

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NGỌC HỒI
TỈNH KON TUM

Bản án số: 12/2023/DS-ST

Ngày 26/9/2023

*“V/v tranh chấp
quyền sử dụng đất”*

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGỌC HỒI TỈNH KON TUM

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

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hữu Luân.

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Nguyễn Xuân Trường;

- Bà Lưu Thị Bích Giang.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum, tiến hành tố tụng tại phiên tòa: Ông Đàm Công Tư -Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum, đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 46/2022/TLST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2022; về việc “Tranh chấp *quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2023/QĐXXST - DS ngày 13 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Đồng nguyên đơn:** Ông Phạm Đức Chính và bà Nguyễn Thị Xang; cùng địa chỉ: Thôn 4, xã Đăk Kan, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum (Cùng có mặt).

- **Đồng bị đơn:** Ông Lê Quang Trung và bà Nguyễn Thị Hòe; cùng địa chỉ: Thôn 4, xã Đăk Kan, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum (Cùng có mặt).

- **Người bảo vệ quyền và lợi ích của đồng bị đơn:** Ông Đinh Văn Hiến; là luật sư; nơi công tác: Văn phòng Luật sư Văn Hiến (Có mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**

+ Đại diện lãnh đạo UBND xã Đăk Kan huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum: Ông: Ngô Tấn Quyết (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Kỳ Phong – Chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch Ngọc Hồi - Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Kon Tum (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đồng nguyên đơn, ông Phạm Đức Chính và bà Nguyễn Thị Xang; biên bản xác minh có nội dung, lời khai và lời trình bày, thể hiện:

Biên bản xác minh ngày 15/9/2021 ông Nguyễn Thế Khuân, bà Vũ Thị Hiền; địa chỉ: Thôn Cao Sơn, xã Đăk Kan, khai: Thừa đất có tranh chấp có nguồn gốc, năm 1999 ông Nguyễn Thế Khuân khai hoang lại đất sử dụng trồng lúa nước đến năm 2000 cho ông Chính, bà Xang sử dụng trồng lúa nước đến năm 2015, sau đó thì không biết; biên bản xác minh ngày 18/8/2021 ông Lê Thái; địa chỉ: Thôn 4,

xã Đắk Kan, khai: Năm 2000 ông Chính, bà Xang sử dụng đất đến năm 2015 có thi tranh chấp; biên bản xác minh ngày 06/8/2021 bà Nguyễn Thị Huyền; địa chỉ: Thôn 4, xã Đắk Kan, khai: Năm 2002, 2003 được ông Chính, bà Xang thuê dăm lúa; năm 2011 mượn trồng lúa 01 năm, năm 2015 thì nghe đất ruộng có tranh chấp.

Năm 2007 ông, bà được UBND huyện cấp GCN QSDĐ số AH 085850, cấp ngày 30/8/2007; tại thửa số 37; tờ bản đồ số 35; diện tích 1906m²; sau đó đến ngày 29/9/2015 ông bà xin hợp nhiều thửa đất đã được cấp lại thành 01 GCN QSDĐ; ông, bà được cấp đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri BX 272417, do UBND huyện Ngọc Hồi cấp ngày 29/9/2015, vào sổ cấp GCN số: 02594. Diện tích đất được cấp 11.514,3m². Đất được cấp tại các thửa số 312, 313a, 314, 315 + thửa số 313b diện tích 2.220,7m²; cùng tờ bản đồ số 108. Tổng diện tích là 11.514,3m²; vị trí đất: Thôn 4, xã Đắk Kan, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum; mục đích sử dụng: 1.514,3m² đất trồng cây hàng năm và 10.000m² trồng lúa nước; chủ sử dụng đất ông Phạm Đức Chính và bà Nguyễn Thị Xang.

Diện tích đất ông Lê Quang Trung và bà Nguyễn Thị Hòe tranh chấp 716,5 m² đất (Đất ruộng tranh chấp; bà Xang xác định vị trí, diện tích) đang trồng lúa nước tuy không nằm trong diện tích đất ông bà được cấp theo GCN QSDĐ số sêri BX 272417, do UBND huyện Ngọc Hồi cấp ngày 29/9/2015 nói trên. Nhưng theo các biên bản xác minh về nguồn gốc sử dụng đất nói trên và thực tế ông bà được cho đất cùng với thời gian ông, bà sử dụng đất; ông bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Trung, bà Hòe trả lại đất ruộng 716,5 m² đang trồng lúa nước cho ông, bà.

- **Đồng bị đơn** ông Lê Quang Trung, bà Nguyễn Thị Hòe; biên bản xác minh có nội dung, lời khai và lời trình bày, thể hiện:

Nội dung biên bản xác minh ngày 02/8/2021 ông Nguyễn Hồng Sơn; địa chỉ: Thôn 4, xã Đắk Kan, khai: Thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc năm 1985 hoặc 1986 ông Nguyễn Văn Khách và con trai là Nguyễn Văn Phương (Cha đẻ và em trai bà Hòe) khai hoang, trồng lúa nước sau đó cho con gái là Nguyễn Thị Hòe và con rể Lê Quang Trung trồng lúa nước, năm 1998 do hoàn cảnh gia đình bà nên Hòe nên bỏ hoang ruộng một năm; năm 1999 ông Nguyễn Thế Khuẩn khai hoang trồng lúa, năm 2000 ông Khuẩn cho đất ông Chính, bà Xang canh tác.

Theo ông Lê Quang Trung và bà Nguyễn Thị Hòe, trình bày: Năm 1983 ông bà có khai hoang 1.200,0 m² đất ruộng, có tên trong sổ mục kê, tờ bản đồ số 35; thửa 40; diện tích 1.293m². Ông bà được cấp đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri AI 522333; tại thửa số 40; tờ bản đồ số 35; diện tích 1.293m²; vị trí đất: Thôn 4, xã Đắk Kan; mục đích sử dụng: Trồng lúa nước; được UBND huyện Ngọc Hồi cấp ngày 30 tháng 8 năm 2007; chủ sử dụng đất ông Lê Quang Trung và bà Nguyễn Thị Hòe; vào sổ cấp GCN số: H 01448; do ông Lê Quang Trung và bà Nguyễn Thị Hòe trong quá trình bảo quản Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri AI 522333 không cẩn thận, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri AI 522333 bị hư hỏng. Ông bà đề nghị và được UBND huyện Ngọc Hồi ra quyết định cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri BC 450335, tại thửa số 40; tờ bản đồ số 35; diện tích 1.293m²; mục đích sử dụng: Trồng lúa nước; vị trí đất: Thôn 4, xã Đắk Kan; do UBND huyện Ngọc Hồi cấp ngày 30/7/2014, chủ sử dụng đất ông Lê Quang Trung và bà Nguyễn Thị Hòe; vào sổ cấp GCN số: 02410. GCN QSDĐ.

Diện tích 1.293m² có một số diện tích đất khô chưa làm ruộng. Diện tích đất 942,5 m² (Đất ruộng tranh chấp; bà Hòe xác định vị trí, diện tích), thiếu đất là do không đo hết cả bờ nương nước và do nương nước lở; còn lại là đất ông, bà đang canh tác từ trước đến nay không liên quan gì đến các thửa đất 312, 313a, 313b, 314 và 315; tờ bản đồ số 108 được cấp trong GCN QSDĐ số sêri BX 272417, do UBND huyện Ngọc Hồi cấp ngày 29/9/2015 cho ông Chính, bà Xang. Đồng bị đơn đề nghị Tòa án không công nhận diện tích đất ruộng 942,5 m² đang có tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của ông Chính, bà Xang mà là thuộc quyền sử dụng của ông, bà.

- **Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp của đồng bị đơn** trình bày: Đồng ý với ý kiến của ông Lê Quang Trung và bà Nguyễn Thị Hòe, không có ý kiến bổ sung; vì, tài liệu về đất như ranh giới đất, bản đồ cấp đất khẳng định đất có tranh chấp đã cấp cho ông Trung, bà Hòe theo quyết định cấp lại GCNQSDĐ, và đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri: BC 450335, tại thửa số 40; tờ bản đồ số 35; diện tích 1.293m².

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;**

Ông Nguyễn Kỳ Phong, trình bày: Đại diện ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam khi nhận thế chấp, chỉ nhận tài sản là quyền sử dụng đất theo GCN QSDĐ số sêri BX 272417, do UBND huyện Ngọc Hồi cấp ngày 29/9/2015 cấp cho ông Chính, bà Xang và tài sản trên đất, còn đất không nằm trong GCN QSDĐ ngân hàng không có ý kiến. Xem xét, thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất 147,8m² nằm trong thửa số 313b; tờ bản đồ số 108 đã cấp cho ông Chính, bà Xang đề nghị HĐXX xử buộc ông Lê Quang Trung và bà Nguyễn Thị Hòe phải trả lại đất cho ông Chính, bà Xang.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, hội đồng xét xử, thư ký và việc chấp hành pháp luật của các đương sự như sau:

Trong quá trình giải quyết vụ án thẩm phán, hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thu thập chứng cứ cũng như các hoạt động tố tụng khác. Các đương sự đã chấp hành nghiêm yêu cầu của Tòa án về việc cung cấp chứng cứ, tham gia các hoạt động tố tụng khác theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử tạm ngừng phiên để xác minh nguồn gốc sử dụng đất của ông Phạm Đức Chính, bà Nguyễn Thị Xang và ông Lê Quang Trung, bà Nguyễn Thị Hòe. Làm văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền trả lời xem diện tích đất tranh chấp có nằm trong quy hoạch sử dụng đất khác không? Để làm cơ sở xử công nhận QSDĐ của là của ai.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; quan hệ pháp luật phải giải quyết của vụ án, là: Tranh chấp đất đai theo quy định của

pháp luật về đất đai; tức là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”; diện tích đất 942,5 m² ông Lê Quang Trung và bà Nguyễn Thị Hòe tranh chấp có diện tích 147,8 m² đất ông Phạm Đức Chính, bà Nguyễn Thị Xang được cấp tại thửa đất số 313b; tờ bản đồ số 108, cấp theo GCN QSDĐ số sêri BX 272417, do UBND huyện Ngọc Hồi cấp ngày 29/9/2015. UBND xã Đăk Kan huyện Ngọc Hồi tiến hành hòa giải để giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa gia đình bà Xang và gia đình bà Hòe không thành; đối tượng của quan hệ có tranh chấp giữa các đương sự là quyền sử dụng đất. Tòa án thụ lý giải quyết vụ kiện là đúng quy định của pháp luật dân sự. Theo quy định tại Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự; vận dụng Điều 7 [thông tư liên tịch số 04/2012/TTLT-VKSNDTC-TANDTC](#), ngày 01/8/2012; Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hồi thuộc trường hợp phải tiến hành tố tụng tại phiên tòa.

Pháp luật hình thức dùng làm căn cứ giải quyết vụ án là BLTTDS có hiệu lực pháp luật tại thời điểm giải quyết vụ án (Xét xử); pháp luật để áp dụng (Luật nội dung) giải quyết vụ án là BLDS và pháp luật đất đai có hiệu lực pháp luật tại thời điểm phát sinh quan hệ sử dụng đất và thời điểm xảy tranh chấp QSDĐ.

[2] Về Nguồn gốc đất:

Năm 1985 hoặc 1986 ông Nguyễn Văn Khách và con trai là Nguyễn Văn Phương khai hoang, trồng lúa nước sau đó cho con gái là Nguyễn Thị Hòe và con rể Lê Quang Trung trồng lúa nước; theo ông Lê Quang Trung và bà Nguyễn Thị Hòe năm 1983 ông bà có khai hoang ruộng ông Khách và anh Phương chỉ làm hộ bà Hòe (Ông Nguyễn Văn Khách và con trai là Nguyễn Văn Phương hiện đã mất) năm 1998 do hoàn cảnh gia đình nên bà bỏ hoang ruộng một năm; năm 1999 ông Nguyễn Thế Khuẩn khai hoang trồng lúa, năm 2000 ông Khuẩn cho đất ông Chính, bà Xang canh tác.

Khoản 5 Điều 14 luật Đất đai có hiệu lực ngày 29/12/1987, hết hiệu lực ngày 15/10/1993 quy định: **Nhà nước thu hồi toàn bộ hoặc một phần đất đã giao sử dụng trong những trường hợp sau đây: Người sử dụng đất không sử dụng đất được giao trong 6 tháng liền mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất đó cho phép. Như vậy kể cả là đất đã được Nhà nước giao (Cấp đất bằng QĐ cấp đất cho bà Hòe, ông Trung) mà 6 tháng liền không sử dụng thì cũng có thể bị thu hồi. Ông Trung, bà Hòe bỏ hoang đất 01 năm thì ông Khuẩn khai hoang lại cấy lúa là đúng quy định của pháp luật; quyền canh tác trên đất không còn là của ông Lê Quang Trung và bà Nguyễn Thị Hòe nữa.**

Điều 1 và 2 Luật đất đai 1993 quy định: Tæ chøc, hé gia ®×nh vù c, nh©n ®-íc Nhự n-íc giao ®Êt, cho thuª ®Êt trong LuËt nuy gãi chung lụ ng-êi sø dông ®Êt. Ng-êi sø dông ®Êt æn ®Þnh, ®-íc Uû ban nh©n d©n x, ph-êng, thÞ trÊn x, c nhËn th× ®-íc c- quan Nhự n-íc cã thÊm quyÒn xÐt vù cÊp giÊy chøng nhËn quyÒn sø dông ®Êt. Điều 49, 50 Luật đất đai 2003 quy định: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất: Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước...Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng

10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Nên ông Nguyễn Văn Khách và con trai là Nguyễn Văn Phương hay ông Lê Quang Trung và bà Nguyễn Thị Hòe, năm 1983 hay năm 1985 hoặc 1986 khai hoang đất ruộng này mà không có giấy tờ về đất thì ông Lê Quang Trung và bà Nguyễn Thị Hòe cũng không đương nhiên là người được xem xét giao quyền sử dụng đất (Cấp GCN QSDĐ).

Năm 1999 ông Nguyễn Thế Khuẩn khai hoang lại đất trước đó ông Trung, bà Hòe khai hoang đất, sử dụng trồng lúa nước đến năm 2000 cho ông Chính, bà Xang sử dụng đất trồng lúa nước đến năm 2015 thì có tranh chấp; ông Khuẩn cũng không có giấy tờ về đất thì ông cũng không đương nhiên là người được xem xét giao quyền sử dụng đất (Cấp GCN QSDĐ).

Các khoản 1, 3 Điều 4 Luật đất đai 2003 quy định: Nhà nước giao đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng quyết định hành chính cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất. Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định là việc Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho người đó. Như vậy theo quy định của pháp luật đất đai ông Nguyễn Văn Khách và con trai là Nguyễn Văn Phương hoặc ông Nguyễn Thế Khuẩn chỉ có quyền cho bà Nguyễn Thị Hòe, ông Trung hoặc cho ông Chính, bà Xang giá trị công khai hoang đất thôi chứ không có quyền, cho quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 105, 106 Luật đất đai 2003 vì chưa được Nhà nước cấp đất hoặc giao đất bằng Quyết định hay bằng GCN QSDĐ.

Đất chưa được Nhà nước giao (Cấp) hay công nhận cho bà Nguyễn Thị Hòe, ông Trung hoặc ông Chính, bà Xang được quyền sử dụng đất, thì đất đang có tranh chấp thuộc quyền quản lý của Nhà nước.

[3] Đánh giá về nội dung, nguồn gốc, căn cứ, quan điểm, ý kiến, yêu cầu của đồng nguyên đơn ông Phạm Đức Chính và bà Nguyễn Thị Xang: Ông bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Trung, bà Hòe trả lại đất ruộng 716,5 m² đang trồng lúa nước cho ông, bà là không có cơ sở vì theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, theo công văn số 58/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 29/8/2023 thì chỉ có diện tích 147,8 m² đất ông ông Lê Quang Trung và bà Nguyễn Thị Hòe tranh chấp là đất ông Phạm Đức Chính, bà Nguyễn Thị Xang được cấp tại thửa đất số 313b; tờ bản đồ số 108, cấp theo GCN QSDĐ số sêri BX 272417, do UBND huyện Ngọc Hồi cấp ngày 29/9/2015.

[4] Đánh giá về nội dung, nguồn gốc, căn cứ, quan điểm, ý kiến, yêu cầu của đồng bị đơn ông Lê Quang Trung và bà Nguyễn Thị Hòe: Ông, bà cho là ông bà được cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri BC 450335, tại thửa số 40; tờ bản đồ số 35; diện tích 1.293m². Đất tranh chấp khi xem xét, thẩm định tại chỗ chỉ có diện tích đất ruộng là 942,5 m², thiếu đất là do khi xem xét, thẩm định tại chỗ không đo hết bờ mương nước và do mương nước lở nên thiếu 350,5 m² ($1.293\text{m}^2 - 942,5\text{m}^2 = 350,5\text{m}^2$) đất là không có cơ sở: Vì, khi đo đất đã đo từ tim của bờ mương nước và nếu tính cả bờ mương và bờ mương nước lở hoặc là đo diện tích cả đoạn mương nước giáp với diện tích đất ruộng có tranh chấp cũng không thể tìm ra diện tích đất thiếu 350,5 m²; trong khi mương nước là có từ trước ngày ông Lê Quang Trung, bà Nguyễn Thị Hòe canh tác trên diện tích đất này. Và vì, theo công văn số 58/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 29/8/2023 diện tích đất

ông Trung, bà Hòe được cấp có các tọa độ không trùng với các tọa độ diện tích đất ông bà đang tranh chấp; tức là cơ quan quản lý Nhà nước về đất đã khẳng định diện tích đất ông bà tranh chấp không được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BC 450335, tại thửa số 40; tờ bản đồ số 35; diện tích 1.293m².

Như vậy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trung, bà Hòe về việc yêu cầu tòa án chấp nhận diện tích đất ruộng 942,5 m² có tranh chấp do bà Hòe xác định vị trí, có các tọa độ sau:

- + Điểm 1; Tọa độ XY = 518396.59169; 1619500.27107
- + Điểm 2; Tọa độ XY = 518408.77458; 1619492.17062
- + Điểm 3; Tọa độ XY = 518432.02946; 1619483.66115
- + Điểm 4; Tọa độ XY = 518422.47457; 1619461.42269
- + Điểm 5; Tọa độ XY = 518408.39012; 1619467.90482
- + Điểm 6; Tọa độ XY = 518387.03909; 1619479.06976

Thuộc quyền sử dụng đất của ông Trung, bà Hòe.

[5] Thẩm quyền quản lý, điều kiện xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất có tranh chấp:

Theo Điều 95, 100, 101 Luật đất đai năm 2013, quy định: Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý. Ông Lê Quang Trung, bà Nguyễn Thị Hòe và ông Phạm Đức Chính, bà Nguyễn Thị Xang không có các giấy tờ về đất, đất lại đang có tranh chấp nên không có cơ sở, căn cứ để Hội đồng xét xử công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chưa được cấp GCN QSDĐ đang có tranh chấp cho nguyên đơn hoặc bị đơn.

Quản lý Nhà nước về đất thuộc thẩm quyền, trách nhiệm của UBND các cấp; người dân muốn khai hoang đất phải làm đơn xin khai hoang đất được UBND xã xác nhận lúc đó mới được khai hoang; khai hoang đất rồi, sử dụng đất thì phải đăng ký sử dụng đất lúc đó UBND xã mới ghi tên người sử dụng đất vào sổ Mục kê đất; và người sử dụng đất muốn được cấp GCN QSDĐ thì phải làm đơn để UBND xã tiến hành các thủ tục theo quy định, hoàn tất hồ sơ, trình cấp có thẩm quyền cấp GCN QSDĐ.

Vận dụng Thông tư số: 01/2002/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-TCĐC ngày 03/01/2002; diện tích đất đang có tranh chấp, đất chưa được cấp GCN QSDĐ trên đất đang trồng lúa nước, là cây ngắn ngày, thời gian thu hoạch lúa từ ngày trồng chỉ là 06 tháng; trên đất không có cây lâu năm, không có các công trình xây dựng nên HĐXX không thể tạm giao diện tích đất đang có tranh chấp cho nguyên đơn hoặc bị đơn để chờ cấp có thẩm quyền xem xét cấp GCN QSDĐ.

Đơn kiến nghị giải quyết tranh chấp đất đai của ông Chính, bà Xang ngày 09/7/2021; UBND xã Đăk Kan đang giải quyết nhưng lại không ra quyết định hành chính giải quyết việc kiến nghị để làm cơ sở cấp GCN QSDĐ mà lại chuyển thành thủ tục Hòa giải, giải quyết tranh chấp đất đai; làm thủ tục ban đầu để tòa án thụ lý vụ án tranh chấp QSDĐ là trái với quy định của pháp luật, vì: Đất chưa được cấp GCN QSDĐ là tài sản của Nhà nước; hòa giải để giải quyết tranh chấp là vi phạm quy định tại Điều 206 Bộ luật tố tụng dân sự, với lý do là hòa giải trong trường hợp này là gây thiệt hại đến tài sản của Nhà nước (Đất chưa cấp cho ai? tại sao lại phải hòa giải giữa họ; hòa giải là tiền đề để kiện ra tòa án giải quyết vụ án tranh chấp QSDĐ khác với hòa giải để giải quyết tranh chấp đất trong nhân dân tại chính quyền địa phương; vì, hòa giải để giải quyết tranh chấp đất trong nhân dân tại chính

quyền địa phương là đề kiến nghị cấp có thẩm quyền cấp GCN QSDĐ hoặc đề ban hành quyết định hành chính giải quyết Đơn kiến nghị giải quyết tranh chấp đất đai).
Mặt khác: Điều 4 **Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP, ngày 05 tháng 5 năm 2017 quy định:** Tranh chấp đất chưa được cấp GCN QSDĐ mà UBND đang giải quyết, tòa án lại thụ lý giải quyết là trái với quy định.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là không có căn cứ, cơ sở pháp luật để được chấp nhận, vì: Xác minh nguồn gốc người sử dụng đất thì UBND xã Đăk Kan đã làm rất đầy đủ và các đương sự đã công nhận nội dung xác minh và vì Vận dụng Thông tư số: 01/2002/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-TCĐC ngày 03/01/2002 trong trường hợp này (Đất trồng lúa nước) tòa án không nghĩa vụ phải làm văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền trả lời xem diện tích đất tranh chấp có nằm trong quy hoạch sử dụng đất khác hay không? Và trong trường hợp này tòa án cũng không có quyền xử công nhận QSDĐ của là của ai (Tòa án chỉ có quyền xem xét, xem ai là người có QSDĐ đúng pháp luật; còn quyền quản lý đất, quyền xem xét kiến nghị trình cấp có thẩm quyền cấp đất, quyền cấp đất không phải là quyền của tòa án).

[7] Quan điểm giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử: Cần yêu cầu bà Nguyễn Thị Hòe, ông Lê Quang Trung sau khi thu hoạch lúa vụ cuối năm 2023 phải giao lại diện tích đất 795 m^2 ($942,8 \text{ m}^2 - 147,8 \text{ m}^2 = 795 \text{ m}^2$) chưa được cấp GCN QSDĐ đang có tranh chấp với bà Nguyễn Thị Xang, ông Phạm Đức Chính cho UBND xã Đăk Kan quản lý, lập thủ tục trình cấp có thẩm quyền cấp đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho người có đủ điều kiện được cấp đất. Nếu người được cấp đất không phải là bà Nguyễn Thị Xang, ông Phạm Đức Chính hoặc không phải là bà Nguyễn Thị Hòe, ông Lê Quang Trung thì người được cấp đất có trách nhiệm thanh toán lại tiền công khai hoang đất cho ông Nguyễn Văn Khách và con trai là Nguyễn Văn Phương tức là cho bà Nguyễn Thị Hòe, ông Lê Quang Trung và thanh toán lại công khai hoang đất cho ông Nguyễn Thế Khuân tức là cho bà Nguyễn Thị Xang, ông Phạm Đức Chính; hoặc là nếu cấp GCN QSDĐ cho bà Nguyễn Thị Xang, ông Phạm Đức Chính thì ông bà phải trả giá trị tiền công khai hoang đất cho bà Nguyễn Thị Hòe, ông Lê Quang Trung; nếu các bên không thỏa thuận được giá trị tiền công khai hoang thì kiện ra tòa án để giải quyết tiền công khai hoang đất theo quy định của pháp luật.

[8] Về chi phí tố tụng và án phí:

Căn cứ các Điều 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự: Theo Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Tòa án chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất là của ai; đồng nguyên đơn đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định; nên đồng bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Về chi phí tố tụng: Các đương sự phải nộp tiền chi phí tố tụng theo yêu cầu của mình không được tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 Điều 26; các Điều 39, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các khoản 7 và 9 Điều 3; các Điều 95, 100, 101, 167, 170 Luật đất đai năm 2013; các Điều 688, 722, Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 26, 27 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:

- Chấp nhận một phần nội dung đơn khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, đề ngày 21/01/2022 của bà Nguyễn Thị Xang, ông Phạm Đức Chính;

Buộc bà Nguyễn Thị Hòe, ông Lê Quang Trung phải trả cho bà Nguyễn Thị Xang, ông Phạm Đức Chính diện tích đất 147,8 m² nằm trong thửa đất số 313b, tờ bản đồ số 108; đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri BX 272417, do UBND huyện Ngọc Hồi cấp ngày 29/9/2015, vào sổ cấp GCN số: 02594; diện tích đất 147,8 m² này có vị trí tọa độ, số đo các cạnh đất theo sơ đồ trích lục ngày 05/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ngọc Hồi (Kèm theo bản án).

- Không chấp nhận (Bác bỏ) toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Hòe, ông Lê Quang Trung về việc: Yêu cầu công nhận ông, bà được quyền sử dụng diện tích 942,8 m² đất ruộng lúa nước có tranh chấp.

- Sau khi thu hoạch vụ lúa cuối năm 2023 chậm nhất vào ngày 31/12/2023 bà Nguyễn Thị Hòe, ông Lê Quang Trung phải giao lại diện tích 795 m² đất ruộng trồng lúa nước cho UBND xã Đăk Kan để UBND xã quản lý, xem xét, đề cấp diện tích đất này cho người sử dụng đất có đủ kiện được cấp đất theo quy định của pháp luật và của địa phương; diện tích 795 m² đất này có vị trí tọa độ, số đo các cạnh đất theo sơ đồ trích lục ngày 05/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ngọc Hồi (Kèm theo bản án).

- Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị Xang, ông Phạm Đức Chính được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Buộc bà Nguyễn Thị Hòe, ông Lê Quang Trung nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm để nộp vào ngân sách Nhà nước.

+ Bà Nguyễn Thị Xang, ông Phạm Đức Chính đã nộp 3.000.000 đồng tiền xem xét, thẩm định tại chỗ và 2.285.728 đồng tiền cấp sơ đồ trích lục đất. Buộc bà Nguyễn Thị Hòe, ông Lê Quang Trung phải trả cho bà Nguyễn Thị Xang, ông Phạm Đức Chính 3.500.000 đồng (2.000.000 tiền xem xét, thẩm định tại chỗ + 1.500.000 đồng tiền cấp sơ đồ trích lục đất).

Áp dụng Điều 357, khoản 2 Điều 466 của Bộ luật dân sự, kể từ ngày bà Nguyễn Thị Xang, ông Phạm Đức Chính có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị Hòe, ông Lê Quang Trung không trả, trả không hết hoặc chậm trả số tiền nêu trên (3.500.000 đồng) thì phải trả tiền lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả tại thời điểm thi hành án.

Căn cứ các Điều 271; 272; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (26/9/2023) nguyên đơn, bị đơn có quyền làm đơn kháng cáo bản án để yêu cầu xét xử phúc thẩm vụ án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo nói trên tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 [Luật Thi hành án dân sự](#) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật

Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND huyện (02 bản);
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện, khi bản án có hiệu lực pháp luật;
- Lưu hồ sơ./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Phạm Hữu Luân