

Bản án số: 15/2022/DS-ST

Ngày 19/10/2022

*“V/v tranh chấp ranh giới
quyền sử dụng đất”*

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;

- Ông Nguyễn Văn Thủy.

- ***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 19 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa 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: 123/2021/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2021; về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2022/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 101/2022/QĐST-DS ngày 21/9/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 103/2022/QĐST-DS ngày 27/9/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Quốc Anh, sinh năm 1965; ông Anh còn là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Vân, năm sinh 1968; địa chỉ, cùng nơi cư trú và làm việc: Tổ dân phố 3, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum; giấy ủy quyền được UBND thị trấn Plei Kần huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum xác nhận ngày 26/8/2022 (Có mặt).

- Đồng bị đơn: Ông Nguyễn Xuân Ty, năm sinh 1965 và bà Ngô Thị Huế, năm sinh 1967; địa chỉ, cùng nơi cư trú và làm việc: Tổ dân phố 3, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum (cùng vắng mặt);

+ Đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn: Chị Nguyễn Thị Tuyết Trinh, năm sinh 1993; địa chỉ, cùng nơi cư trú và làm việc: Tổ dân phố 3, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum; giấy ủy quyền được Văn phòng Công chứng Việt Hoàng xác nhận ngày 07/6/2022 và đơn trình bày và xác nhận ý kiến của các đương sự, ngày 29/9/2022 (Có mặt).

- Người làm chứng: Ông Nguyễn Đức Hùng; địa chỉ, cùng nơi cư trú và làm việc: Tổ dân phố 6, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn; ông Lê Quốc Anh và Lê Thị Vân, trình bày: Năm 2001 gia đình ông mua nhà đất của chị Phan Thị Quế, đất chưa được cấp GCN QSDĐ, vì huyện mới thành lập, nhân dân đến khai hoang đất lập nghiệp, nên đa số nhân dân sống tại thị trấn Plei Kần huyện Ngọc Hồi khi đó dựng nhà trên đất đất chưa được cấp GCN QSDĐ. Đất có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị Thiển khai hoang, bà làm nhà xây cấp IV, máy lợp tôn, bà Thiển cho con gái út là chị Quế; sau khi bán nhà, chị Quế về quê chồng tại tỉnh Thừa Thiên Huế để ở; sau đó chị Quế lại vào huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum ở và bây giờ chị vào TP. Hồ Chí Minh sinh sống, hiện nay chị ở địa chỉ nào gia đình bà Thiển chưa biết. Sau khi mua diện tích đất có nhà của chị Quế, gia đình ông Anh mua tiếp của bà Thiển và con gái đầu của bà diện tích đất gia đình bà Thiển đã khai hoang ở phía sau để gia đình ông trồng cây rau màu, cây ăn trái; vì phải vận chuyển phân bón chăm sóc cây trồng nên ông Anh tiếp tục khai hoang thêm đất làm lối đi, đi ra đường vào bên xe bây giờ. Vào thời gian này để tạo điều kiện cho nhân dân ổn định cuộc sống, UBND huyện Ngọc Hồi có văn bản về chủ trương hợp thức việc cấp QSDĐ cho nhân dân. Thực hiện chủ trương của huyện, UBND thị trấn Plei Kần thành lập Hội đồng xét cấp GCN QSDĐ cho nhân dân sống tại địa bàn thị trấn (Địa chỉ, gia đình ông khi đó là Thôn 1); theo hướng dẫn của Hội đồng xét cấp GCN QSDĐ, gia đình ông làm đơn xin cấp đất được Hội đồng xét cấp GCN QSDĐ, UBND thị trấn Plei Kần huyện Ngọc Hồi đến kiểm tra diện tích đất gia đình ông mua và khai hoang, hoàn tất các thủ tục đề nghị cấp có thẩm quyền cấp đất cho gia đình ông. Sau đó gia đình ông được cấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 19; tờ bản đồ số 36; diện tích 3.227,5 m²; cấp ngày 30/5/2008; vị trí đất tại Tổ dân phố 3, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum. Quá trình sử dụng đất gia đình ông luôn chấp hành đúng quy định của pháp luật; nhưng một phần diện đất gia đình ông đã được cấp QSDĐ có một đoạn cạnh đất, giáp cạnh đất gia đình ông Ty, bà Huế nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức Hùng và bà Nguyễn Thị Mát (Đất chưa được cấp GCN QSDĐ) gia đình ông Ty đã lấn của gia đình ông phần đất có các cạnh: 6m, cạnh 1,5m, cạnh 1,7m, cạnh hướng suối cạn (3,2m + 2,7m) tính ra diện tích là 12,8m². Tại đơn khởi kiện, vì ông xác định cả phần đất ông đã được cấp QSDĐ và phần diện tích đất giáp suối không được cấp QSDĐ, nên ông cho là ông Nguyễn Xuân Ty và bà Ngô Thị Huế lấn của gia đình ông khoảng 49m²; xác định như vậy là không đúng. Nay đã kết quả đo vẽ đất có tranh chấp của cơ quan quản lý Nhà nước về đất; ông thống nhất với kết quả đo vẽ này và yêu cầu gia đình ông Ty phải trả cho gia đình ông diện tích 12,8m² đất; ông yêu cầu xác định mốc giới phần đất của gia đình ông Ty theo quy của pháp luật, là: Xác định từ tim đường Hồ Chí Minh ra hướng suối; chứ không có quy định nào của Nhà nước lại xác định mốc giới đất tính từ mép bờ suối lên hướng đường Hồ Chí Minh (Hùng Vương) vì lòng suối sẽ thay đổi

theo mùa mưa và vì pháp luật quy định không cấp đất giáp lòng suối, do phải đảm bảo dòng chảy thoát nước của suối. Còn nếu tính từ mốc giới diện tích đất gia đình ông Ty đang sử dụng, nhưng chưa được cấp GCN QSDĐ, thì tính từ diện tích đất gia đình ông Ty đã được cấp GCN QSDĐ (Đã xây dựng) đo từ mép tường ra hướng suối cạn có hai cạnh dài 61,4m và 59,4m, chiều rộng cạnh đất hướng suối của ông Ty là 6m, là diện tích đất gia đình ông Ty đang canh tác chưa được cấp GCN QSDĐ và tiếp giáp với diện tích đất của gia đình ông đã được cấp GCN QSDĐ. Phần đất của gia đình ông giáp với đất của gia đình ông Ty ông chỉ sử dụng đúng 12,8m² đất của gia đình ông, ngoài diện tích đất này ra, phần đất giáp suối ông không tranh chấp với gia đình ông Ty vì là đất của Nhà nước, ai canh tác thế nào đó, không liên quan gia đình ông.

Trên phần diện tích đất gia đình ông Ty lân của gia đình ông, ông Ty đã trồng một số chuối và một cây nhãn; kết quả định giá là 1.680.000 đồng. Nếu gia đình ông Ty để gia đình ông tiếp tục sử dụng các cây này thì ông sẽ trả cho gia đình ông Ty 1.680.000 đồng/2 = 840.000đ vì lỗi của ông là để ông Ty trồng cây trên đất của gia đình ông, mà ông không có phản ứng; nên lỗi giữa ông và ông Ty là bằng nhau. Còn ông Ty muốn chặt bỏ các cây này là việc của ông Ty.

- **Đại diện hợp pháp của bị đơn:** Chị Nguyễn Thị Tuyết Trinh, trình bày:

1. Gia đình chị chưa có giấy CNQSDĐ ở phía sau, nhưng có nguồn gốc và giấy tờ mua bán rõ ràng. Gia đình chị mua đất ông Nguyễn Đức Hùng với diện tích đất bề ngang 4.2m phía trên và 6m phía dưới, chiều dài tới suối cạn (Có giấy tờ mua bán kèm theo) vào năm 2002. Từ năm 2002 tới 2020 không hề có tranh chấp hay ông Lê Quốc Anh nói đất nhà ông ở phía sau. Năm 2020 ông Anh nói đất nhà ông Anh ở phía sau đuôi đất nhà chị. Nhà ông Anh vào năm 2001 đất đã có chủ hết nên không thể có việc ông anh khai hoang được, Bìa đỏ nhà ông Anh làm năm 2008 không hề có ký giáp ranh với nhà chị và những nhà bên cạnh. Kính đề nghị xem xét thẩm định lại giấy CNQSDĐ nhà ông Anh có đúng pháp luật nhà nước không.

Ngày 9/6/2022 chị có lên làm việc với ông Lê Quốc Anh và được thẩm phán đưa sơ đồ trích lục vị trí tranh chấp quyền sử dụng đất tại TDP3- thị trấn Plei Kần ngày 22/04/2022 thuộc chi nhánh VPĐK đất đai huyện Ngọc Hồi cấp. Đưa ra số liệu nhà chị chỉ được sử dụng 61.4m ngoài diện tích bìa đỏ là không có căn cứ, vì giấy tờ mua bán nhà chị là sử dụng tới suối cạn.

Gia đình ông Lê Quốc Anh làm giấy CNQSDĐ, đất của ông Anh được xác định tại mốc suối cạn, nay nhà nước làm cống dẫn nước thải trên lên đất nhà ông Anh thì ông Anh phải chịu. Vì tại sơ đồ vị trí đất hộ gia đình ông Nguyễn Văn Đường phát dọn sang 4 hộ ngày 14/01/2001 thì chứng minh được rằng không thể nói đất nhà ông Anh làm giấy CNQSDĐ sang gia đình chị.

2. Tại biên bản xác định ranh giới đất mốc giới thừa đất ngày 14/02/2001 chữ ký của 17 hộ trong biên bản này là không thực tế không đúng chữ ký của các hộ đã ký, tiếp đến hai sơ họa mốc giới thừa đất và tờ bản đồ địa chính số 36 cũng sai so với giấy CNQSDĐ của gia đình ông Anh. Chính vì vậy gia đình chị

đã làm đơn tố cáo ngày 03/08/2022 lên ban nội chính và ban phòng chống tham nhũng tiêu cực tỉnh Kon Tum và đã nhận được văn bản chỉ đạo ngày 09/08/2022. Ban nội chính phòng chống tham nhũng tỉnh đã chuyển đơn của gia đình chúng chị cho công an tỉnh Kon Tum giải quyết và chỉ đạo giải quyết.

3. Gia đình ông Lê Quốc Anh làm giấy CNQSDĐ lén lút không ký giáp ranh. Năm 2008 ông Lê Quốc Anh làm giấy CNQSDĐ cấp mới nhưng không cho gia đình chị ký giáp ranh thì làm sao ông Anh biết đất của gia đình chị dài 1 cạnh 61.4m và 1 cạnh 59.4m, ông khởi kiện gia đình chị là 49m vì giấy CNQSDĐ gian dối nên ông không biết đất nhà mình bao nhiêu mét và cụ thể vị trí thế nào. Nên sau khi tòa án thẩm định thì nội dung ông Lê Quốc Anh khởi kiện trái ngược hoàn toàn. Theo biên bản xác định mốc giới danh giới thửa đất ngày 14/02/2021 UBND huyện đo cho gia đình chị là 122,6m² nay giấy CNQSDĐ ông Lê Quốc Anh chèn lên là sai.

4. Vấn đề các cây ăn trái trồng trên đất nhà chị là của gia đình chị sử dụng từ trước tới nay và đất đó là của nhà chị.

5. Đề nghị tòa án huyện Ngọc Hồi đình chỉ vụ án chờ kết quả điều tra làm sáng tỏ giấy CNQSDĐ của ông Lê Quốc Anh. Gia đình chị đã tố cáo về tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum và Viện Kiểm Sát nhân dân tỉnh Kon Tum.

Tất cả các nội dung trên chị đã trình bày, một lần nữa chị khẳng định rằng giấy CNQSDĐ của ông Lê Quốc Anh là không minh bạch, gian dối. Ông Lê Quốc Anh chiếm đuôi vườn của nhiều hộ. Hiện nay gia đình bà Phan Thị Thiển, Phan Văn Thiếp, Lê Hữu Phúc cùng với gia đình chị đang tố cáo việc làm giấy CNQSDĐ của ông Lê Quốc Anh gửi các cấp.

Vậy mong tòa xem xét đình chỉ vụ án để các gia đình liên quan được làm sáng rõ minh bạch đúng pháp luật.

Kính đề nghị tòa xem xét kỹ lại nguồn gốc đất để trả lại sự công bằng cho gia đình tôi.

Còn các bụi chuối và cây nhãn gia đình chị không có ý kiến; tòa án cứ làm theo pháp luật.

Tòa án tiến hành hòa giải để giải quyết tranh chấp ranh giới đất giữa gia đình ông Anh và gia đình ông Ty không thành, tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

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 căn cứ khoản 9 Điều 26; các Điều 39, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 5, Điều 50, 123 Luật đất đai năm 2003; Điều 255, 256, 259 Bộ luật dân sự năm 2005 (Nay là Điều 163, 164, 166 BLDS 2015); 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.

+ Buộc ông Nguyễn Xuân Ty và bà Ngô Thị Huế phải trả cho ông Lê Quốc Anh và bà Lê Thị Vân diện tích đất 12,8m²; diện tích đất này được xác định vị trí, tứ cận như sau; Vị trí đất: Tại tổ dân phố 3, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi; tứ cận đất: Cạnh hướng Nam dài 6m, cạnh hướng Tây Nam dài 1.5m, cạnh hướng Đông Nam dài 1,7m, cạnh hướng suối cận tức hướng Bắc có 02 đoạn (3,2m + 2,7m), theo sơ đồ trích lục vị trí tranh chấp QSD đất tại TDP3 thị trấn Plei Kần do VPĐKĐĐ lập ngày 22/4/2022.

+ Buộc ông Nguyễn Xuân Ty và bà Ngô Thị Huế phải phá bỏ 17 cây chuối hiện nay đã trưởng thành và 02 cây chuối hiện nay mới lớn, 01 cây nhãn còn nhỏ để trả lại diện tích đất nói trên cho đồng nguyên đơn.

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

+ Buộc ông Nguyễn Xuân Ty và bà Ngô Thị Huế phải trả cho ông Lê Quốc Anh và bà Lê Thị Vân 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tiền chi phí xem xét tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

+ Buộc ông Nguyễn Xuân Ty và bà Ngô Thị Huế phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm để nộp vào ngân sách Nhà nước.

+ Ông Lê Quốc Anh và bà Lê Thị Vân được trả lại số tiền (Ba trăm nghìn đồng) đã tạm nộp; theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0002661 ngày 18/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi.

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

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 ranh giới quyền sử dụng đất*”; diện tích đất gia đình ông Lê Quốc Anh đã được cấp GCN QSDĐ giáp ranh với diện tích đất gia đình ông Nguyễn Xuân Ty canh tác, trồng trọt chưa được cấp GCN QSDĐ; gia đình ông Nguyễn Xuân Ty sử dụng trái pháp luật một phần diện tích đất gia đình ông Lê Quốc Anh đã được cấp GCN QSDĐ; ngày 07/8/2020 UBND thị trấn Plei Kần huyện Ngọc Hồi tiến hành hòa giải để giải quyết tranh chấp ranh giới đất giữa gia đình ông Anh và gia đình ông Ty 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 là 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 giải quyết vụ án là BLDS và pháp luật liên quan có hiệu lực pháp luật tại thời điểm xảy ra quan hệ pháp luật có tranh chấp (Khi việc lấn chiếm đất xảy ra).

[2] Về Nguồn gốc đất:

Bà Nguyễn Thị Thiển khai hoang đất, phần đất khai hoang có cạnh đất giáp đường quốc lộ 14 cũ (Hùng Vương) mặc dù đất bà thiển khai hoang chưa được cấp GCN QSDĐ nhưng bà vẫn làm nhà đất xây cấp 4 máy lợp tôn, bà Thiển cho con gái là chị Phan Thị Quế nhà đất này; chị Quế chuyển nhượng nhà đất cho ông Anh, bà Vân. Bà Nguyễn Thị Thiển khai hoang đất sau diện tích đất cho chị Quế, bà Thiển và con gái đầu chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Anh, bà Vân. Gia đình ông Anh, bà Vân được UBND huyện Ngọc Hồi cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất số seri: AM 432385, thửa đất số: 19; tờ bản đồ số: 36; diện tích 3.227,5 m²; cấp ngày 30/5/2008.

Đồng bị đơn đã được UBND huyện Ngọc Hồi cấp GCN QSDĐ tại tờ bản đồ số: 4-A-7; thửa số 65A; diện tích 204m²; được cấp ngày 30/12/2002; vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 00376 QSDĐ/97/HĐCN^(H); đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức Hùng, bà Nguyễn Thị Mát. Giấy chuyển nhượng đất (Bản viết tay) ông Nguyễn Đức Hùng, bà Nguyễn Thị Mát ký kết với ông Ty, bà Huế không có xác nhận của chính quyền địa phương về khai hoang diện tích đất chưa được cấp GCN QSDĐ, nên giao dịch phần diện tích đất này là không có giá trị pháp lý.

[3] Nội dung vụ án; quan điểm, ý kiến, yêu cầu của đồng nguyên đơn ông Lê Quốc Anh, bà Lê Thị Vân:

Gia đình ông Lê Quốc Anh, bà Lê Thị Vân được UBND huyện Ngọc Hồi cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất số seri: AM 432385, thửa đất số: 19; tờ bản đồ số: 36; diện tích 3.227,5 m²; cấp ngày 30/5/2008; vị trí đất: Tại Tổ dân phố 3, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum; người sử dụng đất: Ông Lê Quốc Anh, bà Lê Thị Vân. Phần diện đất của gia đình ông Anh đã được cấp GCN QSDĐ có một đoạn cạnh đất dài 6m giáp cạnh đất gia đình ông Ty, ông Ty nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức Hùng và bà Nguyễn Thị Mát (Đất chưa được cấp GCN QSDĐ) gia đình ông Ty đã lấn chiếm đất có các cạnh: 6m, cạnh 1.5m, cạnh 1,7m, cạnh hướng suối cạn (3,2m + 2,7m), diện tích là 12,8m²; trên diện tích đất này gia đình ông Ty đã trồng 17 cây chuối hiện nay đã trưởng thành và 02 cây chuối hiện nay mới lớn, 01 cây nhãn còn nhỏ. Kết quả định giá là 1.680.000 đồng. Nếu gia đình ông Ty để gia đình ông Anh tiếp tục sử dụng các cây này thì gia đình ông Anh trả cho gia đình ông Ty 1.680.000 đồng/2 =

840.000đ vì lỗi của ông Anh là để ông Ty trồng cây trên đất của gia đình ông Anh mà ông không có phản ứng; nên lỗi giữa gia đình ông Anh và ông Ty là bằng nhau. Còn ông Ty muốn chặt bỏ các cây này là việc của ông Ty. Các ý kiến của gia đình ông Anh là có cơ sở, căn cứ pháp lý cần được chấp nhận.

[4] Xét quan điểm, ý kiến, yêu cầu của đồng bị đơn; ông Nguyễn Xuân Ty, bà Ngô Thị Huế và chị Nguyễn Thị Tuyết Trinh:

Đồng bị đơn cho là tại giấy biên nhận đề ngày 26/9/2002, bị đơn nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Đức Hùng và bà Nguyễn Thị Mát có chiều rộng theo mặt đường Hùng Vương (Hồ Chí Minh) 4,2m; chiều rộng phía sau nhà 6m, chiều dài giáp suối cạn. Bị đơn đã được UBND huyện Ngọc Hồi cấp GCN QSDĐ tại tờ bản đồ số: 4-A-7; thửa số 65A; diện tích 204m²; cấp ngày 30/12/2002; vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 00376 QSDĐ/97/HĐCN^(H); chiều dài diện tích đất được cấp GCN QSDĐ là 40m. Phía sau, giáp với diện tích đất đã được cấp GCN QSDĐ gia đình bị đơn canh tác trên diện tích đất chưa được cấp GCN QSDĐ kéo dài ra đến giáp suối cạn, từ ngày mua đất đến nay không có tranh chấp, tại sao bây giờ gia đình ông Anh lại kiện tranh chấp đất. Đồng bị đơn cho là UBND huyện Ngọc Hồi cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất cho ông Anh, bà Vân (GCN QSDĐ nói trên) là cấp sai quy định của pháp luật và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ GCN QSDĐ này. Vì: Tại biên bản xác định ranh giới, mốc thửa đất để cấp GCN QSDĐ cho hộ ông Anh lập ngày 14/12/2001 có đến 17 hộ sử dụng đất liền kề được ghi tên trong biên bản nhưng tất cả các chữ ký đều là ký giả, ký thay không đúng quy định của pháp luật. Về tài sản, có 17 cây chuối hiện nay đã trưởng thành và 02 cây chuối hiện nay còn nhỏ, 01 cây nhãn mới trồng đồng bị đơn cho là tài sản hợp pháp của đồng bị đơn nên không đồng ý thương lượng với gia đình ông Anh.

HĐXX thấy: Điều 106 Luật đất đai năm 2003; về quyền chuyển đổi, chuyển nhượng QSDĐ, quy định: Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Có nghĩa là chỉ diện tích đất đã được cấp GCN QSDĐ thì người sử dụng đất mới được phép chuyển nhượng đất; Điều 107 Luật đất đai năm 2003 quy định *Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất*: Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất...và tuân theo các quy định khác của pháp luật. Như vậy ông Nguyễn Đức Hùng và bà Nguyễn Thị Mát chuyển nhượng đất cho đồng bị đơn diện tích đất chưa được cấp GCN QSDĐ là trái với quy định của pháp luật. Tức là: Tuy đồng bị đơn có trồng trọt, canh tác trên diện tích đất chưa được cấp GCN QSDĐ và diện tích đất này giáp ranh với diện tích đất hộ ông Anh đã được cấp GCN QSDĐ thì đất, đồng bị đơn sử dụng không phải là giáp ranh với đất hộ ông Anh được cấp; nên khi cấp GCN QSDĐ cho hộ ông Anh, đại diện đồng bị đơn không thuộc trường hợp buộc phải ký biên bản xác định ranh giới, mốc thửa đất; 17 hộ khác, như bị trình bày của bị đơn cũng không được cấp GCN QSDĐ không được sử dụng đất giáp ranh với đất gia đình ông Anh được cấp GCN QSDĐ nên cũng không cần ký giáp ranh đất như bị đơn. Do vậy; biên bản xác định ranh giới, mốc thửa đất để cấp GCN

QSDĐ cho hộ ông Anh lập ngày 14/12/2001 có đến 17 hộ sử dụng đất, không phải là đất liền kề nói trên là văn bản làm thừa, mặc dù có ký giáp ranh giới đất giả, ký thay không có ủy quyền nhưng không ảnh hưởng đến việc cấp GCN QSDĐ cho hộ ông Anh. Ý kiến của đồng bị đơn về việc; tại sao bị đơn sử dụng đất từ năm 2001 đến hiện nay ông Lê Quốc Anh, bà Lê Thị Vân mới khởi kiện? Thì khoản 3 Điều 155 Bộ luật dân sự quy định: Không áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với Tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai. Do đó nguyên đơn khởi kiện lúc nào là quyền của nguyên đơn.

Vì vậy; các ý kiến, yêu cầu của bị đơn không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Xét, giá trị pháp lý của GCN QSDĐ số sêri: AM 432385 cấp cho gia đình ông Anh.

Tại Công văn số 2782/UBND-TNMT, ngày 20/9/2022 trả lời nội dung công văn số 327/CV-TA ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi; UBND huyện Ngọc Hồi đã khẳng định việc cấp GCN QSDĐ số sêri: AM 432385 cho ông Lê Quốc Anh, bà Lê Thị Vân là đúng quy định của pháp luật.

Bản án số 04/2021/DS-ST ngày 09/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi xét xử về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” có cùng nguyên đơn với vụ án này, chỉ khác bị đơn; nội dung vụ án cũng tương tự như vụ án này, bị đơn sử dụng đất trên diện tích đất chưa được cấp GCN QSDĐ và sử dụng đất trên diện tích đất đã cấp cho ông Lê Quốc Anh, bà Lê Thị Vân. Tòa án đã quyết định, buộc bị đơn phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, trả lại 132,1m² đất cho ông Lê Quốc Anh, bà Lê Thị Vân. Bản án đã có hiệu lực pháp luật, đã ra quyết định thi hành án.

HĐXX cũng thấy: Khoản 2 Điều 9 Luật đất đai 2003 được sửa đổi bổ sung lần thứ 4 bởi Luật tổ tụng hành chính số 64/2010/QH12; quy định: Người sử dụng đất quy định trong Luật này bao gồm: Hộ gia đình, cá nhân trong nước (Sau đây gọi chung là hộ gia đình, cá nhân) được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất. Quy định này của pháp luật phải được hiểu là: Được Nhà nước giao đất, có nghĩa là được cấp GCN QSDĐ. Như vậy: Nhà nước (UBND huyện) chưa cấp diện tích đất đang có tranh chấp cho gia đình ông Hùng, bà Mát thì ông Hùng, bà Mát không có quyền chuyển nhượng diện tích đất này cho gia đình ông Ty, bà Huế. Nếu ông Ty thấy ông bị thiệt hại trong giao dịch này ông có quyền khởi kiện ông Nguyễn Đức Hùng, bà Nguyễn Thị Mát. Áp dụng quy định tại các khoản 4, 6 Điều 50 về Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất; khoản 2 Điều 52 về Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Điều 123 về Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất theo Luật đất đai 2003; Các điểm b, c tiểu mục 3.6, mục 3 Chương I, Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 về xác định ranh giới thửa đất; Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, quy định trình tự thủ tục cấp GCN QSDĐ cho hộ gia đình, các nhân đang sử dụng đất tại xã, thị trấn. Cơ quan quản lý Nhà nước về đất của huyện

Ngọc hồi cấp GCN QSDĐ số sêri: AM 432385 cho ông Lê Quốc Anh, bà Lê Thị Vân là đúng quy định của pháp luật.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa cơ bản là có căn cứ, cơ sở pháp luật cần được chấp nhận.

[7] Quan điểm giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử: Cần phải buộc đồng bị đơn trả lại diện tích đất 12,8m² cho ông Lê Quốc Anh, bà Lê Thị Vân diện tích đất 12,8m²; có các cạnh: 6m, cạnh 1.5m, cạnh 1,7m, cạnh hướng suối cạn (3,2m + 2,7m) có sơ đồ trích lục diện tích đất lần chiếm kèm theo; buộc đồng bị đơn phải phá bỏ 17 cây chuối hiện nay đã trưởng thành và 02 cây chuối hiện nay còn nhỏ, 01 cây nhãn mới trồng (Chưa có trái) để trả lại diện tích đất nói trên cho đồng nguyên đơn.

[8] Về chí 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 chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai; nên đồng bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, phải chịu tiền chi phí xem xét tại chỗ theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 Điều 26; các Điều 35, 39, 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 9; khoản 4, 6 Điều 50; các Điều 106, 107, 123 Luật đất đai năm 2003; Các điểm b, c tiểu mục 3.6, mục 3 Chương I, Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 về xác định ranh giới thửa đất; Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; [Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12](#) quy định án phí, lệ phí Tòa án; Điều 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 11/10/2021 của ông Lê Quốc Anh và bà Lê Thị Vân;

+ Buộc ông Nguyễn Xuân Ty và bà Ngô Thị Huế phải trả cho ông Lê Quốc Anh và bà Lê Thị Vân diện tích đất 12,8m²; diện tích đất này được xác định vị trí, tứ cận như sau; Vị trí đất: Tại tổ dân phố 3, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi; tứ cận đất: Cạnh hướng Nam dài 6m, cạnh hướng Tây Nam dài 1.5m, cạnh hướng Đông Nam dài 1,7m, cạnh hướng suối cạn tức là hướng Bắc có 02 đoạn (3,2m + 2,7m) đúng như Sơ đồ trích lục đất, do Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Ngọc Hồi lập ngày 22/4/2022, kèm theo.

+ Buộc ông Nguyễn Xuân Ty và bà Ngô Thị Huế phải phá bỏ 17 cây chuối hiện nay đã trưởng thành và 02 cây chuối hiện nay còn nhỏ, 01 cây nhãn mới trồng để trả lại diện tích đất nói trên cho đồng nguyên đơn.

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

+ Buộc ông Nguyễn Xuân Ty và bà Ngô Thị Huế phải trả cho ông Lê Quốc Anh và bà Lê Thị Vân 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tiền chi phí xem xét tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

+ Buộc ông Nguyễn Xuân Ty và bà Ngô Thị Huế phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm để nộp vào ngân sách Nhà nước.

+ Ông Lê Quốc Anh và bà Lê Thị Vân được trả lại số tiền (Ba trăm nghìn đồng) đã tạm nộp; theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0002661 ngày 18/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi; nhận lại tiền tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi.

Căn cứ các Điều 271; 272; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (19/10/2022) nguyên đơn, bị đơn có quyền làm đơn kháng cáo bản án để yêu cầu xét xử phúc thẩm vụ 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.

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Xuân Trường

Nguyễn Văn Thủy

Phạm Hữu Luân

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