TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TUYÊN HOÁ
TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Bản án số: 08/2018/TCDS-ST
Ngày: 25-10-2018
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TUYÊN HOÁ, TỈNH QUẢNG BÌNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ Pên toà: Bà Đoàn Thị Bích Thuỷ
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Văn Thiện
2. Bà Nguyễn Thị Minh Hoa

Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Thị Nga – Thư ký Toà án nhân dân huyện Tuyên Hoá, tỉnh Quảng Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuyên Hoá, tỉnh Quảng Bình tham gia phiên toà: Bà Hồ Thị Kim Hoa – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 10 năm 2018, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Tuyên Hoá, tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2018/TLST-TCDS ngày 18 tháng 4 năm 2018 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2018/QĐST-DS ngày 09/10/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Ông Trần Ngọc K, sinh năm: 1963
Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1968
Trú tại: Thôn K, xã K, huyện T, tỉnh Quảng Bình. (Bà Nguyễn Thị H uỷ quyền cho ông Trần Ngọc K theo văn bản uỷ quyền ngày 29/3/2018). Ông K có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1940 (có mặt) và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1943 (vắng mặt).
Trú tại: thôn K, xã K, huyện T, tỉnh Quảng Bình.
2. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1964.
Trú tại: Thôn K, xã K, huyện T, tỉnh Quảng Bình (là con đẻ của ông Nguyễn Văn N), bà S uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn N theo văn bản uỷ quyền ngày 30/4/2018). Ông N có mặt.
3. Ông Mai Thanh C, sinh năm 1975 và bà Trần Thị H, sinh năm 1979
Trú tại: Thôn K, xã K, huyện T, tỉnh Quảng Bình.

(Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Uỷ ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hồ Duy P – Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện T, tỉnh Quảng Bình (theo văn bản uỷ quyền ngày 27/4/2018) có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 28/3/2018, bản tự khai ngày 17/5/2018 cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn ông Trần Ngọc K (đại diện bà Nguyễn Thị H) trình bày: Vào năm 2003, gia đình ông được Uỷ ban nhân dân xã K, huyện T, tỉnh Quảng Bình giao đất rừng để bảo vệ và cắm mốc để sản xuất. Sau đó được UBND huyện Tuyên Hoá, tỉnh Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003 và được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/12/2008 tại thửa đất số 178, tờ bản đồ số 47; diện tích: 44.702 m^2, địa chỉ thửa đất TK54/8 thôn K, xã K, huyện Tuyên Hoá, tỉnh Quảng Bình; mục đích sử dụng đất: đất rừng sản xuất, thời hạn sử dụng: đến tháng 12/2053; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Đứng tên trong GCNQSD đất là ông Trần Ngọc K và bà Nguyễn Thị H. Trong quá trình sử dụng đất, ông K chưa trồng cây gì vì Nhà nước giao cho để bảo vệ nên ông không trồng cây gì. Vào năm 2013 gia đình ông phát hiện ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị S phát cây, cỏ dại để trồng cây keo, cây tràm. Ông đã can ngăn nhưng ông N nói rằng: Nếu ông N trồng sai thì sau này ông cứ lấy lại nên ông cũng nhất trí làm. Tuy nhiên nay ông đòi lại đất của ông thì ông N không nhất trí trả lại. Thửa đất của ông giáp với đất của ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị S và ông Mai Thanh C. Trước đây ông đã có lần đề nghị địa chính xã về kiểm tra nhưng chưa thành. Nay xảy ra tranh chấp địa chính xã và UBND xã K đã tiến hành đo đạc lại bằng máy móc xác định đất của ông bị lấn chiếm và đã hoà giải giữa các bên nhưng không thành. Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị S và ông Mai Thanh C không thừa nhận đó là đất của ông nên không trả lại cho ông. Hiện tại trên đất có tranh chấp này các hộ gồm ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị S và ông Mai Thanh C đã trồng keo mới trồng khoảng 02 tháng tuổi. Ông yêu cầu Toà án xem xét giải quyết buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị S và ông Mai Thanh C trả lại đất của ông đã bị lấn chiếm với diện tích 21.500 m^2 để gia đình ông được sử dụng đất theo quy định của Nhà nước.

Trong bản tự khai ngày 17/5/2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày: Vào năm 2003 gia đình ông được Uỷ ban nhân dân xã K chia và giao đất để sản xuất. Thửa đất đó đã được Uỷ ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 2003 và được cấp đổi ngày 10/12/2008, mang tên ông Nguyễn Văn N và bà

Nguyễn Thị T. Thửa đất số 160, tờ bản đồ số 47. Địa chỉ thửa đất tại: TK54/8 thôn K, xã K, huyện T, tỉnh Quảng Bình. Diện tích là 39.882 m^2 (ba mươi chín nghìn tám trăm tám mươi hai mét vuông). Mục đích sử dụng đất là đất rừng sản xuất. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Quá trình gia đình ông sử dụng đất ổn định và không có tranh chấp với ai. Trước đây trên đất ông đã trồng cây keo 07 năm tuổi và hiện tại đã trồng cây mới trên hơn 20.000 m^2, phần diện tích đất còn lại chưa có khả năng trồng. Ông Trần Ngọc K khởi kiện gia đình ông vì cho rằng cả 3 hộ gia đình là gia đình ông, con gái ông là Nguyễn Thị S và ông Mai Thanh C đã lấn chiếm đất của ông K với diện tích khoảng 21.500 m^2, tuy nhiên thửa đất của gia đình ông không giáp với đất của ông Trần Ngọc K. Từ khi gia đình ông được cấp đất cho đến nay đây là lần đầu có tranh chấp với đất của ông Trần Ngọc K. Nay ông Trần Ngọc K khởi kiện, ông không đồng ý với yêu cầu của phía nguyên đơn vì gia đình ông sử dụng đúng với diện tích đất được cấp và không lấn chiếm đất của ông Trần Ngọc K.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/5/2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại Pên toà, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị S (là ông Nguyễn Văn N) bố đẻ bà S trình bày: Vào năm 2003 bà Nguyễn Thị S là con gái ông được Uỷ ban nhân dân xã K chia và giao đất để sản xuất. Thửa đất đó đã được Uỷ ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Bình cấp lần đầu vào năm 2003 và được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/12/2008, vào sổ số H00666, mang tên Nguyễn Thị S, thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 47. Địa chỉ thửa đất tại: TK54/8 thôn K, xã K, huyện Tuyên Hoá, tỉnh Quảng Bình. Diện tích là 42.497 m^2 (bốn mươi hai nghìn bốn trăm chín mươi bảy mét vuông). Mục đích sử dụng đất là đất rừng sản xuất. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Quá trình bà S sử dụng đất ổn định và không có tranh chấp với ai. Hiện tại trên đất này bà S đã trồng cây keo. Trước đây đã trồng cây keo được 07 năm tuổi nhưng do bão nên bị gãy hết và đã được trồng lại cây mới trên một nửa diện tích được cấp khoảng hơn 20.000 m^2, diện tích còn lại chưa trồng cây được. Thửa đất của bà S giáp với đất của ông Trần Ngọc K. Nay ông K khởi kiện 3 hộ gia đình gồm: Hộ bà Nguyễn Thị S, hộ gia đình ông và hộ ông Mai Thanh C đã lấn chiếm đất của ông K với diện tích khoảng 21.500 m^2 là không đúng. Từ khi con gái ông được cấp đất cho đến nay đây là lần đầu có tranh chấp với đất của ông Trần Ngọc K. Ông Nguyễn Văn N (đại diện bà S) không đồng ý với việc khởi kiện của phía nguyên đơn vì đất này bà S được Uỷ ban nhân dân xã K giao và sau đó được Uỷ ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà S không lấn chiếm đất của ai.

Tại bản tự khai ngày 17/5/2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn ông Mai Thanh C, bà Trần Thị H trình bày: Vào năm 2003, gia đình ông bà được Uỷ ban nhân dân xã K, huyện T, tỉnh Quảng Bình giao đất rừng sản xuất và cắm mốc thửa đất, được UBND huyện Tuyên Hoá, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 2003 và được cấp đổi lại vào ngày 10/12/2008 tại thửa đất số 146, tờ bản đồ số 47; diện tích: 30.029 m^2, địa chỉ thửa đất TK54/8 thôn K, xã K, huyện T, tỉnh Quảng Bình; mục đích sử dụng đất: Đất rừng sản xuất, thời hạn

sử dụng: đến tháng 12/2053; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Đứng tên trong GCNQSDĐ là Mai Thanh C và Trần Thị H. Quá trình gia đình sử dụng đất ổn định và không có tranh chấp với ai. Trên đất ông, bà đã trồng cây cao su 07 năm tuổi, cây keo 05 năm tuổi và cây keo mới trồng trên toàn bộ diện tích là 30.029 m^2, diện tích đất còn lại chưa có khả năng trồng. Ông Trần Ngọc K khởi kiện gia đình ông bà vì cho rằng cả 3 hộ gia đình là gia đình ông, gia đình ông Nguyễn Văn N và hộ bà Nguyễn Thị S đã lấn chiếm đất của ông K với diện tích khoảng 21.500 m^2. Từ khi gia đình được cấp đất cho đến nay đây là lần đầu có tranh chấp với đất của ông Trần Ngọc K. Nay ông Trần Ngọc K khởi kiện, ông bà không đồng ý với yêu cầu của phía nguyên đơn vì gia đình ông bà đã sử dụng đúng diện tích đất được cấp và không lấn chiếm đất của ông Trần Ngọc K.

Trong bản tự khai ngày 26 tháng 5 năm 2018 của ông Hồ Duy P (là đại diện Uỷ ban nhân dân huyện Tuyên Hoá) theo uỷ quyền của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện Tuyên Hoá, tỉnh Quảng Bình trình bày:

Thực hiện Nghị định số:163/1999/NĐ-CP ngày 16/11/1999 về giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích lâm nghiệp thì huyện Tuyên Hóa được sự hỗ trợ của dự án Đa dạng hóa nông nghiệp giai đoạn 2002 - 2010 về việc đo đạc bản đồ hệ tọa độ VN 2000 để giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Tuyên Hoá. Kiểm tra quy trình, hồ sơ, thủ tục trình tự giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lâm nghiệp cho các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã K trong đó có các hộ: Ông Trần Ngọc K và bà Nguyễn Thị H, hộ ông Nguyễn Văn N, hộ bà Nguyễn Thị S và hộ ông Mai Thanh C, cùng trú tại: Thôn K, xã K, huyện T, tỉnh Quảng Bình. Ngày 06/12/2003, hộ gia đình ông Trần Ngọc K và bà Nguyễn Thị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa số 10.[11], tờ bản đồ số 54, trạng thái rừng IIa, rừng trồng sản xuất, diện tích 26.000 m^2, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 614, thời hạn sử dụng đến ngày 30/12/2053 tại thôn K, xã K. Ngày 06/12/2003, hộ gia đình ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 10.[13], tờ bản đồ số 54, trạng thái rừng IIa, rừng trồng sản xuất, diện tích 35.000 m^2. Giấy CNQSD đất được cấp số phát hành Y388647, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 631 cấp ngày 06/12/2003 tại thôn K, xã K. Ngày 06/12/2003, hộ bà Nguyễn Thị S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa số 10.[12], tờ bản đồ số 54, trạng thái rừng IIa, rừng trồng sản xuất, diện tích 30.000 m^2. Giấy CNQSD đất số phát hành Y388736, số thứ tự vào sổ cấp GCNQSD đất 650 tại thôn K, xã K. Ngày 06/12/2003, hộ ông Mai Thanh C và bà Trần Thị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa số 10.[14], tờ bản đồ số 54, trạng thái rừng Ic, loại đất rừng sản xuất, diện tích 39.000 m^2. Giấy CNQSD đất số phát hành Y388737, số vào sổ cấp GCNQSD đất 654 tại thôn K, xã K. Các loại hồ sơ được thiết lập đầy đủ, đúng quy định, trình tự, thủ tục theo Thông tư số: 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính quy định về hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thực hiện dự án đo đạc bản đồ, lập hồ sơ địa chính cấp đổi GCNQSDĐ lâm nghiệp trên địa bàn xã K: Ngày 17/4/2008, hộ ông Trần Ngọc K và bà Nguyễn Thị H làm đơn xin cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ tại thửa đất số 178, tờ bản đồ số 47, loại đất: đất rừng sản xuất, diện tích 44.702 m^2, địa chỉ thửa đất TK54/8 thôn K, xã K. UBND huyện Tuyên Hoá cấp ngày 10/12/2008. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00745. Ngày 17/4/2008, hộ ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T làm đơn xin cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ tại thửa đất số 160, tờ bản đồ số 47, loại đất: đất rừng sản xuất, diện tích 39.882 m^2, địa chỉ thửa đất TK54/8 thôn K, xã K. UBND huyện Tuyên Hoá cấp ngày 10/12/2008. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00669. Ngày 17/4/2008, hộ bà Nguyễn Thị S làm đơn xin cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ tại thửa đất số 170, tờ bản đồ số 47, loại đất: đất rừng sản xuất, diện tích 42.497 m^2, địa chỉ thửa đất TK54/8 thôn K, xã K. UBND huyện Tuyên Hoá cấp ngày 10/12/2008. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00666. Ngày 17/4/2008, hộ ông Mai Thanh C và bà Trần Thị H làm đơn xin cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ thửa đất số 146, tờ bản đồ số 47, loại đất: đất rừng sản xuất, diện tích 30.029 m^2, địa chỉ thửa đất TK54/8 thôn K, xã K. UBND huyện Tuyên Hoá cấp ngày 10/12/2008. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00616.

Căn cứ hồ sơ giao đất lâm nghiệp năm 2003 và các hồ sơ sổ sách gồm: Đơn xin cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ, biên bản xác định mốc giới ranh giới thửa đất, trích lục bản đồ thửa đất, danh sách cấp giấy CNQSD đất của UBND xã K trong đó có các hộ gia đình gồm: Ông Trần Ngọc K, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị S và ông Mai Thanh C. UBND xã K đã lập danh sách các trường hợp đủ điều kiện cấp đổi GCNQSD đất lâm Nệp. Công tác đo đạc bản đồ để cấp đổi GCNQSD đất lâm nghiệp tại thực địa, sổ mục kê đất đai, sổ cấp GCNQSD đất, bản đồ quy hoạch đất lâm nghiệp, bản đồ giao đất lâm nghiệp. Quy trình thực hiện đúng theo quy định tại Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 của Bộ Tài nguyên và môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính.

Quá trình giải quyết, Toà án nhân dân huyện Tuyên Hoá đã tiến hành hoà giải để các bên đương sự tự thoả thuận với nhau nhưng không có kết quả. Ông Trần Ngọc K vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị S và ông Mai Thanh C trả lại đất đã lấn chiếm cho gia đình ông.

Ông Nguyễn Văn N (đồng thời là đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị S) và ông Mai Thanh C khẳng định không lấn chiếm đất của ông Trần Ngọc K nên không nhất trí trả lại đất cho ông Trần Ngọc K.

Ngày 12/6/2018, ông Trần Ngọc K làm đơn yêu cầu Toà án thành lập Hội đồng thẩm định xem xét tại chỗ và định giá tài sản trên đất. Ngày 22/8/2018, Toà án nhân dân huyện Tuyên Hoá đã thành lập Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo yêu cầu của ông Trần Ngọc K và đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ cả hai thửa đất và định giá tài sản vào ngày 11/9/2018. Hội đồng thẩm

định đã dùng máy định vị GPS Garmin 718s tiến hành đo đạc lại toàn bộ diện tích đất của gia đình ông Trần Ngọc K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kết quả thẩm định đã xác định như sau:

Toàn bộ diện tích thửa đất đang tranh chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc K bị lấn chiếm là 37.539,8 m^2 (Ba mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi chín phẩy tám mét vuông). Trong đó hộ bà Nguyễn Thị S lấn chiếm 12.864,2 m^2 (Mười hai nghìn tám trăm sáu mươi bốn phẩy hai mét vuông); hộ ông Nguyễn Văn N lấn chiếm 11.745,3 m^2 (Mười một nghìn bảy trăm bốn mươi lăm phẩy ba mét vuông); hộ ông Mai Thanh C lấn chiếm 12.930,3 m^2 (Mười hai nghìn chín trăm ba mươi phẩy ba mét vuông).

Cụ thể, thửa đất của ông Trần Ngọc K bị các hộ ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị S và ông Mai Thanh C lấn chiếm có các điểm toạ độ, các toạ độ này nối với nhau bằng các đường thẳng, như sau:

- Điểm 1: X = 1984022,9; Y = 498844,2
- Điểm 2: X = 1983985,6; Y = 498831,9
- Điểm 3: X = 1983970,8; Y = 498829,7
- Điểm 4: X = 1983919,4; Y = 498895,9
- Điểm 5: X = 1983868,0; Y = 498962,0
- Điểm 6: X = 1983892,4; Y = 498969,7
- Điểm 7: X = 1983802,9; Y = 499055,8
- Điểm 8: X = 1983924,5; Y = 498822,9
- Điểm 9: X = 1983883,7; Y = 498873,3
- Điểm 10: X = 1983763,8; Y = 499055,7
- Điểm 11: X = 1983835,7; Y = 498768,0
- Điểm 12: X = 1983841,8; Y = 498853,4
- Điểm 13: X = 1983795,3; Y = 498727,2
- Điểm 14: X = 1983786,8; Y = 498755,9
- Điểm 15: X = 1983794,4; Y = 498835,7
- Điểm 16: X = 1983792,9; Y = 498839,2
- Điểm 17: X = 1983757,2; Y = 498927,1
- Điểm 18: X = 1983730,6; Y = 498992,3
- Điểm 19: X = 1983726,0; Y = 499037,0

Có độ dài các điểm như sau:

- Điểm 1 đến điểm 2 dài: 39,29 m
- Điểm 2 đến điểm 3 dài: 14,97 m
- Điểm 3 đến điểm 4 dài: 83,8 m
- Điểm 4 đến điểm 5 dài: 83,70 m
- Điểm 5 đến điểm 6 dài: 25,63 m
- Điểm 6 đến điểm 7 dài: 124,14 m
- Điểm 7 đến điểm 10 dài: 39,21 m
- Điểm 10 đến điểm 19 dài: 42,15 m
- Điểm 19 đến điểm 18 dài: 44,93 m
- Điểm 17 đến điểm 18 dài: 70,47 m

- Điểm 6 đến điểm 17 dài: 141,81 m
- Điểm 5 đến điểm 17 dài: 116,18 m
- Điểm 15 đến điểm 17 dài: 94,89 m
- Điểm 12 đến điểm 16 dài: 50,92 m
- Điểm 9 đến điểm 12 dài: 46,33 m
- Điểm 4 đến điểm 9 dài: 42,23 m
- Điểm 3 đến điểm 8 dài: 46,75 m
- Điểm 8 đến điểm 11 dài: 104,44 m
- Điểm 11 đến điểm 13 dài: 57,49 m
- Điểm 13 đến điểm 14 dài: 29,95 m
- Điểm 14 đến điểm 15 dài: 80,22 m
- Điểm 15 đến điểm 16 dài: 3,70 m

Như vậy tổng diện tích đất của gia đình ông Trần Ngọc K bị các hộ gia đình ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị S và ông Mai Thanh C lấn chiếm là 37.539,8 m^2 (Ba mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi chín phẩy tám mét vuông) có các cạnh:

- Phía Bắc giáp thửa đất số 153 của hộ ông Hoà và thửa đất số 170 của hộ bà S.
- Phía Nam giáp thửa đất số 214 do Uỷ ban nhân dân xã K sử dụng.
- Phía Tây giáp thửa đất số 166 và thửa đất số 183 của hộ ông Luật.
- Phía Đông giáp thửa đất số 182 của hộ ông Lệ và thửa đất số 193 của hộ ông Dâng.

Hiện trên toàn bộ diện tích đất 37.539,8 m^2 bị lấn chiếm này, bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn N đã trồng toàn bộ cây keo mới trồng, cây cao $\leq$ 1 m; ông Mai Thanh C đã trồng 700 cây cao su được trồng từ 5 năm đến sắp thu hoạch.

Căn cứ Quyết định số: 20/2018/QĐ-UBND ngày 28/8/2018 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Quảng Bình ban hành quy định mức bồi thường, hỗ trợ các loại cây trồng, vật nuôi là thuỷ sản, phần lăng, mộ và chi phí di chuyển trên địa bàn tỉnh Quảng Bình. Hội đồng đã tiến hành định giá:

Trên diện tích đất 12.864,2 m^2 bà Nguyễn Thị S lấn chiếm của ông Trần Ngọc K đã trồng toàn bộ cây keo mới trồng, cây cao $\leq$ 1m; có giá trị là 12.577.000 đồng/héc-ta nên tài sản trên đất tranh chấp có giá trị là: 1,28642 ha x 12.577.000 đồng = 16.179.000 đồng (Mười sáu triệu một trăm bảy mươi chín nghìn đồng).

Trên diện tích đất 11.745,3 m^2 ông Nguyễn Văn N lấn chiếm của ông Trần Ngọc K đã trồng toàn bộ cây keo mới trồng, cây cao $\leq$ 1 m; có giá trị là 12.577.000 đồng/héc-ta nên tài sản trên đất tranh chấp có giá trị là: 1,17453 ha x 12.577.000 đồng = 14.772.000 đồng (Mười bốn triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

Trên diện tích đất 12930,3 m^2 ông Mai Thanh C lấn chiếm của ông Trần Ngọc K đã trồng 700 cây cao su được trồng từ 5 năm đến sắp thu hoạch; có giá trị 368.000 đồng/cây nên tài sản trên đất tranh chấp có giá trị là: 368.000đ x 700 cây = 257.600.000 đồng (Hai trăm năm mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng).

Sau khi thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, Toà án đã ra thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải vào ngày 24/9/2018 nhưng các bên vẫn không thoả thuận được với nhau. Ông Trần Ngọc K

vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu các hộ gia đình ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị S và ông Mai Thanh C trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm cho gia đình ông là 37.539,8 m^2 theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/9/2018. Về tài sản trên đất: Nếu ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị S trả lại toàn bộ đất đã lấn chiếm của gia đình ông thì ông sẽ bồi thường đầy đủ tiềnvề giá trị cây keo trồng trên hai thửa đất đó cho hộ ông N và hộ bà S.

Đối với cây cao su trồng trên diện tích đất mà ông Mai Thanh C đã lấn chiếm của gia đình ông K, ông có yêu cầu để hộ gia đình ông Mai Thanh C được tiếp tục sử dụng và khai thác trong 10 năm (từ năm 2018 đến tháng 12 năm 2028) sau đó ông sẽ bồi thường tiền để lấy lại đất và tài sản trên đất. Các bị đơn ông Nguyễn Văn N, đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị S (là ông Nguyễn Văn N) và ông Mai Thanh C vẫn khẳng định không lấn chiếm đất của ông Trần Ngọc K nên không nhất trí trả lại đất cho ông Trần Ngọc K.

Về tài sản trên đất, các bị đơn không chấp nhận để lại cây keo và cây cao su mà các hộ đã trồng cho ông Trần Ngọc K được sở hữu, sử dụng và nhận tiền giá trị cây trồng từ ông K.

Ngày 26/9/2018, ông Trần Ngọc K có đơn khởi kiện bổ sung về việc thay đổi nội dung khởi kiện từ diện tích 21.500m^2 lên diện tích 37.539,8m^2 theo kết quả xem xét thẩm định của Hội đồng thẩm định và yêu cầu hộ gia đình ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị S và ông Mai Thanh C trả lại toàn bộ 37.539,8 m^2 diện tích đất đã lấn chiếm cho gia đình ông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, lời khai của các bên đương sự cũng như kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Ngày 06/12/2003, nguyên đơn ông Trần Ngọc K và bà Nguyễn Thị H được UBND huyện Tuyên Hoá cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 614/QSDĐ/QĐ-UB888/2003 tại tờ bản đồ số 54, thửa số 10 (11), diện tích 26.000 m^2 và đến ngày 10/12/2008 được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00745, tại thửa đất số 178, tờ bản đồ số 47; diện tích: 44.702 m^2, địa chỉ thửa đất TK54/8 thôn K, xã K, huyện Tuyên Hoá, tỉnh Quảng Bình; mục đích sử dụng đất: đất rừng sản xuất, thời hạn sử dụng: đến tháng 12/2053; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Đứng tên trong GCNQSDĐ là ông Trần Ngọc K và bà Nguyễn Thị H. Sau khi nhận đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông K chưa trồng cây gì.

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bị đơn ông Nguyễn Văn N, ông Mai Thanh C và của bà Nguyễn Thị S do ông Nguyễn Văn N cung cấp cho Toà án. thấy rằng:

Ngày 06/12/2003, ông Nguyễn Văn N được UBND huyện Tuyên Hoá cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 631/QSDĐ/QĐ-UB888/2003 tại tờ bản đồ số 54, thửa số 10 (13), diện tích 35.000 m^2 và đến ngày 10/12/2008 được cấp đổi lại

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00669, tại thửa đất số 160, tờ bản đồ số 47. Địa chỉ thửa đất tại: TK54/8 thôn K, xã K, huyện Tuyên Hoá, tỉnh Quảng Bình. Diện tích là 39.882 m^2 (ba mươi chín nghìn tám trăm tám mươi hai mét vuông). Mục đích sử dụng đất là đất rừng sản xuất. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; mang tên ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T.

Ngày 06/12/2003, bà Nguyễn Thị S được UBND huyện Tuyên Hoá cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 650/QSDĐ/QĐ-UB888/2003 tại tờ bản đồ số 54, thửa số 10 (12), diện tích 30.000 m^2 và đến ngày 10/12/2008 được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00666, tại thửa đất số 170, tờ bản đồ số 47. Địa chỉ thửa đất tại: TK54/8 thôn K, xã K, huyện T, tỉnh Quảng Bình. Diện tích là 42.497 m^2 (bốn mươi hai nghìn bốn trăm chín mươi bảy mét vuông). Mục đích sử dụng đất là đất rừng sản xuất. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; mang tên Nguyễn Thị S.

Ngày 06/12/2003, ông Mai Thanh C được UBND huyện Tuyên Hoá cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 564/QSDĐ/QĐ-UB888/2003 tại tờ bản đồ số 54, thửa số 10 (14), diện tích 39.000 m^2 và đến ngày 10/12/2008 được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00616, tại thửa đất số 146, tờ bản đồ số 47; diện tích: 30.029 m^2, địa chỉ thửa đất TK54/8 thôn K, xã K, huyện T, tỉnh Quảng Bình; mục đích sử dụng đất: đất rừng sản xuất, thời hạn sử dụng: đến tháng 12/2053; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Đứng tên trong GCNQSDĐ là Mai Thanh C và Trần Thị H.

Như vậy các hộ gia đình ông Trần Ngọc K, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị S và ông Mai Thanh C đều được UBND huyện Tuyên Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật vào năm 2003. Đến năm 2008 được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các hộ vẫn sử dụng đúng vị trí mà hai hộ đã được cấp lần đầu vào năm 2003 nhưng diện tích đều tăng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi lại năm 2008 là căn cứ pháp lý để giải quyết việc tranh chấp đất giữa các hộ gia đình. Xét thấy Uỷ ban nhân dân huyện Tuyên Hoá là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình ông Trần Ngọc K, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T; bà Nguyễn Thị S và ông Mai Thanh C, bà Trần Thị H. Qua việc kiểm tra toàn bộ hồ sơ thấy rằng UBND huyện Tuyên Hoá đã lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ trong thôn.

Tại phiên toà, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Duy Phi khẳng định: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Tuyên Hóa là thực hiện đúng quy trình theo quy định của luật Đất đai và Bộ Tài nguyên môi trường. Hồ sơ được thiết lập công khai, minh bạch. Việc lấn chiếm đất của các hộ ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T; bà Nguyễn Thị S và ông Mai Thanh C, bà Trần Thị H đối với hộ ông Trần Ngọc K là trái pháp luật nên đề nghị các hộ ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị S và ông Mai Thanh C, bà Trần Thị H trả lại toàn bộ

đất đã lấn chiếm với diện tích 37.539,8 m^2 cho ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H theo kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định ngày 11/9/2018.

Hội đồng xét xử xét thấy vị trí cấp đất của các hộ gia đình thì các thửa đất được cấp ở vị trí hoàn toàn khác nhau. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ gia đình ông Trần Ngọc K được cấp đất tại thửa đất số 178; ông Nguyễn Văn N được cấp đất tại thửa đất số 160; bà Nguyễn Thị S được cấp đất tại thửa đất số 170; ông Mai Thanh C được cấp đất tại thửa đất số 146. Căn cứ giấy CNQSD đất và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì các thửa đất có tranh chấp nằm liền kề nhau cùng một địa chỉ tại thôn K, xã K, huyện Tuyên Hoá, tỉnh Quảng Bình. Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/9/2018 và bản vẽ sơ đồ hiện trạng sử dụng đất đã xác định: Tổng diện tích đất của hộ ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H được cấp là 44.702 m^2. Tuy nhiên, các hộ ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T; bà Nguyễn Thị S và ông Mai Thanh C, bà Trần Thị H đã lấn chiếm và trồng cây keo, cây cao su lên 37.539,8 m^2 diện tích đất của ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H nên việc khởi kiện đòi lại đất bị lấn chiếm của vợ chồng ông K, bà H đối với các hộ ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T; bà Nguyễn Thị S và ông Mai Thanh C, bà Trần Thị H là có căn cứ cần chấp nhận. Vì vậy, cần áp dụng Điều 166, Điều 189, Điều 190 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 135 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 buộc các bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T; bà Nguyễn Thị S và ông Mai Thanh C, bà Trần Thị H phải trả lại cho nguyên đơn ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H toàn bộ diện tích đất mà các hộ đã lấn chiếm và trồng cây keo, cây cao su là 37.539,8 m^2. Trong đó, hộ bà Nguyễn Thị S phải trả lại cho nguyên đơn ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H 12.864,2 m^2 (Mười hai nghìn tám trăm sáu mươi bốn phẩy hai mét vuông); hộ ông Nguyễn Văn N phải trả lại cho nguyên đơn ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H 11.745,3 m^2 (Mười một nghìn bảy trăm bốn mươi lăm phẩy ba mét vuông); hộ ông Mai Thanh C, bà Trần Thị H phải trả lại cho nguyên đơn ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H 12.930,3 m^2 (Mười hai nghìn chín trăm ba mươi phẩy ba mét vuông).

[2] Hiện trên phần đất đang tranh chấp này hộ ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T và hộ bà Nguyễn Thị S có trồng cây keo chưa đến thời điểm thu hoạch nên không thể chặt bỏ cây. Tại phiên toà nguyên đơn nhất trí sở hữu toàn bộ số cây keo trồng trên đất đối với hai hộ ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T và hộ bà Nguyễn Thị S đồng thời trả lại số tiền 14.772.000 đồng cho hộ ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T, trả lại số tiền 16.179.000 đồng cho hộ bà Nguyễn Thị S tương ứng với giá trị cây keo mà các hộ đã trồng trên đất đã lấn chiếm của ông Trần Ngọc K. Xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn. Do đó cần giao lại cho ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H được sở hữu toàn bộ số keo này của hộ ông Nguyễn Văn N và hộ bà Nguyễn Thị S. Buộc hộ ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ trả lại giá trị tiền cây keo là 14.772.000đ (Mười bốn triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn đồng) cho hộ ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T và trả lại giá trị tiền cây keo là 16.179.000đ (Mười sáu triệu một trăm bảy mươi chín nghìn đồng) cho hộ bà Nguyễn Thị S theo kết quả định giá tài sản.

Riêng diện tích đất đang tranh chấp với hộ ông Mai Thanh C và bà Trần Thị H, bị đơn đã trồng cây cao su sắp thu hoạch và thuộc loại cây lâu năm nên hiện tại không thể chặt bỏ cây. Quá trình hoà giải và tại phiên toà nguyên đơn nhất trí để hộ ông Mai Thanh C, bà Trần Thị H được tiếp tục sử dụng và khai thác cây cao su trong 10 năm (từ năm 2018 đến tháng 12 năm 2028), sau đó ông C và bà H phải trả lại đất cho ông Trần Ngọc K. Nếu ông C, bà H không chấp nhận thì ông K sẽ trả lại tiền cho ông C và sở hữu số cây cao su trồng trên đất. Hội đồng xét xử xét thấy đây là sự tự nguyện của ông K đối với ông Mai Thanh C, bà Trần Thị H. Nhưng không đúng với qui định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Do đó cần giao lại cho ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H được sở hữu toàn bộ số cây cao su này. Buộc hộ ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ trả lại giá trị tiền cây cao su là 257.600.000 đ (Hai trăm năm mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng) cho hộ ông Mai Thanh C và bà Trần Thị H theo kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản ngày 11/9/2018.

[3] Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuyên Hoá phát biểu việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân thủ các quy định của pháp luật và tại phiên toà Hội đồng xét xử đã đảm bảo đúng và đầy đủ thủ tục tố tụng dân sự. Về thành phần Hội đồng xét xử gồm một Thẩm phán và hai Hội thẩm nhân dân đã tiến hành hỏi, tranh tụng tại phiên toà theo thủ tục tố tụng dân sự. Đối với Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ của mình theo quy định của BLTTDS. Về phía các đương sự: nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72 và Điều 234 BLTTDS. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đã thực hiện đúng qui định tại Điều 70, Điều 73 và Điều 234 BLTTDS, chấp hành pháp luật, hợp tác với Toà án trong quá trình giải quyết vụ án.

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuyên Hoá đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H đối với các hộ ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T; bà Nguyễn Thị S; ông Mai Thanh C và bà Trần Thị H. Áp dụng Điều 166, Điều 189 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 135 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 xử theo hướng buộc hộ ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T; hộ bà Nguyễn Thị S; hộ ông Mai Thanh C và bà Trần Thị H phải trả lại toàn bộ diện tích đất mà các hộ đã lấn chiếm và trồng cây keo, cây cao su là 37.539,8 m^2. Trong đó hộ ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho nguyên đơn ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H 11.745,3 m^2 (Mười một nghìn bảy trăm bốn mươi lăm phẩy ba mét vuông); hộ ông Mai Thanh C và bà Trần Thị H phải trả lại cho nguyên đơn ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H 12.930,3 m^2 (Mười hai nghìn chín trăm ba mươi phẩy ba mét vuông). Hộ bà Nguyễn Thị S phải trả lại cho nguyên đơn ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H 12.864,2 m^2 (Mười hai nghìn tám trăm sáu mươi bốn phẩy hai mét vuông). Giao ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H được sở hữu toàn bộ số cây keo, cây cao su trồng trên toàn bộ diện tích 37.539,8 m^2 đất đã bị 3 hộ lấn chiếm, ông K bà H có nghĩa vụ phải trả lại giá trị tiền cây keo là 14.772.000đ (Mười bốn triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn đồng) cho hộ ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T; trả lại giá trị tiền cây keo là

16.179.000đ (Mười sáu triệu một trăm bảy mươi chín nghìn đồng) cho hộ bà Nguyễn Thị S và trả lại giá trị tiền cây cao su là 257.600.000 đ (Hai trăm năm mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng) cho hộ ông Mai Thanh C và bà Trần Thị H. Tổng giá trị tài sản trên đất mà ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H phải trả cho cả ba hộ là 288.551.000đ (Hai trăm tám mươi tám triệu năm trăm năm mươi mốt nghìn đồng).

Chí phí thẩm định và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T; ông Mai Thanh C, bà Trần Thị H; bà Nguyễn Thị S phải chịu.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Mai Thanh C và bà Trần Thị H, bà Nguyễn Thị S phải chịu theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí có giá ngạch: Ông Trần Ngọc Khóa, bà Trần Thị H phải chịu theo quy định của pháp luật.

Xét thấy quan điểm giải quyết vụ án và đề nghị của đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân huyện Tuyên Hoá là đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ngày 26/7/2018, ông Trần Ngọc K đã nộp số tiền tạm ứng chi phí thẩm định và định giá tài sản 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng), đã chi phí dịch vụ đo đạc theo Hợp đồng trích đo địa chính của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Tuyên Hoá là 11.520.000đ. (mười một triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng). Chi phí các khoản khác cho Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ là 2.240.000đ (hai triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng). Tổng số tiền đã chi phí là 13.760.000 đồng (mười ba triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng). Số tiền còn lại của ông Trần Ngọc K là 1.240.000đ (một triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng).

Do đó cần áp dụng các Điều 157, Điều 158, Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 buộc các hộ ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T; hộ bà Nguyễn Thị S; hộ ông Mai Thanh C và bà Trần Thị H phải chịu toàn bộ số tiền chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 13.760.000 đồng (mười ba triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng) và phải hoàn trả cho ông K theo phần mỗi người phải chịu là 4.586.000đ (Bốn triệu năm trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

Do yêu cầu của ông Trần Ngọc K là có căn cứ được Toà án chấp nhận nên ông Trần Ngọc K không phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và được nhận lại toàn bộ số tiền đã chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản từ các bị đơn. Toà án nhân dân huyện Tuyên Hoá trả lại số tiền còn thừa 1.240.000 đồng cho ông Trần Ngọc K.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Ông Trần Ngọc K đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng theo biên lai số 0003620 ngày 18/4/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuyên

Hoá, tỉnh Quảng Bình nhưng được Toà án chấp nhận yêu cầu nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Các bị đơn gồm:

Bà Nguyễn Thị S, ông Mai Thanh C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật mỗi người là 300.000 đồng.

Riêng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T thuộc trường hợp là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Án phí có giá ngạch: Ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H phải chịu 5% án phí có giá ngạch của tổng giá trị cây keo, cây cao su trên đất bị lấn chiếm là 288.551.000 đồng. Tức là ông K, bà H phải chịu số tiền là 14.427.550 đồng.

Ông K, bà H được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp trước nên ông K, bà H phải nộp thêm số tiền là 14.127.550 đồng án phí dân sự có giá ngạch.

Từ những căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Tuyên bố: Chấp nhận đơn khởi kiện về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" của ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H đối với các hộ ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T; hộ bà Nguyễn Thị S và hộ ông Mai Thanh C, bà Trần Thị H.

1. Áp dụng Điều 166, Điều 189, Điều 190 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 135 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 xử: Buộc các bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T; bà Nguyễn Thị S; ông Mai Thanh C và bà Trần Thị H phải trả lại cho nguyên đơn ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H toàn bộ diện tích đất mà các hộ đã lấn chiếm và trồng cây keo, cây cao su là 37.539,8 m^2. Trong đó hộ ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H diện tích đất là 11.745,3 m^2 (Mười một nghìn bảy trăm bốn mươi lăm phẩy ba mét vuông); hộ bà Nguyễn Thị S phải trả lại cho ông Trần Ngọc K bà Nguyễn Thị H diện tích đất là 12.864,2m^2 (mười hai nghìn tám trăm sáu mươi tư phẩy hai mét vuông); hộ ông Mai Thanh C, bà Trần Thị H phải trả lại cho ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H 12.930,3 m^2 (Mười hai nghìn chín trăm ba mươi phẩy ba mét vuông). Có vị trí các cạnh:

- Phía Bắc giáp thửa đất số 153 của hộ ông Hoà và thửa đất số 170 của hộ bà S.
- Phía Nam giáp thửa đất số 214 do Uỷ ban nhân dân xã K quản lý và sử dụng.
- Phía Tây giáp thửa đất số 166 và thửa đất số 183 của hộ ông Luật.
- Phía Đông giáp thửa đất số 182 của hộ ông Lệ và thửa đất số 193 của hộ ông Dâng.

(Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/9/2018 và sơ đồ bản vẽ hiện trạng sử dụng đất của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Tuyên Hoá có trong hồ sơ vụ án).

2. Về tài sản trên đất: Ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H được sở hữu toàn bộ số cây keo, cây cao su trồng trên toàn bộ diện tích 37.539,8 m^2 đất đã bị lấn chiếm. Tổng trị giá 288.551.000 đ (hai trăm tám mươi tám triệu năm trăm năm mươi mốt nghìn đồng). Trong đó, trị giá cây keo của hộ ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T là 14.472.000đ, trị giá cây keo của bà Nguyễn Thị S là 16.179.000đ, giá trị cây cao su của ông Mai Thanh C, bà Trần Thị H là 257.600.000đ. Buộc ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ trả lại giá trị tiền cây keo là 14.772.000đ (Mười bốn triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn đồng) cho hộ ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T; trả lại giá trị tiền cây keo là 16.179.000đ (Mười sáu triệu một trăm bảy mươi chín nghìn đồng) cho hộ bà Nguyễn Thị S và trả lại giá trị tiền cây cao su là 257.600.000 đ (Hai trăm năm mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng) cho hộ ông Mai Thanh C và bà Trần Thị H theo kết quả của Hội đồng định giá ngày 11/9/2018.

3. Về chi phí thẩm định và định giá: Áp dụng Điều 157, Điều 158, Điều 165 và khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 buộc hộ ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả lại cho ông Trần Ngọc K bà Nguyễn Thị H số tiền là 4.586.000đ (bốn triệu năm trăm tám mươi sáu nghìn đồng). Hộ bà Nguyễn Thị S phải hoàn trả lại cho ông Trần Ngọc K bà Nguyễn Thị H số tiền là 4.586.000đ (bốn triệu năm trăm tám mươi sáu nghìn đồng). Hộ ông Mai Thanh C, bà Trần Thị H phải hoàn trả lại cho ông Trần Ngọc K số tiền là 4.586.000đ (Bốn triệu năm trăm tám mươi sáu nghìn đồng). Tổng số tiền cả ba hộ phải hoàn trả cho ông Trần Ngọc K bà Nguyễn Thị H là 13.760.000đ (mười ba triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng) đã chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản. Toà án nhân dân huyện Tuyên Hoá trả lại số tiền còn thừa là 1.240.000đ (một triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng) cho ông Trần Ngọc K.

4. Về án phí Dân sự sơ thẩm: Ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng theo biên lai số 0003620 ngày 18/4/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuyên Hoá, tỉnh Quảng Bình. Ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí DSST nhưng phải chịu án phí dân sự có giá ngạch 5% đối với giá trị cây keo, cây cao su trên đất tranh chấp có giá trị là 288.551.000 đồng. Tức là ông Trần Ngọc K, bà Nguyễn Thị H phải chịu số tiền 14.427.550đ nhưng ông K, bà H được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp trước. Vậy ông K, bà H phải nộp thêm số tiền án phí dân sự có giá ngạch là 14.127.550 đồng.

Bà Nguyễn Thị S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Mai Thanh C, bà Trần Thị H phải 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Riêng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T thuộc trường hợp là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Án xử sơ thẩm công khai có mặt nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuyên bố nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 25/10/2018).

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND huyện Tuyên Hoá;
- Chi cục THADS huyệnTuyên Hoá;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đoàn Thị Bích Thuỷ