

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN HỚN QUẢN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Số 227/ CV-TA

Hớn Quản, ngày 10 tháng 12 năm 2020

Kính gửi: Ủy ban nhân dân huyện Hớn Quản

Ngày 10/12/2020, Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản có nhận được văn bản số 1875/UBND – KTTH ngày 09/12/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Hớn Quản về việc “Giải trình ý kiến, kiến nghị của cử tri với đại biểu Hội đồng nhân dân huyện trước kỳ họp thứ mười tám, HĐND huyện khóa XI

Trống đó có ý kiến của cử tri Hoàng Văn Toán, ấp Phố Lố, xã An Phú. Thực hiện Công văn số 157/HĐND-TH ngày 04/12/2020 của Thường trực HĐND huyện về việc đề nghị giải trình ý kiến, kiến nghị của cử tri với đại biểu Hội đồng nhân dân huyện. Nay, Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản trả lời như sau:

- Nội dung thứ nhất: Ông Toán cho rằng nội dung bản án số 40/2020/DS-ST ngày 17/9/2020 có nội dung sai lệch nhưng không nói rõ là nội dung gì nên Tòa án không trả lời cụ thể được. Ngoài ra, ông Toán cho rằng nội dung bản án không căn cứ vào các nhân chứng thực tế. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, tòa án đã tiến hành thu thập đầy đủ chứng cứ, lời khai của những người làm chứng, bản án đã đánh giá tất cả các chứng cứ có trong vụ án.

- Nội dung thứ hai: Ông Toán cho rằng Tòa án không trả lời chất vấn của ông. Theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tại phiên tòa, các đương sự có quyền tự mình hỏi đương sự khác hoặc yêu cầu Tòa án hỏi các đương sự khác chứ đương sự không được quyền hỏi Hội đồng xét xử. Sau khi xét xử, Tòa án không nhận được đơn khiếu nại nào của ông Toán về nội dung trên.

- Nội dung thứ ba: Ông Toán cho rằng nhận được bản án trễ: Theo quy định của pháp luật thì trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày tuyên án, Tòa án phải giao/gửi bản án cho đương sự. Tuy nhiên, trong tháng 9/2020 là thời gian kết thúc năm của ngành Tòa án, Tòa án xét xử rất nhiều vụ án nên việc phát hành bản án cũng như giao bản án cho ông Toán bị chậm trễ. Lãnh đạo Tòa án nhân dân huyện đã nhắc nhở Thẩm phán, Thư ký rút kinh nghiệm.

- Nội dung thứ tư: Ông Toán cho rằng ngày 05/11/2020 Tòa án chưa chuyển hồ sơ lên cấp phúc thẩm có thẩm quyền là đúng. Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật, sau khi hết thời hạn kháng cáo (15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên tòa, 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án đối với người vắng mặt tại phiên tòa); nếu có kháng cáo thì Tòa án phải chuyển hồ sơ vụ án lên tòa án cấp trên trong thời hạn 5 ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo,

kháng nghị. Tuy nhiên, trong vụ án có người liên quan vắng mặt tại phiên tòa nên việc chuyển hồ sơ lên cấp phúc thẩm phải căn cứ vào ngày hết thời hạn kháng cáo của tất cả các đương sự vắng mặt trong vụ án. Ngày 05/11/2020 là chưa hết thời hạn kháng cáo của một số đương sự vắng mặt trong vụ án nên Tòa án chưa chuyển hồ sơ lên cấp phúc thẩm. Sau khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị, Tòa án đã chuyển hồ sơ vụ án lên cấp phúc thẩm theo đúng quy định của pháp luật

Trên đây là ý kiến của Tòa án đối với thắc mắc của cử tri Hoàng Văn Toán gửi cho Ủy ban nhân dân huyện xem xét.

Kèm theo là Bản án 40/2020/DS-ST ngày 17/9/2020

Trân trọng!

*Nơi nhận:*

- UBND huyện
- Lưu



**CHÁNH ÁN**

**Nguyễn Văn Khương**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN HÓN QUẢN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 40/2020/DS-ST

Ngày: 17-9-2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓN QUẢN, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Minh Hải

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Duy Mạnh
2. Ông Điều Toàn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Lan - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hón Quản.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hón Quản tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Sơn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26/8 và ngày 17/9/2020, tại Tòa án nhân dân huyện Hón Quản xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 110/2019/TLST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2019 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 53/2020/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Hoàng Văn Toán, sinh năm 1964. Có mặt

Trú tại: Tổ 3, ấp Phố Lố, xã An Phú, huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước

*Bị đơn:* 1. Bà Lê Thị Hương, sinh năm 1963. Có mặt

2. Chị Võ Thị Mai, sinh năm 1976. Có mặt

Cùng trú tại: Tổ 2, ấp Phố Lố, xã An Phú, huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước

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

1. Bà Hồ Thị Nga, sinh năm 1969. Vắng mặt

2. Bà Võ Thị Hòa, sinh năm 1981. Có mặt (vắng mặt khi tuyên án)

Cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp Phố Lố, xã An Phú, huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước

3. Ông Lê Văn Chuyên, sinh năm 1968. Có mặt (vắng mặt khi tuyên án)

Địa chỉ: Tổ 5, khu phố Phú Hưng, phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước

*Người làm chứng:*

1. Bà Lưu Thị Kim Loan, sinh năm 1964. Vắng mặt

2. Bà Dương Thị Hạnh, sinh năm 1959. Vắng mặt

Cùng trú tại: Tổ 2, ấp Phố Lố, xã An Phú, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Hoàng Văn Toán trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là năm 1991, ông Toán nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị Nga với diện tích ngang 8m dài 10m tại tổ 2, ấp Phố Lố, xã An Phú, huyện Hớn Quản với giá là 1,5 chỉ vàng 9999 (24K). Khi sang nhượng, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên làm giấy tờ tay, trên đất đã có nhà ở (nhà tranh). Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Toán sinh sống trên diện tích đất này 03 năm, đến năm 1993 thì chuyển về tổ 3, ấp Phố Lố gần đó để sống nên không sử dụng nhà, đất trên. Do từ năm 1993 đến năm 1998, ông Toán đi làm ăn xa, thường xuyên không có mặt tại địa phương nên không biết ông Chuyên, bà Hương sử dụng diện tích đất này. Vào giữa năm 1993 thì ông Toán có cho vợ chồng ông Huỳnh (không biết rõ tên, địa chỉ) ở nhờ nhưng khi vợ chồng ông Huỳnh bỏ đi, không bàn giao lại nhà cho ông Toán cũng như không báo cho ông Toán. Vào cuối năm 1993, có một lần ông Toán có lên chỗ ông Chuyên chơi, tuy thấy ông Chuyên sử dụng đất này làm nơi xạc bình nhưng ông Toán nghĩ đất của mình để không nên để ông Chuyên mượn sử dụng cũng không sao. Năm 1998 khi ông Toán yêu cầu đo đất làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được cơ quan đo đạc của huyện cho biết đất này của công ty cao su nên không đo được. Năm 2002, có chính sách làm hồ sơ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà, thì ông Toán mới phát hiện bà Hương đang quản lý, sử dụng phần đất này của ông, bà Hương cũng không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Toán có làm đơn gửi ấp, xã giải quyết tranh chấp nhưng không thành. Ông Toán đã yêu cầu UBND huyện giải quyết nhưng thời gian lâu không thấy giải quyết, UBND huyện cũng đã làm thất lạc hồ sơ của ông Toán nên ông Toán khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Hương trả lại diện tích đất đang lấn chiếm của ông Toán.

Sau khi có kết quả đo vẽ thực tế của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Bình Long thể hiện thì diện tích đất của ông Toán hiện nay do bà Hương và bà Mai đang sử dụng với tổng diện tích là 111,2m<sup>2</sup> trong đó bà Mai đang sử dụng với diện tích là 26,8m<sup>2</sup> còn bà Hương sử dụng 84,4m<sup>2</sup>. Vì vậy, ông Toán yêu cầu Tòa án buộc bà Hương trả lại cho ông Toán diện tích đất 84,4m<sup>2</sup> và buộc bà Mai trả cho ông Toán

diện tích đất 26,8m<sup>2</sup> theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Bình Long. Ông Toán cam kết không đồng thời yêu cầu UBND có thẩm quyền giải quyết tranh chấp giữa các bên.

Theo đơn khởi kiện, ông Toán yêu cầu bà Hương bồi thường thiệt hại với số tiền là 17.000.000đ. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Toán rút lại yêu cầu này, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*Bị đơn bà Lê Thị Hương trình bày:*

Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là bà Hương nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Chuyên năm 1994, diện tích khoảng 250m<sup>2</sup> ngang 16m, chiều dài không biết bao nhiêu chỉ biết giá đất ông Hạnh với giá là 8,5 chỉ vàng 9999 nhưng do đây là đất của công ty cao su Bình Long nên hai bên chỉ làm giấy tờ tay, trong hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 3 chỉ vàng 24K. Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất này đã có căn nhà gỗ mái tranh (làm hết bề ngang của đất bao gồm cả phần diện tích ông Toán đang tranh chấp). Sau khi chuyển nhượng bà Hương sinh sống từ đó cho đến nay. Chỉ có từ tháng 10/2007 đến tháng 02/2008 thì bà Hương đi Gia Lai làm ăn nhưng bà Hương có cho ông Châu mượn để làm nơi giữ xe. Đến năm 1996 thì bà Hương mới dỡ toàn bộ căn nhà cũ, một phần bà Hương xây dựng nhà ở, một phần để xây dựng chuồng trại nuôi heo, gà. Phần diện tích đất ông Toán đang tranh chấp thì năm 1998 bà Hương xây chuồng heo nuôi heo rồi nuôi thỏ, nuôi gà trên đất. Bà Hương sử dụng đất từ năm 1994 đến năm 1998 thời điểm này ông Toán làm ấp trưởng khoảng 2 năm, có đến thu thuế sử dụng đất của gia đình bà Hương nhưng ông Toán không có ý kiến gì về việc bà Hương sử dụng diện tích đất nêu trên. Từ năm 1998, khi bà Hương đi Gia Lai về thì UBND xã An Phú nói đất đang tranh chấp, các bên không được xây dựng gì nên diện tích đất còn lại bà Hương không xây dựng gì trên đất.

Trước yêu cầu của ông Toán thì bà Hương không đồng ý vì đất này do bà Hương nhận chuyển nhượng của ông Chuyên, bà là người quản lý, sử dụng và đóng thuế cho nhà nước. Từ năm 1993 đến năm 1998 thì ông Toán có biết ông Chuyên và bà Hương sử dụng nhưng không có tranh chấp.

*Bị đơn chị Võ Thị Mai trình bày:*

Năm 1997, chị nhận chuyển nhượng của ông Nghĩa, một diện tích đất với chiều ngang 18m dài 23m, nằm song song với đường bê tông (cách nhà kho đội và diện tích ông Toán và bà Hương đang tranh chấp) và cách đường bê tông khoảng 10m. Diện tích đất này có mặt tiền ở hướng Bắc Nam, phía cuối đất vuông góc với đất của bà Hương hiện nay đã xây nhà. Năm 2009, chị Mai vừa bán vừa đổi diện tích nói trên cho chị Hòa để lấy diện tích đất hiện nay (trước đây là nhà kho đội 16) chị Mai đang sử dụng. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất này có hình chữ L, có mặt tiền giáp đường bê tông, chiều ngang 7m, chiều dài 13m, phía

cuối đất có chiều ngang khoảng 20m. Phần diện tích 26,8m<sup>2</sup> mà ông Toán cho rằng chị Mai lấn chiếm của ông Toán là đất của chị Mai nhận chuyển nhượng từ ông Nghĩa, sau khi đổi với chị Hòa thì chị Hòa thấy diện tích đất của chị Mai nhỏ nên để lại phần này cho chị Mai để chị Mai xây dựng nhà tắm, nhà vệ sinh, hiện nay chị Mai trồng chuối, mít và nuôi gà trên đất. Diện tích này chị Mai canh tác, sử dụng ổn định từ năm 2009 cho đến nay không có ai tranh chấp gì, ông Toán cũng không ý kiến gì. Nay ông Toán yêu cầu chị Mai trả diện tích đất 26,8m<sup>2</sup> theo sơ đồ đo vẽ thì chị Mai không đồng ý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Hòa trình bày :*

Phần diện tích đất 26,8m<sup>2</sup> mà ông Toán đang tranh chấp có nguồn gốc là trước đây chị Hòa mua hóa giá của nhà nước. Năm 2009, chị Hòa chuyển nhượng cho chị Mai. Do chị Hòa và chị Mai là chị em nên không làm giấy tờ gì. Khi chuyển nhượng thì trên đất có trồng cây nuôi gà, trong quá trình chị Hòa và chị Mai sử dụng thì ông Toán không có ý kiến gì. Trước yêu cầu khởi kiện của ông Toán thì chị Hòa không đồng ý vì chị Hòa và chị Mai không lấn chiếm đất của ông Toán.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Chuyên trình bày:*

Trước đây ông Chuyên là công nhân của đội 16 công ty cao su Bình Long. Khoảng năm 1988, 1989 thì ông Hiền đội trưởng đội 16 có gom các quán ở Phố Lố lại và cấp cho các quán mượn một diện tích đất để tập trung về một khu vực để buôn bán, đảm bảo an ninh trật tự tại khu vực. Khu vực diện tích đất các bên đang tranh chấp thì: phía trước là sân điểm của đội 16, hai đầu tính từ bên trái sang (mặt nhìn về sân điểm) thì có nhà bà Loan đến nhà ông Chánh, đến nhà bà Hải và 01 diện tích đất để trống rồi đến nhà bếp của Văn phòng đội 16. Năm 1990 hay 1991, ông Chuyên mua lại nhà của bà Hải để ở và làm khu vực xạc bình phục vụ cho công nhân và người dân ở đây. Khi ông Chuyên về thì phần đất giữa nhà bà Hải và nhà kho (nhà bếp) đội 16 là khu vực đất trống, cỏ mọc um tùm nên ông Chuyên dọn dẹp xây dựng 01 căn nhà bằng gỗ trên khu đất này để xạc bình. Ông Chuyên sử dụng diện tích đất này từ năm 1990, 1991 cho đến khoảng năm 1994 thì không có ai tranh chấp gì. Khoảng năm 1994 thì ông Chuyên bán lại nhà cho bà Hương (tổng diện tích khoảng 250m<sup>2</sup>). Thời điểm đó các bên chỉ hiểu với nhau là bán nhà thì được sử dụng khu đất đó chứ cũng không ai xác định là bán đất bởi đất là của công ty cao su cho mượn để làm nhà ở. Sau này (khoảng năm 2007) thì ông Chuyên nghe nói diện tích đất (khu đất trống mà ông Chuyên dùng để làm nhà để xạc bình) là của bà Bé (không biết họ tên, địa chỉ). Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Toán thì ông Chuyên không đồng ý vì đất này là đất của công ty cao su. Tại thời điểm đó thì ông Hiền là đội trưởng đội

16 chia đất cho mọi người mượn làm quán để buôn bán. Ai buôn bán được thì sử dụng từ đó cho đến nay, ai không buôn bán được thì chuyển đi chỗ khác, tự dọn đi thì đất đó để đó cho ai có nhu cầu thì sử dụng. Khi ông Chuyên đến thì diện tích đất này để trống, chỉ có cỏ trên đất, không ai sử dụng hay xây dựng gì trên đó nên ông Chuyên làm nhà trên đó sử dụng làm nơi xạc bình, không có người tranh chấp và sau này ông Chuyên đã bán nhà cho bà Hương. Trong quá trình từ năm 1994 đến năm 1997 thì ông Chuyên vẫn ở cách đó khoảng 50m thì ông Chuyên không thấy có ai tranh chấp gì diện tích đất trên với bà Hương.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/7/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Nga trình bày:*

Nguồn gốc đất diện tích đất các bên đang tranh chấp trước đây là ông Hiền đội trưởng đội 16 nông trường Xa Cam cấp cho nhiều người, mỗi người một lô để làm quán. Bà Nga làm quán giáp với tường nhà nước. Bà Nga làm quán được 2 năm thì sang nhượng toàn bộ đất và quán cho vợ chồng ông Toán, có lập giấy tờ tay giá 1,5 chỉ vàng 9999, ông Toán giữ giấy sang nhượng. Khi đó đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giáp đất của bà Nga khi đó là nhà bà Hải (đất bà Hương đang sinh sống). Khi bà Nga sang nhượng cho ông Toán thì bà Hải đang sinh sống ở đó, sau đó ông Chuyên mua lại của ai thì bà Nga không biết. Trước đây ông Chuyên có sinh sống ở đó và làm quán xạc bình. Đối với tranh chấp của ông Toán và bà Hương thì bà Nga không có ý kiến hay yêu cầu gì, và không liên quan gì trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Về cơ bản, Thẩm phán, Thư ký, Hội thẩm nhân dân thực hiện các thủ tục tố tụng đúng và đầy đủ theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Hoàng Văn Toán khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Hương và chị Võ Thị Mai trả lại quyền sử dụng đất tọa lạc tại tổ 2, ấp Phố Lố, xã An Phú, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo văn bản số 1429/UBND -KSX ngày 17/9/2020 của UBND huyện Hớn Quản thì năm 2018, UBND huyện có nhận được đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai của ông

Toán với bà Hương nhưng sau đó ông Toán đã xin rút đơn tại UBND huyện, UBND huyện chưa ban hành quyết định giải quyết đối với trường hợp này. Ông Hoàng Văn Toán cam đoan không đồng thời yêu cầu Ủy ban giải quyết tranh chấp. Tòa án xác định đây là quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Thị Nga vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt. Bà Võ Thị Mai, ông Lê Văn Chuyên có đơn xin vắng mặt ngày 17/9/2020. Hội đồng xét xử quyết định giải quyết vắng mặt bà Nga theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên án vắng mặt chị Hòa và ông Chuyên.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Căn cứ kết quả đo đạc của công ty TNHH MTV ĐĐBĐ Bình Long thì diện tích các bên đang tranh chấp thuộc thửa đất số 19 tờ bản đồ số 36 tại ấp Phô Lô, xã An Phú, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

Theo lời khai của các bên cũng như người làm chứng thì diện tích đất các bên đang tranh chấp, trước đây là đất của Công ty cao su Bình Long quản lý, sử dụng. Khoảng năm 1986, 1987 thì ông Hiền (đội trưởng đội 16, Nông trường Xa Cam thuộc công ty Cao su Bình Long) cho mỗi hộ đang buôn bán rải rác tại khu vực ấp Phô Lô mượn một diện tích đất tại tổ 2, ấp Phô Lô làm quán buôn bán để tập trung quản lý, đảm bảo an ninh khu vực. Trong đó có hộ bà Hồ Thị Nga và hộ bà Nguyễn Thị Hải. Khu vực đất này đến nay chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất các bên đang tranh chấp thuộc diện tích đất mà trước đây đội 16 cho bà Nga mượn.

Ông Toán cho rằng đất này là của ông mua của bà Hồ Thị Nga vào năm 1991, còn bà Hương cho rằng bà nhận chuyển nhượng của ông Chuyên vào năm 1994. Tuy nhiên, theo văn bản trả lời của UBND huyện Hớn Quản tại công văn số 883/UBND-KSX ngày 10/6/2020 và công văn số 1429/UBND-KSX ngày 17/9/2020 và Quyết định thu hồi đất số 2528/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Phước ngày 24/11/2008 thì tại thời điểm trước năm 2008 thì đất này được giao cho công ty cao su quản lý, sử dụng, đến năm 2008 thì đất này mới được thu hồi giao về cho địa phương quản lý. Như vậy, việc các bên tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất của công ty cao su là không có giá trị pháp lý, không được xem xét công nhận quyền sử dụng đất, chỉ là căn cứ để đánh giá thời gian sử dụng đất của các bên.

Ông Toán cho rằng ông sử dụng từ năm 1991 đến năm 1993, sau đó do không có nhu cầu sử dụng nên ông đã không sử dụng từ đó cho đến nay. Năm 2002, khi ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện bà Hương đang sử dụng lấn chiếm diện tích đất này của ông. Tuy nhiên, theo lời trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Chuyên cho rằng khoảng năm 1990 hay 1991, khi



ông đến ở tại diện tích đất của bà Hải được đổi 16 cho mượn thì thấy khu đất này để trống, không ai sử dụng nên ông đã dọn dẹp, dựng nhà trên đất này để làm khu vực bình, năm 1994, ông chuyển nhượng lại cho bà Hương toàn bộ diện tích đất cùng nhà nói trên (bao gồm toàn bộ diện tích đất hiện nay bà Hương đã làm nhà ở và diện tích đất các bên đang tranh chấp). Đối chiếu với lời trình bày của bà Hải thì bà Hải cho rằng bà chuyển nhượng diện tích đất (hiện nay bà Hương đã xây nhà) cho ông Hiền vào năm 1993 sau đó thì thấy ông Chuyên sử dụng. Tuy lời trình bày của các bên mâu thuẫn về thời gian các bên sử dụng diện tích đất nêu trên, nhưng đối chiếu với lời trình bày của ông Toán tại phiên hòa giải ngày 30/7/2020 và tại phiên tòa, ông Toán thừa nhận, vào cuối năm 1993, ông có lên nhà ông Chuyên chơi và thấy ông Chuyên sử dụng diện tích đất mà hiện nay các bên đang tranh chấp nhưng nghĩ đất mình để trống nên để ông Chuyên sử dụng cũng không sao. Như vậy, có thể khẳng định, quá trình sử dụng đất của các bên đối với diện tích đất tranh chấp như sau: Ban đầu là do bà Hồ Thị Nga được đổi 16 cho mượn, sử dụng làm quán, sau đó bà Nga chuyển nhượng lại cho ông Toán sau khi ông Toán chuyển đi nơi khác và để trống phần đất này thì ông Chuyên sử dụng và đến năm 1994 ông Chuyên chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho bà Hương và bà Hương sử dụng từ đó cho đến nay. Mặt khác, căn cứ theo tờ kê khai nộp thuế do UBND xã Thanh Lương, huyện Bình Long (cũ) cấp cho ông Lê Văn Chuyên thì năm 1993, ông Chuyên là người kê khai nộp thuế cho diện tích đất 250m<sup>2</sup> đúng như diện tích đất mà ông Chuyên chuyển nhượng cho bà Hương. Như vậy, có thể khẳng định ông Toán đã không sử dụng diện tích đất này từ năm 1993 và bà Hương là người trực tiếp quản lý sử dụng diện tích đất này ổn định, lâu dài, không có tranh chấp từ năm 1994 cho đến năm 2002 mới có tranh chấp với ông Toán.

Đối với diện tích đất ông Toán tranh chấp với chị Mai: Ông Toán cho rằng diện tích đất này nằm trong tổng diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của bà Nga năm 1991 và đến năm 1993 ông để đó, không sử dụng. Do diện tích đất này nối liền với diện tích đất bà Hương đang sử dụng, không có hàng rào cố định nên ông Toán cho rằng bà Hương là người sử dụng diện tích đất này. Tuy nhiên, chị Mai cho rằng diện tích đất này là do chị Hòa để lại cho chị Mai, ban đầu chị trồng tiêu, cao su trên đất nhưng ông Toán không có ý kiến gì, chị Mai sử dụng ổn định từ năm 1997 đến năm 2009 và từ năm 2009 cho đến nay, không tranh chấp với ai. Hiện nay chị Mai trồng chuối và nuôi gà trên diện tích đất này. Đến năm 2020, sau khi đo đạc thì ông Toán mới tranh chấp với chị Mai. Như vậy, chị Mai là người trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài không có tranh chấp từ năm 1997 cho đến nay.

Ông Toán cho rằng ông có đóng thuế nhà đất cho nhà nước nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

Từ những căn cứ trên, có thể khẳng định từ năm 1993, ông Toán đã “không sử dụng đất” diện tích đất các bên đang tranh chấp, “không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước” là vi phạm vào quy định tại Điều 15 Luật đất đai năm 2003 tương

ứng với khoản 3, 7 Điều 12 Luật đất đai năm 2013, không đủ điều kiện để được giao đất theo quy định tại Điều 33, 34 Luật đất đai năm 2003 tương ứng ĐỀ 54, 55 Luật đất đai năm 2013, không đủ điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất. Bà Hương và chị Mai là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, là các điều kiện để được giao đất, thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Hương, chị Mai trả diện tích đất nêu trên là không có căn cứ, không được chấp nhận.

Căn cứ công văn số 883/UBND-KSX ngày 10/6/2020 của UBND huyện Hớn Quản thì đối với đất có nguồn gốc của Công ty cao su giao về địa phương quản lý thì hiện nay chưa thực hiện được việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì phải chờ kết luận của thanh tra chính phủ. Như vậy, diện tích đất mà các bên đang tranh chấp chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cần tạm giao diện tích đất nêu trên cho bà Hương và chị Mai quản lý, sử dụng trong khi chờ kết luận của cấp có thẩm quyền.

Bà Hương và chị Mai liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có chính sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Toán với bà Nga, giữa ông Chuyên với bà Hương đối với diện tích đất nêu trên, các bên không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên không xem xét, giải quyết.

[2]. Đối với yêu cầu về bồi thường thiệt hại, ông Toán đã tự nguyện rút yêu cầu không yêu cầu giải quyết nên cần đình chỉ đối với yêu cầu này.

[3]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông Toán phải chịu chi phí thẩm định, định giá, đo đạc với số tiền là 11.000.000đ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp theo phiếu thu ngày 11/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản.

Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, 228, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 170, 183, 190, 191, 194, 206 của bộ luật dân sự 2005; Luật đất đai năm 2003.

Điều 12, 55, 56, 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hoàng Văn Toán về việc yêu cầu buộc bà Lê Thị Hương trả diện tích đất 84,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 19 tờ bản đồ số 36 tại ấp Phố Lố, xã An Phú, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

Tạm giao cho bà Lê Thị Hương quản lý, sử dụng diện tích đất 84,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 19 tờ bản đồ số 36 tại ấp Phố Lố, xã An Phú, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước có tứ cận như sau: Phía Tây – Bắc giáp đường bê tông, có cạnh dài là 1,26m + 6,75m; phía Tây – Nam giáp diện tích đất còn lại thửa 19 tờ bản đồ số 36 có cạnh dài là 10,67m; phía Tây – Nam giáp thửa đất số 20 và phần diện tích 26,8m thuộc thửa đất 19 do chị Mai sử dụng có cạnh dài là 0,46m và 7,05m; phía Đông – Bắc giáp thửa đất 06 và thửa đất số 51 có cạnh là 9,34m.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hoàng Văn Toán về việc yêu cầu buộc chị Võ Thị Mai trả lại diện tích đất 26,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 19 tờ bản đồ số 36 tại ấp Phố Lố, xã An Phú, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

Tạm giao cho chị Võ Thị Mai quản lý, sử dụng diện tích đất 26,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 19 tờ bản đồ số 36 tại ấp Phố Lố, xã An Phú, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước có tứ cận như sau: Phía Tây – Bắc giáp diện tích còn lại thửa số 19 tờ bản đồ số 36 có cạnh 7,5m, phía Tây – Nam giáp diện tích còn lại thửa số 19 tờ bản đồ số 36 có cạnh 3,28m, phía Đông – Nam giáp thửa số 20 có cạnh 6,99m, phía Đông – Bắc giáp thửa 51 có cạnh 4,41m.

Có sơ đồ kèm theo.

Bà Hương và chị Mai liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật khi nhà nước có chính sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên.

3. Đình chỉ yêu cầu về bồi thường thiệt hại của ông Hoàng Văn Toán về việc yêu cầu bà Hương bồi thường số tiền 17.000.000đ.

4. Về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo:

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Hoàng Văn Toán phải chịu chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc với tổng số tiền là 11.000.000đ được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp theo phiếu thu ngày 11/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hoàng Văn Toán phải nộp số tiền 300.000đ được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001538 ngày 03/9/2019 của Chi cục THADS huyện Hớn Quản. Chi cục THADS huyện Hớn Quản hoàn trả lại cho ông Toán số tiền 625.000đ (sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì các đương sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Phước
- VKSND huyện Hớn Quản
- Chi cục THADS huyện Hớn Quản
- Các đương sự
- Lưu HS

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



**Nguyễn Thị Minh Hải**