

**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: 14/2021/DS-ST
Ngày: 22-9-2021
V/v “Tranh chấp 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 Thiên Anh Khoa.

Bà Bùi Thị Thanh Yên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Bà Từ Nữ Lệ Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 68/2020/TLST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2020 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2021/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu K, sinh năm: 1958 (có mặt);

Trú tại: Thôn S1, xã Phước D, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan H – Luật sư Văn phòng luật sư Phan H – Đoàn luật sư tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

- Bị đơn: Ông Lê Văn S, sinh năm: 1956 (có mặt);

Trú tại: Thôn S1, xã Phước D, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bên phía nguyên đơn:

1. Bà Trương Thị Thu T, sinh năm: 1963, trú tại: Thôn S1, xã Phước D, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

2. Ông Phạm Văn S, sinh năm: 1968, bà Trần Thị L, sinh năm 1968, trú tại: Thôn S2, xã Phước D, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận (ông Sang có mặt, bà Loan vắng mặt);

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bên phía bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị E, sinh năm: 1957, trú tại: Thôn S2, xã Phước D, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận (bà E ủy quyền cho ông Lê Văn S tham gia tố tụng).

2. Ông Mai B, sinh năm: 1982, trú tại: Thôn An T, xã An H, huyện Ninh P, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

3. Ông Hồ Văn T, sinh năm 1965, bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1970, trú tại: Thôn S 2, xã Phước D, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận (yêu cầu xét xử vắng mặt);

4. Bà Trần Thị G, sinh năm 1972, trú tại: Thôn S 1, xã Phước D, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận (yêu cầu xét xử vắng mặt);

5. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm: 1958, trú tại: Thôn S 2, xã Phước D, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận (yêu cầu xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu K trình bày:

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị L vào năm 2003, giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng, lúc chuyển nhượng hai bên có làm giấy viết tay với nội dung “Giấy sang nhượng đất rẫy” đề ngày 02/02/2003 có ông Lê Văn D là trưởng thôn ký xác nhận ngày 12/11/2003. Lúc chuyển nhượng hai bên có ra thực địa chỉ mốc ranh giới và ước lượng diện tích khoảng ba mẫu (30.000m²). Sau khi sang nhượng đất từ ông S, bà L thì ông tiến hành thuê máy móc ủi và rào dậu bằng lưới B40 và canh tác chủ yếu là cây trôm, dừa, chuối, cây neem, ông canh tác liên tục đến năm 2013 ông có trồng 2.000 cây Dương để chắn gió nam. Vào năm 2005 ông tiến hành đào ao, bắt các hệ thống tưới nước và xây hồ và xây chòi nhỏ trên đó. Đến năm 2010 con bà Nguyễn Thị Đ vào cắt trộm các hệ thống ống nước tưới tiêu của ông, sau khi phát hiện thì ông có làm đơn tố cáo lên UBND xã vào tháng 01/2011. Đến ngày 25/02/2011 Công an xã mời ông lên giải quyết và sau đó hai bên thống nhất gia đình bà Đ bồi thường cho ông 5.000.000 đồng, nhưng thực tế ông không lấy tiền của con bà Đ vì ông thấy gia đình bà Đ quá khó khăn. Đến năm 2016 ông tiến hành xây nhà tạm trên đó, đến ngày 21/7/2019 ông gửi hồ sơ lên UBND xã Phước Dinh để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì được biết ông Lê Văn S đang nộp đơn tranh chấp một phần đất trên diện tích ông đang xin cấp sổ, sau đó UBND xã Phước D hòa giải nhưng không thành.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng thửa đất trên cho vợ chồng ông. Đối với việc chuyển nhượng đất giữa ông với vợ chồng ông S, bà L ông không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với các tài

sản là cây cối, nhà tạm và hệ thống tưới nước trên đất thì đây là tài sản do vợ chồng ông xây dựng và tạo lập trên đất, do đó ông không có yêu cầu Tòa án giải quyết.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Văn S trình bày: Nguồn gốc thửa đất mà ông với ông Nguyễn Hữu K đang tranh chấp là do ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Hồ Văn T, bà Nguyễn Thị A với bà Trần Thị G vào năm 2011, sau đó ông nhờ bà Nguyễn Thị Đ đứng tên trong giấy chuyển nhượng. Theo ông được biết nguồn gốc thửa đất này do vợ chồng ông Hồ Văn T cùng với bà Trần Thị G khai hoang chung. Lúc chuyển nhượng hai bên có làm giấy ghi ngày 22/3/2011 với nội dung “Đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có vợ chồng ông Hồ Văn T và bà Trần Thị G cùng ký tên. Bà Đ là người đang buôn bán gần khu vực đất tranh chấp, do ông đã đứng tên nhiều thửa đất nên khi chuyển nhượng ông nhờ bà Đ đứng tên giùm. Lúc chuyển nhượng hai bên có ra thực địa chỉ ranh giới đất và hai bên ước lượng diện tích là 50.000m² với giá sang nhượng là 175.000.000 đồng. Lúc đó có ông Trần Văn Đ và ông Trần N là người trực tiếp đi đo đạc, ông cũng có đi cùng với những người này. Lúc chuyển nhượng có ông Mai B là người góp tiền cùng với ông với số tiền mỗi người một nửa, tuy nhiên trong giấy chuyển nhượng cả ông và ông Bình đều không đứng tên trong giấy mà chỉ nhờ bà Nguyễn Thị Đ đứng tên. Các Ông đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông T, bà A và bà G và nhận đất từ đó. Sau khi chuyển nhượng do đất đã được rào dậu sẵn bằng lưới B40 nên các ông không rào lại và không canh tác gì trên đất mà chỉ để trống từ đó cho đến nay.

Đến năm 2013 khi Nhà nước mở rộng đường Quốc phòng – Mũi Dinh có chẻ ngang qua đất của ông và chia thửa đất thành 02 thửa. Lúc mở rộng đường do đất này ngoài khu đo đạc, tức là đất chưa quy hoạch, chưa quy chủ cho ai nên nhà nước không có quyết định thu hồi và cũng không bồi thường cho ai. Cho đến hiện nay thì đất này cũng chưa quy chủ cho ai. Đến năm 2019 ông thấy có 01 căn nhà tạm trên thửa đất này nên ông có đi tìm hiểu thì được biết căn nhà tạm này do ông K xây dựng nên ông có làm đơn xuống xã và hai bên phát sinh tranh chấp. Theo ông được biết thì thửa đất này do vợ chồng ông S chiếm lại của ông T, bà G và bán cho ông Nguyễn Hữu K. Quá trình làm việc và tại phiên tòa ông đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất trên cho ông. Đối với việc sang nhượng đất giữa ông với vợ chồng ông Hồ Văn T, bà Nguyễn Thị A với bà Trần Thị G thì ông không có tranh chấp và không có yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên phía nguyên đơn bà Trần Thị Thu T trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông Nguyễn Hữu K và không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên phía nguyên đơn ông Phạm Văn S, bà

Nguyễn Thị L tại biên bản lấy lời khai ngày 23/02/2021 (BL 54, 55) và tại phiên tòa ông Phạm Văn S trình bày: Nguồn gốc thửa đất mà hiện nay ông Nguyễn Hữu K với ông Lê Văn S đang tranh chấp là do vợ chồng ông khai hoang vào năm 1995, thời điểm đó vợ chồng ông thấy đất trống bỏ hoang nên đã đi khai hoang. Lúc khai hoang vợ chồng ông không có xin phép chính quyền địa phương, không có giấy tờ chứng minh và cũng không đăng ký quy chủ tại chính quyền địa phương. Thời điểm khai hoang ông cũng không ước lượng được diện tích bao nhiêu, ông chỉ biết đất tại khu vực đó tục danh gọi là khu vực “Hòn đá lớn”. Sau khi khai hoang, do không có nước nên vợ chồng ông không canh tác mà chỉ chăn thả cừu trên đó, đến năm 2003 vợ chồng ông sang nhượng lại cho ông Nguyễn Hữu K, lúc sang nhượng hai bên chỉ ước lượng diện tích, sau đó chỉ ranh giới đất chứ không tiến hành đo đạc. Lúc sang nhượng hai bên có làm giấy viết tay đề ngày 02/02/2003, vợ chồng ông có ký vào, giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng. Ông đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông K từ đó cho đến nay. Đối với phần đất mà vợ chồng ông đã sang nhượng cho ông K, vợ chồng ông không có yêu cầu gì, ông không tranh chấp, ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng này nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với việc tranh chấp đất của ông K và ông S ông không có ý kiến cũng như không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên phía bị đơn ông Hồ Văn T, bà Nguyễn Thị A trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 20/8/2021 (BL 47): Nguồn gốc thửa đất hiện nay ông K với ông S đang tranh chấp do ông cùng với bà Trần Thị G khai hoang vào năm 1998, lúc đó ông là người bỏ công sức ra khai hoang, còn bà Trần Thị G là người bỏ tiền ra thuê máy móc để phục vụ cho việc khai hoang, bà Nguyễn Thị A là vợ ông không tham gia vào việc khai hoang đất. Sau khi khai hoang thì ông và bà G không canh tác trên đất này, lúc đó đất khô cằn không có nước, ông chỉ trồng vài cây Neem và rào dậu lại bằng cây rừng. Thời điểm khai hoang cả ông và bà G không có giấy tờ gì chỉ tự đi khai hoang và cũng không đăng ký quy chủ tại chính quyền địa phương. Đến năm 2011 ông với bà G thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Văn S với giá thực tế là 17.000.000 đồng. Lúc sang nhượng hai bên có làm giấy tờ do ông S viết giấy và ghi tên bà Nguyễn Thị Đũa là người nhận chuyển nhượng, sau đó kêu ông và bà G ký tên vào mục người sang nhượng. Lúc sang nhượng hai bên có ra thực địa chỉ ranh giới đất chứ không tiến hành đo đạc hay cắm mốc. Đối với việc tranh chấp đất giữa ông K với ông S ông không có yêu cầu gì vì thửa đất này ông đã bán cho ông S nên ông không còn quyền lợi gì trong này. Đối với việc sang nhượng đất cho ông S, ông không có tranh chấp và cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên phía bị đơn bà Trần Thị G trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 24/8/2021 (BL 49): Vào khoảng năm 1998 thì ông Hồ Văn

T có ý định khai hoang đất tại khu vực “Hòn đá lớn” do ông T thiếu tiền nên bà có đầu tư tiền cho ông T thuê người làm, thuê máy móc phục vụ cho việc khai hoang, sau khai hoang thì bà có lên thực địa một lần. Sau khi khai hoang thì bà và ông T không canh tác gì trên đất mà chỉ bỏ hoang. Sau đó khoảng vài năm sau, bà không nhớ năm nào, ông T có đến gặp bà và nói rằng thửa đất này ông T đã nhượng cho người khác, sau đó ông T đưa tờ giấy cho bà ký vào, đồng thời ông T đưa cho bà số tiền 10.000.000 đồng, còn việc ông T chuyển nhượng đất cho ai thì bà không được biết, bà chỉ nghe ông T nói là chuyển nhượng cho người khác. Đối với việc tranh chấp đất mà Tòa án đang giải quyết thì bà không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì. Đối với việc chuyển nhượng đất giữa ông T với ông S do bà Đ đứng tên, có chữ ký, chữ viết của bà tại mục người sang nhượng thì bà không tranh chấp và không có yêu cầu giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên phía bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 20/8/2021 (BL 47): Vào khoảng năm 2011 khi bà đang buôn bán tại khu vực “Hòn đá lớn” thì bà có thấy ông Lê Văn S vào mua đất của ông R (hay gọi là Hồ Văn T), đất tại khu vực “Hòn đá lớn”. Sau khi sang nhượng đất xong thì ông S có ghé vào quán bà uống nước và nhờ bà đứng tên giùm trong giấy sang nhượng. Bà chỉ đứng tên giùm trong giấy mua bán đất cho ông S, thực tế ông S với ông T chuyển nhượng bao nhiêu diện tích đất và với giá tiền bao nhiêu thì bà không biết. Đối với việc tranh chấp đất giữa ông S với ông K bà không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì, vì bà không có quyền lợi gì trong này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên phía bị đơn ông Mai B trình bày: Vào khoảng năm 2011 thì ông có góp tiền nhận chuyển nhượng đất với ông Lê Văn S, cụ thể là nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông Hồ Văn T, đất nằm tại khu vực hòn đá lớn. Đây là thửa đất mà hiện nay ông Nguyễn Hữu K đang tranh chấp với ông Lê Văn S. Lúc đó khi sang nhượng hai bên ước lượng diện tích là khoảng 5 mẫu, chứ không có tiến hành đo đạc, sau đó bên sang nhượng có dẫn các ông đi chỉ các cột mốc ranh giới đất. Giá sang nhượng là 175.000.000 đồng, lúc đó ông với ông Lê Văn S cùng góp tiền vào và mỗi người góp một nửa số tiền. Sau khi thỏa thuận xong thì hai bên làm giấy sang nhượng, ông S có nhờ ông Nguyễn Văn T là người làm giấy và có nhờ bà Nguyễn Thị Đ đứng tên người nhận sang nhượng, do ông không phải dân địa phương nên không tiện đứng tên và quản lý. Việc ông và ông S cùng góp tiền vào sang nhượng đất thì hai bên không làm giấy tờ về việc góp tiền mà ông chỉ giao tiền trực tiếp cho ông S, hai bên cũng không làm biên bản. Đối với việc tranh chấp đất giữa ông Nguyễn Hữu K với ông Lê Văn S thì ông thống nhất với lời phản bác và yêu cầu của ông S, ông đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Lê Văn S. Đối với việc sang nhượng đất giữa ông S với vợ chồng ông Hồ Văn T, bà Nguyễn Thị A với bà Trần Thị G, do

hai bên không tranh chấp hợp đồng, do đó ông không yêu cầu Tòa án giải quyết, ông cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết việc góp tiền cùng với ông S.

Ý kiến của luật sư đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ ông Nguyễn Hữu K với vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị L để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu K.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu K về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng thửa đất tranh chấp thuộc thửa đất số 12 tờ bản đồ trích đo xã Phước D. Buộc ông K phải chịu toàn bộ chi phí định giá và chịu án phí 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 và sau khi nghe đương sự trình bày tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn - Ông Nguyễn Hữu K tranh chấp thửa đất số 12 thuộc tờ bản đồ trích đo xã Phước D với ông Lê Văn S nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận cho vợ chồng ông được quyền sử dụng diện tích đất trên. Phía bị đơn - ông Lê Văn S không chấp nhận yêu cầu của ông K và cho rằng thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông. 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 quyền sử dụng đất*”.

[2]. *Về thủ tục tố tụng:*

[2.1]. Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Quá trình làm việc, ông Lê Văn S có lời khai về việc ông Mai B là người góp tiền mua chung thửa đất tranh chấp, vì vậy

Hội đồng xét xử đưa ông B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2.2]. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, ông Hồ Văn T, bà Nguyễn Thị A, bà Trần Thị G và bà Nguyễn Thị Đ 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 tờ bản đồ trích đo số 363 ngày 05/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận chi nhánh huyện Thuận Nam, cụ thể tổng diện tích khu đất tranh chấp đo đạc là 5251,0m², tương ứng các điểm mốc (7,8,9,20,19,18,17,16,15,14,21,22) thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ trích đo xã Phước D (*có tờ bản đồ trích đo đính kèm*). Hiện trạng đất tranh chấp: Trên đất có 01 nhà tạm, 01 hồ nước xây gạch, 01 hồ nước trên nền đá, hệ thống tưới nước và tường rào B40. Ngoài ra trên đất còn có các loại cây trồng gồm: 01 cây xoài thường, 12 cây xoài ghép, 13 cây dừa xiêm, 01 cây mít, 01 cây me thái, 01 cây ổi, 08 cây Neem, 50 cây phi lao. Tất cả các tài sản trên đều do vợ chồng ông Nguyễn Hữu K tạo lập.

[3.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu K về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất xét thấy:

Xét nguồn gốc thửa đất tranh chấp, theo ông Nguyễn Hữu K khai là đất do ông nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị L vào năm 2003. Phía bị đơn ông Lê Văn S khai do ông nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Hồ Văn T, bà Nguyễn Thị A với bà Trần Thị G vào năm 2011 và ông nhờ bà Đ đứng tên trong giấy sang nhượng. Cả nguyên đơn và bị đơn đều nộp chứng cứ là giấy chuyển nhượng đất.

Như vậy, để xác định nguồn gốc đất cũng như ai là người sử dụng đất hợp pháp, Hội đồng xét xử phân tích, đánh giá chứng cứ các bên cung cấp như sau: Đối với chứng cứ ông Nguyễn Hữu K cung cấp để chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của mình là “*Giấy sang nhượng đất rẫy*” đề ngày 02/02/2003 do ông nhận sang nhượng từ vợ chồng ông S, bà L, và thực tế hiện nay ông đang canh tác có trồng cây, có hệ thống tưới nước và có xây 01 nhà tạm trên đất. Đối với chứng cứ mà ông Lê Văn S cung cấp để chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp là “*Đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đề ngày 22/3/2011 do ông nhận sang nhượng từ vợ chồng ông T, bà A với bà G. Quá trình tố tụng, ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị L đều thừa nhận có sang nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Hữu K. Phía ông T, bà A với bà G cũng thừa

nhận có sang nhượng thửa đất trên cho ông Lê Văn S. Tuy nhiên cả ông S, bà L với ông T, bà A và bà G đều không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của mình.

Tại Công văn số 2083/UBND-NC ngày 05/7/2021 của UBND huyện Thuận Nam trả lời cho Tòa án thể hiện *“Thửa đất đang tranh chấp là đất hoang đồi núi cát do UBND xã Phước Dinh quản lý; khoảng năm 2017 ông Nguyễn Hữu K có dựng một nhà tạm và trồng một số cây... thửa đất tranh chấp nằm ngoài khu đo bản đồ địa chính, sổ mục kê, sổ địa chính và các sổ đăng ký đất đai khác không ghi nhận thông tin người sử dụng đất”*. Căn cứ các chứng cứ trên cho thấy, đất có nguồn gốc là đất hoang do Ủy ban nhân dân xã quản lý, thửa đất nằm ngoài bản đồ địa chính. Cả nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông S, bà L, ông T, bà A và bà G đều không có chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất cũng như quyền sử dụng đất hợp pháp của mình. Đối với ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị L, ông Hồ Văn T, bà Nguyễn Thị A với bà Trần Thị G không có tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng lại thực hiện việc chuyển nhượng cho nguyên đơn và bị đơn nên các giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không có giá trị pháp lý.

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.*

Xét thấy, các đương sự không chứng minh được nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất; Nguồn gốc đất vẫn là do UBND xã Phước D quản lý (đất hoang), ông K có quá trình sử dụng đất và tạo lập tài sản trên đất, tuy nhiên quá trình sử dụng đất của ông K không thỏa mãn điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất.

Đối với hợp đồng sang nhượng đất giữa ông Nguyễn Hữu K với vợ chồng ông phạm Văn S, bà Nguyễn Thị L; hợp đồng sang nhượng đất giữa vợ chồng ông Hồ Văn T, bà Nguyễn Thị A và bà Trần Thị G với ông Lê Văn , xét thấy ông S, bà L; ông T, bà A và bà G đều không có tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng lại thực hiện việc sang nhượng đất cho ông K và ông S, do đó giao dịch chuyển nhượng này không có giá trị pháp lý. Tuy nhiên, do các đương sự không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với Lê Văn S có khai cùng góp tiền với ông Mai B để nhận chuyển nhượng đất từ ông T, bà A với bà G, ông Mai B thừa nhận lời trình bày của ông S về việc góp tiền là đúng. Tuy nhiên, ông B thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông S, ông không tranh chấp với ông S về việc góp tiền nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với bà Nguyễn Thị Đ khai bà chỉ là người đứng tên trong “*Đơn sang nhượng đất rẫy*” giùm cho ông Lê Văn S, bà không có quyền lợi gì trong này và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4]. Trên đất hiện nay có các tài sản gồm: Trên đất có 01 nhà tạm, 01 hồ nước xây gạch, 01 hồ nước trên nền đá, hệ thống tưới nước và tường rào B40. Ngoài ra trên đất còn có các loại cây trồng gồm: 01 cây xoài thường, 12 cây xoài ghép, 13 cây dừa xiêm, 01 cây mít, 01 cây me thái, 01 cây ổi, 08 cây Neem, 50 cây phi lao. Tất cả các tài sản trên đều do vợ chồng ông Nguyễn Hữu K tạo lập. Tuy nhiên, do vợ chồng ông Khôi không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những phân tích, lập luận nêu trên đã chứng minh cả nguyên đơn và bị đơn đều không có các giấy tờ về quyền sử dụng đất; không có chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất; không có quá trình sử dụng đất. UBND huyện Thuận Nam xác định đất tranh chấp là đất hoang nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Luật sư; không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu K cũng như không công nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn S theo như quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên VKSND huyện Thuận Nam là có căn cứ.

[5]. *Về chi phí định giá tài sản*: Căn cứ Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự, do yêu cầu của ông Nguyễn Hữu K không được chấp nhận nên ông Nguyễn Hữu K phải chịu 4.000.000 đồng chi phí định giá, trích lục thửa đất, được khấu trừ vào số tiền 4.000.000 đồng mà ông đã nộp cho Tòa án.

[6]. *Về án phí*: Căn cứ điểm đ khoản 1; Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Hữu K.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 228, khoản 1 Điều 147 khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 91 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/201 của Chính phủ, điểm đ khoản 1 Điều 12 nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu K về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 12 tờ bản đồ trích đo xã Phước D, huyện Thuận Nam.

2. Về chi phí định giá: Ông Nguyễn Hữu K phải chịu 4.000.000 đồng chi phí định giá, trích lục thửa đất. Ông K đã nộp đủ tạm ứng.

3. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Hữu K. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu K 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí mà ông K đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0023515 ngày 07/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thuận Nam.

Trường hợp bản án 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, 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.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Thuận Nam;
- Chi cục THADS huyện Thuận Nam;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Dương Khánh Hưng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ'

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Thị Thanh Yên Thiên Anh Khoa

Dương Khánh Hưng

