TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỒNG PHÚ
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: **05**/2024/DS-ST
Ngày: 27/02/2024
Tranh chấp: *"Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỒNG PHÚ, TỈNH BÌNH PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:
- *Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà*: **Ông Lê Văn Trung**
- *Các Hội thẩm nhân dân:* **Ông Phạm Văn Giới**
Ông Nguyễn Viết Xứng

Thư ký phiên tòa: **Ông Lê Thanh Duy** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: **Ông Đoàn Lương Hoàng** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27/02/2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2023/TLST-DS ngày 20/3/2023 về tranh chấp *"Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2024/QĐXXST-DS ngày 29/01/2024 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Ông Lê Văn R**, sinh năm 1953
Bà Vũ Thị M, sinh năm 1953
Địa chỉ: ấp Chợ, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước
Đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Tiến Nam, sinh năm 1988
Địa chỉ: Căn 505, Nhà ở dịch vụ A, Nguyễn Tuân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

* Bị đơn: **Công ty CPCS ĐP**,
Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Phi, sinh năm 1967
Địa chỉ: Kp Thắng Lợi, TT Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1967
Địa chỉ: ấp Chợ, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước
Ủy ban nhân nhân huyện ĐP
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị H, Phó trưởng Phòng Tài nguyên và môi trường huyện ĐP, tỉnh Bình Phước.

* Người làm chứng: **Ông Thái Văn T**, sinh năm 1967

Đại chỉ: ấp Chợ, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 10/02/2023, các văn bản có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M và người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M là anh Nguyễn Tiến N trình bày:*

Ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M là vợ chồng. Năm 1978, gia đình ông Lê Văn R, Vũ Thị Mái làm kinh tế tại xã Tân Hòa, huyện Đồng Phú, tỉnh Sông Bé nay là xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, Năm 1978, gia đình ông Lê Văn R, bà Vũ Thị M có khai hoang được một mảnh đất khoảng hơn 0,7 hecta, đã canh tác trồng Điều và Cao su và được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSD đất) số 00120 QSDĐ/53/QĐ – UB ngày 02/12/1998, thuộc thửa số 63, 74 tờ bản đồ số 8 tại ấp Chợ, xã Tân Tiến huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Sau khi khai hoang, ông Lê Văn R, bà Vũ Thị M trồng điều xen cao su từ năm 1978 đến năm 2012.

Năm 2009, UBND huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước có chủ trương đo lại bản đồ đất đai theo hiện trạng chính quy, gia đình ông Lê Văn R, bà Vũ Thị M có nhờ hàng xóm là ông Hoàng Văn Năm (chủ sử dụng, canh tác thửa đất bên cạnh thửa đất của gia đình) chỉ ranh giới đất giúp do gia đình có công việc ngoài quê phải về. Sau khi đo đạc, do nhầm lẫn, thửa đất của ông Lê Văn R, bà Vũ Thị M trên số mục kê tại xã Tân Tiến vẫn thể hiện đứng tên ông Hoàng Văn Năm (ông Hoàng Văn Năm hiện đã chết, gia đình ông Nam gồm vợ và các con đều xác nhận thửa đất nói trên của ông Lê Văn R, bà Vũ Thị M). Đến năm 2012, Công ty CPCS ĐP (Công ty CPCS ĐP) trồng mới cao su, đã cho người vào cắt cây nhầm diện tích đất của gia đình và tiến hành trồng trên đất của ông Lê Văn R, bà Vũ Thị M, khi phát hiện sự việc gia đình đã nhiều lần lên NTCS Tân Lập lúc đó là đơn vị đang được giao quản lý và sử dụng tại đó nhưng không được phối hợp làm việc (*họ không tiếp, từ chối nhận đơn, đề nghị ông Lê Văn R, bà Vũ Thị M khiếu nại với công ty)*. Phần diện tích đất của ông Lê Văn R, bà Vũ Thị M khoảng 0,7 ha đã bị phía Công ty CPCS ĐP nhập vào diện tích đất của công ty. Sau nhiều lần trực tiếp yêu cầu Nông trường cao su Tân Lập (NTCS Tân Lập) và Công ty CPCS ĐP giải quyết nhưng không được, ông Lê Văn R, bà Vũ Thị M đã làm đơn yêu cầu UBND xã Tân Tiến giải quyết nhưng vẫn không thành.

Vì vậy, ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M khởi kiện Công ty CPCS ĐP, yêu cầu Tòa án buộc Công ty CPCS ĐP trả lại thửa đất số 63+74, tờ bản đồ 8, diện tích 5.870 m^2 đất CLN (số liệu chính quy năm 1998) mang tên hộ ông Lê Văn R (*Theo số liệu chính quy 2009 thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 25, diện tích 7.887,4 m^2*); đã được UBND huyện Đồng Phú cấp Giấy CNQSD đất số 00120/QSDĐ ký ngày 02/12/1998. Ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M đồng ý hoàn trả cho Công ty CPCS ĐP giá trị tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất theo kết quả định giá.

**** Bị đơn Công ty CPCS ĐP trình bày:***

Công ty CPCS ĐP được UBND tỉnh Sông Bé cấp Giấy CNQSD đất số 1580/QSDĐ/95

ngày 23/12/1995. Năm 2008, UBND tỉnh Bình Phước chuyển đổi từ hình thức giao đất sang cho thuê đất và cấp Giấy CNQSD đất số T01219 ngày 26/10/2008.

Diện tích đất mà ông Lê Văn R; Bà Vũ Thị M tranh chấp với Công ty CPCS ĐP thuộc lô 57 do NTCS Tân Lập trực tiếp quản lý, sử dụng và đang khai thác mủ cao su. Lô 57 được trồng cao su từ năm 1982, năm 1988 NTCS Tân Lập khoanh vùng còn nhiều cao su lại để chăm sóc và khai thác. Đến năm 2022 đã móc mương xung quanh 03 mặt Bắc, Đông, Tây để chống trộm mủ và chống lấn chiếm; mặt phía Nam tiếp giáp lô 30; diện tích cao su trên Công ty CPCS ĐP đã khai thác mủ từ năm 1989 đến năm 2010 thanh lý cây cao su và trồng lại, đến nay đã khai thác mủ được 06 năm. Từ năm 1982 đến nay trong quá trình sử dụng, quản lý và khai thác, vườn cây Công ty không nhận được ý kiến hay nội dung tranh chấp nào.

Công ty CPCS ĐP được UBND tỉnh Sông Bé cấp Giấy CNQSD đất số 1580/QSDĐ/95 ngày 23/12/1995, trên bản đồ địa chính kèm theo có thể hiện diện tích đất lô 57, trong đó có phần đất mà hộ ông Lê Văn R tranh chấp với Công ty CPCS ĐP. Trong khi đó hộ ông Lê Văn R được UBND huyện Đồng Phú cấp Giấy CNQSD đất số 00120 QSDĐ/53/QĐ-UB ngày 02/12/1998, sau thời điểm Công ty CS ĐP được cấp (Giấy CNQSD đất số 1580/QSDĐ/95 ngày 23/12/1995); Vì vậy việc cấp Giấy CNQSD đất cho hộ ông Lê Văn R sau thời điểm cấp Giấy CNQSD đất cho Công ty CS ĐP và trên diện tích đất tranh chấp trên thực tế Cao su cổ phần cao su Đồng Phú đang khai thác cao su là có nhầm lẫn khi cấp.

Nay hộ ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M khởi kiện Công ty CPCS ĐP, yêu cầu Tòa án buộc Công ty CPCS ĐP trả lại thửa đất số 63+74, tờ bản đồ 8, diện tích 5.870 m^2 đất CLN (số liệu chính quy năm 1998) mang tên hộ ông Lê Văn R (*Theo số liệu chính quy 2009 thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 25, diện tích 7.887,4 m^2*) thì Công ty CPCS ĐP đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M./.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:***

Bà Nguyễn Thị N là vợ ông Hoàng Văn Năm, sinh năm 1964, mất năm 2012; không có họ hàng, là hàng xóm của ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M;

Khoảng thời gian năm 2005 – 2006, do bà Nguyễn Thị N và gia đình Bà Vũ Thị M, ông Lê Văn R là hàng xóm, làm rẫy liền kề nhau nên ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M có nhờ trông coi, chăm sóc thu hoạch hộ vườn điều trồng xen cao su liền kề đất bà Nguyễn Thị N và đất của NTCS Tân Lập tại ấp Chợ, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước để ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M về quê tại Thái Bình giải quyết việc gia đình.

Khoảng năm 2009, có đợt đo đạc đại trà để cấp mới Giấy CNQSD đất cho người dân, vợ chồng bà Năm trực tiếp chỉ ranh giới đất của bà Năm, ranh giới đất của ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M để cán bộ đo vẽ, lập sơ đồ. Khi đo vẽ, có thể do vợ chồng bà Năm trực tiếp chỉ ranh đất đối với phần đất khoảng 07 sào của ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M nên cán bộ đo đạc ghi tên chồng của bà Năm (ông Hoàng Văn Năm) vào sổ mục kê. Thực tế, phần đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M, vợ chồng bà Năm chỉ quản lý, trông coi giúp.

Khoảng năm 2013, sau khi giải quyết xong việc nhà ở quê thì ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M vào Bình Phước ở, khi đó, vườn cao su và vườn điều của ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M gửi cho gia đình bà Năm trông coi bị cán bộ của Công ty CPCS ĐP và NTCS Tân Lập cắt, san ủi và trồng mới lại cao su. Bà Năm cứ nghĩ là nhà nước thu hồi đất của ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M nên cũng không thắc mắc. Sau đó, bà Năm được biết, ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M đã khiếu nại đến Công ty cao su Đồng Phú và NTCS Tân Lập nhưng không được giải quyết.

Với tư cách là người biết sự việc, bà Năm xác định phần đất tranh chấp là đất thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M sử dụng ổn định từ năm 1978 đến năm 2012 (thời điểm Công ty CPCS ĐP cắt cao su và điều để trồng mới cao su).

Khi phát hiện Công ty CS ĐP cưa điều + cao su của ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M, bà Nguyễn Thị N đã báo cho ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M. Sau khi báo cho ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M thì khoảng 01 tháng sau ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M từ ngoài Bắc trở vào và tiến hành khiếu nại tại Công ty CS ĐP, NTCS Tân Lập. Sở dĩ những nội dung trên bà Năm nhớ rõ vì bà Năm là người trực tiếp tham gia chỉ ranh, trực tiếp quản lý, chăm sóc vườn cây, đồng thời khi đoàn đo đạc 305 tiến hành đo đạc thì họ ăn, ở tại nhà của bà Năm cho đến khi hoàn tất việc đo vẽ.

Bà Nguyễn Thị N không có yêu cầu gì trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

**** Tại Công văn số 1382/UBND-NC ngày 26/5/2023, UBND huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước trình bày:***

- Việc UBND huyện Đồng Phú cấp Giấy CNQSD đất số 00120/QSDĐ ký ngày 02/12/1998 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định, dựa trên hồ sơ hồ sơ địa chính chính quy xã Tân Tiến năm 1998 và đã được UBND xã Tân Tiến xác nhận.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M, UBND huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước không có ý kiến, yêu cầu gì; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân (Viện KSND) huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, tài liệu, chứng cứ được kiểm tra tại phiên tòa, đối chiếu với quy định của pháp luật nêu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã cơ bản tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử cần kiến nghị khắc phục.

- Nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M. Công nhận cho vợ chồng ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M được quyền sử dụng thửa đất tranh chấp có diện tích 7.887,4 m^2 thuộc thửa số 63, 74, tờ bản đồ số 8 (nay là thửa 150 tờ bản đồ số 25) tại ấp Chợ, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước theo Mảnh trích đo địa chính số 11/2023 ngày 04/7/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước lập; được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp;

Buộc ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M phải trả cho Công ty CPCS ĐP giá trị 399 cây cao su trồng năm 2010 là 201.096.000 đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Trước đây và tại phiên tòa, ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị Tòa án công nhận cho vợ chồng ông Lê Văn R bà Vũ Thị M được quyền sử dụng thửa đất tranh chấp có diện tích 7.887,4 m^2 (*thuộc thửa đất số 63+74 tờ bản đồ 8 theo số liệu chính quy năm 1998, tọa lạc tại ấp Chợ, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước có diện tích 5.870 m^2 đất CLN (theo số liệu chính quy 2009 thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 25, diện tích 7.887,4 m^2), đã được UBND huyện Đồng Phú cấp Giấy CNQSD đất số 00120/QSDĐ ký ngày 02/12/1998 cho hộ ông Lê Văn R*) theo Mảnh trích đo địa chính số 011-2023 ngày 04/7/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước lập; được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án, xác định thửa đất số 63+74 tờ bản đồ 8 theo số liệu chính quy năm 1998, tọa lạc tại ấp Chợ, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước có diện tích 5.870 m^2 đất CLN; theo số liệu chính quy 2009 thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 25, diện tích 7.887,4 m^2; kết quả đo đạc theo Mảnh trích đo địa chính số 011-2023 ngày 04/7/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước lập có diện tích 7.887,4 m^2. Thửa đất tranh chấp có ranh giới riêng biệt với các phần đất còn lại bằng mương thoát nước với các hộ dân xung quanh. Các đương sự thống nhất phần đất đang có tranh chấp có diện tích 7.887,4 m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 011-2023 ngày 04/7/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước lập và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất có tranh chấp là 399 cây cao su trồng năm 2010.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M xác định phần đất tranh chấp có diện tích 7.887,4 m^2 có nguồn gốc do ông Lê Văn R bà Vũ Thị M khai phá từ năm 1978, trực tiếp canh tác sử dụng đến năm 2010. Lời trình bày này được ông Lê Văn R, bà Vũ Thị M chứng minh qua Giấy CNQSD đất số 00120/QSDĐ ký ngày 02/12/1998 do UBND huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước cấp năm 1998; chứng minh qua việc thửa đất có tranh chấp được thể hiện trong bản đồ chính quy năm 1998 (thửa số 63, 74 tờ bản đồ số 8) và bản đồ chính quy năm 2009 (thửa số 150 tờ bản đồ số 25); và lời khai nhận của những người làm chứng.

Tài liệu chứng cứ do ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình phù hợp với các tài liệu, chứng cứ do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước, UBND huyện Đồng Phú, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú xác minh và cung cấp cho Tòa án.

Như vậy, thửa đất có tranh chấp nói trên được ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1978, được UBND huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước cấp Giấy CNQSD

đất theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định, đúng chủ sử dụng đất và phù hợp với thực tế sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất chưa bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành thu hồi đất, hủy bỏ Giấy CNQSD đất đã được cấp.

[2] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện Công ty CPCS ĐP xác định phần đất tranh chấp có vị trí, kích thước tọa độ theo Mảnh trích đo địa chính số 011-2023 ngày 04/7/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước lập do Công ty CPCS ĐP trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 1982 đến nay. Quá trình sử dụng đất tại lô 57 (trong đó có vị trí đất tranh chấp) năm 1998 bị cháy nên cao su chết, công ty không tiến hành trồng mới lại mà giao về cho địa phương quản lý và cấp Giấy CNQSD đất cho người dân lấn chiếm. Phần đất tranh chấp Công ty không giao về địa phương mà khoanh vùng để chăm sóc thu hoạch, quá trình sử dụng đất có trồng cao su và người dân xâm canh trồng điều. Năm 2010, Công ty CPCS ĐP tiến hành cắt bỏ cao su và điều do người dân xâm canh trồng mới lại cao su, trực tiếp sử dụng đất từ năm 1982 đến nay không có ai tranh chấp. Từ năm 2010 đến nay, Công ty CPCS ĐP không nhận được bất kỳ đơn khiếu nại về việc công ty lấn chiếm đất của người dân. Mặt khác, từ năm 1995, UBND tỉnh Sông Bé đã cấp Giấy CNQSD đất cho Công ty, trong đó có phần đất tranh chấp, đến năm 2008, Công ty chuyển đổi mô hình từ Doanh nghiệp nhà nước sang công ty cổ phần, được UBND tỉnh Bình Phước cấp lại Giấy CNQSD đất. Như vậy, Công ty sử dụng phần đất tranh chấp ổn định, liên tục từ năm 1982 đến nay, được cấp Giấy CNQSD đất trước ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M. Do đó, đại diện Công ty CPCS ĐP đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn R.

Xét thấy, theo bản đồ chính quy năm 1998 và năm 2009, phần đất có tranh chấp đều đươc thể hiện độc lập lập thành số thửa, tờ bản đồ riêng biệt, độc lập với phần đất được giao cho Công ty CS ĐP (nay là Công ty CPCS ĐP); lời trình bày của đại diện Công ty CPCS ĐP về quá trình sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1982 đến năm 2010 là không phù hợp với kết quả xác minh của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước; ngoài lời trình bày của mình, Công ty CPCS ĐP không có chứng cứ chứng minh Công ty trực tiếp sử dụng đất từ năm 1982 đến năm 2010. Từ năm 2010, Công ty tiến hành cắt bỏ điều trên phần đất tranh chấp và trồng lại mới cao su, nhưng ông Lê Văn R, bà Vũ Thị M không thực hiện việc khiếu nại, khởi kiện trong thời gian này không phải là căn cứ để chấm dứt việc sử dụng đất và làm mất đi hiệu lực pháp lý của Giấy CNQSD đất đã được cấp cho ông Lê Văn R, bà Vũ Thị M. Công ty CS ĐP (nay là Công ty CPCS ĐP) đã được UBND tỉnh Sông Bé cấp Giấy CNQSD đất từ năm 1995 nhưng không trực tiếp sử dụng phần đất tranh chấp từ khi được cấp Giấy CNQSD đất đến năm 2010.

Như vậy, mặc dù phần đất tranh chấp được cấp cho Công ty CPCS ĐP từ năm 1995 nhưng trên thực tế Công ty không trực tiếp sử dụng đất mà do gia đình ông Lê Văn R, bà Vũ Thị M canh tác, sử dụng và đã được UBND huyện Đồng Phú cấp Giấy CNQSD đất, được thể hiện trên bản đồ chính quy năm 1998 thành các thửa độc lập với phần đất do Công ty CPCS ĐP quản lý, sử dụng.

[3] Quá trình xác minh, thu thập chứng cứ xác định thửa đất số 63+74 (số liệu chính quy năm 1998), tờ bản đồ 8, tọa lạc tại ấp Chợ, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

có diện tích 5.870 m^2 đất CLN (theo số liệu chính quy 2009 thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 25, diện tích 7887,4 m^2), đã được UBND huyện Đồng Phú cấp Giấy CNQSD đất số 00120/QSDĐ ký ngày 02/12/1998 cho hộ ông Lê Văn R nhưng phần đất này lại được UBND tỉnh Bình Phước cấp Giấy CNQSD đất số T01219 ngày 26/10/2008 cho Công ty CPCS ĐP. Các thửa đất trên được UBND huyện Đồng Phú, UBND tỉnh Bình Phước cấp chồng cho hai chủ sử dụng đất khác nhau (theo hình thức giao đất và hình thức thuê đất trả tiền hàng năm). Tòa án đã đề nghị các cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy CNQSD đất xác định tính hợp pháp của các Giấy CNQSD đất đã được cấp và nguyên nhân của sự chồng lấn. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước xác định nguyên nhân của việc cấp chồng Giấy CNQSD đất là do hồ sơ địa chính trước đây chưa đồng bộ, sai số trong công tác đo đạc, công nghệ lạc hậu, thô sơ; khi thực hiện đo đạc không có người chỉ ranh, sai số giữa hai lần đo dẫn đến có sự trùng thửa, chồng lần đất của hộ gia đình, cá nhân với doanh nghiệp và ngược lại.

Như vậy, qua lời trình bày của các đương sự, lời khai của người làm chứng, các hộ dân sinh sống lâu năm tại địa phương, kết quả xác minh trên thực địa xác định: Phần đất tranh chấp có diện tích 7.887,4 m^2 do ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M trực tiếp sử dụng từ năm 1978 đến năm 2010; Công ty CPCS ĐP trực tiếp sử dụng từ năm 2010 đến nay. Các Giấy CNQSD đất cấp cho ông Lê Văn R và cấp cho Công ty CPCS ĐP đối với phần đất tranh chấp có sự chồng lấn do hồ sơ địa chính trước đây chưa đồng bộ, sai số trong công tác đo đạc, công nghệ lạc hậu, thô sơ; khi thực hiện đo đạc không có người chỉ ranh, sai số giữa hai lần đo dẫn đến có sự trùng thửa, chồng lần đất của hộ gia đình, cá nhân với doanh nghiệp và ngược lại. Khi Công ty CPCS ĐP trực tiếp sử dụng đất thì đất đã được gia đình ông Lê Văn R trực tiếp sử dụng ổn định, liên tục hơn 30 năm, được cấp Giấy CNQSD đất đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định; chưa có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất, thu hồi Giấy CNQSD đất nên không có căn cứ xác định quyền sử dụng đất và Giấy CNQSD đất được hộ ông Lê Văn R đã chấm dứt trên thực tế.

Từ những nhận định nêu trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M, công nhận cho ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M được quyền sử dụng phần đất có diện tích 7.887,4 m^2, được quyền sở hữu tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 399 cây cao su trồng năm 2010 là phù hợp. Đồng thời, buộc ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M liên đới trả lại cho Công ty CPCS ĐP giá trị 399 cây cao su trồng năm 2010 với số tiền là 201.096.000 đồng.

[4] Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M, bà Nguyễn Thị N (người trực tiếp trông coi, quản lý vườn điều của ông Lê Văn R thời điểm năm 2009-2010) không xác định được số cây điều bị Công ty CPCS ĐP cắt bỏ năm 2010 là bao nhiêu cây, không yêu cầu xem xét giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Quan điểm về giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước trình bày tại phiên tòa là phù hợp, được chấp nhận.

[6] Đại diện UBND huyện Đồng Phú có đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên Tòa án căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự đưa vụ án ra xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[7] Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, lập sơ đồ thửa đất tranh chấp, chi phí sao lục tài liệu chứng cứ là để thu thập chứng cứ, chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đã được thanh toán với Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, đương sự không yêu cầu xem xét nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 5.000.000 đồng, nguyên đơn phải chịu, được khấu trừ vào tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn R được Tòa án chấp nhận nên Công ty CPCS ĐP phải nộp án phí dân sự sơ thẩm; ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M phải nộp án phí có giá ngạch, nhưng ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M là người cao tuổi, thuộc trường hợp miễn án phí nên ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 147, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M.

1.1 Ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M được quyền sử dụng phần đất có diện tích 7.887,4 m^2 thuộc thửa đất số 63+74 tờ bản đồ 8 theo bản đồ chính quy năm 1998 (nay theo bản đồ chính quy 2009 là thửa đất số 150, tờ bản đồ số 25) tọa lạc tại ấp Chợ, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, đã được UBND huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước cấp Giấy CNQSD đất số 00120/QSDĐ ký ngày 02/12/1998 cho hộ ông Lê Văn R và được quyền sở hữu 399 cây cao su trồng năm 2010 gắn liền với quyền sử dụng đất.

(Vị trí, tọa độ, kích thước, diện tích…phần đất 7.887,4 m^2 được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 011-2023 ngày 04/7/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước lập kèm theo Bản án này).

Ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M tự mình liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục chỉnh lý, đăng ký biến động đất đai trong Giấy CNQSD đất hoặc cấp lại Giấy CNQSD đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án; tự chịu chi phí, các loại thuế phát sinh theo quy định của pháp luật.

1.2 Buộc ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M liên đới trả lại cho Công ty CPCS ĐP giá trị 399 cây cao su trồng năm 2010 với số tiền là 201.096.000 đồng

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty CPCS ĐP phải nộp số tiền án phí là 300.000 đồng.

Ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0019252 ngày 17/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Ông Lê Văn R, Bà Vũ Thị M, đại diện hợp pháp của Công ty CPCS ĐP, bà Nguyễn Thị N có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đại diện hợp pháp của UBND huyện Đồng Phú có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Bình Phước*
- *VKSND huyện Đồng Phú;*
- *THADS huyện Đồng Phú;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Văn Trung