

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THUẬN NAM
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 05/2023/DS-ST

Ngày: 11-7-2023

V/v: “Tranh chấp đòi lại quyền
sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THUẬN NAM, TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Khánh Hưng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Lợi

Ông Nào Thiên Minh Trí

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Xuân Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Nam tham gia phiên tòa:
Bà Hồ Thị T – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 36/2021/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2023/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2023, , giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Mai Thị L, sinh năm: 1982, địa chỉ: thôn Lạc Sơn 3, xã Cà Ná, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận (có mặt);

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thế V, sinh năm: 1976, địa chỉ: thôn Lạc Sơn 3, xã Cà Ná, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận; Bà Trịnh Thị L, sinh năm 1969, địa chỉ: thôn Lạc Tân 3, xã Phước Diêm, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận (có mặt);

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị K, sinh năm 1947, địa chỉ: thôn Lạc Sơn 3, xã Cà Ná, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt);

2. Ông Bùi Văn T, sinh năm: 1976, địa chỉ: thôn Lạc Sơn 3, xã Cà Ná, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận (có mặt);

3. Bà Trần Thị Minh T, sinh năm 1975, địa chỉ: thôn Lạc Sơn 3, xã Cà Ná, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận (có mặt);

4. Ông Võ Văn C, sinh năm: 1967, địa chỉ: thôn Lạc Nghiệp 2, xã Cà Ná, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận; Người đại diện theo uỷ quyền của ông Võ Văn C: Bà Trịnh Thị L, sinh năm 1969, địa chỉ: thôn Lạc Tân 3, xã Phước Diêm, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận (có mặt);

5. Vợ chồng ông Tô Văn H, sinh năm 1974, bà Trần Thị N, sinh năm 1975, cùng địa chỉ: thôn Lạc Tân 2, xã Phước Diêm, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt);

6. Vợ chồng ông Võ Thành T, sinh năm 1973, bà Nguyễn Thị Mỹ C, sinh năm 1977, cùng địa chỉ: thôn Lạc Tân 1, xã Phước Diêm, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên toà nguyên đơn bà Mai Thị L trình bày:

Thửa đất bà khởi kiện yêu cầu bà L với ông V trả lại do mẹ chồng bà là bà Lê Thị K cho vợ chồng bà vào năm 2001. Khi bà về chung sống với ông T thì trên thửa đất này đã có sẵn 01 căn nhà tạm. Lúc này thửa đất của vợ chồng ông C, bà L vẫn đang bỏ trống, chưa có ai ở và cũng chưa xây dựng gì trên đất. Khi bà về chung sống với ông T được khoảng một tháng thì mẹ chồng bà là bà K nói cho thửa đất trên cho vợ chồng bà là 20m (tính theo mét tới), lúc này bà K chỉ đất và ông T là người đo đủ 20m tới. Từ lúc mẹ chồng bà cho đất đến nay thì vợ chồng bà chưa đi đăng ký quy chủ tại chính quyền địa phương, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất hiện nay mà bà L cho ông V thuê để mở cửa hàng nội thất là do mẹ chồng bà bán cho vợ chồng ông Võ Thành T, sau đó vợ chồng ông T bán lại cho vợ chồng ông Tô Văn H và vợ chồng ông Tô Văn H bán lại cho vợ chồng bà Trịnh Thị L. Lúc mẹ chồng bà bán đất cho ông T thì hai bên có tiến hành đo đạc bằng tay, bán với diện tích là 10 mét (tính theo mét tới). Lúc này giữa mẹ chồng bà với vợ chồng ông T có làm giấy viết tay, do mẹ chồng bà nhờ ông Đặng Văn Được viết và giao giấy này cho ông T, mẹ chồng bà cũng như vợ chồng bà không giữ tờ giấy này. Lúc ông T bán thửa đất trên cho ông Tô Văn H, thì bà thấy ông T và ông H có lên chỉ vị trí đất, hai bên không đo đạc, sau đó ông T đưa giấy mua đất của mẹ chồng bà cho ông H. Sau đó đến khi ông Tô Văn H bán lại thửa đất này cho vợ chồng ông Võ Văn C, bà Trịnh Thị L thì hai bên cũng lên chỉ vị trí đất chứ không tiến hành đo đạc. Trước đó vào năm 2007 ông V có thuê thửa đất của ông Võ Văn C, bà Trịnh Thị L liền kề với thửa đất của vợ chồng bà, sau đó ông V thuê xe chở đất đổ lên thửa đất đã thuê và đổ tràn qua thửa đất của vợ chồng bà, nên vợ chồng bà kêu ông V hốt đất lên thì ông V có xin vợ chồng bà cho ông V cất nhờ lấn qua một ít đất của bà để cho

ông V có điều kiện buôn bán. Sau đó vợ chồng bà không cho thì ông V có nói lại khi nào vợ chồng bà L ông C lên xây nhà kiên cố thì hai bên đo đạc lại, không mất đất đâu đừng sợ nên vợ chồng bà đã đồng ý cho ông V dựng nhà tạm lán qua đất của vợ chồng bà. Đến năm 2010 thì bà L có lên đất và nói rằng mí nhà cửa hàng nội thất của ông V tới đâu thì đất bà L tới đó nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông V tháo dỡ nhà tạm, buộc bà L giao trả diện tích đất đã lán chiếm cho vợ chồng bà là 16,0m² như Toà án đã tiến hành đo đạc theo trích lục. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì. Bà không có tài liệu, giấy tờ gì để chứng minh nguồn gốc đất, vì thửa đất trên do mẹ chồng bà cho vợ chồng bà.

- Về chi phí định giá, thẩm định tại chỗ, án phí bà yêu cầu giải quyết theo pháp luật.

Tại biên bản lấy khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Trịnh Thị L trình bày:

Nguồn gốc thửa đất mà bà L Kiện đòi do bà mua lại của ông Tô Văn H vào năm 2003 với giá 23.000.000 đồng, tại thời điểm mua bán thì trên đất đã cắm cọc sẵn, bà với ông H có chỉ cọc và có đo bằng thước dây với diện tích ngang 12m tới, dài tới đường rầy xe lửa. Sau khi thỏa thuận xong thì giữa bà với ông H có làm giấy viết tay, hiện nay bà đã giao đủ tiền nhận đất từ thời điểm năm 2003 cho đến nay. Sau khi mua vào năm 2003 thì bà không canh tác gì trên đất, đến khoảng năm 2004 thì bà cho vợ chồng ông Nguyễn Thế V thuê mở xưởng mộc. Lúc bà mua đất của ông H thì ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2010 thì bà có đăng ký làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó địa chính xã tiến hành đo đạc thửa đất trên có diện tích 367m² thuộc thửa đất số 16i, tờ bản đồ số 17, xã Cà Ná. Sau khi đo đạc và có trích lục số 123 ngày 25/01/2010 thì bà tiếp tục làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì UBND xã Cà Ná trả lời là thửa đất bà không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên từ đó đến nay bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên. Quá trình bà sử dụng đất thì vào năm 2014 khi nhà nước mở rộng quốc lộ 1A có thu hồi, quy chủ và bồi thường cho bà. Từ lúc bà mua đất của ông H, rồi cho ông V thuê, sau đó ông V xây dựng cửa hàng và khi nhà nước quy hoạch thu hồi và bồi thường không có ai đến tranh chấp.

Từ lúc bà mua đất và cho ông V thuê cũng như lúc ông V xây dựng cửa hàng trên thửa đất thì bà L cũng có mặt, có chứng kiến việc ông V xây dựng cửa hàng và bà L không có ý kiến gì. Tại thời điểm bà tiến hành đo đạc vào năm 2010 để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có mặt vợ chồng mà Mai Thị L và vợ chồng bà L không có ý kiến gì. Bà L khởi kiện yêu cầu bà trả cho bà L diện tích 16m² theo như trích lục mà Toà án đã đo đạc, bà không đồng ý, vì thửa đất này là đất của bà mua lại của ông H, bà không lấn chiếm đất của bà L. Bà đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại biên bản lấy lời khai, quá trình tố tụng và tại phiên toà bị đơn ông Nguyễn Thế V trình bày: Thừa đất hiện nay ông đang kinh doanh cửa hàng nội thất tên “V T” do ông thuê lại của vợ chồng bà Trịnh Thị L vào năm 2004. Ông thuê đất của bà L theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm, hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, hai bên không có làm hợp đồng thuê. Từ lúc ông thuê vào năm 2004 và xây dựng cửa hàng kinh doanh, xung quanh đó không ai có ý kiến và tranh chấp gì. Trong sự việc tranh chấp đất trên ông không có ý kiến gì, ông không có yêu cầu phản tố cũng như không yêu cầu Toà án giải quyết tài sản của ông đang tồn tại trên phần đất tranh chấp. Ông đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông sẽ chấp hành khi có quyết định giải quyết vụ việc của Toà án. Ông không có ý kiến và yêu cầu gì đối với biên bản định giá cũng như tài sản của ông trên đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn T trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của bà Mai Thị L (là vợ ông) và không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Minh T trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Thế V và không có ý kiến gì cần bổ sung.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Võ Văn C, bà Trịnh Thị L trình bày: Bà là người đại diện theo ủy quyền của của ông Võ Văn C (là chồng bà) trong vụ việc, do đó ý kiến của bà cũng chính là ý kiến của ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị K trình bày: Bà là mẹ chồng của Mai Thị L. Thừa đất hiện nay bà L đang tranh chấp với bà L và ông V là do bà khai hoang và dựng chòi tôn ở đến nay hơn 35 năm nhưng do bà không đo đạc nên không biết diện tích chính xác bao nhiêu mà chỉ biết ranh giới đất của bà giáp với đất ông H. Đất bà khai hoang không làm ranh rào và bên ông H cũng không làm ranh rào nhưng hai bên vẫn sử dụng, không tranh chấp gì. Bà khẳng định thửa đất trên do bà khai hoang, thời điểm đó chồng bà đã chết, các con còn N nên đây là tài sản riêng của bà. Bà sử dụng đến năm nào thì không nhớ, chỉ nhớ vào khoảng năm 1999 bà chung sống với người khác thì giao lại căn nhà tạm vách tôn cũ cho con trai bà là Bùi Văn T ở, còn bà cất nhà sống riêng. Bà đã ở trên thửa đất này hơn 35 năm và khẳng định ranh giới đất của bà và thửa đất ông H đã sử dụng từ trước đến nay là đúng, không ai lấn của ai. Hiện vợ chồng bà L đã mua lại thửa đất này của ông H và cất nhà vẫn theo ranh giới cũ không xâm lấn qua đất của bà nên bà không có ý kiến và yêu cầu gì. Việc bà L khởi kiện yêu cầu bà L trả lại 16m² đất vì cho rằng bà L lấn chiếm là bà L tự kiện và đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật, bà khẳng định ranh giới thửa đất của bà với thửa đất của vợ chồng bà L đang sử dụng là đúng nên không yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Võ Thành T do ông T đại diện trình bày tại biên bản lấy lời khai (BL 41): Vào khoảng năm 2000, vợ chồng ông có mua một miếng đất của bà Lê Thị K (là mẹ chồng bà L), là thửa đất mà hiện nay bà L và bà L đang tranh chấp. Lúc mua bán giữa ông với bà K có ra thực địa chỉ đất, cắm mốc và mua với giá 10.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy viết tay và giao cho ông giữ, ông không nhớ diện tích hai bên mua bán là bao nhiêu mét ngang, giấy mua bán đã bị thất lạc. Sau khi mua đất của bà K được khoảng hai năm thì ông chuyển nhượng lại cho ông Tô Văn H cũng với giá 10.000.000 đồng. Lúc chuyển nhượng đất cho ông H hai bên không ra thực địa đo đạc, hai bên chỉ làm giấy tay, giao tiền, giao đất, nội dung giấy ghi như thế nào thì ông không nhớ vì giấy này chỉ giao cho ông H giữ. Đối với việc tranh chấp đất giữa bà Mai Thị L với bà Trịnh Thị L ông không có ý kiến và không có yêu cầu gì. Đối với việc chuyển nhượng đất giữa ông với bà Lê Thị K cũng như giữa ông với vợ chồng ông Tô Văn H, ông không tranh chấp và không yêu cầu Toà án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Tô Văn H do ông Tô Văn H đại diện trình bày (BL 42): Một phần thửa đất mà hiện nay bà Mai Thị L và bà Trịnh Thị L đang tranh chấp do vợ chồng ông mua lại của vợ chồng ông Võ Thành T với giá 10.000.000 đồng (đất này ông T mua của ai thì ông không nhớ). Lúc mua bán hai bên có ra thực địa chỉ ranh giới đất, thực tế hai bên không tiến hành đo đạc nên không biết diện tích thực tế là bao nhiêu, sau khi mua đất từ ông T thì ông có đổ đất lên để san lấp mặt bằng. Lúc mua bán hai bên có làm giấy viết tay nhưng để lâu đã bị thất lạc. Sau đó vào khoảng năm 2003 thì vợ chồng ông bán lại cho vợ chồng bà Trịnh Thị L, lúc mua bán hai bên có ra chỉ đất chứ không tiến hành đo đạc, có làm giấy tay nhưng do lâu ông không nhớ nội dung trong giấy tay là gì. Đối với việc tranh chấp đất giữa bà L với bà L ông không có ý kiến, không có yêu cầu gì. Đối với việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Võ Thành T, ông không tranh chấp và không yêu cầu Toà án giải quyết.

+ Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Nam tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án theo đúng thẩm quyền, những người tham gia tố tụng đúng đủ; tiến hành thu thập chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ và hòa giải, tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử đảm bảo về thành phần, nguyên tắc xét xử; tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đủ, đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm; Thư ký chấp hành đúng quyền hạn, trách nhiệm theo quy định; Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị L. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và án phí thì giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn – Bà Mai Thị L tranh chấp một phần thửa đất số 16 tờ bản đồ số 17 xã Cà Ná với bà Trịnh Thị L và ông Nguyễn Thế V nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Thế V tháo dỡ nhà tạm trên đất và buộc bà L trả lại diện tích đất lấn chiếm là 16m². Phía bị đơn – Bà Trịnh Thị L không chấp nhận yêu cầu của bà L vì cho rằng không lấn, chiếm đất của bà L. Các đương sự có nơi cư trú tại, huyện Thuận Nam, đồng thời đối tượng tranh chấp là bất động sản địa chỉ ở thôn Lạc Sơn 3, xã Cà Ná, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận. Quan hệ pháp luật “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*”.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1]. Về quyền khởi kiện: Thửa đất tranh chấp do bà Lê Thị K khai hoang từ năm 1990, có xây dựng nhà tạm, sau đó bà K giao lại cho vợ chồng bà L sử dụng căn nhà tạm và quyền sử dụng đất trên. Vợ chồng bà L là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất và vợ chồng bà L cho rằng quá trình sử dụng đất bà Trịnh Thị L là người có đất liền kề đã lấn, chiếm thửa đất mà bà đang trực tiếp quản lý, sử dụng, vì vậy căn cứ theo Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự, bà Mai Thị L có quyền khởi kiện vụ án.

[2.2]. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Võ Thành T, vợ chồng ông Tô Văn H và bà Lê Thị K vắng mặt tại phiên tòa nhưng yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[3]. Về nội dung vụ án:

[3.1]. Để có căn cứ xác định vị trí đất tranh chấp, trên cơ sở đơn yêu cầu đo đạc định giá của đương sự, Tòa án thành lập Hội đồng tiến hành đo đạc thực tế thửa đất do các bên đương sự chỉ đo. Kết quả đo đạc được thể hiện tại Trích lục đo đạc chính lý bản đồ địa chính số 1630/2022 ngày 29/7/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai

Ninh Thuận chi nhánh huyện Thuận Nam, cụ thể diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế là 16m² tương ứng các điểm (3,4,7) thuộc thửa đất số 506, 507 (tách từ một phần thửa đất số 16) tờ bản đồ số 17 xã Cà Ná, huyện Thuận Nam. Hiện T đất tranh chấp: Có một phần nhà tạm đang tồn tại trên đất (là tài sản của vợ chồng ông Nguyễn Thế V, bà Trần Thị Minh T).

[3.2]. *Xét yêu cầu khởi kiện của Mai Thị L về việc yêu cầu bà Trịnh Thị L trả lại diện tích đất lấn, chiếm 16,0m²*

- Về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất: Diện tích đất bà Mai Thị L và bà Trịnh Thị L tranh chấp do bà L chỉ đo và bà L cũng xác định tranh chấp là các điểm (3,4,7) thuộc thửa đất số 506, 507 (tách từ một phần thửa đất số 16) tờ Bản đồ số 17 xã Cà Ná theo Trích lục đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số 1630/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận – CN Thuận Nam có nguồn gốc nằm trong thửa 16 tờ Bản đồ số 17 xã Cà Ná, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

Bà Mai Thị L trình bày, nguồn gốc đất là do bà Lê Thị K mẹ chồng bà tặng cho vợ chồng bà vào năm 2001, đến năm 2007 khi vợ chồng bà Trịnh Thị L cho vợ chồng ông V thuê thửa đất này mở cửa hàng nội thất thì ông V đổ đất lấn qua đất của bà 1,2 mét (tính theo mét tới), đo đạc thực tế là 16,0m². Bà L trình bày lúc bà nhận chuyển nhượng đất từ ông Tô Văn H và ra thực địa thì chính bà L là người chỉ vị trí đất, chỉ đông tây tứ cận. Từ lúc bà nhận chuyển nhượng đất và cho ông V thuê sau đó ông V xây căn nhà tạm để buôn bán vẫn có mặt bà L nhưng bà L không tranh chấp cũng như không có ý kiến gì.

Tại biên bản lấy lời khai bà Lê Thị K (BL 48) khẳng định từ lúc bà khai hoang và cất nhà trên đất và bà đã chuyển nhượng thửa đất cho ông Tô Văn H thì ranh giới của các thửa đất vẫn theo ranh giới cũ, ông H không xâm lấn qua đất của bà. Hiện vợ chồng bà L đã mua thửa đất trên của ông H và cất nhà theo ranh giới cũ, không lấn qua phần đất của bà. Từ đó Hội đồng xét xử xét thấy, bà L không có tài liệu, chứng cứ về quyền sử dụng đất, bà cũng không xác định được diện tích đất cụ thể của bà là bao nhiêu nhưng lại cho rằng bà Trịnh Thị L lấn, chiếm đất của bà là 16m² nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu mình là có căn cứ.

+ Tại Công văn số 165/PTNMT-ĐĐ ngày 03/3/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thuận Nam xác định: Căn cứ sổ mục kê được thành lập từ năm 1996, 1997 lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã Cà Ná thì thửa đất 506, 507 tách từ một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ địa chính số 17 được quy chủ là đất do Ủy ban nhân dân xã quản lý, bà Lê Thị K (mẹ chồng bà Mai Thị L) có khai hoang và sử dụng từ năm 1990.

Tại khoản 1 Điều 91 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 (Nghị định 43/2014/NĐ-CP) quy định “*Tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có*

Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này thì việc giải quyết tranh chấp được thực hiện dựa theo các căn cứ sau:

- a) Chứng cứ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất do các bên tranh chấp đất đai đưa ra;*
- b) Thực tế diện tích đất mà các bên tranh chấp đang sử dụng ngoài diện tích đất đang có tranh chấp và bình quân diện tích đất cho một nhân khẩu tại địa phương;*
- c) Sự phù hợp của hiện trạng sử dụng thửa đất đang có tranh chấp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;*
- d) Chính sách ưu đãi người có công của Nhà nước;*
- đ) Quy định của pháp luật về giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất.*

Từ những phân tích và lập luận nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bà Mai Thị L không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, bà cũng không chứng minh được diện tích đất thực tế của vợ chồng bà là bao nhiêu; bà Lê Thị K là người trực tiếp khai hoang đất khẳng định ranh giới đất vẫn như cũ, không ai lấn, chiếm đất; nguồn gốc đất vẫn do Ủy ban xã Cà Ná quản lý. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà Mai Thị L về việc đòi đất.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Nam; Chấp nhận ý kiến của bị đơn; Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[4]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Võ Thành T với vợ chồng ông Tô Văn H và giữa vợ chồng ông Tô Văn H với vợ chồng bà Trịnh Thị L. Xét thấy các bên đương sự đều không có tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng lại thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không có giá trị pháp lý. Tuy nhiên, xét thấy các đương sự không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5]. Đối với bị đơn ông Nguyễn Thế V: Ông V đã thuê thửa đất của vợ chồng bà Trịnh Thị L và có xây dựng nhà tạm trên phần đất tranh chấp. Tuy nhiên do ông V không phản tố, không tranh chấp. Ông đồng ý sẽ chấp hành theo phán quyết của Tòa án và không yêu cầu Tòa án giải quyết tài sản trên đất nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6]. Về chi phí đo đạc và định giá: Tổng chi phí đo đạc, định giá là 3.850.000 đồng. Do yêu cầu của bà Mai Thị L không được chấp nhận nên căn cứ Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự, bà L phải chịu T bộ chi phí thẩm định, định giá là 3.850.000 đồng. Bà L đã nộp đủ tạm ứng.

[7]. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và Lệ phí tòa án. Buộc bà Mai Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 228, Điều 147, Điều 165, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị L về việc đòi bà Trịnh Thị L diện tích đất 16,0m² thuộc thửa đất số 506, 507 (tách ra từ một phần thửa số 16) tờ bản đồ số 17, xã Cà Ná, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

2. Về chi phí định giá: Bà Mai Thị L phải chịu 3.8500.000 đồng chi phí định giá, trích lục thửa đất. Bà L đã nộp đủ tạm ứng.

3. Về án phí: Bà Mai Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí mà bà L đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000246 ngày 01/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thuận Nam.

Trong 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 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.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ./.

(Có Trích lục bản đồ địa chính kèm theo)

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Thuận Nam;
- Chi cục THADS huyện Thuận Nam;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Dương Khánh Hưng

