TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ PHƯỚC LONG
TỈNH B PHƯỚC

Bản án số: **18**/2023/DS-ST
Ngày: 19-7-2023
V/v *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*

CỘNG HÒA 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 THỊ XÃ PHƯỚC LONG, TỈNH B PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phán

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Lâm, ông Điểu P

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Như Ý – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh B Phước.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh B Phước tham gia phiên toà:* Ông Lê Đ Thọ – Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 5 và ngày 19 tháng 7 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Phước Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 26/2022/TLST- DS ngày 15 tháng 4 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2023/QĐ-ST ngày 03-4-2023; Thông báo hoãn phiên tòa số: 03/2023/QĐ-ST ngày 14-4-2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2023/QĐ-ST ngày 23-5-2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 11/2023/QĐ-ST ngày 15-7-2023 giữa:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1947 (có mặt), địa chỉ: Khu phố 3, phường Long Thủy, thị xã Phước Long, tỉnh B Phước.

- Bị đơn: 1/ Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1978 (có mặt); 2/ Ông Trương Quang B, sinh năm 1972 (có mặt), cùng địa chỉ: Khu phố 3, phường Long Thủy, thị xã Phước Long, tỉnh B Phước; 3/ Bà Chu Thị N, sinh năm 1965 (có mặt), địa chỉ: Thôn Hưng Lập, xã Phước Tín, thị xã Phước Long, tỉnh B Phước;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: 1/ Bà Võ Thị Tuyết P, sinh năm 1978 (có mặt); 2/ Bà Vũ Thị M, sinh năm 1946 (có mặt); 3/ Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1974 (có mặt) và 4/ Ông Nguyễn Huy T, sinh năm 1976 (có mặt), cùng địa chỉ: Khu phố 3, phường Long Thủy, thị xã Phước Long, tỉnh B Phước; 5/ Ủy ban nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh B Phước. Người đại diện theo luật: Ông Nguyễn Ngọc Công – Chủ tịch UBND. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quang Nghĩa – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Phước Long, tỉnh B Phước, theo công văn ủy quyền số 750/UBND-KT, ngày 03/7/2023, (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn U trình bày:

Năm 1999 gia đình ông Nguyễn Văn U (sau đây viết tắt là ông U) mua đất của bà Lê Thị Thìn, tại khu 6, thị trấn Thác Mơ, huyện Phước Long (nay là Khu phố 3, phường Long Thủy, thị xã Phước Long), tỉnh B Phước nhưng chưa có giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất. Gia đình ông U nhận đất, quản lý, canh tác, cải tạo đất và xây dựng nH trên đất. Đến ngày 11/3/2003 được cấp diện tích đất 11.989m^2 gồm: Thửa số 1 có diện tích 7.133m^2; Thửa số 2 có diện tích 2.209m^2; Thửa số 3 có diện tích 2.647m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1148/ĐL và ngày 16/8/2004 được cấp diện tích 3.165,2m^2, thửa số 11, tờ bản đồ số 4, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3063/CNCQ-QSDĐ/UB.

Đất này của gia đình ông U giáp ranh với đất vợ chồng ông Trương Quang B, bà Võ Thị Tuyết P và đất ông Nguyễn Minh Đ đã chuyển nhượng cho bà Chu Thị N (sau đây viết tắt là ông B, bà P, ông Đ, bà N) có tranh chấp cụ thể như sau:

- Theo kết quả đo đạc chính quy năm 2005, xác định ông B, ông Đ lấn sang vườn đất của ông U tại: Thửa số 1 có diện tích 7.133m^2 và Thửa số 3 có diện tích 2.647m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1148/ĐL, ngày 11/3/2003;

- Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3063/CNCQ-QSDĐ/UB, ngày 16/8/2004 đã được cấp đổi sổ số BM 798454 cấp ngày 13/12/2012. Quá trình sử dụng đất, năm 2000 ông Nguyễn Văn U có đào giếng lấy nước cách ranh đất ông B 0,6m. Đến năm 2020 ông B đào rãnh thoát nước lấn qua phần đất của ông Nguyễn Văn U.

Nay ông Nguyễn Văn U đề nghị Tòa án giải quyết:

1- Yêu cầu ông B trả các diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long ngày 08/8/2022 gồm:

- Diện tích đất lấn chiếm của thửa số 4 của ông U là cạnh phía Đông gồm: 42,6m^2 + 27m^2 + 0,9 m^2 = 70,5m^2. Tài sản trên đất gồm 19 cây cao su do ông B trồng năm 2019;

- Diện tích đất lấn chiếm thuộc thửa số 6 của ông U là cạnh phía Tây gồm: 41,3m^2 + 130,7m^2 + 2,2m^2 + 6,4m^2 = 180,6m^2. Tài sản trên đất gồm 26 cây cao su do ông B trồng năm 2019;

- Diện tích đất lấn chiếm thuộc thửa số 9 của ông U là cạnh phía Nam diện tích 11,9m^2. Tài sản trên đất gồm 01 giếng đào năm 2000 và Hng cây dâm bụt, cọc gỗ dây kẽm gai do ông B trồng năm 2020;

Tổng diện tích đất ông B lấn chiếm là 263m^2, tọa lạc tại khu phố 3, phường Long Thủy, thị xã Phước Long, tỉnh B Phước.

2- Yêu cầu ông Đ, bà N trả các diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc gồm:

Các diện tích đất ông Đ, bà N lấn chiếm thuộc thửa số 6 của ông U tại cạnh phía Đông gồm: 59,6m^2 + 5,9m^2 + 2,5m^2 = 68m^2, tọa lạc tại khu phố 3, phường Long Thủy, thị xã Phước Long, tỉnh B Phước. Tài sản trên đất gồm 01 cây mai vàng do ông Đ trồng năm 2015 và đoạn tường xây bằng gạch thẻ, móng đá, dài khoảng 05m và cao khoảng 01m, không đổ giằng, không tô trát do ông Đ xây dựng năm 2015;

Đối với tài sản trên đất tranh chấp không yêu cầu tòa án giải quyết. Các cây trồng, công trình xây dựng, tôn tạo của ai thì người đó tự chặt bỏ, tháo dỡ trả lại đất cho nhau.

Ngoài ra ông U không có yêu cầu gì thêm.

* Bị đơn ông Nguyễn Minh Đ trình bày:

Năm 2014 ông Đ có nhận chuyển nhượng từ bà Hoàng Thị Hương và ông Trần Hoàng Diệu 05m mặt đường Lý Tự Trọng, diện tích đất 257,7m^2. Năm 2020 ông Đ có chuyển nhượng cho bà N toàn bộ là diện tích đất 257,7m^2, thửa số 176, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố 3, phường Long Thủy, thị xã Phước Long, tỉnh B Phước và hiện đã được cơ quan có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất số CU 802999, số vào sổ CS 04048/CN ngày 23/12/2020 mang tên bà N.

Khi chuyển nhượng đất cho bà N thì trên đất có 01 nH gỗ đang sử dụng, 01 giếng nước đào và đồng hồ điện đầy đủ. Nhưng do căn nH xuống cấp, nên bà N đã dỡ để chuẩn bị xây nH thì xảy ra tranh chấp do ông U kiện.

Việc ông U khởi kiện ông Đ trong vụ án này, ông Đ nhận thấy hiện nay quyền và nghĩa vụ của ông Đ có liên quan đến diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà N, nên ông Đ có trách nhiệm giải quyết cùng với bà N trong vụ kiện này. Ông Đ không có lấn đất của ông U, đề nghị Tòa án giải quyết rõ ranh mốc với ông U cho gia đình bà N xây dựng nH để sử dụng, hiện nay bà N không có nH để ở.

Diện tích đất ông Đ chuyển nhượng cho bà N là đất đứng tên cá nhân ông Đ, không liên quan đến vợ con ông Đ hay người thứ ba khác. Hiện nay ông Đ và bà N đã giao nhận tiền xong và đã nhận đất sử dụng, không có tranh chấp với nhau. Tại thời điểm ông Đ chuyển nhượng đất cho bà N thì ông U đã rút đơn khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ vụ án, sau khi chuyển nhượng cho bà N xong thì ông U mới đi khởi kiện lại vụ án mà hiện nay Tòa án đang giải quyết. Vì vậy, ông Đ không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Đối với tài sản trên đất tranh chấp không yêu cầu tòa án giải quyết. Các cây trồng, công trình xây dựng, tôn tạo của ai thì người đó tự chặt bỏ, tháo dỡ trả lại đất cho nhau.

* Bị đơn bà Chu Thị N trình bày:

Bà N thừa nhận lời trình bày của ông Đ nêu trên là đúng.

Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long ngày 08/8/2022, thì đất của bà N hiện nay bị thiếu bên giáp ranh với bà Hoàng Thị Hương và ông Trần Hoàng Diệu là 0,43m mặt đường, bà N không có yêu cầu giải quyết đối với phần đất này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông U thì bà N đề nghị Tòa án giải quyết vụ án cho rõ ranh mốc với ông U cho bà N xây dựng nH để sử dụng, chứ hiện nay bà N không có nH để ở.

Đối với tài sản trên đất tranh chấp không yêu cầu tòa án giải quyết. Các cây trồng, công trình xây dựng, tôn tạo của ai thì người đó tự chặt bỏ, tháo dỡ trả lại đất cho nhau.

Bà N không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập trong vụ án này.

* Bị đơn ông Trương Quang B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Tuyết P cùng thống nhất trình bày:

Ông B được bố ruột là ông Vận cho tặng riêng ông B diện tích đất đã được cấp GCN số BM 798221 và GCN BH 673000 nguồn gốc đất là do gia đình khai hoang trước giải phóng, sau đó gia đình sử dụng ổn định từ đó cho đến ngày nay và không có tranh chấp với ai. Do vậy, ông B không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn ông U và đề nghị Tòa án căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long để giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với tài sản trên đất tranh chấp không yêu cầu tòa án giải quyết. Các cây trồng, công trình xây dựng, tôn tạo của ai thì người đó tự chặt bỏ, tháo dỡ trả lại đất cho nhau.

Bị đơn ông Trương Quang B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Tuyết P không có yêu cầu phản tố và không có yêu cầu độc lập đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông U.

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

- Ủy ban nhân dân Thị xã Phước Long, tỉnh B Phước: Ông Lê Quang Nghĩa – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Phước Long, tỉnh B Phước – Người đại diện theo ủy quyền vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có văn bản trình bày:

Đối với diện tích đất 11.989m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1148/ĐL, ngày 11/3/2003 do có tranh chấp với bà Thìn tại thửa số 2 có diện tích 2.209m^2. Sau khi có Bản án sơ thẩm số 06/2006/DSST, ngày 12/4/2006 của Toà án nhân dân huyện Phước Long và Bản án phúc thẩm số 68/2006/DSPT, ngày 26/6/2006 của Toà án nhân dân tỉnh B Phước có hiệu lực pháp luật, nên Thi Hnh án dân sự huyện Phước Long ban Hnh Quyết định cưỡng chế giao quyền sử dụng đất số 05/QĐ-THA, ngày 30/01/2007 buộc ông U giao thửa đất số 2 có diện tích thực tế 2.571,5m^2 và 110 cây điều trên đất. Do ông U không chấp Hnh, nên ngày 18/8/2008 Uỷ ban nhân dân huyện Phước Long ban Hnh Quyết định số 3101/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1148/ĐL ngày 11/3/2003 của hộ ông U. Đến ngày 08/01/2009 Uỷ ban nhân dân huyện Phước Long ban Hnh Quyết định số 13/QĐ-UBND về việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1148/ĐL ngày 11/3/2003 của hộ ông U.

Đối với diện tích đất 3.165,2m^2 (trong đó có 300m^2 đất thổ cư), thửa số 11, tờ bản đồ số 4, tại khu 6, thị trấn Thác Mơ, huyện Phước Long (nay là Khu phố 3, phường Long Thủy, thị xã Phước Long), tỉnh B Phước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3063/CNCQ-QSDĐ/UB, ngày 16/8/2004 của Uỷ ban nhân dân huyện Phước Long cấp cho hộ ông U. Đây là thửa đất riêng được cấp cho hộ ông U, không liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1148/ĐL ngày 11/3/2003. Vì vậy, hộ ông U có quyền làm thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho tặng hay thế chấp… theo quy định của pháp luật đất đai hiện Hnh.

- Bà Vũ Thị M, bà Nguyễn Thị Bích H và ông Nguyễn Huy T cùng thống nhất với ý kiến của nguyên đơn ông U và cùng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để các bên chấm dứt tranh chấp, ổn định sinh hoạt và tôn trọng nhau trong cuộc sống làng xóm.

** Nội dung các bên thống nhất không cần phải chứng minh:*

- Về nguồn gốc các thửa đất có liên quan đến phần diện tích đất tranh chấp;
- Tài sản trên phần diện tích đất tranh chấp gồm: Cây trồng, tường xây, giếng nước, bờ rào… các bên thống nhất không yêu cầu Tòa án giải quyết, các bên tự xử lý khi bản án có hiệu lực pháp luật;

** Nội dung các bên tranh chấp cần phải chứng minh:*

Xác định cụ thể từng vị trí đất tranh chấp theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long ngày 08/8/2022 có thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông U hay không?

** Các tài liệu, chứng cứ trong vụ án:*

- Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ;
- Lời khai của các đương sự và người tham gia tố tụng khác;
- Kết quả đo đạc.

** Căn cứ pháp lý:*

- Bộ luật tố tụng dân sự;

- Bộ luật dân sự năm 2015;
- Các Luật đất đai năm 2003 và năm 2013;

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phước Long:*

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp Hnh các quy định pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Các đương sự chấp Hnh đầy đủ các quy định của pháp luật, tại phiên tòa vắng mặt Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng đã có đơn xin vắng mặt, nên áp dụng Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để giải quyết.

- Về hướng giải quyết vụ án: Căn cứ vào quy định của pháp luật và các tài liệu, chứng cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn U đối với diện tích đất ông U và các tHnh viên trong gia đình đang trực tiếp sử dụng và diện tích đất 11,9m^2 tại vị trí số 10, cạnh phía Nam thửa số 9, cùng tọa lạc tại khu phố 3, phường Long Thủy, thị xã Phước Long, tỉnh B Phước, theo kết quả đo đạc ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long, tỉnh B Phước.

Xử lý tiền chi phí tố tụng, chi phí đo đạc và án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

- Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Buộc ông B trả lại diện tích đất lấn chiếm là 263m^2, tọa lạc tại khu phố 3, phường Long Thủy, thị xã Phước Long, tỉnh B Phước; buộc ông Đ, bà N trả lại diện tích đất lấn chiếm là 68m^2, tọa lạc tại khu phố 3, phường Long Thủy, thị xã Phước Long, tỉnh B Phước. Không yêu cầu giải quyết về tài sản trên đất.

- Về người tham gia tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Thị xã Phước Long, tỉnh B Phước: Ông Lê Quang Nghĩa – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Phước Long, tỉnh B Phước có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến Hnh xét xử vắng mặt ông Lê Quang Nghĩa theo quy định.

Về nội dung tranh chấp:

[1] Đối với yêu cầu ông B trả các diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long:

1.1. Xác định diện tích đất tranh chấp với ông B thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông U hay không tại thửa số 4 và thửa số 6 theo kết quả đo đạc ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long cụ thể:

- Diện tích đất tranh chấp tại thửa số 4 của ông U tại cạnh phía Đông theo kết quả đo đạc gồm: Vị trí số 15 (diện tích 42,6m^2); vị trí số 2 (27m^2) và vị trí số 20 (0,9m^2), tHnh tổng diện tích là 70,5m^2, tọa lạc tại khu phố 3, phường Long Thủy, thị xã Phước Long, tỉnh B Phước.

Xét thấy, diện tích đất 70,5m^2 tại các vị trí số 15 (diện tích 42,6m^2); vị trí số 2 (27m^2) và vị trí số 20 (0,9m^2) của thửa số 4 thể hiện gia đình ông U không canh tác, sử dụng liên

tục trong thời gian dài (quá 18 tháng liên tục), hơn nữa ông U đã tự làm Hng rào, chôn cọc… để cho ông B tôn tạo, canh tác, thay đổi cây trồng trên diện tích đất 70,5m^2.

Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông B trả lại diện tích đất 70,5m^2 tại các vị trí số 15 (diện tích 42,6m^2); vị trí số 2 (27m^2) và vị trí số 20 (0,9m^2) của thửa số 4 theo kết quả đo đạc ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long (tức là thửa số 1, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1148/ĐL, ngày 11/3/2003).

Tài sản trên đất gồm 19 cây cao su do ông B trồng năm 2019. Do các bên đương sự cùng thống nhất tự xử lý tài sản trên đất tranh chấp khi bản án có hiệu lực pháp luật, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết;

- Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 6 của ông U tại cạnh phía Tây theo kết quả đo đạc gồm: Vị trí số 11 (diện tích 41,3m^2); vị trí số 4 (diện tích 130,7m^2); vị trí số 12 (diện tích 2,2m^2) và vị trí số 16 (diện tích 6,4m^2), tHnh tổng diện tích là 180,6m^2, tọa lạc tại khu phố 3, phường Long Thủy, thị xã Phước Long, tỉnh B Phước.

Xét thấy, tại các vị trí số 11 (diện tích 41,3m^2) và vị trí số 4 (diện tích 130,7m^2) có tổng diện tích đất 172m^2 của thửa số 6 thể hiện gia đình ông U không canh tác, sử dụng liên tục trong thời gian dài (quá 18 tháng liên tục). Ngược lại, tại các vị trí này ông B đã san lấp, khai phá bụi tre, tôn tạo, canh tác, thay đổi cây trồng và trồng mới cây cao su trên diện tích đất 172m^2.

Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc ông B trả lại diện tích đất 172m^2 tại các vị trí số 11 (diện tích 41,3m^2) và vị trí số 4 (diện tích 130,7m^2) của thửa số 6 theo kết quả đo đạc ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long (tức là thửa số 3, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1148/ĐL, ngày 11/3/2003).

Tài sản trên đất gồm 26 cây cao su do ông B trồng năm 2019. Do các bên đương sự cùng thống nhất tự xử lý tài sản trên đất tranh chấp khi bản án có hiệu lực pháp luật, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết;

Đối với phần đất tranh chấp còn lại là 8,6m^2, tại vị trí số 16 (diện tích 6,4m^2) có mặt giáp đường Lý Tự Trọng dài 0,7m và vị trí số 12 (diện tích 2,2m^2), cạnh phía Tây của thửa số 6 theo kết quả đo đạc có tổng diện tích tranh chấp là 8,6m^2, tọa lạc tại khu phố 3, phường Long Thủy, thị xã Phước Long, tỉnh B Phước.

Xét thấy, tại vị trí này phù hợp với hồ sơ quản lý địa chính, tài sản trên đất không có, đây là vị trí giáp ranh hai thửa đất với nhau, diện tích tranh chấp nhỏ, nên không thể hiện cụ thể việc canh tác, sử dụng liên tục hay không giữa các bên đối với diện tích đất 8,6m^2 này.

Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với diện tích đất 8,6m^2 tại vị trí số 16 (diện tích 6,4m^2) và vị trí số 12 (diện tích 2,2m^2), cạnh phía Tây của thửa số 6 theo kết quả đo đạc ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long (tức là thửa số 3, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1148/ĐL, ngày 11/3/2003).

1.2. Xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông U hay không tại thửa số 9 theo kết quả đo đạc ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long:

Tại cạnh phía Nam, theo kết quả đo đạc ở vị trí số 10, diện tích tranh chấp là 11,9m^2, tọa lạc tại khu phố 3, phường Long Thủy, thị xã Phước Long, tỉnh B Phước.

Xét thấy, tại vị trí tranh chấp thể hiện đây là vị trí giáp ranh hai thửa đất với nhau, diện tích tranh chấp nhỏ, ông U xác định ranh đất là vị trí cách mép miệng giếng đào là 0,6m về phía nam. Tại vị trí này ông U xác định trùng khớp với hồ sơ quản lý địa chính.

Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với diện tích đất 11,9m^2 tại vị trí số 10, cạnh phía Nam của thửa số 9 theo kết quả đo đạc ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long (tức là thửa số 11, theo giấy chứng nhận số BM 798454 cấp ngày 13/12/2012).

Tài sản trên đất gồm 01 giếng đào năm 2000 và Hng cây dâm bụt, cọc gỗ dây kẽm gai do ông B trồng năm 2020. Do các bên đương sự cùng thống nhất tự xử lý tài sản trên đất tranh chấp khi bản án có hiệu lực pháp luật, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết;

[2] Đối với yêu cầu ông Đ, bà N trả các diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc gồm:

Các diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 6 của ông U, theo kết quả đo đạc ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long tại cạnh phía Đông gồm: Tại vị trí số 6 (diện tích 59,6m^2); vị trí số 14 (diện tích 5,9m^2) và vị trí số 13 (diện tích 2,5m^2), tổng diện tích đất tranh chấp là 68m^2, tọa lạc tại khu phố 3, phường Long Thủy, thị xã Phước Long, tỉnh B Phước.

Xét thấy, tổng diện tích đất tranh chấp 68m^2 là phần giáp ranh giữa hai thửa đất, không thể hiện gia đình ông U canh tác, sử dụng phần đất này. Ngược lại, tại các vị trí này ông Đ đã tôn tạo, san lấp, xây dựng tường, móng nH, đổ nền, trồng cây trên diện tích đất 68m^2. Hơn nữa, theo hồ sơ quản lý địa chính thì diện tích đất tranh chấp 68m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 802999, số vào sổ CS 04048/CN ngày 23/12/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B Phước cấp cho bà N.

Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Đ, bà N trả lại diện tích đất 68m^2 tại các vị trí số 6 (diện tích 59,6m^2); vị trí số 14 (diện tích 5,9m^2) và vị trí số 13 (diện tích 2,5m^2) của thửa số 6 theo kết quả đo đạc ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long (tức là thửa số 3, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1148/ĐL, ngày 11/3/2003).

Tài sản trên đất gồm 01 cây mai vàng do ông Đ trồng năm 2015 và đoạn tường xây bằng gạch thẻ, móng đá, dài khoảng 05 m và cao khoảng 01 m, không đổ giằng, không tô trát do ông Đ xây dựng năm 2015. Do các bên đương sự cùng thống nhất tự xử lý tài sản trên đất tranh chấp khi bản án có hiệu lực pháp luật, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết;

[3] - Căn cứ pháp lý:

- Theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 64 của Luật đất đai năm 2013 quy định về việc NH nước thu hồi đối với: *"Đất trồng cây Hng năm không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liên tục; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liên tục;"*

Theo tinh thần Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình tại phần II, Mục 2, tiểu mục 2.3, điểm b.3 của nghị

quyết thể hiện: Bên sử dụng đất *"đã trồng cây lâu năm, đã làm nH kiên cố ..."* và bên kia *"không phản đối và cũng không bị cơ quan nH nước có thẩm quyền xử lý vi phạm Hnh chính theo các quy định của NH nước về xử lý vi phạm Hnh chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận ..."*;

Theo Bản án phúc thẩm số 68/2006/DSPT, ngày 26/6/2006 của Toà án nhân dân tỉnh B Phước; Quyết định cưỡng chế giao quyền sử dụng đất số 05/QĐ-THA, ngày 30/01/2007 của Thi Hnh án dân sự huyện Phước Long; Quyết định số 3101/QĐ-UBND ngày 18/8/2008 của Uỷ ban nhân dân huyện Phước Long về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1148/ĐL ngày 11/3/2003 của hộ ông U và Quyết định số 13/QĐ-UBND ngày 08/01/2009 của Uỷ ban nhân dân huyện Phước Long về việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1148/ĐL ngày 11/3/2003 của hộ ông U cùng thể hiện: Toàn bộ quyền sử dụng đất của hộ ông U theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1148/ĐL ngày 11/3/2003 đã bị thu hồi, nên không có giá trị pháp lý.

Qua kiểm tra, đối chiếu hồ sơ cấp đất, lời thừa nhận của các đương sự và trên thực tế thì các thửa đất trên có ranh tiếp giáp với nhau, ranh mốc thực tế hai bên sử dụng ổn định, rõ ràng, liên tục trồng cây lâu năm, không có tranh chấp, các bên cùng sinh sống gần khu vực đất tranh chấp và không có đi khỏi địa P từ năm 1999 đến nay.

Vì vậy, việc nguyên đơn ông U căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị thu hồi, để khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả lại các diện tích đất mà ông U và các tHnh viên trong hộ hiện không trực tiếp quản lý, canh tác, sử dụng trong thời gian dài (quá 18 tháng) là không có căn cứ pháp lý.

- Theo quy định tại Điều 26 của Luật đất đai năm 2013 quy định về việc NH nước bảo đảm đối với người sử dụng đất như sau:

"1. Bảo hộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất.
2. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.
..."

Hội đồng xét xử xét thấy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông U đối với các phần đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận hợp pháp số BM 798454 ngày 13/12/2012 do Ủy ban nhân dân thị xã Phước Long cấp cho hộ ông Nguyễn Văn U (đã chỉnh lý tách thửa số 154, thửa 159 và thửa 160).

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

7.1. Căn cứ các quy định của pháp luật, các tài liệu, chứng cứ và quản lý, canh tác, sử dụng đất trên thực tế, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Cần tuyên công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông U và các tHnh viên trong hộ đối với diện tích đất 6,8m^2 tại các vị trí số 12 (diện tích 2,2m^2) và vị trí số 16 (diện tích đất 6,4m^2), cạnh phía Tây của thửa số 6 theo kết quả đo đạc ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long;

- Tuyên buộc ông B có nghĩa vụ giao cho ông U và các tHnh viên trong hộ quyền sử dụng diện tích đất 11,9m^2 tại vị trí số 10, cạnh phía Nam thửa số 9 theo kết quả đo đạc ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long;

7.2. Các yêu cầu khác của nguyên đơn không có căn cứ, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận:

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông B trả lại diện tích đất 70,5m^2 tại các vị trí số 15 (diện tích 42,6m^2); vị trí số 2 (27m^2) và vị trí số 20 (0,9 m^2) của thửa số 4 theo kết quả đo đạc ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long;

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông B trả lại diện tích đất 174,2m^2 tại các vị trí số 11 (diện tích 41,3m^2) và vị trí số 4 (diện tích 130,7m^2) có tổng diện tích đất 172m^2 của thửa số 6 theo kết quả đo đạc ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long;

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Đ, bà N trả lại diện tích đất 68m^2 tại các vị trí số 6 (diện tích 59,6m^2); Vị trí số 14 (diện tích 5,9m^2) và Vị trí số 13 (diện tích 2,5m^2) của thửa số 6 theo kết quả đo đạc ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long.

Tài sản trên đất tranh chấp các bên đương sự cùng thống nhất tự xử lý khi bản án có hiệu lực pháp luật, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết;

Đối với các yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nhưng Bị đơn không có yêu cầu phản tố và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu công nhận các diện tích đất tranh chấp này, nên không được Hội đồng xét xử xem xét công nhận do vượt quá yêu cầu của đương sự;

[8] Xét ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát:

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với các quy định của pháp luật đất đai và quá trình sử dụng đất trên thực tế, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần không được chấp nhận. Tuy nhiên, theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án. Xét thấy, nguyên đơn ông Nguyễn Văn U đã trên 60 tuổi, là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Bị đơn ông B phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Bị đơn: ông Đ, bà N và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thị xã Phước Long, bà P, bà M, bà H và ông T không phải chịu án phí.

[10] Về chi phí tố tụng khác:

Đối với tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng) và số tiền chi phí đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long 8.562.000đ (Tám triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn đồng). THnh tổng số tiền nguyên đơn ông U đã nộp là 10.562.000đ (Mười triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

Do nguyên đơn ông U khởi kiện buộc ông B, ông Đ và bà N trả diện tích đất tổng cộng 331m^2. Yêu cầu khởi kiện của ông U được chấp nhận diện tích đất tổng cộng 20,5m^2 tranh chấp với ông B. Hội đồng xét xử cần chia theo tỷ lệ số tiền chi phí tố tụng tương đương với diện tích đất tranh chấp để buộc nguyên đơn ông U phải chịu số tiền là

9.908.000đ (Chín triệu chín trăm linh tám nghìn đồng) và buộc bị đơn ông B phải chịu số tiền là 654.000đ (Sáu trăm năm mươi bốn nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 227, 228, 264 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 8; Điều 221 và Điều 222 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 và Điều 64 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn U.

1/ Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Văn U và các tHnh viên trong hộ đang quản lý, sử dụng đối với diện tích đất tổng cộng là 8,6m^2, tại vị trí số 16 (diện tích đất 6,4m^2) và vị trí số 12 (diện tích 2,2m^2) của thửa số 6, tọa lạc tại khu phố 3, phường Long Thủy, thị xã Phước Long, tỉnh B Phước, theo kết quả đo đạc ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long, tỉnh B Phước.

Ông Nguyễn Văn U và các tHnh viên trong hộ sử dụng đất theo Luật đất đai và chính sách quản lý đất đai của cơ quan NH nước có thẩm quyền và có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nH nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định.

Tài sản trên đất không có.

2/ Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Văn U và các tHnh viên trong hộ đối với diện tích đất 11,9m^2. Buộc ông Trương Quang B có nghĩa vụ giao cho ông Nguyễn Văn U và các tHnh viên trong hộ quyền sử dụng diện tích đất 11,9m^2, tại vị trí số 10, của thửa số 9, tọa lạc tại khu phố 3, phường Long Thủy, thị xã Phước Long, tỉnh B Phước, theo kết quả đo đạc ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long, tỉnh B Phước.

Tài sản trên đất tranh chấp gồm 01 giếng đào năm 2000 và Hng cây dâm bụt, cọc gỗ dây kẽm gai do ông B trồng, tạo dựng năm 2020. Do các bên đương sự cùng thống nhất tự xử lý tài sản trên đất tranh chấp khi bản án có hiệu lực pháp luật, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết;

3/ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn U về việc buộc ông Trương Quang B trả lại các diện tích đất là 70,5m^2, tại các vị trí số 15 (diện tích 42,6m^2); vị trí số 2 (27m^2) và vị trí số 20 (0,9 m^2) của thửa số 4 và diện tích đất là 172m^2, tại các vị trí số 11 (diện tích 41,3m^2) và vị trí số 4 (diện tích 130,7m^2) của thửa số 6, cùng tọa lạc tại khu phố 3, phường Long Thủy, thị xã Phước Long, tỉnh B Phước, theo kết quả đo đạc ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long, tỉnh B Phước.

Tài sản trên đất gồm 45 cây cao su ông B trồng năm 2019. Do các bên đương sự cùng thống nhất tự xử lý tài sản trên đất tranh chấp khi bản án có hiệu lực pháp luật, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết;

4/ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn U buộc ông Nguyễn Minh Đ, bà Chu Thị N trả lại diện tích đất tổng cộng là 68m^2, tại các vị trí số 6 (diện tích 59,6m^2); vị trí số 14 (diện tích 5,9m^2) và vị trí số 13 (diện tích 2,5m^2) của thửa số 6, tọa lạc tại khu phố 3, phường Long Thủy, thị xã Phước Long, tỉnh B Phước, theo kết quả đo đạc ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long, tỉnh B Phước.

Tài sản trên đất gồm 01 cây mai vàng do ông Đ trồng năm 2015 và đoạn tường xây bằng gạch thẻ, móng đá, dài khoảng 05m và cao khoảng 01m, không đổ giằng, không tô trát do ông Đ xây dựng năm 2015. Do các bên đương sự cùng thống nhất tự xử lý tài sản trên đất tranh chấp khi bản án có hiệu lực pháp luật, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết;

Kèm theo Bản đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 1307-2022, ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long, tỉnh B Phước.

5/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn U được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm, nên không xem xét xử lý;
- Bị đơn ông Trương Quang B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng);
- Bị đơn ông Đ, bà N và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

6/ Về chi phí tố tụng khác:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn U phải chịu số tiền là 9.908.000đ (Chín triệu chín trăm linh tám nghìn đồng), được trừ vào tổng số tiền nguyên đơn đã nộp là 10.562.000đ (Mười triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn đồng), còn lại 654.000 đồng;
- Bị đơn ông Trương Quang B phải chịu số tiền là 654.000đ (Sáu trăm năm mươi bốn nghìn đồng). Buộc ông Trương Quang B phải trả lại cho ông Nguyễn Văn U số tiền chi phí tố tụng là 654.000đ (Sáu trăm năm mươi bốn nghìn đồng).

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

Nguyên đơn; Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:
- TAND, VKSND tỉnh B Phước;
- VKSND thị xã Phước Long;
- Chi cục THADS thị xã Phước Long;
- Các Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa án.

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

Nguyễn Văn Phán