

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG BÚK
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 17/2021/DS-ST

Ngày: 24 /5/2021

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 KRÔNG BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thái Văn Hải.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông : Trương Quang Chính

2. Ông : Vũ Công Đạt

- Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thị Thủy– Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk tham gia phiên tòa:
Ông Y Đum Kpă – Kiểm sát viên.

Ngày 24/5/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 138/2020/TLST-DS ngày 18/5/2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2021/QĐXXST-DS ngày 30/3/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2021/QĐST-DS ngày 26/4/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà H Ch Ayũn; Có mặt.

Địa chỉ: Buôn Ea L, xã C, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Ngô Văn Th; Có mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1 Ông Trần Minh H; Địa chỉ: Buôn C, xã C, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

2. Bà Bùi Thị D; Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

3. Bà H Hy Ayũn; Địa chỉ: Buôn Ea K, xã C, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Y L Ayũn; Địa chỉ: Buôn Ea L, xã C, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt
2. Ông Y Brt Ayũn; Địa chỉ: Buôn Ea K, xã C, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt
3. Ông Y D Niê; Địa chỉ: Buôn Ea L, xã C, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt
4. Ông Y W Ayũn; Địa chỉ: Buôn Ea K, xã C, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt
5. Ông Y Y Niê; Địa chỉ: Buôn Ea L, xã C, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt
6. Ông Phạm Văn Nh; Địa chỉ: Thôn 8, xã P, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk.; Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người phiên dịch: Ông Y Mung Niê; Đội công tác 253 xã Cư Pong.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà H Ch Ayũn trình bày có nội dung: Vào năm 1983, gia đình tôi gồm bố mẹ, chị gái, anh trai và tôi có khai hoang được 01 lô đất với diện tích khoảng 1,7ha tại khu vực suối Ea K, xã C, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk nay thuộc địa phận buôn Ea K để làm đất nông nghiệp trồng lúa. Từ thời điểm năm 1983 đến khoảng năm 1994 hoặc năm 1995 UBND xã C có đến để san ủi lô đất trên của gia đình tôi nhằm mục đích làm nông lâm trường hoặc gì đó, hoặc để trồng cây lấy gỗ, lấy gỗ xong thì trả lại đất; gia đình tôi không nắm rõ. Chúng tôi có ý kiến tại sao lại san ủi lô đất của gia đình tôi thì Ủy ban nhân dân trả lời rằng đây là chính sách của nhà nước nên gia đình tôi không có ý kiến gì nữa. Một thời gian sau thì gia đình tôi thấy Doanh nghiệp trồng cây keo, cây xoan để khai thác gỗ, sau đó để hoang. Đến năm 2013 khi thấy đất bị bỏ hoang, gia đình tôi tiếp tục khai hoang lại khu đất trên để trồng cây cà phê, điều, macca, vì không có nước tưới thường xuyên nên cây trồng cũng chưa cho thu hoạch gì. Đến năm 2017, ông Ngô Văn Th là hộ có rẫy giáp với lô đất của gia đình tôi có đến gặp và xin mua lại hoặc đổi đất với ông đổi với một phần diện tích lô đất của gia đình tôi là khoảng 5.000m² thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 64 tại xã Cư Pong; hiện đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lô đất 5000m² có tứ cận như sau:

Phía đông giáp đường đi chung;

Phía Tây giáp đất ông Th

Phía Nam giáp đất của tôi

Phía Bắc giáp đường đi.

Nhưng gia đình tôi không đồng ý. Sau đó gia đình tôi tiếp tục trồng thêm một số cây cà phê, điều, macca. Vào ngày 05/10/2019 ông Th có đến nhà tôi để thỏa thuận với gia đình tôi rằng để lại thửa đất trên cho ông Th và ông Th sẽ trả tiền công khai hoang mảnh đất trên cho gia đình tôi nhưng gia đình tôi vẫn không đồng ý. Sau đó, lợi dụng lúc gia đình tôi không trông coi lô đất trên có người đã đến đất và đốt cháy hết tất cả điều, macca do gia đình tôi đã trồng từ mấy năm trước. Đến khoảng 05 ngày sau ông Th có cho xe múc đến san ủi thửa đất của gia đình tôi, khi chúng tôi ngăn cản thì ông Th cùng với vợ đã quấy rối đe dọa không cho chúng tôi tiếp tục làm trên thửa đất.

Sau khi sự việc xảy ra, gia đình tôi nhiều lần trình báo gửi đơn đề nghị đến Ủy ban nhân dân xã C để giải quyết tranh chấp giữa gia đình tôi và ông Th. Tuy nhiên cả hai bên không thống nhất với nhau. Từ tháng 10/2019 ông Th đã chiếm giữ và sử dụng phần đất 5000m² của gia đình tôi.

Nhận thấy việc lợi dụng việc gia đình tôi là người đồng bào dân tộc nên ông Th đã chiếm giữ, xâm phạm quyền sử dụng đất của gia đình tôi. Vậy để đảm bảo quyền lợi, tôi khởi kiện ông Ngô Văn Th đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Th phải trả lại cho tôi diện tích đất theo số liệu đo đạc, thẩm định tại chỗ là 5056,2m², tọa lạc tại Buôn Ayun K, xã C, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk; có tứ cận như sau:

Phía đông giáp đường đi chung, dài 67m;

Phía Tây giáp đất ông Thành, dài 71m;

Phía Nam giáp đường, cạnh dài 88m;

Phía Bắc giáp đường, cạnh dài 60,40m.

Trong đơn khởi kiện tôi yêu cầu diện tích là 5000m² do tôi chỉ ước chừng nên số liệu không chính xác. Nên sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì số liệu diện tích đất là 5056,2m² nên tôi thay đổi và yêu cầu theo diện tích đất thực tế đã đo đạc được là 5056,2m².

Theo đơn khởi kiện ghi “phía bắc giáp đất của tôi” là chưa được chính xác vì giáp con đường rồi mới đến đất do tôi hiện đang canh tác (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

- Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Ngô Văn Th trình bày có nội dung: Năm 2000, tôi có vào địa bàn xã C, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk để khai hoang trồng trọt một số diện tích đất. Diện tích đất tôi khai hoang là khoảng hơn 25.000m². Sau đó, đến năm 2006 tôi có nhận chuyển nhượng của ông Trần Minh H là người có đám rẫy giáp với đất của tôi, diện tích

tôi nhận chuyển nhượng của ông H là khoảng 10.000m². Do ông H cũng là người đến khai hoang đất nên tôi cũng không rõ địa chỉ của ông H ở đâu và hiện tôi không còn liên lạc với ông H nhưng tôi nghe được thông tin hiện ông H ở Buôn C, xã C, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk. Hai bên có viết giấy chuyển nhượng và đưa đến UBND xã C để xác nhận. Giá chuyển nhượng là mười triệu đồng, tôi không nhớ vì thời gian đã hơn 20 năm. Vị trí đất tôi nhận chuyển nhượng của ông H như sau:

Phía đông giáp đường đi,

Phía tây giáp đất của tôi khai hoang;

Phía nam giáp ông Nh;

Phía bắc giáp đất Mí b (hoặc tên gì đó tôi không rõ).

Năm 2000, tôi có chừa hai con đường đi xuống suối, cách đây khoảng 7 năm chính tôi thuê máy vào ủi đường cho rộng và dễ đi, đường rộng khoảng hơn 2,5m.

Sau khi nhận chuyển nhượng tôi có trồng điều. Nhưng do tôi không thường xuyên canh tác ở đây nên khoảng được 02 năm thì bị cháy (không biết vì lý do gì); tôi vào rẫy là đã thấy cháy và cháy vào cả cà phê của tôi phía dưới. Sau đó, do không có nước tưới nên tôi chỉ tập trung vào làm 3ha cà phê của tôi phía dưới còn diện tích đất tôi nhận chuyển nhượng của ông H thì tôi để không trồng gì thêm. Nhưng vẫn còn một số cây điều còn sống cho đến ngày nay. Đến năm 2013 hoặc 2014 tôi đi vào rẫy bỏ phân cà phê thì thấy bà H Ch Ayun đi đến đất của tôi để trồng mì thì tôi nói: Đất người ta sao làm. Bà H Ch nói là: Làm thử. Tôi nghĩ cây mì ngắn hạn nên tôi để cho họ trồng. Năm 2019 tôi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là gần 3ha. Thời điểm cơ quan có thẩm quyền vào đo đạc để làm Giấy chứng nhận thì tôi đang đi khám bệnh tại Đà Nẵng nên cơ quan đo đạc đo đất của tôi trong phạm vi tôi trồng cà phê. Cùng trong năm 2019 gia đình bà H Ch đến phát cỏ ở một phần diện tích đất tôi nhận chuyển nhượng từ ông H phía giáp đường thì tôi không cho vì đất của tôi. Hai bên đã đưa đơn đến UBND xã C để giải quyết nhưng không thành. Hiện nay tôi đã trồng cà phê, chanh dây, sầu riêng, mít trên diện tích đất đó.

Nay bà H Ch kiện tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H Ch Ayun yêu cầu tôi phải trả 5056,2m² đất tọa lạc tại Buôn Ayun K, xã C, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk vì đất này tôi nhận chuyển nhượng của ông H từ năm 2006 đã có sự chứng kiến của Ủy ban; đồng thời hiện nay diện tích đất này tôi cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 10/01/2006 tôi

cung cấp cho Tòa án thể hiện địa chỉ lô đất tôi nhận chuyển nhượng của ông Trần Minh H là tại Buôn C, xã C, huyện Kr nhưng hiện nay thuộc Buôn Ayun K, xã C, huyện Kr.

Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/0/12006 do anh trai của ông H viết và có viết vào phần người mua là Nguyễn Văn Th là do ông nhầm họ của tôi nên tôi đã ký tên là Ngô Văn Th.

Trong diện tích 10.000m² mà tôi nhận chuyển nhượng từ ông H thì có một phần diện tích đất tôi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phần đất mà bà H Ch đang tranh chấp với tôi. Phần diện tích đất tôi nhận chuyển nhượng của ông H đã được công nhận quyền sử dụng đất thuộc phần thửa đất số 39, tờ bản đồ số 64, tổng diện tích 29.566,8m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 830214, do Ủy ban nhân dân huyện Kr cấp ngày 31/01/2019, đứng tên ông Ngô Văn Th, bà Bùi Thị D. Do khi nhận chuyển nhượng của ông H, chúng tôi chỉ ước lượng diện tích đất theo ranh giới đất là 10.000m² chứ không đo đạc số liệu chính xác. Nên tôi cũng không biết được trong 10.000m² tôi nhận chuyển nhượng của ông H thì có bao nhiêu diện tích là đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi còn bao nhiêu diện tích là chưa được công nhận quyền sử dụng đất. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện diện tích đất bà H Ch kiện đòi tôi là 5056,2m² thì tôi ước chừng còn lại là gần 5000m² là phần đất tôi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Bùi Thị D trình bày có nội dung: Tôi là vợ của ông Ngô Văn Th. Vợ chồng tôi có đám rẫy hiện nay có địa chỉ tại buôn Ayun K, xã C, huyện Kr. Nguồn gốc rẫy là do vợ chồng tôi khai hoang và có nhận chuyển nhượng lại. Đối với thửa đất nhận chuyển nhượng lại vào năm 2006 của ông Trần Minh H, diện tích khoảng 10.000m² thì đã có giấy tờ giữa chồng tôi là ông Th và ông H, được UBND xã C xác nhận. Hiện nay bà H Ch Ayun khởi kiện yêu cầu chồng tôi trả lại diện tích đất 5056,2m², thì tôi không đồng ý. Vì diện tích đất này chồng tôi đã ký giấy tờ nhận chuyển nhượng với ông H từ năm 2006; hiện nay cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà H Ch cũng không có bất kỳ giấy tờ gì chứng minh đây là đất của bà. Vợ chồng tôi canh tác, quản lý đất từ năm 2006 cho đến nay; đã trồng trọt cây trồng trên đất. Ngoài ra tôi không có yêu cầu gì trong vụ án.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Trần Minh H trình bày

có nội dung: Trước đây ông H và ông Th có làm rẫy giáp ranh với nhau. Vào năm 2006 (ông H không nhớ chính xác ngày tháng) ông H và ông Th có thỏa thuận chuyển nhượng đất với nhau. Cụ thể, ông H chuyển nhượng cho ông Th diện tích đất 10.000m² với giá 10.000.000 đồng, đất có vị trí tứ cận như sau:

Phía đông giáp đường và tiếp đến là cao su, dài 60m;

Phía tây giáp rẫy ông Ngô Văn Th, dài 60m;

Phía nam giáp rẫy ông Nh, dài 185m;

Phía bắc giáp rẫy ông Ma R dài 161m.

Hai bên đến thực địa đất để chỉ ranh giới và đếm hàng cà phê để bàn giao. Nguồn gốc đất là do ông H khai hoang vào khoảng năm 1999-2000; khi chuyển nhượng trên đất có 01 số cây điều, cà phê đã chết lổm chổm, mít. Hai bên lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có xác nhận của đại diện UBND xã C. Trong giấy chuyển nhượng viết ông H sinh năm 1966 là do nhầm lẫn vì anh rể của ông H tên Nguyễn Văn Kh viết nên bị nhầm; nay anh Kh đã mất năm 2017. Trong quá trình ông H canh tác thì không có tranh chấp đất với ai. Nay bà H Ch khởi kiện yêu cầu ông Th trả lại đất thì ông H không có yêu cầu gì trong vụ án; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà H Hy Ayũn trình bày:

Vào năm 1983, gia đình tôi gồm bố mẹ (đã chết), tôi, anh trai, em gái H Ch có khai hoang được 01 lô đất với diện tích khoảng 1,7ha tại khu vực suối Ea K, xã C, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk nay thuộc địa phận Buôn Ea K để làm đất nông nghiệp trồng lúa, không nhớ rõ được bao nhiêu vụ lúa. Vị trí tứ cận như sau:

Phía đông giáp đường;

Phía tây giáp A mí p;

Phía nam giáp đất bà S;

Phía bắc giáp Ei M.

Đến khoảng năm 1994 hoặc năm 1995 Lâm trường C có trồng cây soan, cây keo trên đất. Thời gian mà Lâm trường trồng cây thì gia đình tôi không canh tác đất nữa. Sau đó mấy năm sau, khoảng 6 năm sau, khoảng năm 2000 Lâm trường C khai thác gỗ keo, còn cây soan trồng nhưng không lớn được. Sau khi Lâm trường khai thác, vào năm 2001, tôi tiếp tục đến đất để trồng lúa và trồng điều bằng hạt; không nhớ bao nhiêu cây điều. Do thu hoạch lúa xong thì còn lại rơm trên đất nên bị cháy rẫy và cháy luôn cả cây điều; còn lại khoảng 3 đến 4 cây còn sống. Tôi làm được khoảng 3 năm rồi để lại cho em gái H Ch tiếp tục làm còn tôi không làm nữa; cũng không đi đến rẫy nữa nên hiện nay tôi không biết diện

tích đất mà bà H Ch kiện ông Th nằm ở vị trí như thế nào. Tôi chỉ nghe H Ch đang kiện ông Ngô Văn Th đòi lại 5000m² đất nằm trong 1.7ha đất khai hoang trước đây. Tôi không có yêu cầu gì trong vụ án này vì đất tôi đã bàn giao cho bà H Ch nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

- **Người làm chứng ông Y L Ayũn trình bày:** Tôi không cần người phiên dịch, tôi nghe, nói được tiếng phổ thông. Tôi là anh họ của bà H Ch. Vào khoảng tháng 9, tháng 10 của năm 2017, không nhớ rõ, khi tôi đang làm đường chung của 02 buôn là buôn Ea L, buôn Ea K thì ông Ngô Văn Th đến hỏi tôi “rẫy của ai đấy”, ông Th chỉ tay về đám rẫy của bà H Ch. Tôi nói “rẫy của em họ”; ông Th nói “bán thì mua luôn”, tôi nói “Xuống nhà hỏi”; rồi hai người không nói chuyện gì nữa. Tôi chỉ biết như vậy, ngoài ra không biết thêm gì nữa.

- **Người làm chứng ông Y Yô Niê trình bày:** Bà H Ch là chị họ của vợ tôi. Tôi làm chứng sự việc vào năm 1983, gia đình bà H Ch có khai hoang một thửa đất hiện tại thuộc buôn Ea Kl, xã C, không biết rõ bao nhiêu diện tích đất, tứ cận cụ thể như thế nào. Khi đó, tôi chỉ đi đôi công phát cỏ, dọn dẹp đất khai hoang cho nhà bà H Ch Hiện nay, diện tích đất mà bà H Ch đang kiện ông Ngô Văn Th đòi lại hơn 5000m² là thuộc đất do gia đình bà H Ch khai hoang trước đây. Năm 2014, tôi có được bà H Ch nhờ đi cầm dây cắm cọc đào bồn cà phê cho thẳng hàng trên cả phần đất ông Th đang chiếm hữu. Ngoài nội dung trên tôi không làm chứng thêm việc gì.

- **Người làm chứng ông Y D Niê trình bày:** Tôi là người lớn tuổi trong buôn Ea L, cùng buôn làng với bà H Ch. Tôi làm chứng sự việc như sau: Trước đây, tôi thường đi làm rẫy qua rẫy của bà H Ch. Tôi biết rẫy của bà H Ch là do gia đình bà H Ch khai hoang vào thời gian khoảng năm 1983; rẫy hiện tại thuộc buôn Ea Kl; không biết bao nhiêu diện tích. Nhưng hiện nay diện tích đất hơn 5 sào mà ông Ngô Văn Th đang chiếm hữu làm là thuộc đất của bà H Ch. Ngoài nội dung trên tôi không làm chứng thêm việc gì.

- **Người làm chứng ông Y Br Ayũn trình bày:** Tôi không cần người phiên dịch, tôi nghe, nói được tiếng phổ thông. Tôi là buôn trưởng buôn Ea Kl từ năm 1975 đến năm 2010. Quá trình làm buôn trưởng thì tôi thấy gia đình bà H Ch có làm một đám rẫy ở buôn Ea Kl từ năm 1983; không biết bao nhiêu diện tích. Nhưng hiện nay diện tích đất hơn 5 sào mà ông Ngô Văn Th đang chiếm hữu làm là thuộc đất của bà H Ch. Ngoài nội dung trên tôi không làm chứng thêm việc gì.

- **Người làm chứng ông Y W Ayũn trình bày:** Tôi thường đi làm rẫy qua rẫy của bà H Ch. Rẫy của bà H Ch là do gia đình bà H Ch khai hoang từ lâu rồi,

khoảng năm 1983. Tôi có đi đổi công tĩa lúa với gia đình bà H Ch vào năm 1984; diện tích đất bao nhiêu thì không biết chỉ biết hiện nay đất thuộc Buôn Ea Kl. Nhưng hiện nay diện tích đất hơn 5 sào mà ông Ngô Văn Th đang chiếm hữu làm là thuộc đất của bà H Ch. Ngoài nội dung trên tôi không làm chứng thêm việc gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình đối trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm. Đối với nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Qua xem xét các tài liệu và chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án thì nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp giữa các bên được cung cấp thuộc một phần thửa đất số 29, tờ bản đồ số 64, trong tổng diện tích 21.950,2m². Theo bản đồ đo đạc năm 2010 thửa đất số 29 đứng tên Phú Hợp Thành nhưng không thuộc diện tích đất đã giao cho Phú Hợp Thành quản lý, mà thuộc đất của Lâm trường C đã bàn giao lại cho Ủy ban nhân dân huyện Kr quản lý theo Quyết định 876 ngày 25/04/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Hiện diện tích đất đang tranh chấp 5056,2m² chưa công nhận quyền sử dụng đất cho ai. Tại Công văn số 154/TN&MT ngày 28/01/2021 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Kr cung cấp thông tin thửa đất số 29, tờ bản đồ số 64 (trong số có phần đất tranh chấp giữa các bên) không thuộc diện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa đất này thuộc đất của Lâm trường C giao trả cho địa phương quản lý nên phải lập phương án sử dụng đất; nên khi phương án sử dụng đất được các cấp có thẩm quyền phê duyệt thì diện tích nói trên mới được xem xét để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, diện tích đất 5056,2m² các bên đang tranh chấp thuộc đất của Lâm trường C giao trả cho địa phương quản lý; chưa có phương án sử dụng đất và chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt nên hiện chưa công nhận quyền sử dụng đất cho ai và không thuộc diện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2006 giữa ông H và ông Th có xác nhận của UBND xã C; qua xác minh tại UBND xã C cho biết do vùng đất chuyển nhượng giữa ông H và ông Th chưa được đo đạc bản đồ địa chính, không thuộc diện đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên UBND xã Cư Pong chỉ xác nhận có sự việc chuyển nhượng giữa 02 bên; Hiện ông Th đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 01 phần diện

tích đất nhận chuyển nhượng từ ông H; phần còn lại đang tranh chấp với bà H Ch thì chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

Từ các phân tích trên, cho thấy diện tích đất đang tranh chấp giữa các bên là 5056,2m², tọa lạc tại Buôn Ayun Kl, xã C, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk chưa được cấp có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất cho ai và không thuộc diện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu khởi kiện của bà H Ch về việc đòi lại diện tích đất trên từ ông Th là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Trong vụ án này, bà H Ch Ayun cho rằng vào năm 1983, gia đình bà có khai hoang được 01 lô đất với diện tích khoảng 1,7ha tại khu vực suối Ea Kn, xã C, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk nay thuộc địa phận buôn Ea Kl, xã C để làm đất nông nghiệp trồng lúa. đến khoảng năm 1994 hoặc năm 1995 UBND xã C có đến để san ủi lô đất trên của gia đình bà nhằm mục đích làm nông lâm trường để trồng cây lấy gỗ và gia đình đã bà có ý kiến tại sao lại san ủi lô đất của gia đình bà thì Ủy ban nhân dân trả lời rằng đây là chính sách của nhà nước nên gia đình bà không có ý kiến gì nữa. Một thời gian sau thì gia đình bà thấy Doanh nghiệp trồng cây keo, cây xoan để khai thác gỗ, sau đó để hoang. Đến năm 2013 khi thấy đất bị bỏ hoang, gia đình bà tiếp tục khai hoang lại khu đất trên để trồng cây cà phê, điều, macca, vì không có nước tưới thường xuyên nên cây trồng cũng chưa cho thu hoạch gì và một số cây cũng bị chết. Đến năm 2017, ông Ngô Văn Th là hộ có rẫy giáp với lô đất của gia đình bà có đến gặp và xin mua lại hoặc đổi đất với ông đổi với một phần diện tích lô đất của gia đình bà là khoảng 5.000m² thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 64 tại xã C; hiện đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lô đất có tứ cận như sau:

Phía đông giáp đường đi chung; Phía Tây giáp đất ông Th; Phía Nam giáp đất của tôi; Phía Bắc giáp đường đi.

Nhưng gia đình tôi không đồng ý. Sau đó gia đình bà tiếp tục trồng thêm một số cây cà phê, điều, macca. Vào ngày 05/10/2019 ông Th có đến nhà bà để thỏa thuận với gia đình bà, rằng để lại thửa đất trên cho ông Th và ông Th sẽ trả tiền công khai hoang mảnh đất trên cho gia đình bà nhưng gia đình bà vẫn không đồng ý. Sau đó, lợi dụng lúc gia đình bà không trông coi lô đất trên cho nên có người đã đến đốt cháy hết tất cả điều, macca do gia đình bà đã trồng từ mấy năm trước.

Sau khi sự việc xảy ra, gia đình bà nhiều lần trình báo gửi đơn đề nghị đến Ủy ban nhân dân xã C để giải quyết tranh chấp giữa gia đình bà và ông Th. Tuy nhiên cả hai bên không thống nhất với nhau. Vì vậy bà H Ch Ayun đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ngô Văn Th phải trả diện tích đất trên cho gia đình bà H Ch.

Xét yêu cầu khởi kiện của bà H Ch về việc yêu cầu ông Ngô Văn Th phải trả lại cho bà H Ch diện tích đất 5056,2m², tọa lạc tại Buôn Ayun K1, xã C, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk; có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đường đi chung, dài 67m;
 - Phía Tây giáp đất ông Ngô Văn Th, dài 71m;
 - Phía Nam giáp đường mòn, cạnh dài 88m;
 - Phía Bắc giáp đường mòn, cạnh dài 60,40m.
- Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Quá trình hòa giải tranh chấp đất đai của Ủy ban nhân dân xã C, Hội đồng hòa giải Ủy ban nhân dân xã C thấy rằng trường hợp của bà H Ch giống như phong tục người dân tộc tại chỗ trước đây thường làm lúa một vài vụ, sau đó đất bạc màu, đi làm chỗ khác và có người khác đến làm tiếp. Như vậy quá trình sử dụng đất của bà H Ch không thường xuyên, ổn định.

Theo lời khai của ông H thì ông H cũng canh tác phần diện tích đất đang tranh chấp từ năm 1999-2000 với nguồn gốc do ông H khai hoang; đến năm 2006 chuyển nhượng lại cho ông Th; khi chuyển nhượng trên đất có 01 số cây điều, cà phê đã chết lổm chổm, mít; ông Th tiếp tục canh tác cho đến nay.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện trên đất có khoảng 13 cây điều lớn có thời gian trồng vào khoảng năm 2001-2002, 45 cây điều nhỏ trồng vào khoảng thời gian năm 2013 chưa thống nhất xác định được ai là người trồng cây; ngoài ra còn có 11 cây macca do bà H Ch trồng năm 2013; và các cây mới trồng năm 2020 như mít, sầu riêng, bơ, cà phê, chanh dây do ông Thành trồng.

Như vậy, cùng một diện tích đất, thời gian từ năm 1983 đến nay đã qua một

số người canh tác, sử dụng như gia đình bà H Ch, ông H, ông Th.

[2.2] Xác minh nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp giữa các bên được cung cấp thuộc một phần thửa đất số 29, tờ bản đồ số 64, trong tổng diện tích 21.950,2m². Theo bản đồ đo đạc năm 2010 (đã được phê duyệt) thửa đất số 29 đứng tên Phú Hợp Thành nhưng không thuộc diện tích đất đã giao cho Phú Hợp Thành quản lý, mà thuộc đất của Lâm trường C đã bàn giao lại cho Ủy ban nhân dân huyện Kr quản lý theo Quyết định 876 ngày 25/04/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Hiện diện tích đất đang tranh chấp 5056,2m² chưa công nhận quyền sử dụng đất cho ai. Tại Công văn số 154/TN&MT ngày 28/01/2021 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Kr cung cấp thông tin thửa đất số 29, tờ bản đồ số 64 (trong số có phần đất tranh chấp giữa các bên) không thuộc diện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa đất này thuộc đất của Lâm trường C giao trả cho địa phương quản lý nên phải lập phương án sử dụng đất; nên khi phương án sử dụng đất được các cấp có thẩm quyền phê duyệt thì diện tích nói trên mới được xem xét để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, diện tích đất 5056,2m² các bên đang tranh chấp thuộc đất của Lâm trường C giao trả cho địa phương quản lý; chưa có phương án sử dụng đất và được cấp có thẩm quyền phê duyệt nên hiện chưa công nhận quyền sử dụng đất cho ai và không thuộc diện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3] Đối với Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2006 giữa ông H và ông Th có xác nhận của UBND xã C; qua xác minh tại UBND xã C cho biết do vùng đất chuyển nhượng giữa ông H và ông Th chưa được đo đạc bản đồ địa chính, không thuộc diện đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên UBND xã C chỉ xác nhận có sự việc chuyển nhượng giữa 02 bên; Hiện ông Th đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 01 phần diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông H; phần còn lại đang tranh chấp với bà H Ch thì chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy diện tích đất đang tranh chấp giữa các bên là 5056,2m², tọa lạc tại Buôn Ayun Kl, xã C, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk chưa được cấp có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất cho ai và không thuộc diện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu khởi kiện của bà H Ch về việc đòi lại diện tích đất trên từ ông Th là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng; Chi phí định giá tài sản là 4.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn bà H Ch phải chịu các chi phí này (đã chi phí xong) là phù hợp với quy định tại Điều 158, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về án phí:

Vì yêu cầu khởi kiện của bà H Ch không được chấp nhận nên bà H Ch chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, nhưng do bà H Ch là người đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng cho bà H Ch; Hoàn trả cho bà H Ch số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2019/006536 ngày 14/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk là phù hợp với quy định tại Điều 144, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 158, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- **Điều 100, Điều 101 Luật đất đai năm 2013;**

- Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn H Ch Ayũn về việc: yêu cầu bị đơn ông Ngô Văn Th phải trả lại diện tích đất 5056,2m² thuộc một phần thửa đất số 29, tờ bản đồ số 64, tọa lạc tại Buôn Ayun Kl, xã Cư Pong, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk; có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường đi chung, dài 67m;

Phía Tây giáp đất ông Ngô Văn Th, dài 71m;

Phía Nam giáp đường mòn, cạnh dài 88m;

Phía Bắc giáp đường mòn, cạnh dài 60,40m.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng; Chi phí định giá tài sản là 4.000.000 đồng. Nguyên đơn bà H Ch Ayũn phải chịu các chi phí này (đã chi phí xong).

3. Về án phí:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng cho bà H Ch vì là người đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn. Hoàn trả cho bà H Ch số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2019/006536 ngày 14/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo đối với phần bản án liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện Krông Búk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Vp.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SỞ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã Ký)

Thái Văn Hải