

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BÌNH LONG
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 25/2024/DSST

Ngày 29 – 9 - 2024

V/v: “Tranh chấp quyền
sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BÌNH LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Đình Tùng

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Ngọc Châu
2. Bà Vũ Thị Dung

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thiên Hùng, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bình Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Hùng Phong – Kiểm sát viên

Trong các ngày 28 tháng 9 năm 2024 và ngày 29 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, xét xử sơ thẩm đối với vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 135/2023/TLST - DS, ngày 18 tháng 12 năm 2023, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 57/2024/QĐXXST – DS, ngày 13/9/2024, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông Trần Văn Mai, sinh năm 1949 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Văn Mai là ông Dương Tất Phú, sinh năm 1983 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, khu phố Phú Sơn, phường An Lộc, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

2. ***Bị đơn:*** Ông Lê Hải Hưng, sinh năm 1970 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Hải Hưng là ông Hoàng Kim Vinh, sinh năm 1959 (Có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: Khu phố Phú Thanh, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Cải, sinh năm 1952 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Cải là ông Dương Tất Phú, sinh năm 1983

Địa chỉ: Tổ 6, khu phố Phú Sơn, phường An Lộc, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

3.2. Ông Lê Đình Nhỡ, sinh năm 1930 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

3.3. Bà Trần Thị Ngọc Huệ, sinh năm 1972 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 3, khu phố Phú Hoà 1, phường Phú Đức, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

3.4. Ông Trần Văn Kiêng, sinh năm 1974 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 6, xã Iale, huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai.

3.5. Bà Trần Thị Ngọc Xinh, sinh năm 1979 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Chùa Hà, phố Công Hà, xã Hà Mãn, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh.

3.6 Ông Trần Văn Sang, sinh năm 1985 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: 562/66 Nguyễn Kiệm, phường 4, quận Phú Nhuận, Thành Phố Hồ Chí Minh.

3.7. Bà Trần Thị Ngọc Thảo, sinh năm 1987 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: 120/1C2 Thích Quảng Đức, phường 4, quận Phú Nhuận, Thành Phố Hồ Chí Minh.

3.8. Ông Trần Văn Thuận, sinh năm 1990 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

3.9 Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long

3.10. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Bá Trí, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước. (Xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, cùng các tài liệu chứng cứ kèm theo của nguyên đơn ông Trần Văn Mai và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Dương Tất Phú trình bày: Vào thời gian từ năm 1981, 1982 gia đình ông Trần Văn Mai có khai hoang một mảnh đất có diện tích gần 8000m² đất, tọa lạc tại ấp 17, xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Sông bé nay là tổ 02, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước. Quá trình sử dụng đất gia đình ông Mai canh tác trồng Điều, đến năm 1985 chuyển sang trồng tiêu, đến khoảng thời gian năm 1995 gia đình ông Mai chuyển sang trồng cao su và có trồng xen cây Xà cừ, Chàm, gia đình ông Mai quản lý sử dụng đến nay. Đến năm 1999 gia đình ông Mai được Ủy ban nhân dân huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Trần Văn Mai, đến ngày 17/10/2009 được cấp đổi giấy chứng nhận đứng tên hộ ông Trần Văn Mai, diện tích 7379m², thuộc thửa 98, tờ bản đồ số 18, tọa

lạc tại ấp 17, xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước. Quá trình sử dụng đất ổn định, hàng rào giáp ranh với các hộ, hàng rào cây dâm bụt, ổn định từ năm 1982 đến nay. Nay ông Lê Hải Hưng đo đạc rồi tự ý phá hàng rào của gia đình ông Mai rào lấn chiếm qua phần đất của gia đình ông Mai, xây tường một đoạn và cắm cọc rào hàng rào lưới B40 lấn chiếm đất của gia đình ông Mai diện tích $452,8m^2$, tọa lạc tại tổ 02, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước. Do quá trình đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót như thế nào ông Mai không biết, nay yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận diện tích $452,8m^2$, đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp 17, xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước, theo bản đồ trích đo của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long ngày 21/6/2023 và duyệt ngày 17/8/2023 là của ông Trần Văn Mai. Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Văn Hưng có nghĩa vụ tháo bỏ, di dời toàn tường rào, hàng rào lưới B40 trả lại cho ông Trần Văn Mai phần đất đã lấn chiếm. Buộc ông Lê Văn Hưng có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn Mai phần đất có diện tích $452,8m^2$, thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, có vị trí từ cận theo bản đồ trích đo của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long ngày 21/6/2023 và duyệt ngày 17/8/2023 nay đo đạc lại ngày 20/3/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước, thẩm định ngày 29/8/2024 và yêu cầu Tòa án giải quyết kiến nghị với Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long, cơ quan có thẩm quyền thu hồi phần đất có diện tích $452,8m^2$, đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp 17, xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước, theo bản đồ trích đo của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long ngày 21/6/2023 và duyệt ngày 17/8/2023, đã cấp cho ông Lê Văn Hưng để cấp cho ông Trần Văn Mai.

Ông Lê Hải Hưng trình bày: Ông Hưng không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Nguồn gốc mảnh đất vào năm 1988 gia đình ông Hưng mua lại thửa đất nay là thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, đến năm 1999 được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, năm 2004 được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2019 ông Hưng được gia đình tặng cho quyền sử dụng đất. Tất cả các lần cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều do gia đình ông Mai chỉ ranh giới cho cơ quan đo đạc. Về ranh giới giữa đất của ông Hưng với đất của gia đình ông Mai là một đường thẳng, từ trước đến nay hai bên gia đình đều thống nhất về ranh giới, không có tranh chấp gì. Năm 2023 hai bên thống nhất ranh giới để làm hàng rào, gia đình ông Mai đại diện là bà Huệ là con gái ông Mai kêu cán bộ đo đạc tới để đo lại đất của hai bên và thống nhất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Khi đo thì phát hiện một phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hưng đang do gia đình ông Mai sử dụng, trên phần đất này ông Mai đã trồng Cao su, Xà cừ. Ông Hưng tiến hành làm hàng rào theo ranh giới tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đang rào thì ông Mai ngăn cản không đồng ý và khởi kiện tranh chấp đất với ông Hưng.

Bà Nguyễn Thị Cải trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Trần Văn Mai, bà Cải yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất $452,8m^2$ đất trồng cây lâu

năm, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, huyện Bình Long là của hộ ông Trần Văn Mai. Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Hải Hưng có nghĩa vụ tháo bỏ, di dời toàn bộ tường rào, hàng rào lưới B40 để trả lại cho hộ ông Trần Văn Mai phần đất đã lấn chiếm có diện tích 452,8m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, huyện Bình Long,. Yêu cầu Tòa án giải quyết kiến nghị với Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long, cơ quan có thẩm quyền thu hồi phần đất có diện tích 452,8m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp 17 xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước, đã cấp cho hộ ông Lê Hải Hưng để cấp cho hộ ông Trần Văn Mai.

Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long trình bày ý kiến: Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn Mai đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00992/QSĐĐ/988/QĐUB.H ngày 12/07/1999, số 00140.QSĐĐ/627/QĐUB.H ngày 22/04/2004, số H.02507 ngày 14/10/2009 và trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Đình Nhữ đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 01008.QSĐĐ/988/QĐUB.H ngày 12/07/1999, số 00161.QSĐĐ/627/QĐUB.H ngày 22/04/2004 đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Long nay là thị xã Bình Long thực hiện theo đúng quy định pháp luật về đất đai, hồ sơ đầy đủ theo quy định và các quy định khác của pháp luật về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do pháp luật quy định. Khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tách thửa đất, các ngành chức năng đã tiến hành đo đạc, xác định ranh giới, mốc giới các thửa đất trên theo bản đồ địa chính chính quy đo đạc năm 2004. Trong quá trình sử dụng, các hộ đã sử dụng theo ranh đất do chủ sử dụng đất cũ sử dụng trước khi nhận chuyển nhượng, không đúng ranh theo giấy CNQSD đất. Do đó các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất nêu trên không đúng với diện tích và hiện trạng đất sử dụng. Từ những nội dung trên, Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long đề nghị Tòa án căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, các chứng cứ đã thu thập, hồ sơ liên quan, các quy định pháp luật hiện hành xử lý vụ án theo quy định.

Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước trình bày ý kiến: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BI 168760, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 02329 đối với thửa đất số 100 (được tách ra từ thửa 75), tờ bản đồ số 18 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 08/8/2019 cho ông Lê Hải Hưng được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại thủ tục số 32 lĩnh vực đất đai, mã số hồ sơ B-BTM-BPC-265092 - TT Danh mục thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền quản lý và giải quyết của ngành Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ban hành kèm theo Quyết định số 1618/QĐ - UBND ngày 02 tháng 8 năm 2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh. Khi thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Hải Hưng, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 02329 đối với thửa đất số 100 (được tách ra từ thửa 75), tờ bản đồ số 18 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 08/8/2019, Chi nhánh căn cứ vào bản đồ địa chính, giấy chứng nhận đã được cấp và sử dụng thước dây để xác định kích thước phần diện tích cần tách ra theo yêu cầu của chủ sử dụng mà không kiểm tra, xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo bản đồ địa chính. Do trường hợp tách thửa nêu trên không có sự thay đổi ranh giới so

với giấy chứng nhận đã cấp nên Chi nhánh không thực hiện lập bản mô tả, ký giáp ranh giữa các chủ sử dụng đất liền kề theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Bà Trần Thị Ngọc Huệ, ông Trần Văn Kiểng, bà Trần Thị Ngọc Xinh, ông Trần Văn Sang, bà Trần Thị Ngọc Thảo, ông Trần Văn Thuận trình bày: Khoảng năm 1982 ông Trần Văn Mai và bà Nguyễn Thị Cải đã khai hoang một thửa đất với diện tích gần 8000m², đất tọa lạc tại địa chỉ: ấp 17, xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Sông Bé nay là ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long. Đến năm 1999 được Ủy ban nhân dân huyện Bình Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Trần Văn Mai. Đến ngày 17/10/2009 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Trần Văn Mai, diện tích 7379m². Sự việc ông Hưng lấn đất của ông Mai hiện nay đang giải quyết đề nghị Tòa án xem xét, xét xử đúng theo quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tổ tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định. Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ đã thẩm tra tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn Mai yêu cầu Tòa án công nhận một mảnh đất có diện tích đất 452,8m² thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18, tại địa chỉ ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long là của ông Trần Văn Mai, buộc ông Lê Hải Hưng tháo bỏ, di dời toàn bộ tường rào, hàng rào lưới B40 trả lại cho ông Trần Văn Mai diện tích đất 452,8m² thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18, tại địa chỉ ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Mai công nhận một mảnh đất có diện tích đất 452,8m² thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18, tại địa chỉ ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước là của ông Trần Văn Mai, buộc ông Lê Hải Hưng có nghĩa vụ tháo bỏ, di dời toàn bộ tường rào, hàng rào lưới B40 trả lại cho ông Trần Văn Mai diện tích đất 452,8m² thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18, tại địa chỉ ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo đơn của ông Trần Văn Mai yêu cầu Tòa án công nhận một mảnh đất có diện tích đất 452,8m² thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18, tại địa chỉ ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước là của ông Trần Văn Mai, buộc ông Lê Hải Hưng tháo bỏ, di dời toàn bộ tường rào, hàng rào lưới B40 trả lại cho ông Trần Văn Mai phần đất có diện tích 452,8m², thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, có vị trí tứ cận theo sơ đồ đo đạc ngày 20/3/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước, thẩm định ngày 29/8/2024. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại các Điều 164 và Điều 166 của Bộ luật dân sự, Điều 203 Luật đất đai. Căn cứ quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều

39 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

- Quá trình tiến hành tố tụng Tòa án xác định ông Lê Đình Nhữ, sinh năm 1930, địa chỉ tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng ông Lê Hải Hưng trình bày vì lý sức khỏe, do ông Lê Đình Nhữ năm nay đã 94 tuổi nên đề nghị không triệu tập ông Nhữ tham gia tố tụng, tại phiên tòa Hội đồng xét xử hỏi ý kiến ông Trần Văn Mai, ông Dương Tất Phú và ông Lê Hải Hưng và đại diện của ông Hưng thống nhất không triệu tập ông Nhữ tham gia tố tụng.

[2] Về nội dung vụ án: Vào khoảng thời gian 1981, 1982 gia đình ông Trần Văn Mai có khai hoang một mảnh đất có diện tích khoảng 8000m², tọa lạc tại ấp 17, xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Sông Bé nay là tổ 02, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước. Quá trình sử dụng đất bị ông Lê Hải Hưng lấn chiếm diện tích 452,8m² nay ông Mai yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận diện tích 452,8m², đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp 17, xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước, theo bản đồ trích đo của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long ngày 21/6/2023 và duyệt ngày 17/8/2023 là của ông Trần Văn Mai. Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Hải Hưng có nghĩa vụ tháo bỏ, di dời toàn bộ tường rào, hàng rào lưới B40 trả lại cho ông Trần Văn Mai phần đất có diện tích 452,8m², thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, có vị trí tứ cận theo bản đồ trích đo của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long ngày 21/6/2023 và duyệt ngày 17/8/2023 nay đo đạc lại ngày 20/3/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước, thẩm định ngày 29/8/2024. Yêu cầu Tòa án giải quyết kiến nghị với Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long, cơ quan có thẩm quyền thu hồi phần đất có diện tích 452,8m², đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp 17, xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước, theo bản đồ trích đo của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long ngày 21/6/2023 và duyệt ngày 17/8/2023, đã cấp cho ông Lê Văn Hưng để cấp cho ông Trần Văn Mai.

Ông Lê Hải Hưng không đồng ý với yêu cầu của ông Trần Văn Mai, ông Hưng cho rằng phần đất có diện tích 452,8m², đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp 17, xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước là của ông Hưng đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận. Ông Hưng và đại diện của ông Hưng cho rằng thửa đất của ông Trần Văn Mai và thửa đất của ông Lê Đình Nhữ được cấp cùng thời điểm, qua các lần cấp giấy chứng nhận và cấp đổi giấy chứng nhận các bên đều ký xác nhận, ký giáp ranh xác nhận diện tích đất trong giấy chứng nhận và ranh đất trong giấy chứng nhận là ranh thẳng như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và cấp đổi nên nguyên đơn khởi kiện là không có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Mai.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

[3.1] Về nguồn gốc: Vào khoảng năm 1981, 1982 gia đình ông Trần Văn Mai khai hoang mảnh đất có diện tích khoảng 7816m², đăng ký năm 1998 (Bút lục 164) phần đất có diện tích 7379m², thuộc thửa 98, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp 17, xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước, năm 1999 gia đình ông Mai được Ủy ban nhân dân huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Trần Văn Mai, đến năm 2004 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 7256m²; đến ngày 17 tháng 10 năm 2009 được cấp đổi giấy chứng nhận diện tích 7379m², thuộc thửa 98, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp 17, xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước đứng tên hộ ông Trần Văn Mai. Quá trình sử dụng đất ổn định, hàng rào giáp ranh với các hộ, hàng rào cây dâm bụt, ổn định từ năm 1982 đến nay, ông Mai sử dụng đất công khai, ngay tình. Nay ông Lê Hải Hưng đo đạc rồi tự ý phá hàng rào của gia đình ông Mai, rào lấn chiếm qua phần đất của gia đình ông Mai, xây tường và cắm cọc bê tông, rào hàng rào lưới B40 lấn chiếm diện tích 452,8m² đất của gia đình ông Mai. Diện tích 452,8m² gia đình ông Mai quản lý, sử dụng khai phá theo tập quán canh tác trên 30 năm nên theo quy định tại Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật dân sự thì yêu cầu khởi kiện của ông Mai là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Công nhận phần đất có diện tích đất 452,8m², thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước là của ông Trần Văn Mai. Ông Trần Văn Mai được toàn quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất có diện tích 452,8m², thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, có vị trí tứ cận theo sơ đồ đo đạc ngày 20/3/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước, thẩm định ngày 29/8/2024. Buộc ông Lê Hải Hưng có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản gồm: Một bức tường (tường rào) xây gạch Block, móng gạch và bê tông, cao 1,66m, dài 22m, hàng rào lưới B40, hàng cột bê tông dài 31,5m, cao 1,6m, ra khỏi phần đất có diện tích 425,8m², thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, có vị trí tứ cận theo sơ đồ đo đạc ngày 20/3/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước, thẩm định ngày 29/8/2024. Trường hợp không tự nguyện tháo dỡ, di dời thì cưỡng chế thi hành án đập bỏ không bồi thường.

[3.2] Xét yêu cầu của bị đơn: Về nguồn gốc đất ông Lê Đình Nhữ (bố ông Hưng) nhận sang nhượng năm 1993, đăng ký diện tích 5604m² (Bút lục 167) đến năm 1999 thì được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đứng tên ông Lê Đình Nhữ, diện tích 5.604m², đến ngày 28/6/2003 ông Nhữ xin đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận và năm 2004 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 7.262m² (Bút lục 58, 59) như vậy diện tích đất của ông Nhữ đã tăng từ 5604m² lên 7.262m², đến năm 2019 ông Nhữ tách thửa một phần cho ông Lê Quang Khánh diện tích 337,9m², phần còn lại sang nhượng cho ông Lê Hải Hưng. Ông Hưng cho rằng phần đất có diện tích 452,8m², đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp 17, xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước có nguồn gốc của gia đình ông Hưng, năm 1988 gia đình ông Hưng mua lại là chưa đúng vì theo tờ khai

của ông Nhỡ là đất nhận sang nhượng năm 1993, canh tác, sử dụng đến năm 1999 thì được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đứng tên ông Lê Đình Nhỡ, năm 2004 được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2019 ông Hưng được gia đình tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất trong đó có phần đất có diện tích 452,8m², ranh giới giữa đất của ông Hưng với đất của gia đình ông Mai trong giấy chứng nhận là một đường thẳng, từ trước đến nay hai bên gia đình đều thống nhất, không có tranh chấp gì. Đối với giấy chứng nhận ông Hưng được cấp, ông Hưng cho rằng phát hiện đất bị lấn chiếm từ năm 1999 nhưng qua các lần cấp đổi giấy chứng nhận (năm 2004) gia đình ông Nhỡ và ông Hưng không có ý kiến gì, năm 2019 khi tách thửa cho ông Khánh cũng không đo đạc và ông Hưng được gia đình tặng cho quyền sử dụng đất bao gồm cả diện tích của ông Mai đang quản lý sử dụng là không đúng quy định của pháp luật vì đất không có đủ điều kiện để chuyển nhượng, diện tích đất được nhận tặng cho trong giấy chứng nhận ít hơn so với giấy chứng nhận mà phần đất có diện tích 452,8m² gia đình ông Mai đang trồng và khai thác trong đó có 18 cây cao su và 5 cây Xà cừ. Năm 2023 khi đo đất mới biết một phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hưng được cấp đang do gia đình ông Mai quản lý, sử dụng nên ông Hưng đã đem cột sang rào, xây tường trong khi tài sản của ông Mai đang quản lý, khai thác là không phù hợp do vậy lời trình bày của ông Hưng và đại diện của ông Hưng chỉ dựa trên giấy chứng nhận được cấp là không có đủ căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3.3] Do các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp có sai sót cần phải kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước, Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B1168760, số vào sổ cấp GCN số CS02329, thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 08/8/2019 cho ông Lê Hải Hưng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 138111, vào sổ GCN số H.02507 ngày 14/10/2009 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Long cấp cho ông Trần Văn Mai, đề điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với nguồn gốc và thực trạng sử dụng đất.

[3.4] Ông Trần Văn Mai và ông Lê Hải Hưng có nghĩa vụ liên hệ với Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước, cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Chi phí tố tụng: Căn cứ vào các Điều 157 và 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

[4.1] Chi phí đo đạc: Ông Trần Văn Mai chịu ông Mai đã nộp.

[4.2] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 5.000.000đ (Năm triệu đồng). Ông Trần Văn Mai tự nguyện chịu được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp, theo phiếu thu ngày 01/4/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long.

[5] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thu, miễn, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án; Ông Lê Hải Hưng chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 203 của Luật đất đai, các Điều 164, Điều 166, Điều 169, Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật dân sự, Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Mai về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1.1. Công nhận phần đất có diện tích đất 452,8m², thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước là của ông Trần Văn Mai. Ông Trần Văn Mai được toàn quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất có diện tích 452,8m², thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, có vị trí tứ cận theo sơ đồ đo đạc ngày 20/3/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước, thẩm định ngày 29/8/2024. Điều chỉnh phần đất có diện tích 452,8m², đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B1168760, sổ vào sổ cấp GCN số CS02329, thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước đã cấp ngày 08/8/2019 cho ông Lê Hải Hưng có vị trí tứ cận theo sơ đồ đo đạc ngày 20/3/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước, thẩm định ngày 29/8/2024 để điều chỉnh cấp cho ông Trần Văn Mai.

1.2. Buộc ông Lê Hải Hưng có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản gồm: Một bức tường (tường rào) xây gạch Block, móng gạch và bê tông, cao 1,66m, dài 22m, hàng rào lưới B40, cột bê tông dài 31,5m, cao 1,6m, trả lại cho ông Trần Văn Mai phần đất có diện tích 425,8m², thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, có vị trí tứ cận theo sơ đồ đo đạc ngày 20/3/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước, thẩm định ngày 29/8/2024.

Trường hợp ông Lê Hải Hưng không tự nguyện tháo dỡ, di dời thì cưỡng chế thi hành án đập bỏ không bồi thường.

1.3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước, Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B1168760, sổ vào sổ cấp GCN số CS02329, thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 08/8/2019 cấp cho ông Lê Hải Hưng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 138111, vào sổ GCN số H.02507 ngày 14/10/2009 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Long cấp cho ông Trần Văn Mai, để điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với nguồn gốc và thực trạng sử dụng đất.

1.4. Các đương sự liên hệ Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước, Cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với thực trạng sử dụng đất.

2. Chi phí tố tụng: Căn cứ vào các Điều 157 và 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

2.1. Chi phí đo đạc: Ông Trần Văn Mai chịu ông Mai đã nộp.

2.2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 5.000.000đ (Năm triệu đồng). Ông Trần Văn Mai tự nguyện chịu được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp, theo phiếu thu ngày 01/4/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long.

3. Về án phí: Căn cứ theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thu, miễn, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông Lê Hải Hưng chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

5. 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKS thị xã Bình Long;
- Các đương sự;
- CCTHAND thị xã Bình Long;
- Lưu hồ sơ.

Lê Đình Tùng

Lê Đình Tùng

Điều chỉnh phần đất có diện tích 64,0m², đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại khu phố Phú Hòa 1, phường Phú Đức, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Số 00446/QSDĐ/2738/QĐUB, do Ủy ban nhân dân huyện Bình Long cấp ngày 20/8/2002, đứng tên hộ ông Lê Minh Hoàng, theo sơ đồ mảnh trích đo địa chính ngày 25/9/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long để điều chỉnh cấp cho ông Ngô Thế Quang và bà Nguyễn Thị Hải Yến.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị Thu Hương.

3.1. Công nhận phần đất có diện tích 78,2m², thuộc thửa đất số 368, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại khu phố Phú Hòa 1, phường Phú Đức, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, theo sơ đồ mảnh trích đo địa chính ngày 25/9/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long là của bà Vũ Thị Thu Hương.

4. Kiến nghị với Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước, Cơ quan có thẩm quyền thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CX 95447, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 01353, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 26/11/2020, đứng tên ông Ngô Thế Quang và bà Nguyễn Thị Hải Yến, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DC040199, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 01533, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày

26/11/2020, đứng tên bà Vũ Thị Thu Hương và giấy chứng nhận vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Số 00446/QSDĐ/2738/QĐUB, do Ủy ban nhân dân huyện Bình Long cấp ngày 20/8/2002, đứng tên hộ ông Lê Minh Hoàng, để điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với nguồn gốc và thực trạng sử dụng đất.

Các đương sự liên hệ Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước, Cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với thực trạng sử dụng đất.

vì gia đình ông Mai làm ăn sinh sống ổn định từ những năm 1982 đến nay, hàng rào ranh giới sử dụng ổn định. Nay do quá trình đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót như thế nào ông Mai không biết. Nay yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận diện tích 452,8m², đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Ấp 17, xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước, theo bản đồ trích đo của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long ngày 21/6/2023 và duyệt ngày 17/8/2023 là của ông Trần Văn Mai. Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Văn Hưng có nghĩa vụ tháo bỏ, di dời toàn tường rào, Hàng rào lưới B40 trả lại cho ông Trần Văn Mai phần đất đã lấn chiếm. Buộc ông Lê Văn Hưng có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn Mai phần đất có diện tích 452,8m², thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 100; tọa lạc tại tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, có vị trí tứ cận theo bản đồ trích đo của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long ngày 21/6/2023 và duyệt ngày 17/8/2023 nay đo đạc lại ngày 20/3/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước, thẩm định ngày 29/8/2024. Yêu cầu Tòa án giải quyết kiến nghị với Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long, cơ quan có thẩm quyền thu hồi phần đất có diện tích 452,8m², đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp 17, xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước, theo bản đồ trích đo của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long ngày 21/6/2023 và duyệt ngày 17/8/2023, đã cấp cho ông Lê Văn Hưng để cấp cho ông Trần Văn Mai.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKS thị xã Bình Long;
- Các đương sự;
- CCTHAND thị xã Bình Long;
- Lưu hồ sơ.

Lê Đình Tùng

Do thửa đất số 100 tách từ thửa đất số 75 đã được cấp giấy chứng QSDĐ năm 2004, dẫn đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B1168760, số vào sổ cấp GCN số CS02329, thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18 có diện tích không đúng với hiện trạng sử dụng. (gửi kèm là toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ của thửa đất số 100; thửa đất số 75) Trên đây là ý kiến của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bình Long trình bày ý kiến theo nội dung công văn số 524/VPĐKKĐĐ-ĐK CGCN ngày 24/4 2024 kính gửi Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B1168760, số vào sổ cấp GCN số CS02329, thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 08/8/2019 cấp cho ông Lê Hải Hưng tọa lạc tại ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long không có đo đạc hiện trạng thực tế thửa đất. Thửa đất số 100 tách từ thửa đất số 75, tại thời điểm ông Lê Đình Nhỡ nộp hồ sơ đề nghị tách thửa năm 2019 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bình Long có kiểm tra bằng thước dây không đo đạc hiện trạng và căn cứ vào 2 thửa 100 được tách

từ thửa 75 (đã được cấp GCNQSDĐ) và khi thực hiện thủ ở tách thửa không quy định phải kỳ giáp ranh với chủ sử dụng đất liền kề, GCN số CS02329, thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 08/8/2019 cấp cho ông Lê Hải Hưng tọa lạc tại ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long không có đo đạc hiện trạng thực tế thửa đất. Thửa đất số 100 tách từ thửa đất số 75, tại thời điểm ông Lê Đình Nhữ nộp hồ sơ đề nghị tách thửa năm 2019 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bình Long có kiểm tra bằng thước dây không đo đạc hiện trạng và căn cứ vào 2 thửa 100 được tách từ thửa 75 (đã được cấp GCNQSDĐ) và khi thực hiện thủ ở tách thửa không quy định phải kỳ giáp ranh với chủ sử dụng đất liền kề,

kiểm xác định kích thước phần diện tích cần tách ra theo yêu cầu của chủ sử dụng mà không tích giữa bản đồ địa chính và hiện trạng sử dụng đất. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường không có ý kiến gì đối với nội dung trên, đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Bình Long giải quyết vụ án theo quy định hiện hành của pháp luật.

4. Đối với nội dung "Cử đại diện tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án": Sở Tài nguyên và Môi trường cử ông Phạm Bá Trí, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bình Long (với tư cách bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp) đến Tòa án nhân dân thị xã Bình Long để tham gia tố tụng. Ông Phạm Bá Trí được toàn quyền quyết định, trình bày ý kiến, quan điểm, được lập văn bản, cung cấp bằng chứng có liên quan trọng việc thực hiện các hồ sơ, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được ký tên trên các giấy tờ liên quan trọng vụ án, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B1168760, sổ vào sổ cấp GCN số CS02329, thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 08/8/2019 cấp cho ông Lê Hải Hưng tọa lạc tại ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long không có đo đạc hiện trạng thực tế thửa đất. Thửa đất số 100 tách từ thửa đất số 75, tại thời điểm ông Lê Đình Nhữ nộp hồ sơ đề nghị tách thửa năm 2019 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bình Long có kiểm tra bằng thước dây không đo đạc hiện trạng và căn cứ vào 2 thửa 100 được tách từ thửa 75 (đã được cấp GCNQSDĐ) và khi thực hiện thủ ở tách thửa không quy định phải kỳ giáp ranh với chủ sử dụng đất liền kề,

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B1168760, sổ vào sổ cấp GCN số CS02329, thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 08/8/2019 cấp cho ông Lê Hải Hưng thực hiện theo trình tự thủ tục được quy định bộ thủ tục hành chính mã số B-BTM-BPC- 265082-TT và mã số B-BTM-BPC-265092-TT ban hành kèm theo quyết định số 1618/QĐ-UB ngày 02/8/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Phước. Điều kiện tách thửa quy định tại Điều 3 quyết định số 31/2014/QĐ-UB ngày 19/12/2014 của UBND tỉnh Bình Phước.

TÒA ÁN NHÂN DÂN
NAM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT

THỊ XÃ BÌNH LONG

Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

TỈNH BÌNH PHƯỚC

Số: 57/2024QĐXXST-DS

Bình Long, ngày 13 tháng

9 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

ĐƯA VỤ ÁN RA XÉT XỬ

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BÌNH LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Căn cứ vào các điều 48, 203 và điều 220 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 135/2023/TLST-DS
ngày 18 tháng 12 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

I. Đưa ra xét xử sơ thẩm vụ án dân sự về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất,
giữa:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn Mai, sinh năm 1949

Địa chỉ: Tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Ông Lê Hải Hưng, sinh năm 1970

Địa chỉ: Tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Nguyễn Thị Cải, sinh năm 1952, địa chỉ: Tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã
Bình Long, tỉnh Bình Phước.

+ Trần Thị Ngọc Huệ, sinh năm 1972, địa chỉ: Tổ 3, khu phố Phú Hoà 1,
phường Phú Đức, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

+ Trần Văn Kiểng, sinh năm 1974, địa chỉ: Thôn 6, xã Iale, huyện Chư Puh,
tỉnh Gia Lai.

+ Trần Thị Ngọc Xinh, sinh năm 1979, địa chỉ: Chùa Hà, phố Công Hà, xã Hà Mã, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh.

+ Trần Văn Sang, sinh năm 1985, địa chỉ: 562/66 Nguyễn Kiệm, phường 4, quận Phú Nhuận, Thành Phố Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

+ Trần Thị Ngọc Thảo, sinh năm 1987, địa chỉ: 120/1C2 Thích Quảng Đức, phường 4, quận Phú Nhuận, Thành Phố Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

+ Trần Văn Thuận, sinh năm 1990, địa chỉ: Tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước – Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Bá Trí, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Văn Mai và bà Nguyễn Thị Cải: Ông Dương Tất Phú, sinh năm 1983, địa chỉ: Tổ 6, khu phố Phú Sơn, phường An Lộc, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Thời gian mở phiên tòa: Vào lúc 14 giờ 00 phút, ngày 28 tháng 9 năm 2024

Địa điểm mở phiên tòa: Hội trường xét xử, Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ: Số 2, đường Lê Quý Đôn, phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Vụ án được xét xử công khai.

II. Những người tiến hành tố tụng:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Đình Tùng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Ngọc Châu

Bà Vũ Thị Dung

Hội thẩm nhân dân dự khuyết: Ông Lưu Huy Hà

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tân Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Phong – Kiểm sát viên.

III. Những người tham gia tố tụng khác:

Nơi nhận:

Đương sự;

-VKSND TX Bình Long;

-Lưu HSVA

THẨM PHÁN

-

Lê Đình Tùng

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BẢN TỰ KHAI

Kính gửi: Tòa án nhân dân thị xã Bình Long - tỉnh Bình Phước

Tôi tên là Dương Tất Phú , sinh năm 1983

Địa chỉ: Tổ 6, khu phố Phú Sơn, phường An Lộc, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Tôi là người đại diện theo ủy quyền của bà: Nguyễn Thị Cải, sinh năm 1952

Địa chỉ: Tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” hiện đang được Tòa án nhân dân thị xã Bình Long thụ lý, giải quyết.

Nội dung bản tự khai như sau:

Khoảng năm 1982 gia đình bà Nguyễn Thị Cải đã khai hoang một thửa đất với diện tích gần 8000 m², đất tọa lạc tại địa chỉ: ấp 17, xã Thanh Lương, huyện Bình Long, tỉnh Sông Bé nay là tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Quá trình sử dụng đất, gia đình bà Cải, ông Mai canh tác trồng điều, đến năm 1985 chuyển sang trồng tiêu sau đó đến khoảng năm 1995 chuyển sang trồng cao su, xen lẫn 1 số cây xà cừ, cây tràm. Năm 1999 gia đình bà Cải được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Trần Văn Mai. Đến ngày 17/10/2009 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Trần Văn Mai, diện tích 7379 m², thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Ấp 17 xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước. Quá trình canh tác, sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp với ai, có hàng rào giáp ranh với các hộ bằng cây Râm bụt và nọc tiêu ...

Nay ông Lê Hải Hưng đo đạc rồi tự ý phá hàng rào của gia đình bà Cải, rào lấn chiếm qua phần đất của gia đình bà Cải, xây từng một đoạn và cắm cọc rào hàng rào lưới B40 lấn chiếm đất của gia đình bà Cải với diện tích 452,8 m² tọa lạc tại : tổ 2, ấp 17 xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Việc UBND huyện Bình Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân trong đó có mảnh đất của gia đình bà Cải là có sai sót vì gia đình bà Cải làm ăn sinh sống ổn định từ những năm 1982 đến nay, hàng rào giới giới sử dụng ổn định. Nay do quá trình đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót .

Vì vậy, gia đình bà Nguyễn Thị Cải, ông Trần văn Mai đã làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Bình Long giải quyết:

1. Yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất 452,8 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại : tổ 2, ấp 17 xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước theo bản đồ trích đo của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long ngày 21/06/2023 và duyệt ngày 17/08/2023 là của hộ ông Trần Văn Mai.

2. Yêu cầu tòa án giải quyết buộc ông Lê Hải Hưng có nghĩa vụ tháo bỏ, di dời toàn bộ tường rào, hàng rào lưới B40 để trả lại cho hộ ông Trần Văn Mai phần đất đã lấn chiếm có diện tích 452,8 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại : tổ 2, ấp 17 xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước theo bản đồ trích đo của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long ngày 21/06/2023 và duyệt ngày 17/08/2023 là của hộ ông Trần Văn Mai.

3. Yêu cầu tòa án giải quyết kiến nghị với Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long, cơ quan có thẩm quyền thu hồi phần đất có diện tích 452,8 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại : tổ 2, ấp 17 xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước theo bản đồ trích đo của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long ngày 21/06/2023 và duyệt ngày 17/08/2023 đã cấp cho hộ ông Lê Hải Hưng để cấp cho hộ ông Trần Văn Mai.

Trên đây là toàn bộ nội dung tự khai của bà Nguyễn Thị Cải và cam đoan toàn bộ những lời khai trên là đúng sự thật.

Trân trọng!

Bình Long, ngày tháng năm
2024

Người khai

Người đại diện theo ủy quyền

TRÌNH BÀY YÊU CẦU KHỎI KIỆN

Thưa hội đồng xét xử!

Khoảng năm 1982 gia đình ông Dương Tất Phú
Trần Văn Mai đã khai hoang một
thửa đất với diện tích gần 8000 m², đất tọa lạc tại địa chỉ: ấp 17, xã Thanh Lương,
huyện Bình Long, tỉnh Sông Bé nay là tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long,
tỉnh Bình Phước.

Quá trình sử dụng đất, gia đình ông Mai canh tác trồng điều, đến năm 1985
chuyển sang trồng tiêu sau đó đến khoảng năm 1995 chuyển sang trồng cao su, xen
lẫn 1 số cây xà cừ, cây tràm.

Năm 1999 gia đình ông Mai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng
tên hộ ông Trần Văn Mai. Năm 2004 cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần
1, đến năm 2009 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần 2 thuộc thửa
đất số 98, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Ấp 17 xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh
Bình Phước.

Quá trình canh tác, sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp với ai, có hàng rào
giáp ranh với các hộ bằng cây Râm bụt và nọc tiêu ...

Nay ông Lê Hải Hưng đo đạc rồi tự ý phá hàng hàng ranh giới giữa hai gia
đình, xây tường và cắm cọc rào hàng rào lưới B40 lấn chiếm đất của gia đình ông
Mai với diện tích 452,8 m² tọa lạc tại : tổ 2, ấp 17 xã Thanh Phú, thị xã Bình Long,
tỉnh Bình Phước.

Việc UBND huyện Bình Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các
hộ dân trong đó có mảnh đất của gia đình ông Mai là có sai sót vì gia đình ông Mai
làm ăn sinh sống ổn định từ những năm 1982 đến nay, hàng rào ranh giới sử dụng ổn
định. Nay do quá trình đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót.

Vì vậy, gia đình ông Trần văn Mai đã làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã
Bình Long giải quyết:

1. Công nhận phần diện tích đất 452,8 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất
số 100, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại : tổ 2, ấp 17 xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh
Bình Phước theo bản đồ trích đo của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã
Bình Long ngày 21/06/2023 và duyệt ngày 17/08/2023 là của hộ ông Trần Văn Mai.

2. Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Hải Hưng có nghĩa vụ tháo bỏ, di dời
toàn bộ tường rào, hàng rào lưới B40 để trả lại cho hộ ông Trần Văn Mai phần đất đã
lấn chiếm có diện tích 452,8 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 100, tờ bản

đồ số 18 tọa lạc tại : tổ 2, ấp 17 xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước theo bản đồ trích đo của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long ngày 21/06/2023 và duyệt ngày 17/08/2023 là của hộ ông Trần Văn Mai.

3. Yêu cầu tòa án giải quyết kiến nghị với Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long, cơ quan có thẩm quyền thu hồi phần đất có diện tích 452,8 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại : tổ 2, ấp 17 xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước theo bản đồ trích đo của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long ngày 21/06/2023 và duyệt ngày 17/08/2023 đã cấp cho hộ ông Lê Hải Hưng để cấp cho hộ ông Trần Văn Mai.

XÁC ĐỊNH VỀ NGUỒN GỐC ĐẤT

- Nguồn gốc ban đầu của thửa đất: Tổ 2, ấp 17 xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước là do hộ ông Trần Văn Mai khai hoang vào năm 1982 mà có.

Ngày 12/07/1999 được UBND huyện Bình Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00992 QSDĐ/988/QĐUB-H.

Ngày 22/04/2004 được UBND huyện Bình Long cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00140 QSDĐ/627/QĐUB-H thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 18, diện tích 7256 m² , Tọa Lạc tạ. Tổ 2, ấp 17 xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước

Ngày 14/10/2009 được UBND huyện Bình Long cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào H 02507/QĐUB-H thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 18, diện tích 7379 m² , Tọa Lạc tạ. Tổ 2, ấp 17 xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước

LUẬN CỨ BẢO VỆ

Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Thưa hội đồng xét xử!

Thưa vị đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa;

Từ những nội dung, yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Mai, những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phần hỏi, tranh luận công khai tại phiên tòa ngày hôm nay, là người đại diện ủy quyền cho ông Mai, tôi đề nghị Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân thị xã Bình Long xem xét, quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Mai.

Cụ thể là:

1. Công nhận phần diện tích đất 452,8 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại: tổ 2, ấp 17 xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước theo bản đồ trích đo của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long ngày 21/06/2023 và duyệt ngày 17/08/2023 là của hộ ông Trần Văn Mai.

2. Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Hải Hưng có nghĩa vụ tháo bỏ, di dời toàn bộ tường rào, hàng rào lưới B40 để trả lại cho hộ ông Trần Văn Mai phần đất đã lấn chiếm có diện tích 452,8 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại : tổ 2, ấp 17 xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước theo bản đồ trích đo của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long ngày 21/06/2023 và duyệt ngày 17/08/2023 là của hộ ông Trần Văn Mai.

3. Yêu cầu tòa án giải quyết kiến nghị với Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long, cơ quan có thẩm quyền thu hồi phần đất có diện tích 452,8 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại : tổ 2, ấp 17 xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước theo bản đồ trích đo của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long ngày 21/06/2023 và duyệt ngày 17/08/2023 đã cấp cho hộ ông Lê Hải Hưng để cấp cho hộ ông Trần Văn Mai.

Bởi lẽ:

Theo hồ sơ vụ án thể hiện, thửa đất của hộ gia đình ông Trần Văn Mai được gia đình ông khai hoang vào năm 1982 và được cấp giấy chứng nhận lần đầu vào năm 1999 sau đó cấp đổi 2 lần vào năm 2004 và năm 2009,

Quá trình canh tác, sử dụng đất của gia đình ông Mai ổn định từ khi khai hoang cho đến trước năm 2019. Gia đình ông Mai khi khai hoang song đã trồng các cây như Tiêu, điều, cây cao su và một số cây trồng xen kẽ như xà cừ, keo ... (điều 1982, tiêu trồng vào năm 1985, cao su trồng vào năm 1995). Hiện nay, theo thực trạng sử dụng đất thì trên phần diện tích đất 452,8 m² hiện đang thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Hải Hưng thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại: tổ 2, ấp 17 xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước. nhưng phần diện tích đất 452,8 m² giáp ranh với hộ ông Hưng có hàng ranh giới rõ ràng giữa ranh đất của hai nhà, sử dụng ổn định từ thời điểm năm 1982 trước khi ông Lê Đình Nhữ nhận chuyển nhượng từ người khác. Đến năm 1985 ông Nhữ đến canh tác, sử dụng đất thì hai hộ gia đình vẫn sử dụng ổn định theo hàng ranh hiện có, hai bên không có bất cứ tranh chấp gì, sử dụng ổn định cho đến khi ông Nguyễn Đình Nhữ chuyển cho ông Lê Hải Hưng thì mới xảy ra sự việc tranh chấp. Hiện nay, tại phần ranh đất giữa hai hộ vẫn rất rõ ràng, có hàng cây xà cừ, nọc tiêu (một phần là nọc da đá, một phần là nọc của cây anh đào) đã cắt gần sát mặt đất, có hàng cây cao su được gia đình ông Trần Văn Mai trồng vào năm 1995.

Thưa hội đồng xét xử!

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của tòa án nhân dân thị xã Bình Long (bút lục số 174-HSVA) thể hiện trên phần diện tích đất tranh chấp giữa ông Trần Văn Mai và ông Lê hải Hưng thể hiện:

1) Trên hàng ranh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tính từ mốc hướng đông bắc qua hướng tây nam có: tường xây gạch blocks, móng gạch + bê tông dài 22m, cao 1,66m do ông Lê hải Hưng xây dựng vào tháng 2 năm 2023, tiếp theo hàng rào gạch là hàng rào lưới B40 là hàng cột bê tông cao 1,6m (23 cột bê tông).

2) Trên phần đất tranh chấp tính từ hướng tây nam qua hướng đông bắc có một hàng cây cao su dọc theo hàng rào cột bê tông gồm 18 cây do ông Trần Văn Mai trồng, song song với hàng cao su nói trên là một hàng cột gỗ đã bị cắt ngọn còn lại gốc (nọc tiêu cũ) có 12 cột, tiếp theo hàng cột gỗ này là hàng gốc cây có đường kính gốc từ 30-50cm trên hàng ranh thực tế hiện nay không có hàng rào gì để ngăn cách hai bên, rải rác có một số cục đá do ông Mai xếp để xác định ranh giới đất trước đây.

Theo như biên bản xem xét thẩm định của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long xác định thì trên phần đất tranh chấp có nhiều cây trồng, mốc ranh giới từ lâu là ranh giới giữa hộ ông Trần Văn Mai và hộ ông Lê Đình Nhữ nay là hộ ông Lê Hải Hưng. Những mốc ranh giới bằng cột gỗ (gốc nọc tiêu), gốc cây xà cừ và 18 cây cao su được ông Trần Văn Mai trồng từ rất lâu để xác định ranh giới đất giữa gia đình ông

và gia đình ông Nhữ. Hai bên gia đình vẫn sử dụng đất ổn định theo ranh giới. tranh chấp chỉ xảy ra khi ông Lê Đình Nhữ chuyển nhượng đất cho ông Lê Hải Hưng.

Tại bản tự ghi lời khai của ông Lê Hải Hưng ngày 03/01/2024 (Bút lục số 23-HSVA) ông Hưng khai là: *“Thửa đất số 100 do cha tôi mua từ năm 1987 hiện nay cho tôi sử dụng (năm 2019 chuyển nhượng bằng hợp đồng tặng cho) khi sử dụng đất tôi muốn rào rẫy nên có qua thương lượng với ông Trần Văn Mai là cắt bỏ cây trồng trên ranh để kéo dây cho thẳng”*.

Từ bản tự ghi lời khai của ông Lê Hải Hưng khai trên là thực tế nhất, bản tự ghi lời khai của ông Hưng thể hiện thửa đất số 100 tọa lạc tại tổ 2, ấp 17 xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước là của ông Nhữ mua lại và từ khi ông Nhữ mua lại. từ khi ông Nhữ sử dụng, canh tác từ năm 1987 đến trước năm 2019 chuyển nhượng cho ông Lê Hải Hưng thì hai bên không có bất cứ tranh chấp gì, vẫn sử dụng ổn định đất theo hàng ranh giới thực trạng, tranh chấp chỉ xảy ra khi ông nhữ chuyển nhượng đất cho ông Hưng. Lời tự khai của ông Hưng cũng thể hiện rằng khi ông Hưng muốn rào hàng rào mới qua thương lượng với ông Trần Văn Mai để kéo hàng ranh cho thẳng theo chiều dài của đất để ông Hưng rào hàng rào. Như vậy, chính ông Hưng cũng khẳng định là bản thân của ông chỉ thỏa thuận với gia đình ông Trần Văn Mai là xin kéo ranh đất cho thẳng để ông Hưng làm hàng rào, như vậy có thể thấy mặc nhiên ranh đất của hai nhà là ranh sử dụng ổn định từ trước tới nay. Việc phát hiện ra đất thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khi đo đạc lại mới biết nên ông Hưng mới xây tường rào, cắm cọc bê tông và rào lưới B40 theo ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng.

Thưa hội đồng xét xử!

Quá trình sử dụng đất ổn định theo ranh hiện trạng sử dụng đất giữa hai hộ gia đình ông Trần Văn mai và ông Lê Đình Nhữ từ thời điểm những năm 1982 đến trước thời điểm ông Nhữ chuyển nhượng cho ông Hưng năm 2019 không có tranh chấp gì là đúng theo hiện thực.

Như vậy, có thể thấy việc UBND huyện Bình Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót trong quá trình đo đạc, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, việc ông Trần Văn Mai khởi kiện đề nghị tòa án giải quyết:

1. Công nhận phần diện tích đất 452,8 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại: tổ 2, ấp 17 xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước theo bản đồ trích đo của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long ngày 21/06/2023 và duyệt ngày 17/08/2023 là của hộ ông Trần Văn Mai.
2. Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Hải Hưng có nghĩa vụ tháo bỏ, di dời toàn bộ tường rào, hàng rào lưới B40 để trả lại cho hộ ông Trần Văn Mai phần đất đã lấn chiếm có diện tích 452,8 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại : tổ 2, ấp 17 xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước theo

bản đồ trích đo của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long ngày 21/06/2023 và duyệt ngày 17/08/2023 là của hộ ông Trần Văn Mai.

3. Yêu cầu tòa án giải quyết kiến nghị với Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long, cơ quan có thẩm quyền thu hồi phần đất có diện tích 452,8 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại : tổ 2, ấp 17 xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước theo bản đồ trích đo của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long ngày 21/06/2023 và duyệt ngày 17/08/2023 đã cấp cho hộ ông Lê Hải Hưng để cấp cho hộ ông Trần Văn Mai.

Là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ theo Điều 166 BLDS quy định về quyền đòi lại tài sản thì: “Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật”; Điều 579, BLDS quy định về nghĩa vụ hoàn trả thì: “Người chiếm hữu, người sử dụng tài sản của người khác mà không có căn cứ pháp luật thì phải hoàn trả cho chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản đó”

Vì vậy, là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn Mai, bà Nguyễn Thị Cải, một lần nữa tôi kính mong hội đồng xét xử căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án, phân xét hỏi, tranh luận công khai tại phiên tòa hôm nay để đưa ra phán quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Mai.

Cụ thể:

1. Công nhận phần diện tích đất 452,8 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại: tổ 2, ấp 17 xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước theo bản đồ trích đo của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long ngày 21/06/2023 và duyệt ngày 17/08/2023 là của hộ ông Trần Văn Mai.

2. Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Hải Hưng có nghĩa vụ tháo bỏ, di dời toàn bộ tường rào, hàng rào lưới B40 để trả lại cho hộ ông Trần Văn Mai phần đất đã lấn chiếm có diện tích 452,8 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại : tổ 2, ấp 17 xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước theo bản đồ trích đo của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long ngày 21/06/2023 và duyệt ngày 17/08/2023 là của hộ ông Trần Văn Mai.

3. Yêu cầu tòa án giải quyết kiến nghị với Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long, cơ quan có thẩm quyền thu hồi phần đất có diện tích 452,8 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại : tổ 2, ấp 17 xã Thanh Phú, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước theo bản đồ trích đo của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long ngày 21/06/2023 và duyệt ngày 17/08/2023 đã cấp cho hộ ông Lê Hải Hưng để cấp cho hộ ông Trần Văn Mai.

Xin cảm ơn hội đồng xét xử đã lắng nghe!

Dương Tất Phú

: 135/2023/TLST- DS ngày 18 tháng 12 năm 2023

I. Những người tiến hành tố tụng:

Thẩm phán – Chủ trì phiên hòa giải: Ông Lê Đình Tùng

Thư ký Tòa án ghi biên bản hòa giải: Bà Phạm Tân Huyền

II. Những người tham gia phiên hòa giải:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn Mai, sinh năm 1949

Địa chỉ: Tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Ông Lê Hải Hưng, sinh năm 1970

Địa chỉ: Tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Nguyễn Thị Cải, sinh năm 1952, địa chỉ: Tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Trần Thị Ngọc Huệ, sinh năm 1972, địa chỉ: Tổ 3, khu phố Phú Hoà 1, phường Phú Đức, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước. (xin vắng mặt)

Trần Văn Kiêng, sinh năm 1974, địa chỉ: Thôn 6, xã Iale, huyện Chư Puh, tỉnh Gia Lai. (xin vắng mặt)

Trần Thị Ngọc Xinh, sinh năm 1979, địa chỉ: Chùa Hà, phố Công Hà, xã Hà Mãn, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh. (xin vắng mặt)

Trần Văn Sang, sinh năm 1985, địa chỉ: 562/66 Nguyễn Kiệm, phường 4, quận Phú Nhuận, Thành Phố Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

Trần Thị Ngọc Thảo, sinh năm 1987, địa chỉ: 120/1C2 Thích Quảng Đức, phường 4, quận Phú Nhuận, Thành Phố Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

Trần Văn Thuận, sinh năm 1990, địa chỉ: Tổ 2, ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long. (xin vắng mặt)

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước – Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Bá Trí, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Văn Mai và bà Nguyễn Thị Cải: Ông Dương Tất Phú, sinh năm 1983, địa chỉ: Tổ 6, khu phố Phú Sơn, phường An Lộc, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

PHẦN THỦ TỤC BẮT ĐẦU PHIÊN HÒA GIẢI

Thẩm phán phổ biến cho các đương sự biết các quy định của pháp luật có liên quan đến việc giải quyết vụ án để các đương sự liên hệ đến quyền, nghĩa vụ của mình, phân tích hậu quả pháp lý của việc hòa giải thành để họ tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý KIẾN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ HOẶC NGƯỜI ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ

Ý kiến của ông Dương Tất Phú: Gia đình ông Trần Văn Mai và bà Nguyễn Thị Cải khai hoang thửa đất từ năm 1982 và sử dụng ổn định, đến năm 1999 thì được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, năm 2004 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2009 cấp đổi lần 2. Về ranh giới đất giữa thửa đất của ông Mai, bà Cải và ông Lê Hải Hưng ổn định từ trước tới nay không có tranh chấp gì. Năm 2023 đo đạc lại đất thì phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thiếu 452,8m², phần đất thiếu này nằm dọc theo ranh đất với ông Lê Hải Hưng và đang do ông Lê Hải Hưng sử dụng. Thực tế trên diện tích đất 452,8m² này vẫn còn hàng nọc tiêu (còn gốc), 18 cây cao su và 05 gốc cây xà cừ do gia đình ông Mai trồng từ lâu.

Ông Trần Văn Mai và bà Nguyễn Thị Cải giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo như đơn khởi kiện của ông Trần Văn Mai, cụ thể là:

- Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 452,8m² thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18, tại địa chỉ: Ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước là của ông Trần Văn Mai;

- Buộc ông Lê Hải Hưng tháo bỏ, di dời toàn bộ tường rào, hàng rào lưới B40 trả lại cho ông Trần Văn Mai diện tích đất 452,8m² thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18, tại địa chỉ: Ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

- Yêu cầu Tòa án kiến nghị với UBND thị xã Bình Long và các cơ quan có thẩm quyền để thu hồi diện tích đất 452,8m² nằm trong thửa đất số 100 của ông Lê Hải Hưng để cấp lại cho ông Trần Văn Mai.

Ý kiến của ông Lê Hải Hưng: Năm 1988 gia đình tôi mua lại thửa đất (nay là thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18) tại ấp 17, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long. Năm 1999 thì được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, năm 2004 được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2019 thì tôi được gia đình tặng cho quyền sử dụng đất. Tất cả các lần cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều do gia đình ông Mai chỉ ranh giới cho cơ quan đo đạc. Về ranh giới giữa đất của tôi với đất của gia đình ông Mai là một đường thẳng, từ trước đến nay hai bên gia đình đều thống nhất về ranh giới, không có tranh chấp gì. Năm 2023 hai bên thống nhất ranh giới để làm hàng rào, gia đình ông Mai đại diện là chị Huệ (con gái ông Mai) kêu cán bộ đo đạc tới để đo lại đất của hai bên và thống nhất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Khi đo thì phát hiện một phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi đang do gia đình ông Mai sử dụng, trên phần đất này ông Mai đã trồng cao su, xà cừ. Tôi tiến hành làm hàng rào theo ranh giới tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đang rào thì ông Mai ngăn cản không đồng ý và khởi kiện tranh chấp đất với tôi.

Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Mai, đề nghị Tòa án giải quyết theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

