuôi trồng thủy sản cụ T có xây công kê để lấy nước và thoát nước, đắp bờ làm đùng và hàng năm có tu sửa đắp bờ đùng, trên đất cụ T còn làm chòi để trong coi. Việc sử dụng đất của cụ T từ trước đến nay diễn ra bình thường không có tranh chấp với bất kỳ ai. Vì thửa đất của cụ T tiếp giáp gần sông lớn nên hàng năm vào mùa nắng là mùa làm muối cụ T có cho một số hộ dân làm muối bên trong hút nhờ nước từ đùng của mình để làm muối.

- Ông Trần Văn T7 trình bày:

Ông Trần Văn T7 là người chuyên làm thuê, chài tôm, lưới cá hàng ngày ở khu vực ruộng muối cánh đồng 36 từ năm 1975 cho đến nay. Trong khu vực này có 01 thửa đất của gia đình cụ T đang canh tác và thửa đất do gia đình cụ T khai phá từ năm

1975. Trong quá trình sử dụng nuôi trồng thủy sản cụ T có xây công kê để lấy nước và thoát nước, đắp bờ làm đùng và hàng năm có tu sửa đắp bờ đùng, trên đất cụ T còn làm chòi để trong coi. Việc sử dụng đất của cụ T từ trước đến nay diễn ra bình thường không có tranh chấp với bất kỳ ai và vào mùa nắng hàng năm thì được cụ T cho một số hộ gia đình có ruộng muối ở phía trong gần kề đùng hút nước nhờ từ đùng dẫn vào ruộng để làm muối, vì do đất của cụ T nằm tiếp giáp với sông lớn.

- Ông Trần Bửu Đ3, ông Nguyễn Văn B1 trình bày:

Ông Trần Bửu Đ3 và ông Nguyễn Văn B1 là người dân sinh sống lâu năm tại địa phương, nhưng không biết về nguồn gốc đất tranh chấp. Từ năm 1975 cho đến năm 1995 thì thấy ông H1 là người trực tiếp đứng cầm đùng hứng tôm cá từ thiên nhiên và đến mùa làm muối thì 05 hộ dân nói trên lấy nước từ đùng vào ruộng muối để làm muối. Từ năm 1995 đến nay thì do gia đình cụ T trực tiếp cầm đùng và hứng tôm cá từ thiên nhiên.

*5. Tại văn bản số 2648/UBND-TNMT ngày 20-3-2023 của UBND huyện L có ý kiến về nguồn gốc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 thị trấn L như sau:*

- Tình hình kê khai, đăng ký trong hồ sơ địa chính.

Căn cứ bản đồ địa chính thị trấn L ký duyệt năm 1996, thửa đất số 06, tổng diện tích 6.570m<sup>2</sup>, loại đất “muối”, tờ bản đồ số 35, thị trấn L chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có ai đăng ký tên trong sổ mục kê đất đai năm 1996.

Qua đối chiếu Bản đồ địa chính thị trấn L ký duyệt năm 2006, thửa đất số 06, diện tích 16.827m<sup>2</sup>, loại đất “LMU” (đất làm muối), tờ bản đồ số 35. Theo Sổ mục kê đất đai năm 2006, thửa đất số 97, 98, tờ bản đồ số 06 không có ai đăng ký tên.

- Tình hình tiếp nhận và giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B3 và cụ T.

Tháng 9-2020, UBND thị trấn L tiếp nhận hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B3 đối với thửa đất số 06, diện tích 16.827m<sup>2</sup>, tờ bản đồ 35, thị trấn L. Hồ sơ được UBND thị trấn L niêm yết danh sách công khai các trường hợp đề nghị đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 23/DSTB ngày 21-9-2020, trong đó có trường hợp của bà B3.

Ngày 18-12-2020, cụ T nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả huyện L và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện thụ lý, phần đất có diện tích 16.334,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35, thị trấn L. Hồ sơ được Chi nhánh Văn phòng Đ chuyển đến UBND thị trấn L thực hiện các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ.

Ngày 15-6-2021, UBND thị trấn L có Văn bản số 404/UBND- VP về việc chuyển trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ T, lý do: Cùng một

thửa đất nhưng bà B3 và cụ T cùng đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND thị trấn L đã mời bà B3 đến làm việc nhưng không đến.

Đến ngày 05-7-2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện đã chuyển trả hồ sơ cho cụ T theo Công văn số 1294/CNVPDK- ĐKCG(CM), lý do: Tại biên bản làm việc ngày 02-7-2021 của Chi nhánh Văn phòng Đ, bà B3 và cụ T có ý kiến sẽ có đơn tranh chấp gửi cơ quan có thẩm quyền để được xem xét, giải quyết theo đúng quy định. Vụ tranh chấp của cụ T với bà B3 đã được UBND thị trấn L giải quyết ngày 21-02-2022 với kết quả không thành công.

Đến nay, UBND huyện L chưa tiếp nhận lại hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35, thị trấn L.

- Thông tin về quy hoạch.

Căn cứ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 huyện L được phê duyệt tại Quyết định số 1096/QĐ-UBND ngày 01-4-2022 của UBND tỉnh B, thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35, thị trấn L thuộc quy hoạch đất khu vui chơi, giải trí, đất ở và đất giao thông.

Căn cứ Quy hoạch chung xây dựng đô thị L4 đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2035 được phê duyệt tại Quyết định số 2725/QĐ-UBND ngày 09-9-2020 của UBND tỉnh B, đất số 06, tờ bản đồ số 35, thị trấn L thuộc quy hoạch đất cây xanh cách li, đất đơn vị ở và đất giao thông.

- Ý kiến về nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất và điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với việc xác nhận về hiện trạng sử dụng đất, nguồn gốc và quá trình sử dụng đất đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35, thị trấn L thuộc thẩm quyền của UBND thị trấn L (căn cứ Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai). Đề nghị TAND huyện Long Điền trong quá trình giải quyết vụ việc tranh chấp thì phối hợp UBND thị trấn L xác nhận theo đúng quy định.

Do hiện nay UBND huyện L chưa tiếp nhận hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 thị trấn nên chưa có cơ sở xác định thửa đất này có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đất đai.

*6. Tại văn bản số 437/UBND ngày 26-4-2023 của UBND thị trấn L, huyện L có ý kiến về nguồn gốc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 thị trấn L như sau:*

- Theo sổ mục kê các năm 1996, 2006, 2009 và bản đồ địa chính năm 1996, 2006, 2009 có thể hiện thửa 06, thuộc tờ bản đồ số 35, loại đất làm muối, tại thị trấn L, sổ mục kê chưa thể hiện hộ gia đình cá nhân nào kê khai, đăng ký.

- Bản đồ địa chính các năm 1996, 2006 và 2009 có thể hiện thửa 06, thuộc bản đồ số 35, loại đất làm muối, tại thị trấn L.

+ Về nguồn gốc quá trình sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất thửa 06, tờ bản đồ số 35 thị trấn L.

- Ngày 10-03-2023, UBND thị trấn L phối hợp với khu phố L xác minh nguồn gốc, hiện thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35, như sau:

Qua xác minh lấy ý kiến của các hộ dân cho biết, thửa đất số 06 tờ bản đồ số 35 là đùng chung để lấy nước làm ruộng muối của 05 hộ: Gồm hộ ông Nguyễn Văn H4 và bà Mai Thị B; hộ ông Ngô Văn T2; hộ bà Nguyễn Thị Đ7; hộ ông Lê Văn M; hộ bà Lâm Thị T3 và hiện nay có ông Võ Văn H2 là con rể của cụ T cầm đùng để lấy tôm, cá.

- Riêng ý kiến của ông Nguyễn Văn H1 là người cầm đùng của thửa số 06 trước đây: Ông Hoàng cầm đùng khu vực này từ năm 1980, trong đó có đùng chìm tiếp giáp với Đập Láng Lúa và tiếp giáp thửa đất số 06. Ông H1 canh tác đùng chìm nói trên và đưa nước vào thửa số 06 cho 05 hộ nói trên lấy nước làm ruộng muối, ông H1 cầm đùng để lấy tôm, cá và tu bổ bờ đùng khi bị sạt lở. Đến năm 1996, ông H1 sang nhượng đùng chìm tiếp giáp Lạch cho cụ T, bên cạnh đó có giao lại đùng thửa số 06 cho cụ T tiếp tục cầm đùng lấy tôm, cá và có trách nhiệm lấy nước cho 05 chủ ruộng làm muối. Việc giao đùng nêu trên ông H1 không có nhận tiền, hay thù lao gì của cụ T. Ông H1 xác nhận phần đùng thửa 06 tờ bản đồ số 35 là của 05 chủ ruộng nói trên gồm ông Nguyễn Văn H4 và bà Mai B; ông Ngô Văn T2; bà Nguyễn Thị Đ7; ông Lê Văn M; bà Lâm Thị T3.

- Ngày 21-4-2023 UBND thị trấn L tiếp tục phối hợp cùng khu phố L lấy ý kiến các hộ dân canh tác làm đùng, làm ruộng muối tại khu vực Đập L, cụ thể là tại khu vực thửa số 06, tờ bản đồ số 35.

+ Qua buổi làm việc xác minh lấy ý kiến, ông Đỗ Văn B4, bà Lý Thị T10 có kiến, ông Đỗ Văn B4, bà Lý Thị T10 là người địa phương sinh sống tại khu phố L, là người làm ruộng muối lâu năm tại khu vực Đập L. Qua đó các hộ dân đều khẳng định đặc thù nghề làm ruộng muối là chủ ruộng muối vừa là chủ đùng, đùng để lấy và chứa nước biển làm ruộng muối, mùa mưa thì không làm ruộng muối, nên không có lấy nước biển chứa ở đùng để làm muối. Do đó có cho người cầm đùng đánh tôm cá vào mùa mưa và có nhiệm vụ đắp bờ đùng cho chủ ruộng, để mùa nắng cho chủ ruộng lấy nước làm muối, chủ ruộng muối sử dụng thửa 06 để lấy làm ruộng muối có trước năm 1975. Cụ thể là của cha mẹ bà Mai Thị B, của cha mẹ bà Nguyễn Thị Đ7, cha mẹ của ông Lê Văn M, và của chủ ruộng cũ đã chuyển giao cho ông Ngô Văn T2, bà Lâm Thị T3. Bên cạnh đó vào khoảng giữa năm 1980, ông Nguyễn Văn H1 có xin chủ ruộng muối để cầm sử dụng thu hoạch tôm cá từ thiên nhiên vào mùa mưa, và có nhiệm vụ đắp bờ đùng giữ nước để cho chủ ruộng muối lấy nước làm ruộng muối vào mùa nắng. Do đó ông Đỗ Văn B5, bà Lý Thị T10 xác định thửa số 6, tờ bản đồ số 35 (đùng chứa

nước biển) là của chủ ruộng, cụ thể là của bà Mai Thị B bà Nguyễn Thị Đ7, ông Lê Văn M, ông Ngô Văn T2, bà Lâm Thị T3.

+ Ý kiến của bà Ngô Thị Mỹ Á, bà Á là người làm đùng tại khu vực Đập L từ năm 1992, bà Á biết thửa số 06, tờ bản đồ 35 trước đây là do ông Nguyễn Văn H1 cầm đùng hưởng tôm cá từ thiên nhiên, sau năm 1995, 1996 bà Ngô Thị Mỹ Á1 thấy cụ Nguyễn Thị T cầm đùng, hưởng tôm cá. Đặc thù nghề làm ruộng muối là chủ ruộng muối vừa là chủ đùng để lấy và chứa nước biển để làm ruộng muối, còn đùng là đùng để lấy nước làm ruộng muối của chủ ruộng. Do đó bà Á1 xác định đùng thửa số 06 là của bà Mai Thị B bà Nguyễn Thị Đ7, ông Lê Văn M, ông Ngô Văn T11, bà Lâm Thị T3.

+ Ý kiến của ông Phạm Văn S1 trưởng khu phố L: Ông Phạm Văn S1 cũng là người canh tác làm ruộng muối, đặc thù của nghề khai thác ruộng muối, đùng chứa nước để lấy nước làm ruộng muối là của chủ ruộng muối, người cầm đùng chỉ hưởng huê lợi từ tôm, cá thiên nhiên và có trách nhiệm bồi đắp bờ giữ đùng cho chủ ruộng muối, do đó đùng không phải của người cầm đùng hưởng tôm cá, mà là của chủ ruộng muối.

Hiện trạng sử dụng đất: Qua xác minh UBND thị trấn L xác định thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 là đùng chung của các chủ ruộng muối, đùng để lấy nước biển làm ruộng muối từ trước năm 1975, bên cạnh đó vào khoảng năm 1980 có ông Nguyễn Văn H1 cầm đùng thửa 06 để hưởng huê lợi tôm cá từ thiên nhiên. Đến năm 1996 ông H1 không còn cầm đùng thửa 06 nữa mà do cụ Nguyễn Thị T tiếp tục cầm cùng hưởng tôm cá từ thiên nhiên, hiện nay ông Võ Văn H2 là con rể của cụ Nguyễn Thị T tiếp tục cầm đùng lấy tôm, cá từ thiên nhiên. Các chủ ruộng muối gồm bà Mai Thị B, bà Nguyễn Thị Đ7, ông Lê Văn M, ông Ngô Văn T2, bà Lâm Thị T3 vẫn sử dụng đùng thửa số 06 nêu trên để lấy nước mặn (nước biển) làm ruộng từ trước cho đến nay.

UBND thị trấn L chưa xác định được việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất số 06 tờ bản đồ 35 thị trấn L.

Theo đặc thù của nghề Diêm nghiệp (làm ruộng muối) thì bắt buộc các chủ ruộng muối phải có đùng chung, đùng chung được dẫn nước từ nhánh sông, nhánh sông được kết nối từ con sông chính. Nguồn nước mặn (nước biển) được lấy từ nhánh sông đưa vào đùng chứa nước mặn (nước biển) mỗi chủ ruộng muối có 01 lỗ kê để chạy nước hoặc quạt nước từ đùng đưa lên đưa vào sân chứa, sân chứa được đưa vào sân phơi, sân phơi đưa nước vào sân chằm, sau đó đưa nước vào ruộng muối để làm muối. Nếu không có đùng chung, để lấy nước thì không thể làm ruộng muối được. Đặc thù nghề làm ruộng muối (làm Diêm nghiệp) này có từ lâu đời, nhiều đời truyền lại cho đến nay.

*7. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 22-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền đã tuyên xử như sau:*

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 100, 101, 166 và 203 của Luật Đất đai và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bà Mai Thị B về việc yêu cầu công nhận được quyền sử dụng diện tích 16.334,6m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 06 tờ bản đồ số 35 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 346-2020 ngày 24-9-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

#### *8. Nội dung kháng cáo:*

Ngày 30-5-2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 22/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

#### *9. Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

#### *10. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015, không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T và giữ nguyên Bản án số 15/2023/DS-ST ngày 22/5/2023 của TAND huyện Long Điền.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng

dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ cho các đương sự. Tại phiên tòa hôm nay, một số đương sự vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt và đây là phiên tòa lần thứ hai nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị T thì thấy:

[2.1] Xác định phần diện tích đất tranh chấp thì thấy:

Căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính số 346-2020 ngày 24/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thể hiện diện tích đất tranh chấp theo sự chỉ ranh của nguyên đơn là 16.334,6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 35 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

[2.2] Xét chứng cứ là giấy tờ hợp pháp liên quan đến phần diện tích đất đang tranh chấp 16.334,6 m<sup>2</sup> mà nguyên đơn khởi kiện thì thấy:

Theo xác nhận của nguyên đơn và bị đơn thì: “Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35, thị trấn L chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có ai đăng ký tên trong sổ mục kê đất đai, sổ địa chính”.

Tại Công văn số 2648/UBND-TNMT ngày 20-3-2023 của Ủy ban nhân dân huyện L thể hiện “Bản đồ địa chính thị trấn L ký duyệt năm 1996, thửa đất số 06, loại đất “muối”, tờ bản đồ số 35, thị trấn L chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có ai đăng ký tên trong sổ mục kê đất đai năm 1996. Qua đối chiếu Bản đồ địa chính thị trấn L ký duyệt năm 2006, thửa đất số 06, diện tích 16.827m<sup>2</sup>, loại đất “LMU” (đất làm muối), tờ bản đồ số 35. Theo Sổ mục kê đất đai năm 2006, thửa đất số 97, 98, tờ bản đồ số 06 không có ai đăng ký tên”.

Tại Công văn số 437/UBND-Vp ngày 26-4-2023 của UBND thị trấn L thể hiện: “Theo sổ mục kê các năm 1996, 2006, 2009 có thể hiện thửa 06, thuộc tờ bản đồ số 35, loại đất làm muối, tại thị trấn L, sổ mục kê chưa thể hiện hộ gia đình cá nhân nào kê khai, đăng ký. Bản đồ địa chính các năm 1996, 2006 và 2009 có thể hiện thửa 06, thuộc bản đồ số 35, loại đất làm muối, tại thị trấn L”.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy: Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35, thị trấn L thì gia đình bà Nguyễn Thị T không đăng ký kê khai sử dụng đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, nguyên đơn – bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh có một trong các giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 nên chưa có căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

[2.3] Xét việc nguyên đơn và bị đơn quản lý, sử dụng đất trên thực tế thì thấy:

- Về việc quản lý sử dụng đất của nguyên đơn:

Năm 1975 gia đình cụ T khai phá, sử dụng thửa đất số 06 tờ bản đồ số 35 thị trấn L và sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản. Khi sử dụng đất, nguyên đơn xây công kê để lấy nước và thoát nước, đắp bờ làm đùng nuôi trồng thủy sản, hàng năm có tu sửa đắp lại bờ đùng và còn xây dựng chòi để trông coi đùng. Hàng năm vào mùa làm muối, cụ T cho một số hộ dân làm ruộng muối lấy nhờ nước từ đùng của mình để làm muối (theo cách làm muối truyền thống từ xưa đến nay của các hộ làm muối ở khu vực này là lấy nước ở đùng bên cạnh để làm muối), gồm các hộ như: hộ bà T3, hộ ông T2, hộ bà Đ7, hộ ông M, bà L1 và hộ bà B, ông H4. Quá trình sử dụng đất ổn định từ năm 1975 đến nay không có ai tranh chấp, đến năm 2020, cụ T tiến hành làm thủ tục đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên thì được UBND thị trấn L thông báo là bà B cũng làm hồ sơ đề nghị xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các hộ dân sử dụng đùng để lấy nước từ đùng làm muối không đồng ý với lời trình bày của nguyên đơn mà cho rằng: Thửa đất số 06 là đùng mà 05 hộ gồm: Ngô Văn T2, Trần Ngọc Đ, Lê Văn M và Trần Ngọc L3, Mai Thị B và Nguyễn Văn H4, Lâm Thị T3 dùng chung làm nơi chứa nước biển để xả vô ruộng muối để sản xuất muối. Các hộ dân đã thỏa thuận để cho ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1956 trông coi từ năm 1975 và được hưởng lợi từ nguồn thủy hải sản thiên nhiên từ nước biển đưa vô đùng. Ông H1 phải có trách nhiệm bồi đắp bờ bao khi sạt lở, không được tùy tiện làm giấy tờ sở hữu riêng. Năm 1995, do sức khỏe của ông H1 không đảm bảo, không thể trông coi đùng được nữa nên đã chuyển giao việc trông coi đùng cho bà Nguyễn Thị T (không thông qua ý kiến của 05 hộ) nhưng ông H1 có cho bà T biết về quyền và nghĩa vụ được hưởng như ông H1.

Như vậy, lời khai của nguyên đơn và bị đơn về việc khai phá và sử dụng thửa đất số 06 là khác nhau nhưng cả nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh về việc khai phá và sử dụng đất. Tuy nhiên, lời khai của bị đơn phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Văn H1 về việc ông được hộ bị đơn và người liên quan giao cho ông H1 sử dụng đất từ năm 1975 để lấy nguồn lợi hải sản, ông H1 phải đắp bờ dẫn nước cho các hộ dân làm muối; ông H1 sử dụng đất đến năm 1995 thì giao lại cho bà T sử dụng đất từ năm 1995 cho đến nay. Ông H1 khai nhận không biết về nguồn gốc chỉ cho rằng được 05 hộ gia đình nói trên giao cho trông coi để được hưởng tôm cá thiên nhiên từ năm 1975 cho đến năm 1995.

*- Về việc quản lý sử dụng đất của bị đơn và các hộ dân (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án):*

Bị đơn cho rằng gia đình bà B sử dụng diện tích đất làm muối giáp ranh với thửa 06, đã được cấp GCNQSD đất số AK 933582 ngày 29/5/2008. Trong quá trình sử dụng đất, ông H4, bà B lấy nước sản xuất muối từ thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 thị trấn L. Thửa 06 này được 05 hộ dân sử dụng chung để làm nơi chứa nước biển đưa vào ruộng muối để sản xuất muối, gồm: Hộ ông H4, bà B, hộ bà T3, hộ ông T2, hộ bà Đ và hộ

ông M, bà L3. Nguồn gốc đất do ông bà, tổ tiên hoặc chủ cũ (đối với những hộ nhận chuyển nhượng lại) khai phá, sử dụng và thống nhất để làm đùng chứa nước chung. Do phần đất này sử dụng chung làm đùng chứa nước biển nên khi kê khai giấy tờ để làm thủ tục cấp GCNQSD đất thì các hộ gia đình đã thống nhất không hộ nào đăng ký, kê khai phần đùng chung này làm giấy chứng nhận riêng mà làm đùng chung để chứa nước biển để san nước vào từng thửa ruộng sản xuất muối khi vào vụ sản xuất muối.

Bà T3, ông T2, bà Đ và ông M, bà L3 là những người có ruộng muối giáp với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 thị trấn L cũng cho rằng: Gia đình các ông bà có ruộng muối giáp liền kề với thửa đất số 06 tờ bản đồ số 35 thị trấn L. Quá trình sử dụng đất hàng năm vào vụ làm muối, các hộ dân lấy nước từ thửa đất này vào ruộng muối của mình để làm muối. Về nguồn gốc đất một phần là do ông bà, tổ tiên của họ khai phá để lại hoặc là của chủ cũ để lại khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho họ. Bị đơn và người liên quan cũng chỉ được cấp GCNQSD đất đối với các thửa đất khác liền kề thửa 06 nhưng qua phân trình bày của bị đơn, người liên quan thì có đủ căn cứ xác định việc bị đơn và các hộ bà T3, hộ ông T2, hộ bà Đ và hộ ông M, bà L3 cùng sử dụng thửa 06 để phục vụ cho hoạt động khai thác muối. Tuy nhiên cũng không đủ căn cứ xác định về thời gian hình thành đùng và thời điểm sử dụng đùng của các hộ dân.

Như vậy, việc sử dụng đất của nguyên đơn, của bị đơn và người liên quan hoàn toàn phù hợp với Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 08/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền thể hiện: “Thửa đất 06, tờ bản đồ số 35 là cái đùng, hiện nay do bà C - con bà T đang sử dụng để nuôi trồng thủy hải sản dưới nước; các ông bà Đ, B, T2, L3 và T3 sử dụng để lấy nước làm muối. Trên mặt đùng không có vật kiến trúc gì, toàn bộ là mặt nước trồng, xung quanh bờ có một số bụi cây cỏ mọc tự nhiên”. Do đó, có căn cứ xác định diện tích đất đùng hiện đang tranh chấp do gia đình cụ T sử dụng vào việc nuôi trồng thủy sản; nhưng đến mùa làm muối 05 hộ dân nói trên lấy nước từ đùng này vào ruộng muối để làm muối theo cách làm muối truyền thống tại địa phương và hiện nay không chỉ nguyên đơn mà còn có 05 hộ gia đình nêu trên cùng sử dụng diện tích đất tranh chấp này.

*- Xét tính đặc thù của nghề làm muối của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì thấy:*

Tại biên bản xác minh ngày 21/4/2023 của UBND thị trấn L đối với một số người dân sinh sống lâu năm tại địa phương có nội dung: Việc làm muối có từ thời kỳ Pháp thuộc, đặc thù nghề làm ruộng muối là chủ ruộng muối vừa là chủ đùng, đùng để lấy và chứa nước biển làm ruộng muối, mùa mưa thì không làm ruộng muối nên không có lấy nước biển chứa ở đùng để làm muối. Do đó có cho người cầm đùng để hứng tôm cá vào mùa mưa và có trách nhiệm đắp bờ cho chủ ruộng, để mùa nắng cho chủ ruộng lấy nước làm muối. Chủ ruộng muối sử dụng thửa 06 tờ bản đồ số 35 thị trấn L để lấy nước làm ruộng muối có trước năm 1975. Từ năm 1975, ông H1 là người cầm đùng hứng tôm cá từ thiên nhiên vào mùa mưa và có trách nhiệm đắp bờ đùng giữ nước cho chủ ruộng muối lấy nước làm ruộng muối vào mùa nắng.

Công văn số 437/UBND-Vp ngày 26/4/2023 của UBND thị trấn L có nội dung: “Qua xác minh UBND thị trấn L xác định thửa đất số 06 tờ bản đồ số 35 là đùng chung của các chủ ruộng muối, dùng để chứa và lấy nước biển làm ruộng muối từ trước năm 1975, bên cạnh đó vào khoảng năm 1980 có ông Nguyễn Văn H1 cầm đùng thuộc thửa 06 để hưởng huê lợi tôm cá từ thiên nhiên. Đến năm 1996, ông H1 không còn cầm đùng thuộc thửa 06 nữa, bà Nguyễn Thị T tiếp tục cầm đùng hưởng tôm cá từ thiên nhiên giống như ông H1, hiện nay có ông H2 là con rể bà Nguyễn Thị T tiếp tục cầm đùng lấy tôm, cá từ thiên nhiên. Và các chủ ruộng muối gồm bà Mai Thị B, bà Nguyễn Thị Đ7, ông Lê Văn M, ông Ngô Văn T2, bà Lâm Thị T3 vẫn sử dụng đùng thuộc thửa số 06 nêu trên để lấy nước mặn (nước biển) làm ruộng muối từ trước cho đến nay. Ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị T, ông H2 là người cầm đùng hưởng tôm cá từ thiên nhiên”

“Theo đặc thù của nghề làm Diêm nghiệp (làm ruộng muối) thì bắt buộc các chủ ruộng muối phải có cái đùng chung, đùng chung được dẫn nước từ nhánh sông, nhánh sông được kết nối từ con sông chính. Nguồn nước mặn (nước biển) được lấy từ nhánh sông đưa vào đùng chứa nước mặn (nước biển) mỗi chủ ruộng có 01 lỗ kê để chạy nước hoặc quạt nước từ đùng đưa lên đưa vào sân chứa, sân chứa được đưa vào sân phơi, sân phơi đưa nước vào sân chằm, sau đó đưa nước vào ruộng muối để làm muối. Nếu không có đùng chung, để lấy nước thì không thể làm ruộng muối được. Đặc thù nghề làm ruộng muối (làm Diêm nghiệp) này có từ lâu đời, nhiều đời truyền lại cho đến nay”

Như vậy, qua nội dung xác minh của UBND thị trấn L thì có đủ căn cứ xác định: Thửa đất số 06, tờ bản đồ 35 thị trấn L được sử dụng là đùng chung chứa và lấy nước biển được các hộ dân làm muối sử dụng từ trước năm 1975. Bị đơn và các hộ dân khác gồm bà T3, hộ ông T2, hộ bà Đ7 và hộ ông M, bà L3 cùng sử dụng thửa 06 để phục vụ cho hoạt động khai thác muối. Đặc điểm chung của nghề làm muối là bắt buộc phải có đùng chung chứa và lấy nước biển, do đó lời khai của bị đơn và người liên quan về việc sử dụng đùng chung nên không đăng ký kê khai cấp GCCNQSD đất riêng là có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy: Bà T không chứng minh được nguồn gốc thửa đất 06 là do gia đình nguyên đơn khai phá và sử dụng liên tục từ năm 1975 cho đến nay. Đồng thời, có đủ căn cứ xác định: Thửa 06 được nguyên đơn sử dụng để thu nguồn lợi thủy, hải sản nhưng được 05 hộ dân là bị đơn và người liên quan nêu trên sử dụng để làm muối; nên không có căn cứ để áp dụng Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 để công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận được quyền sử dụng diện tích 16.334,6m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 06 tờ bản đồ số 35 thị trấn L, huyện L do chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật đất đai nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ; Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T.

[3] Xét ý kiến của người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị T tại phiên tòa phúc thẩm:

*Thứ nhất, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do không triệu tập chồng hoặc vợ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì thấy:* Vụ án này là tranh chấp quyền sử dụng đất, những gia đình đang trực tiếp sử dụng nguồn nước từ thửa đất đang tranh chấp đã được cấp sơ thẩm đưa đại diện hộ gia đình vào tham gia tố tụng; các hộ gia đình này không có yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, mà chỉ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên việc không đưa vợ hoặc chồng của họ tham gia tố tụng cũng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

*Thứ hai, Tòa án cấp sơ thẩm không định giá tài sản có trên đất thì thấy:* Vụ án này, nguyên đơn tranh chấp quyền sử dụng đất, không có bất kỳ đương sự nào tranh chấp tài sản có trên đất; bị đơn không yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, mà cho rằng thủ tục để được công nhận đất sẽ được thực hiện theo thủ tục hành chính. Do đó, đại diện ủy quyền của nguyên đơn cho rằng: tạm ngừng phiên tòa để định giá tài sản là không có cơ sở.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên cấp sơ thẩm buộc bà T phải chịu là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn – bà T phải chịu 300.000 đồng. Tuy nhiên, bà T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà T phải chịu 300.000 đồng. Tuy nhiên, bà T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 22-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Cụ thể:

Áp dụng: Điều 100, 101, 166 và 203 của Luật Đất đai; Điều 12, 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bà Mai Thị B về việc yêu cầu công nhận được quyền sử dụng diện tích 16.334,6m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 06 tờ bản đồ số 35 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 346-2020 ngày 24-9-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

2. Chi phí định tố tụng: Bà Nguyễn Thị T phải nộp 8.322.550đ (tám triệu, ba trăm hai mươi hai nghìn, năm trăm năm mươi) đồng và đã nộp đủ.

3. Án phí sơ thẩm và phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T được miễn toàn bộ.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 21-8-2023).

5. 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:***

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Long Điền;
- VKSND huyện Long Điền;
- Chi cục THADS huyện Long Điền;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

**Cao Xuân Long**

