

Bản án số: 48/2023/DS-ST

Ngày: 25-7-2023.

Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Duy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn H1à.

2. Ông Nguyễn Văn H1ùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Hoàn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện ĐK, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐK tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tùng Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện ĐK xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 71/2020/TLST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2020, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/2023/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 42/2023/QĐST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1954.

Địa chỉ: 15/38 Ô1, khu phố N2, thị trấn LH, huyện BK, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. "Có mặt"

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1976; địa chỉ: 687/5 CMTT, Khu phố 2, phường LT, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

"Có đơn xin vắng mặt"

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1997. "Có mặt"

3. Bà Trần Thị Ngọc T, sinh năm 1998. "Vắng mặt"

Cùng địa chỉ: 445 VTS, thị trấn BK, huyện BK, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bị đơn: Bà Mai Thị L, sinh năm 1946.

Địa chỉ: Tổ 10, khu phố HH, thị trấn ĐK, huyện ĐK, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. "Có mặt"

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện ĐK, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ: Khu phố HH, thị trấn ĐK, huyện ĐK, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. "Vắng mặt"

2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: Tổ 4, khu phố HH, thị trấn ĐK, huyện ĐK, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. "Ông B và bà T có mặt"

Người làm chứng:

1. Ông Võ Hữu K, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ 9, khu phố HH, thị trấn ĐK, huyện ĐK, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. "Có mặt"

2. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ 13, khu phố TT, thị trấn ĐK, huyện ĐK, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. "Có mặt"

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện; trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Bà ngoại ông N là Nguyễn Thị V, sinh năm 1905 (chết năm 1991), bà V sinh được 04 người con là Mai Thị V1, sinh năm 1928 (chết năm 2006), Mai Thị C, sinh năm 1941 (chết năm 2021), Mai Thị C1 (đã chết không rõ năm) và Mai Thị L, sinh năm 1946.

Ngày 21/02/1984, bà ngoại ông N lập văn bản có nội dung để lại tài sản là đất đai cho các con gồm: Bà V1 cùng chồng là ông Nguyễn Văn N, bà C, bà C1 và bà L. Khi đó mẹ ông N là bà C đã chết nhưng vẫn được bà V chia một phần đất cho ông N được hưởng. Phần đất ông N được hưởng liền kề với đất của bà L là Dì ông N, hai mảnh đất này cách nhau một con mương. Việc chia đất có người làm chứng ký trong văn bản và được Ban áp xác nhận. Mảnh đất đó hiện nay là thửa 49, tờ bản đồ số 60 thị trấn ĐK, huyện ĐK, diện tích là 2.411m².

Ông N canh tác sử dụng đất trồng lúa khoảng 04 năm (không nhớ rõ thời gian) thì không sử dụng nữa. Thời điểm ông N sử dụng đất chưa đủ điều kiện cấp giấy nên ông N không đi làm giấy tờ đất. Trong thời gian sử dụng đất thì ông N có đóng thuế đầy đủ bằng lúa cho Nhà nước. Sau đó ông N đi làm ăn xa nên cho ông M (ông Nguyễn Văn H1) thuê lại đất, việc thuê đất hai bên chỉ nói miệng với nhau, không làm văn bản; ông H trả tiền thuê đất bằng lúa, mỗi năm 04 thùng loại 20 lít; ông N và ông H1 thỏa thuận ông H1 là người đóng thuế cho Nhà nước.

Năm 1990, bà L ngăn cản không cho ông H1 sử dụng đất nữa và lấy lại đất để sử dụng, việc này ông N có vẻ nói với bà L thì bà L để bà L sử dụng đất khi nào ông N trở về bà L sẽ trả lại đất cho ông N.

Khoảng năm 1995, ông N biết bà L làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất của mình, ông N đã về đòi lại đất nhưng bà L không trả.

Nay, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Công nhận (xác định) quyền sử dụng đất diện tích là 2.411m² thửa đất số 49, tờ bản đồ số 60 thị trấn ĐK, huyện ĐK thuộc quyền sử dụng của ông N.

Khi khởi kiện ông N yêu cầu buộc bà L giao trả cho ông N diện tích đất 2.411m² thửa đất số 49, tờ bản đồ số 60 thị trấn ĐK, huyện ĐK. Nhưng, nay bà L đã chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác nên nay ông N thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu buộc bà L trả lại quyền sử dụng đất trên cho ông N bằng trị giá theo giá Hội đồng định giá xác định.

Đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 428050 của Ủy ban nhân dân huyện ĐK cấp cho bà Mai Thị L ngày 19/11/2008 (yêu cầu khi khởi kiện), cấp đổi số CT 209764 ngày 31/10/2019, nay được sang tên cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 034732 của Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 27/11/2019 (ý kiến trình bày chưa làm đơn khởi kiện). Tại phiên tòa ông N xin rút các yêu cầu này.

Bị đơn bà Mai Thị L trình bày:

Bà L là con của bà Nguyễn Thị V, bà V có 04 người con gồm bà V1, bà C, bà C1 và bà L. Ngày 21/02/1984, mẹ bà L có lập văn bản để lại tài sản là đất cho các con, trong đó bà C1 không nhận tài sản; văn bản có người làm chứng và được Ban ấp xác nhận. Thời điểm này bà Mai Thị C là mẹ ông N đã chết nhưng cũng được bà V chia cho một phần, ông N là con bà C là người được thụ hưởng. Mảnh đất của ông N gần với đất của bà L được chia, cách nhau một nương nước. Thửa đất của ông N được chia nay là thửa 49, tờ bản đồ số 60 thị trấn ĐK, huyện ĐK, diện tích 2.411m². Sau khi được chia đất thì ông N sử dụng đất một thời gian rồi bỏ đi khỏi địa phương không trở về và để lại đất cho ông Nguyễn Văn H1 sử dụng. Ông H1 sử dụng đất không đóng thuế nên bà L chuộc lại đất từ Tập đoàn (Đơn vị quản lý đất nông nghiệp thời điểm đó) để sử dụng trồng lúa từ năm 1991.

Thời gian bà L chuộc lại đất thì ông T (không rõ họ tên đầy đủ) thông báo nếu như ông N không sử dụng đất thì Tập đoàn sẽ lấy lại đất để giao cho người khác sử dụng vì ông H không đóng thuế do thuê đất của ông N do đó bà L phải đóng thuế đất và tiền hoa màu cho ông H và đóng thuế đất cho Tập đoàn để được sử dụng đất.

Ngày 22/01/1996, bà L được Ủy ban nhân dân huyện LP (nay là huyện ĐK) cấp giấy chứng nhận số G 966265.

Ngày 19/11/2008, bà L được Ủy ban nhân dân huyện ĐK cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số AN 428050.

Năm 2019, bà L chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 49, tờ bản đồ số 60 thị trấn ĐK, huyện ĐK, diện tích 2.411m² cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T, với giá 300.000.000 đồng.

Bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N vì ông N không sử dụng đất, bà L sử dụng đất này từ năm 1991 và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận; hiện nay bà L đã chuyển nhượng đất cho người khác và đã sử dụng hết tiền, không còn để trả cho ông N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T thống nhất trình bày:

Năm 2019, ông B và bà T nhận chuyển nhượng của bà L quyền sử dụng đất diện tích 2.411m² thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 60 thị trấn ĐK, huyện ĐK, giá 300.000.000 đồng. Đất đã được sang tên cho vợ chồng ông B, bà T đứng tên và hiện nay đang sử dụng để trồng lúa.

Tại phiên tòa ông N thay đổi yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu khởi kiện thì vợ chồng ông B không có ý kiến gì, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Công văn số 9038/UBND-TNMT ngày 12/8/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện ĐK trình bày:

Bà Mai Thị L là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 966265 cấp ngày 22/01/1996. Ngày 19/9/2008, bà L làm đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ biên bản xác minh ngày 01/7/2008 của Ủy ban nhân dân thị trấn ĐK, bản đồ địa chính năm 2005 và Điều 18 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ, Ủy ban nhân dân huyện ĐK cấp đổi giấy chứng nhận số G 966265 thành số AN 4280501 ngày 19/11/2008 là đúng theo quy định của Luật đất đai.

Thửa đất số 33 và thửa 49, tờ bản đồ số 60 thị trấn ĐK trước đây Ủy ban nhân dân Phước Long Thọ có giao cho Tập đoàn 7 quản lý và thu thuế nông nghiệp cho Nhà nước. Thời điểm từ năm 1990 trở về sau do ông Nguyễn Văn Thắng là Tập đoàn trưởng.

Quan điểm của Ủy ban nhân dân huyện ĐK: Trước khi Ủy ban nhân dân huyện LP (nay là huyện ĐK) cấp giấy chứng nhận số G 966265 cấp ngày 22/01/1996 cho bà Mai Thị L thì thửa đất số 33 và thửa 49, tờ bản đồ số 60 là đất Nhà nước giao cho Tập đoàn 7 quản lý và thu thuế nông nghiệp theo quy định. Do đó, người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ thuế, phí hằng năm thì Tập đoàn 7 sẽ thu hồi và giao cho người khác sử dụng.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H1 (Màu) trình bày:

Trước đây ông H có thuê của ông N thửa đất số 49, tờ bản đồ số 60 thị trấn ĐK, huyện ĐK để trồng lúa. Việc thuê đất hai bên chỉ nói miệng với nhau, không lập thành văn bản. Ông H canh tác đất được khoảng 02 năm thì bà L tới ngăn cản, đòi lại đất, không cho sử dụng nữa. Thời điểm này ông H

đã gieo mạ và đang cày đất để chuẩn bị trồng lúa, bà L dẫn người tới thuyết phục ông H trả đất, ông H đồng ý trả lại đất cho bà L và yêu cầu bà L trả tiền mạ, tiền công thuê cày đất thì bà L có giao tiền theo yêu cầu của ông H để lấy lại đất. Ông H đã nhận tiền của bà L khoảng mấy trăm nghìn, không nhớ chính xác bao nhiêu.

Người làm chứng ông Võ Hữu K trình bày:

Thời điểm ông N sử dụng đất ruộng nay đang tranh chấp thì ông K có biết vì có ruộng gần đó. Khoảng năm 1991, ông K là Tập đoàn phó sản xuất và dùng nước mới quản lý khu đất đó, đồng thời hằng năm giao giấy báo đóng thuế cho các hộ dân nộp nghĩa vụ thuế nông nghiệp (giao giúp, không phải người trực tiếp thu thuế). Ông N sử dụng đất một thời gian ngắn, sau đó cho ông Mầu (ông H1) thuê lại ruộng này. Bà L muốn có ruộng làm nên lấy lý do là ruộng của mẹ bà L để lấy lại ruộng từ ông M. Theo tờ văn bản chia đất của bà V thì đất này bà V chia cho mẹ ông N là bà C, nhưng bà C đã chết nên ông N là người được chia phần đất này. Về nghĩa vụ nộp thuế đất nông nghiệp hằng năm thì đều phải nộp, không thể thiếu được vì thuế đất nông nghiệp thời điểm này rất ít nên không ai thiếu.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án quá thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, tuy không ảnh hưởng tới nội dung vụ án nhưng Tòa án cần rút kinh nghiệm.

Đối với các đương sự: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trình bày của các đương sự tại phiên tòa không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc công nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 49, tờ bản đồ số 60 thị trấn ĐK, huyện ĐK, diện tích 2.411m² thuộc quyền sử dụng của ông N và yêu cầu buộc bà L trả lại trị giá quyền sử dụng đất trên cho ông N. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu đã rút.

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 căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Tòa án đủ cơ sở nhận định:

[1]. *Về tố tụng:*

Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp với bị đơn quyền sử dụng đất diện tích 2.411m² thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 60 thị trấn ĐK, huyện ĐK, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân huyện ĐK, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đương sự trong vụ án:

Bà Mai Thị V đã chết năm 2016 và ông Nguyễn Văn N đã chết năm 2019; đối với bà Mai Thị C1, qua xác minh không có thông tin trong sổ hộ tịch, nhưng có người tên Mai Thị X đã chết ngày 18/9/2021. Xét thấy khi làm đơn khởi kiện nguyên đơn không tìm hiểu ông N còn sống hay đã chết và không rõ tên thật bà C1 dẫn đến việc xác định đương sự trong vụ án cũng như tên của đương sự không chính xác. Tuy nhiên trong vụ án này, nguyên đơn và bị đơn tranh chấp quyền sử dụng đất liên quan tới quá trình sử dụng đất, do đó không cần thiết phải làm rõ nhân thân của bà C1 cũng như đưa những người kết thừa của bà V, ông N và bà C vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về sự vắng mặt của đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh H có đơn xin vắng mặt; bà Trần Thị Ngọc T vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ hai; Ủy ban nhân dân huyện ĐK đã có văn bản ý kiến và vắng mặt tại các phiên tòa sơ thẩm. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định.

Về thay đổi yêu cầu khởi kiện: Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả đơn quyền sử dụng đất diện tích 2.411m² thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 60 thị trấn ĐK, huyện ĐK. Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó yêu cầu buộc bị đơn trả lại trị giá quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo giá Hội đồng định giá, xét thấy việc thay đổi nêu trên không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu và phù hợp khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận.

[2]. Về Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện.

[2.1]. Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn số AN 428050 của Ủy ban nhân dân huyện ĐK ngày 19/11/2008 cấp đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 60 thị trấn ĐK, huyện ĐK. Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút đối với yêu cầu trên, xét thấy việc rút một phần yêu cầu trên là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 235 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu đã rút nêu trên.

Nguyên đơn không phải chịu đối với yêu cầu đã rút.

[2.2]. Trong quá trình tham gia tố tụng phía nguyên đơn trình bày ý kiến yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận số CT 209764 ngày 31/10/2019 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 034732 ngày 27/11/2019 được cấp đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 60 thị trấn ĐK, huyện ĐK và nay xin rút các yêu cầu này. Xét thấy, các yêu cầu trên là ý kiến trình bày của nguyên đơn, không khởi kiện bổ sung và chưa được Tòa án thụ lý, nay nguyên đơn xin rút là ý kiến tự nguyện của nguyên đơn. Căn cứ Điều 5 và khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không xem xét việc đình chỉ đối với yêu cầu trên do chưa thụ lý.

[3]. *Về nội dung*: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định diện tích 2.411m² thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 60 thị trấn ĐK, huyện ĐK thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn và buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bằng trị giá theo giá của Hội đồng định giá xác định.

Bị đơn không đồng ý vì cho rằng bị đơn là người sử dụng đất từ năm 1991 và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận. Hiện nay đất đã chuyển nhượng cho người khác và tiền chuyển nhượng đất đã sử dụng hết không còn để trả cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B và bà T cho rằng việc nhận chuyển nhượng đất là hợp pháp và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đứng tên chủ sử dụng đất. Nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại trị giá quyền sử dụng đất và rút yêu cầu hủy một phần cũng như hủy các giấy chứng nhận cấp cho diện tích đất tranh chấp thì ông B, bà T không có ý kiến gì, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[4]. *Về nguồn gốc, quá trình sử dụng và biến động đất*:

Theo trình bày của các đương sự thì thửa đất số 49, tờ bản đồ số 60 thị trấn ĐK, huyện ĐK do gia đình bà Nguyễn Thị V sử dụng. Năm 1984, ông N được chia thửa đất này và sử dụng một thời gian thì ông Nguyễn Văn H1 thuê lại sử dụng trồng lúa khoảng 02 năm. Đến năm 1991, bà L lấy lại đất từ ông H để sử dụng.

Theo tài liệu chứng cứ do cơ quan chuyên môn cung cấp có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 22/01/1996, bà L được Ủy ban nhân dân huyện LP cấp giấy chứng nhận số G 966265. Năm 2008, bà L xin cấp đổi giấy chứng nhận và ngày 19/11/2008 và được Ủy ban nhân dân huyện ĐK cấp đổi giấy chứng nhận số G 966265 thành giấy chứng nhận mới số AN 4280501. Ngày 31/10/2019, Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 209764 cho bà Mai Thị L đối với thửa đất số 33 và 49, tờ bản đồ số 60 thị trấn ĐK, huyện ĐK, diện tích 5.115m².

Ngày 08/11/2019, bà L chuyển nhượng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 60 thị trấn ĐK, huyện ĐK, diện tích 2.411m² cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T. Ông B và bà T được Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 034732 ngày 27/11/2019. Hiện ông B và bà T là người trực tiếp sử dụng thửa đất trên, trồng lúa.

[5]. *Xét yêu cầu của đương sự*.

[5.1]. Xét việc nguyên đơn căn cứ Tờ văn bản do bà Nguyễn Thị V lập ngày 21/02/1984 để cho rằng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 60 thị trấn ĐK, huyện ĐK thuộc quyền sử dụng của mình và yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn bằng trị giá.

Xét thấy, tại thời điểm bà Nguyễn Thị V lập Tờ văn bản ngày 21/02/1984 thì Luật đất đai năm 1987 đang có hiệu lực, tuy Luật đất đai năm

1987 đã thừa nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân nhưng bà V chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất trên nên việc tặng cho đất của bà Nguyễn Thị V theo Tờ văn bản ngày 21/02/1984 không có giá trị pháp lý.

Căn cứ ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện ĐK tại Văn bản số 9038/UBND-TNMT ngày 12/8/2021 và trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng có căn cứ xác định nguyên đơn sử dụng đất đến khoảng năm 1990 (kể cả thời gian cho thuê đất) và từ năm 1991 đến năm 2019 (khi chuyển nhượng) thì bị đơn là người sử dụng đất. Như vậy, nguyên đơn không sử dụng đất liên tục mà bị đơn là người quản lý, sử dụng đất ổn định, liên tục theo quy định của Luật đất đai.

Tại khoản 1 Điều 2 Luật đất đai năm 1993 quy định "*1- Người sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Tại Điều 73 Luật đất đai năm 1993 quy định quyền của người sử dụng đất "*1- Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 6- Được Nhà nước bảo vệ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình*".

Căn cứ thời gian quá trình sử dụng đất của bà Mai Thị L và Luật đất đai năm 1993, ngày 22/01/1996 Ủy ban nhân dân huyện LP (nay là ĐK) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 966265 cho bà Mai Thị L là phù hợp với quy định của pháp luật.

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 966265 ngày 22/01/1996 của Ủy ban nhân dân huyện LP (nay là ĐK) cấp cho bị đơn bà Mai Thị L, xác định thửa đất số 49, tờ bản đồ số 60 thị trấn ĐK, huyện ĐK thuộc quyền sử dụng của bà Mai Thị L, do đó không có căn cứ buộc bị đơn trả lại trị giá quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

[5.2]. Căn cứ Luật đất đai năm 1987; khoản 1 Điều 2; khoản 1, 6 Điều 73 Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 26, Điều 166, Điều 168, Điều 169, Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6]. *Về diện tích đất tranh chấp và giá đất.*

Căn cứ Sơ đồ vị trí đất ngày 04/10/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xác định diện tích đất tranh chấp là 2.411m² thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 60 thị trấn ĐK, huyện ĐK.

Căn cứ biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 20/9/2022:

Giá đất theo giá thị trường là 180.000đ/1m².

2.411m² x 180.000đ = 433.980.000 đồng.

Theo biên bản xem xét, thẩm định của Tòa án ngày 20/9/2022 thể hiện trên đất trồng lúa, không có công trình hay vật kiến trúc gì trên đất.

[7]. *Về án phí:*

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N không được Tòa án chấp nhận nên bị đơn bà Mai Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 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 Văn N.

[8]. *Về chi phí tố tụng:* Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản; đo đạc hết số tiền 12.707.000 đồng do nguyên đơn nộp tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng trên và đã nộp đủ.

[9]. *Về quyền kháng cáo:* Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 235, khoản 1, 2 Điều 244 Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai năm 1987; khoản 1 Điều 2; khoản 1, 6 Điều 73 Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 26, Điều 166, Điều 168, Điều 169, Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 26 Nghị quyết số 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. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 428050 ngày 19/11/2008 của Ủy ban nhân dân huyện ĐK, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho bà Mai Thị L đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 60 thị trấn ĐK, huyện ĐK, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N đối với bị đơn bà Mai Thị L về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" diện tích 2.411m² thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 60 thị trấn ĐK, huyện ĐK, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

(Có sơ đồ kèm theo bản án)

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bị đơn bà Mai Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện ĐK;
- Chi cục THADS huyện ĐK;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; án văn.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Duy