TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÁNH LINH** **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2024/DS-ST.
Ngày: 06 – 5 – 2024.
V/v: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÁNH LINH, TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hạ Hải Hồ.

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lưu Xuân Vĩnh.

2. Bà Bùi Thị Luyến.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Bá Thành – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh; xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 145/2022/TLST – DS ngày 23/6/2022; về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất"; Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2024/QĐST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2024 và Thông báo thời gian mở lại phiên Tòa số 15/TB-TA, ngày 19 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Th, sinh năm 1974. Có mặt;

2. Đại diện theo ủy quyền của bà Th: Chị Trần Thị Yến Nh, sinh năm 1997. Có mặt;

Cùng nơi cư trú: Thôn 2, xã Măng Tố, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

3. Bị đơn: Ông Th, sinh năm 1958. Vắng mặt;

4. Đại diện theo ủy quyền của ông Th - đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà B, sinh năm 1964. Có mặt;

Cùng nơi cư trú: Thôn 1, xã Bắc Ruộng, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông D, sinh năm 1961 và bà H , sinh năm 1968; cùng nơi cư trú: Thôn 2, xã Bắc Ruộng, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận. Có mặt;

- Chị Lê Thị Lệ Th sinh năm 1989; nơi cư trú: Thôn 2, xã Bắc Ruộng, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận Có mặt;

- Anh Lê Tấn Th, sinh năm 1991. Vắng mặt;

- Anh Lê Anh Th, sinh năm 1993. Có mặt;

Cùng nơi cư trú: Thôn 1, xã Bắc Ruộng, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

- Ông Cáp C, sinh năm 1937; nơi cư trú: Thôn 2, xã Bắc Ruộng, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận. Vắng mặt.

6. Người làm chứng: Anh Cáp Th, sinh năm 1979; nơi cư trú: Thôn 2, xã Bắc Ruộng, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Nguyên đơn – bà Th và người đại diện theo ủy quyền – chị Trần Thị Yến Nhi đều trình bày:

Theo đơn khởi kiện ban đầu, bà Th yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Thuận được quyền sử dụng diện tích khoảng 940m^2 đất màu thuộc thửa đất số 212, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 887983, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Th (nay là diện tích 916,9m^2 đất bằng trồng cây hằng năm khác, thửa đất số 5, tờ bản đồ số 138, mảnh chỉnh lý khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tánh Linh đo vẽ ngày 21/10/2022) và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 887983, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Th đối với phần diện tích đất tại thửa số 212, tờ bản đồ số 08 công nhận quyền sử dụng cho bà Thuận. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa thì bà Thuận cũng như người đại diện theo ủy quyền xin rút lại yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 887983, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Th đối với phần diện tích đất tại thửa số 212, tờ bản đồ số 08; chỉ yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Thuận được quyền sử dụng diện tích khoảng 940m^2 đất màu thuộc thửa đất số 212, tờ bản đồ số 08.

Căn cứ để bên nguyên đơn đưa ra yêu cầu là khoảng năm 1995, vợ chồng ông Th chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa đất số 212, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 887983, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Th cho ông Cáp Cứu ở thôn 1, xã Bắc Ruộng, hai bên có viết giấy tay sang nhượng; đến khoảng năm 1996 ông Cứu sang nhượng lại thửa đất trên cho bà Ngô Thị Sáu ở thôn 3, xã Măng Tố (hiện nay bà Sáu không còn ở địa phương); khi sang nhượng cho bà Sáu thì ông Cứu cũng đưa giấy sang nhượng đất viết tay giữa ông Thọ đã lập cho ông Cứu. Bà Sáu sử dụng đất đến khoảng năm 1997 thì sang nhượng lại cho ông D, bà H – là chị gái và anh rể của bà Thuận. Khoảng năm 1998, bà Hòa, ông Dũng thấy bà Thuận hoàn cảnh khó khăn nên tặng cho bà Thuận quyền sử dụng phần diện tích đất này. Vợ chồng ông Dũng bà Hòa có viết giấy tặng cho quyền sử dụng đất giao bà Thuận giữ đến nay cùng với giấy sang nhượng đất viết tay giữa ông Thọ đã lập cho ông Cứu.

Từ năm 1998, bà Thuận trực tiếp sử dụng diện tích của thửa đất cho đến nay, không xảy ra tranh chấp với ai. Ban đầu bà Thuận trồng tiêu, sau đó chuyển qua trồng cây điều, hoa màu. Gia đình ông Thọ cũng trực tiếp canh tác sử dụng phần diện tích đất liền kề, biết rõ gia đình bà Thuận đang quản lý, sử dụng thửa đất đã cấp giấy chứng nhận cho ông Thọ nhưng gia đình ông Thọ không tranh chấp hay đòi lại quyền sử dụng đất. Thời gian gần đây, bà Thuận có đến gặp vợ chồng ông Thọ, bà Bơi để xin làm thủ tục tách thửa cho phần diện tích đất đất gia đình bà Thuận đang sử dụng nhưng vợ chồng ông Thọ, bà Bơi không đồng ý vì cho rằng họ không có giao dịch sang nhượng gì với bà Thuận nên không có nghĩa vụ phải làm thủ tục chuyển quyền sang tên thửa đất cho bà Thuận. Do vợ chồng ông Thọ, bà Bơi không đồng ý làm thủ tục chuyển quyền sang tên cho bà Thuận nên bà Thuận yêu cầu UBND xã Bắc Ruộng giải quyết, chính quyền địa phương đã mời vợ chồng ông Thọ, bà Bơi để hòa giải nhiều lần nhưng vẫn không được nên bà Thuận mới khởi kiện đến Tòa án.

Đối với các khoản chi phí tố tụng mà bà Th đã tạm chi trong quá trình giải quyết vụ án thì bà Thuận yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bên nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác trong vụ án.

[2]. Bị đơn - ông Th cũng như người đại diện theo ủy quyền, đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án – bà B đều trình bày:

Ông Th, bà B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Th. Ông Thọ vẫn giữ yêu cầu phản tố, buộc bà Thuận phải có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông Thọ, bà Bơi quyền sử dụng thửa đất số 212, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 887983, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Th. Bởi vì:

Khoảng năm 1977, gia đình bà B đi kinh tế mới từ Phan Thiết lên xã Bắc Ruộng, được Đội 11 phân cấp cho một số diện tích đất, trong đó có phần đất tranh chấp trong vụ án. Năm 1988, ông Th với bà Bơi kết hôn, về chung sống và cùng nhau sử dụng diện tích đất tranh chấp. Đến năm 1993 thì được nhà nước đo đạc, làm thủ tục và đến năm 1995 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tại thửa đất số 212, tờ bản đồ số 8, diện tích 940m^2 đất màu do ông Thọ đứng tên. Năm 1995, bà Bơi đưa con về Phan Thiết chữa bệnh thì ở nhà, ông Thọ viết giấy tay sang nhượng cho ông Cáp Cứu diện tích đất trên. Sau khi nhân chuyển nhượng, ông Cứu trồng mỳ được khoảng 1 năm thì sang nhượng lại cho vợ chồng ông Huỳnh, bà Sáu. Đến năm 2004, gia đình ông Thọ, bà Bơi thấy bà Thuận trực tiếp canh tác, trồng tiêu trên đất nhưng không rõ lý do vì sao bà Thuận được sử dụng thửa đất này. Gia đình ông Thọ, bà Bơi cũng không hỏi bà Thuận mà vẫn để bà Thuận sử dụng đất. Từ năm 2019 trở đi, bà Thuận nhiều lần lên nhà vợ chồng ông Thọ, bà Bơi để yêu cầu làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà Thuận thửa đất này nhưng gia đình ông Thọ, bà Bơi không đồng ý vì không chuyển nhượng đất cho bà Thuận. Từ đó bà Thuận yêu cầu UBND xã Bắc Ruộng hòa giải, chính quyền mời hòa giải nhiều lần nhưng không thành nên bà Thuận mới kiện ra Tòa.

[3]. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[3.1]. Ông D, bà H trình bày:

Vợ chồng ông D, bà H là anh rể và chị gái của bà Th. Diện tích đất tranh chấp đã được ông Th chuyển nhượng cho ông Cáp Cứu, sau đó ông Cứu chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Sáu, vợ chồng bà Sáu tiếp tục chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Dũng bà Hòa. Sau đó vợ chồng ông Dũng, bà Hòa tự nguyện tặng cho lại bà Thuận quyền sử dụng thửa đất trên. Như vậy, vợ chồng ông Thọ, bà Bơi đã không trực tiếp sử dụng đất từ năm 1995 cho đến nay đã 29 năm; trong khi đó bà Thuận đã quản lý sử dụng đất ổn định từ năm 1998 đến nay cũng đã 26 năm. Do đó, vợ chồng ông Dũng bà Hòa thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Thuận. Vợ chồng ông Dũng, bà Hòa không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

[3.2]. Chị Lê Thị Lệ Thắm, anh Lê Tấn Thiết và anh Lê Anh Thân đều trình bày:

Các đương sự là con của ông Th, bà B. Quyền sử dụng đất tranh chấp trong vụ án là tài sản chung của hộ gia đình ông Thọ, bà Bơi, mà các đương sự là thành viên của hộ. Trong vụ án theo đơn kiện của bà Thuận với ông Thọ thì các đương sự thống nhất với lời khai và yêu cầu phản tố của ông Thọ, các đương sự không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

[3.3]. Ông Cáp Cứu trình bày: Theo xác minh của Tòa án hiện nay thì ông Cáp Cứu đã lớn tuổi, trí nhớ giảm sút, nặng tai nên không thể nghe và trả lời các câu hỏi của Tòa án. Tuy nhiên, theo thông tin của gia đình ông Cứu, mà cụ thể là do anh Cáp Thanh (con trai của ông Cứu) cung cấp thì sự việc có liên quan đến quá trình chuyển nhượng đất đai với ông Th như sau:

Khoảng năm 1995, ông Cáp Cứu trực tiếp đứng ra nhận chuyển nhượng của ông Th diện tích đất màu khoảng 900m^2 tại thôn 1, xã Bắc Ruộng cho người cháu họ của ông Cứu canh tác. Sau đó, người cháu của ông Cứu không sử dụng đất nữa mà chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Sáu ở xã Măng Tố, rồi chuyển về tỉnh Bình Phước làm ăn sinh sống. Từ sau khi người cháu họ của ông Cứu chuyển nhượng đất cho bà Sáu đến nay thì ông Cứu không còn liên quan gì đến quyền sử dụng thửa đất này; cũng không biết sau đó bà Sáu sử dụng đất như thế nào, chuyển nhượng lại cho ai và xảy ra tranh chấp ra sao. Gia đình ông Cứu không có ý kiến hay yêu cầu độc lập gì trong vụ án, đề nghị Tòa án không đưa ông Cứu tham gia tố tụng trong vụ án.

[4]. Những chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án:

- Nguyên đơn cung cấp: Giấy sang nhường đất của ông Th, tờ trình về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, danh sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Tánh Linh, biên bản hòa giải tranh chấp của UBND xã Bắc Ruộng, báo cáo kết quả giải quyết đơn của UBND xã Bắc Ruộng, giấy cho quyền sử dụng đất của ông D bà H , bản tự khai, giấy ủy quyền của bà Thuận cho chị Nhi, bản sao căn cước công dân, sổ hộ khẩu gia đình và đơn kiến nghị.

- Bị đơn cung cấp: Đơn phản tố, đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, bản sao

chứng minh nhân dân, giấy ủy quyền của ông Thọ cho bà Bơi.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà B cung cấp: Bản tự khai và bản sao chứng minh nhân dân.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Lê Thị Thắm, anh Lê Tấn Thiết, và anh Lê Anh Thân cung cấp: Bản sao căn cước công dân và bản tự khai.

- Các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập: Biên bản ghi lời khai của bà Thuận, vợ chồng ông Thọ bà Bơi, chị Thắm, bà Hòa; biên bản ghi nhận ý kiến của gia đình ông Cáp Cứu, biên bản xác minh nơi cư trú của bà Ngô Thị Sáu, biên bản làm việc với đại diện UBND huyện Tánh Linh; biên bản thẩm định tại chỗ; mảnh chỉnh lý thửa đất; biên bản định giá, tài liệu của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam chi nhánh Tánh Linh và văn bản trả lời của UBND huyện Tánh Linh.

[5]. Những vấn đề các đương sự thống nhất:

Gia đình ông Th không sử dụng thửa đất số 212, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 887983, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Th từ năm 1995 cho đến nay.

Bà Th trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 212, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 887983, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Th từ năm 1998 cho đến nay. Tài sản, cây trồng trên thửa đất là của bà Thuận.

[6]. Những vấn đề các đương sự không thống nhất:

Bà Th yêu cầu công nhận cho bà Thuận được quyền sử dụng thửa đất tranh chấp nhưng vợ chồng ông Th, bà B không đồng ý và phản tố, yêu cầu bà Thuận phải trả lại quyền sử dụng thửa đất cho vợ chồng ông Thọ. Do đó các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết các vấn đề tranh chấp trong vụ án.

[7]. Trong phần tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi xét xử thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và đúng tư cách pháp lý của người tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tiến hành lấy lời khai, thu thập chứng cứ, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cho các đương sự về việc giải quyết vụ án. Gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử, hồ sơ và các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tống đạt các văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký phiên Tòa: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm giải quyết vụ án*:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Th. Giao cho bà Thuận được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 212, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 887983, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Th (nay là diện tích 916,9m^2 đất bằng trồng cây hằng năm khác, thửa đất số 5, tờ bản đồ số 138, mảnh chỉnh lý khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tánh Linh đo vẽ ngày 21/10/2022). Buộc ông Thọ phải chịu các khoản chi phí tố tụng và miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho ông Thọ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nghe đương sự trình bày; nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh phát biểu ý kiến, quan điểm giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1].Về thủ tục tố tụng: Tại phiên Tòa, bị đơn – ông Th; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Lê Anh Thân, ông Cáp Cứu và người làm chứng – anh Cáp Thanh đều vắng mặt. Tuy nhiên, ông Thọ đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng; anh Thân, ông Cứu và anh Thanh được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Do đó căn cứ vào Điều 227, 228 và 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng là phù hợp.

[2]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

[2.1] Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bị đơn. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phản tố, yêu cầu nguyên đơn phải phải trả lại quyền sử dụng thửa đất tranh chấp cho bị đơn. Do đó Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và các Điều 163, 164, 165 Bộ luật dân sự 2015.

[2.2] Tranh chấp dân sự quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án không có đương sự hoặc tài sản ở nước ngoài hoặc cần phải ủy thác tư pháp. Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất có địa chỉ tại huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm c, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Tại phiên Tòa, nguyên đơn – bà Th cũng như người đại diện theo ủy quyền – chị Trần Thị Yến Nhi vẫn giữ yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Thuận được quyền sử

dụng diện tích khoảng 940m^2 đất màu thuộc thửa đất số 212, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 887983, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Th. Căn cứ để bên nguyên đơn đưa ra yêu cầu khởi kiện là năm 1995, ông Th đã viết giấy chuyển nhượng diện tích đất trên cho người khác, bà Thuận được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp và trực tiếp sử dụng đất từ năm 1998 đến nay không xảy ra tranh chấp gì với gia đình ông Thọ. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, bà Thuận cung cấp cho Tòa án "Giấy sang nhường đất" của ông Th, có xác nhận ngày 25/4/1995 của Ban quản lý Hợp tác xã 2 Bắc Ruộng và Giấy cho quyền sử dụng đất lập ngày 10/8/1998 của vợ chồng ông D, bà H . Trong khi đó, vợ chồng ông Th, bà B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Thuận vì cho rằng không giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Thuận.

[3.2] Xét về căn cứ pháp lý:

Quá trình tố tụng, ông Th công nhận vào năm 1995, đã tự nguyện viết giấy tay chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp cho ông Cáp Cứu với giá 03 chỉ vàng, ông Thọ đã nhận đủ vàng và giao đất cho ông Cứu sử dụng cũng từ năm 1995, nội dung này được xác nhận trong "Giấy sang nhường đất, cụ thể có đoạn *"...từ đây mảnh đất này thuộc về người mua"*; ông Thọ công nhận chữ viết và chữ ký trong giấy sang nhượng đất viết tay là của ông Thọ.

Sau khi nhận chuyển nhượng một thời gian thì quyền sử dụng thửa đất được chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Ngô Thị Sáu ở xã Măng Tố. Sau đó, vợ chồng bà Sáu tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho vợ chồng ông D, bà H . Đến năm 1998, vợ chồng ông Dũng, bà Hòa tặng cho bà Thuận quyền sử dụng thửa đất tranh chấp, có lập giấy tặng cho ngày 10/8/1998, bà Thuận trực tiếp sử dụng thửa đất từ tháng 8/1998 đến nay. Thông tin từ gia đình ông Cáp Cứu cung cấp cho Tòa án cũng như lời trình bày của vợ chồng ông Dũng, bà Hòa đều xác nhận nội dung như trên.

Như vậy, tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th với ông Cáp Cứu năm 1995 và các lần giao dịch sau đó giữa ông Cứu với vợ chồng bà Sáu, giữa vợ chồng bà Sáu với vợ chồng ông Dũng, bà Hòa chỉ thông qua hình thức viết giấy tay hoặc thỏa thuận bằng lời nói, tức là chưa tuân thủ về hình thức của giao dịch chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng các bên đã tự nguyện giao đất, nhận vàng, tiền chuyển nhượng cho nhau, quá trình sử dụng đất không xảy ra tranh chấp gì với nhau. Do đó các giao dịch này vẫn đủ điều kiện để công nhận hiệu lực của giao dịch theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ phân tích trên đủ căn cứ để xác định việc bà Th đang được quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là có căn cứ pháp luật theo khoản 3 Điều 183 Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm c, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.3] Xét về quá trình sử dụng đất trên thực tế:

Tại phiên Tòa, các đương sự đều công nhận từ năm 1995, gia đình ông Thọ đã không còn trực tiếp quản lý sử dụng và canh tác đối với thửa đất số 212, tờ bản đồ số 08.

Từ năm 1998 đến nay, bà Th là người trực tiếp sử dụng thửa đất. Kết quả thẩm định do Tòa án thực hiện xác định hiện nay, trên thửa đất có trồng cây điều khoảng 20 năm tuổi, có hàng rào làm bằng trụ gỗ và dây kẽm gai, đều là tài sản của bà Thuận tạo lập trong quá trình sử dụng thửa đất.

Bên cạnh giáp ranh với thửa đất số 212, tờ bản đồ số 08 bà Th đang canh tác là thửa đất số 211, tờ bản đồ số 8 của gia đình ông Th. Từ trước đến nay gia đình ông Thọ vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất này. Quá trình sử dụng thửa đất số 211, gia đình ông Thọ biết người trực tiếp canh tác thửa đất số 212 là bà Thuận, giữa hai thửa đất có hàng rào ranh mốc rõ ràng nhưng gia đình ông Thọ vẫn không tranh chấp, không kiện đòi lại quyền sử dụng thửa đất. Khi bà Thuận làm đơn yêu cầu UBND xã Bắc Ruộng giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hai bên, ông Thọ biết nhưng nhiều lần không tham gia.

Như vậy, bà Th sử dụng diện tích đất tranh chấp là ngay tình, liên tục và công khai, phù hợp với quy định tại các Điều 180, 182 và 183 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.4] Từ những phân tích trên có đủ căn cứ để xác định bà Th đang quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp là có căn cứ pháp luật, phù hợp với thực tế sử dụng đất; có đủ điều kiện để công nhận quyền sử dụng thửa đất này cho bà Thuận theo khoản 9, Điều 3 và các Điều 100, 101 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thuận đối với ông Thọ trong vụ án là phù hợp.

[4] Xét về yêu cầu phản tố của bị đơn:

[4.1] Tại phiên Tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà B vẫn giữ nội dung phản tố; yêu cầu Tòa án buộc bà Th phải có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông Thọ, bà Bơi quyền sử dụng thửa đất số 212, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 887983, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Th; bởi vì ông Thọ không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Thuận, bà Thuận sử dụng đất không có căn cứ pháp lý. Bà Thuận không đồng ý với yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Thọ, bà Bơi.

[4.2] Quá trình tố tụng cũng như tại phiên Tòa, ông Th cũng như bà B cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Lê Thị Lệ Thắm, anh Lê Tấn Thiết và anh Lê Anh Thân đều công nhận đã biết gia đình bà Th sử dụng thửa đất từ trước khi xảy ra tranh chấp; nhiều lần bà Thuận đến yêu cầu gia đình ông Thọ làm thủ tục chuyển quyền sang tên cho bà Thuận nhưng gia đình ông Thọ không đồng ý. Tuy nhiên, gia đình ông Thọ vẫn để bà Thuận quản lý, sử dụng thửa đất từ năm 1998 đến nay mà không tranh chấp hay kiện đòi bà Thuận trả lại quyền sử dụng đất. Nhiều lần chính quyền địa phương mời ông Thọ đến giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Thuận nhưng ông Thọ không tham gia, chỉ khi bà Thuận khởi kiện vụ án tại Tòa án thì sau đó ông Thọ mới làm đơn phản tố đối với bà Thuận để đòi lại quyền sử dụng đất. Như vậy, xét về ý chí thì gia đình ông Thọ cũng xác định không còn sử dụng thửa đất tranh chấp nhưng đến nay lại yêu cầu đòi lại là không có căn cứ.

[4.3] Bên cạnh đó, từ nhận định ở mục [3] của Bản án như trên đã xác định bà Th đang quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp là có căn cứ pháp luật, phù hợp với thực tế sử dụng đất, có đủ điều kiện để công nhận quyền sử dụng thửa đất tranh chấp cho bà Thuận. Do đó yêu cầu phản tố của ông Thọ là không có căn cứ để chấp nhận.

[5] Về các vấn đề khác trong vụ án:

[5.1] Quá trình tố tụng cũng như tại phiên Tòa, nguyên đơn đều trình bày xin rút yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 887983, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Th đối với phần diện tích đất tại thửa số 212, tờ bản đồ số 08. Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện nên chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút là phù hợp với khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5.2] Quá trình tố tụng cũng như tại phiên Tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc trong vụ án. Do đó Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong bản án.

[6] Về yêu cầu giải quyết chi phí tố tụng trong vụ án:

Tại phiên Tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật các khoản chi phí tố tụng với tổng số tiền 4.950.000 đồng mà nguyên đơn đã tạm chi trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải có nghĩa vụ chịu toàn bộ các chi phí về thẩm định, đo đạc và định giá là phù hợp với quy định tại các Điều 157 và 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo đó, cần buộc ông Th phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Th 4.950.000 đồng chi phí tố tụng là phù hợp.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 và điểm a, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, ông Th sinh năm 1958, tại thời điểm xét xử ông Thọ đã 66 tuổi, thuộc trường hợp người cao tuổi theo Điều 2 Luật Người cao tuổi nên được miễn nộp tiền phí dân sự sơ thẩm theo điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

[8]. Về ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận: Tại phiên Tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Th. Giao cho bà Thuận được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 212, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 887983, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Th (nay là diện tích 916,9m^2 đất bằng trồng cây hằng năm khác, thửa đất số 5, tờ bản đồ số 138, mảnh chỉnh lý khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tánh Linh đo vẽ ngày 21/10/2022). Buộc ông Thọ phải chịu các khoản chi phí tố tụng và miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm

cho ông Thọ. Xét thấy ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh là có căn cứ và phù hợp nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 165, 203, 227, 228 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 3 Điều 183 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Các Điều 163, 164; điểm c, khoản 1 Điều 165 và các Điều 180, 182 và 183 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 9, Điều 3 và các Điều 100, 101 Luật Đất đai năm 2013;

- Điểm đ, khoản 1 Điều 12; khoản 3 Điều 26 và điểm a, khoản 2 Điều 27 Nghị Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận cho bà Th được quyền sử dụng thửa đất số 212, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 887983, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Th (nay là diện tích 916,9m^2 đất trồng cây hằng năm khác, thửa đất số 5, tờ bản đồ số 138, mảnh chỉnh lý khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tánh Linh đo vẽ ngày 21/10/2022 kèm theo bản án).

Bà Th được quyền liên hệ với các cơ quan chuyên môn để tiến hành làm các thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 887983, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Th đối với phần diện tích đất tại thửa số 212, tờ bản đồ số 08.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc bà Th phải có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông Th, bà B quyền sử dụng thửa đất số 212, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 887983, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Th.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Th phải chịu toàn bộ các khoản chi phí tố tụng. Ông Thọ phải hoàn lại cho bà Th 4.950.000 đồng chi phí tố tụng.

5. Về án phí:

Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Th.

Hoàn lại cho bà Th 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0011288, ngày 23 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tánh Linh.

6. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 06/5/2024.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên Tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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 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 sửa đổi, bổ sung (Đã giải thích quyền kháng cáo).

Nơi nhận:
- VKSND huyện Tánh Linh;
- Các đương sự;
- CC THADS h.Tánh Linh;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

Hạ Hải Hồ