

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN DẦU TIẾNG  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 35/2019/DS-ST  
Ngày: 11-7-2019  
V/v tranh chấp quyền sử  
dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

**- Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa:** Bà Đặng Thị Thùy Linh.

**- Các Hội thẩm nhân dân:**

1. Bà Nguyễn Thị Thông;

2. Ông Nguyễn Tấn Hưng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Linh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Quang Thịnh - Kiểm sát viên.

Ngày 05 và ngày 11 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 213/2016/TLST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2016 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2019/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2019/QĐST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

+ Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm: 1967; HKTT: Khu phố C, thị trấn B, huyện D, tỉnh Bình Dương.

+ Bà Nguyễn Thu H1, sinh năm: 1971; HKTT: Số 16/2, khu phố A, thị trấn B, huyện D, tỉnh Bình Dương

+ Ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1972; HKTT: Ấp T, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

+ Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1981; HKTT: Ấp T, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Bà Trần Thị L2, sinh năm 1983; HKTT: Ấp T, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19/6/2018).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1955; HKTT: Ấp S, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ NLQ1, sinh năm 1958; HKTT: Ấp TT, xã MT, huyện D, tỉnh Bình Dương.

+ NLQ2, sinh năm 1990;

+ NLQ3, sinh năm 1986;

+ NLQ4, sinh năm 1988;

Cùng HKTT: Khu phố C, thị trấn B, huyện D, tỉnh Bình Dương.

+ NLQ5, sinh năm 1956; HKTT: Ấp O, xã Y, huyện B, tỉnh Bình Dương.

+ NLQ6, sinh năm 1973 (vợ ông C).

+ NLQ7, sinh năm 1990 (con ông C).

+ NLQ8, sinh năm 1999 (con ông C).

Cùng HKTT: Ấp S, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

+ NLQ9; Địa chỉ: Xã M, huyện X, tỉnh Tây Ninh.

+ NLQ10; Địa chỉ: Khu phố I, thị trấn B, huyện D, Bình Dương.

+ NLQ11, sinh năm 1955; HKTT: Ấp E, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

+ NLQ12, sinh năm 1978. HKTT: Phường A, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ NLQ13, sinh năm 1975. HKTT: Phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ NLQ14, sinh năm 1984. Địa chỉ: Phường X, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ NLQ15; Địa chỉ: Xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Người làm chứng:

+ NLC1, sinh năm 1963;

+ NLC2, sinh năm 1960;

+ NLC3, sinh năm 1958;

+ NLC4, sinh năm 1952.

+ NLC5, sinh năm 1958.

+ NLC6, sinh năm 1940;

+ NLC7, sinh năm 1953.

Nguyên đơn (ông P), người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (bà L2), bị đơn (ông C) có mặt tại phiên tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ14, NLQ13, NLQ12, NLQ11, NLQ9, NLQ10, NLQ15) có yêu cầu xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (NLQ5) được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt

không lý do; người làm chứng (NLC1, NLC2, NLC3, NLC4, NLC5, NLC6) có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; người làm chứng (NLC7) được triệu tập nhưng vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 18/4/2016, bản tự khai ngày 18/4/2016 và ngày 09/01/2017, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1942, đã chết năm 1972 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1945 chết năm 2011 có 05 người con là: Ông Nguyễn Minh Q, sinh năm 1968 (đã chết năm 2014, không lập gia đình, không có vợ con), bà Nguyễn Thị L1, sinh năm: 1967, bà Nguyễn Thu H1, sinh năm: 1971, ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1972, ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1981.

Nguồn gốc đất tranh chấp là của do bà Nguyễn Thị M mua của bà Phạm Thị D. Thời bà M mua đất thì nhớ là năm 1988. Sau đó, bà M nói với các con là L1, H1, H2, P là đất bà M đã mua nên sau này để ông Q đứng tên kê khai. Sau khi mua đất của bà D thì anh em trong nhà khai phá thêm phần đất để trồng tràm. Đến năm 2004, ông Q làm thủ tục đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00658 QSDĐ/QĐ-UB ngày 17/02/2004 với diện tích 7.088 m<sup>2</sup>. Diện tích sử dụng là 2.908 m<sup>2</sup>, diện tích lòng hồ là 4.180 m<sup>2</sup>. Qua đo đạc thực tế, đất có diện tích 2.674.4 m<sup>2</sup>, diện tích lòng hồ là 1.469.7 m<sup>2</sup>.

Trước đó, vì thấy cậu ruột là ông Nguyễn Văn C có hoàn cảnh khó khăn nên ông Q có cho ông C vào ở nhờ trên đất mà không làm giấy tờ gì. Thời điểm đó, ông Nguyễn Thanh P có trồng khoảng 100 cây tràm trên đất ông Q. Ông C cũng trồng một số cây trồng trên diện tích đất ông Q nhưng hiện nay ông C đã cưa đi bán hết, trên đất không còn cây nào. Do hoàn cảnh khó khăn nên ông C được chính quyền địa phương hỗ trợ xây căn nhà Đại Đoàn Kết trên đất thì ông Q đồng ý cho ông C xây trên đất. Ông Q cũng có xây một căn nhà trên đất.

Sau khi cha mẹ và ông Q chết, các nguyên đơn làm thủ tục đo đạc đất phân chia di sản thừa kế theo pháp luật và cưa cây tràm để bán thì ông C ngăn cản. Ông C cho rằng đất, tràm và toàn bộ tài sản trên đất là của ông C. Do đó, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông C trả lại phần đất qua đo đạc thực tế là 2.674.3 m<sup>2</sup> theo sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp ngày 14/7/2017 của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện D, và đồng ý trừ lại 100 m<sup>2</sup> đất, trên đất có căn nhà của ông C đang ở để cho ông C sinh sống. Không tranh chấp đối với diện tích lòng hồ là 1.469.7 m<sup>2</sup>.

Tại đơn khởi kiện các nguyên đơn cũng có yêu cầu ông C trả lại khoảng 100 cây tràm trên đất. Do cây tràm do ông P trồng nên khi ông C trả lại đất thì những cây tràm đương nhiên thuộc về các nguyên đơn. Các cây khác trồng trên đất là Dáng Hương, cây Gõ và các cây trồng khác tự mọc, các nguyên đơn không tranh chấp vì các cây trồng trên mọc trên đất của các nguyên đơn nên các

nguyên đơn được hưởng. Vì vậy, hiện nay các nguyên đơn chỉ yêu cầu buộc ông C trả lại phần đất 2.674.3 m<sup>2</sup> theo sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp ngày 14/7/2017.

Nếu sau này các nguyên đơn được giao toàn bộ diện tích đất (sau khi trừ 100m<sup>2</sup> cho ông C) thì những cây trồng trên đất tranh chấp do ông C trồng thì các nguyên đơn sẽ thanh toán giá trị cho ông C theo biên bản định giá của Tòa án, còn cây tràm, các cây trồng tự mọc thì không thanh toán.

Đối với lời trình bày của ông C tại buổi hòa giải và tại phiên tòa thì các nguyên đơn không đồng ý. Nếu ông C mua đất của bà M thì phải có giấy tờ chứng minh. Cây Tràm, cây Dáng Hương là do các nguyên đơn trồng chứ không phải là ông C trồng.

Các nguyên đơn thống nhất với các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp ngày 14/7/2017 của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng, biên bản định giá ngày 17/8/2017. Đối với sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp ngày 16/5/2018 của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng thì các nguyên đơn không đồng ý. Tuy nhiên, các nguyên đơn không yêu cầu đo đạc lại.

*Tại các bản tự khai ngày 01/12/2017, 08/12/2017, biên bản lấy lời khai vào các ngày 08/12/2017, 19/01/2018, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông C trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là do ông Nguyễn Văn X mua lại của ông Nguyễn Văn H, rồi ông X bán lại cho ông Lê Văn S, ông S bán lại cho bà Phạm Thị D. Bà D bán lại cho bà Nguyễn Thị M. Sau đó, bà M bán lại cho ông C với giá 1.400.000 đồng nhưng không làm giấy tờ. Những người mua bán trước ông C cũng không làm giấy tờ. Phần đất ông C mua sau này khi vợ chồng ông C và hai con trai qua đời thì ông C sẽ hiến đất cho nhân loại. Do đất ông C sẽ hiến nên ông C chẳng có lợi ích gì trên đất nên ông khai đúng sự thật, ngoài ra, ông C còn bỏ công sức trên mảnh đất này để xây dựng.

Về quá trình mua đất của bà M cụ thể như sau: Năm 2001, ông C có mua của bà M khoảng 2000m<sup>2</sup>. Còn ông Q thì sống với ông C từ nhỏ. Đó là minh chứng cho việc hai cậu cháu ông C sống với nhau gắn bó nên ông C cho Q ở nhờ trên đất của ông C. Năm 2001, ông C có thuê xe máy cày của ông Trần Ngọc M2 cày đất cho ông C, ông M2 cho con là ông P vào cày đất cho ông C. Vì các đời trước mua đi bán lại đất không canh tác nên cây cối mọc um tùm nên ông C phải khai phá. Việc ông C thuê máy cày là minh chứng cho việc ông C có mua đất. Sau khi ông C thuê cày đất thì từ đó cho đến nay ông C bỏ hoang chỉ trồng vài cây trồng trên đất. Việc bỏ hoang đất là minh chứng cho việc ông C hiến đất cho đời sau này.

Năm 2001, ông C cho ông Q ở nhờ trên đất và khi ở trên đất ông Q không trồng gì. Điều này thể hiện ông Q tôn trọng ý kiến của ông C. Năm 2002 ông C có hợp đồng mua điện của Điện lực Dầu Tiếng. Ông Q không mua điện mà kéo điện từ nhà ông C sang để sử dụng. Điều này thể hiện ông C là người có đất mới mua được điện còn ông Q kéo điện từ nhà ông C để sử dụng là chứng minh cho

ông Q không có đất. Ngoài ra, ông C còn thuê ông Lê Văn S và ông Q cất nhà lá 03 gian cột xi măng trên đất. Vợ chồng ông C còn trồng tràm trên đất còn phía bên ông Q ở không được trồng gì. Khi ông C trồng thì không có ai ngăn cản. Vợ chồng ông C cũng trồng tràm ở dưới nước ngập lòng hồ từ năm 2002, sau đó tiếp tục trồng cây ăn trái, hoa mai, đào giếng và không có ai ngăn cản. Việc ông C mua đất từ năm 2001 đến khi bà M chết năm 2011 không có ai ngăn cản, thừa kiện ông C. Đến bây giờ mới kiện là không đúng.

Về cây trồng trên đất, ông C khẳng định là do ông trồng. Chỉ có cây gỗ là tự mọc, hai cây dáng hương là NLQ1 bứng gốc cây con ở phần đất khác của ông C để trồng làm trụ trồng tiêu, khi NLQ1 bứng gốc thì còn sót lại hai cây nên ông Q lấy để trồng. Toàn bộ cây trồng trên đất ông C không tranh chấp và yêu cầu gì với nguyên đơn, vì ngoài cây gỗ, cây dáng hương tự mọc thì toàn bộ cây trồng khác là do ông C trồng nên ông C được quyền sử dụng và định đoạt chứ ông C không tranh chấp với nguyên đơn trong vụ kiện này. Do đó, ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Đối với sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp ngày 14/7/2017 của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng thì ông C không đồng ý. Ông C thống nhất với các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp ngày 16/5/2018 của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng thể hiện diện tích tranh chấp là 2.367,3 m<sup>2</sup>, diện tích đất lòng hồ là 5.035,5 m<sup>2</sup>, biên bản định giá ngày 17/8/2017.

Trong vụ kiện này, ông C không có yêu cầu phản tố và không tranh chấp với diện tích đất lòng hồ là 5.035.5 m<sup>2</sup> theo sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp ngày 16/5/2018.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/12/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (NLQ1) trình bày:*

NLQ1 sống trên phần đất tranh chấp từ năm 2016 đến cuối năm 2017. Khi còn nhỏ NLQ1 không sống trên phần đất tranh chấp nhưng thường xuyên qua lại để đánh cá. Nguồn gốc đất tranh chấp như thế nào thì NLQ1 không rõ. Ông không có công sức đóng góp hay có tài sản trên đất tranh chấp. Mặc dù ông là thành viên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Minh Q nhưng ông không có công sức đóng góp nên ông không tranh chấp, không yêu cầu gì đối với phần đất, tài sản trên đất tranh chấp.

*Tại bản tự khai ngày 23/11/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ2 trình bày:*

Mặc dù NLQ2 là thành viên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00658 QSDĐ/QĐ-UB ngày 17/02/2004 cấp cho hộ ông Nguyễn Minh Q nhưng thực chất NLQ2 không có công sức đóng góp gì đối với việc tạo lập tài sản trên và không có công sức đóng góp đối với tài sản trên đất tranh chấp. Do đó, NLQ2 không tranh chấp và không yêu cầu gì đối với phần đất và tài sản trên đất tranh chấp.

*Tại bản tự khai ngày 23/11/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ4 trình bày:*

Mặc dù NLQ4 là thành viên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00658 QSDĐ/QĐ-UB ngày 17/02/2004 cấp cho hộ ông Nguyễn Minh Q nhưng thực chất NLQ4 không có công sức đóng góp gì đối với việc tạo lập tài sản trên và không có công sức đóng góp đối với tài sản trên đất tranh chấp. Do đó, NLQ4 không tranh chấp và không yêu cầu gì đối với phần đất và tài sản trên đất tranh chấp.

*Tại bản tự khai ngày 23/11/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ3 trình bày:*

Mặc dù NLQ3 là thành viên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00658 QSDĐ/QĐ-UB ngày 17/02/2004 cấp cho hộ ông Nguyễn Minh Q nhưng thực chất NLQ3 không có công sức đóng góp gì đối với việc tạo lập tài sản trên và không có công sức đóng góp đối với tài sản trên đất tranh chấp. Do đó, NLQ3 không tranh chấp và không yêu cầu gì đối với phần đất và tài sản trên đất tranh chấp.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/12/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ6 trình bày:*

NLQ6 là vợ của ông C nhưng không đăng ký kết hôn. Bà sống trên đất cùng với ông C từ năm 1990. Bà cùng với ông C trồng các cây trồng trên đất. Bà thống nhất với ý kiến của ông C.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/12/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ7 trình bày:*

Ông là con ruột của ông C. Ông không có công sức đóng góp gì đối với phần đất tranh chấp, ông chỉ phụ ông C trồng cây trên đất. Ông không yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án. Đối với yêu cầu của nguyên đơn thì ông không có ý kiến.

*Tại bản tự khai ngày 01/12/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ8 trình bày:*

Năm 2002 bà có theo ba mẹ trồng tràm chơi và lấp đất.

*Tại Công văn số 95/TLDTPH-QLN ngày 21/6/2018 Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ9 trình bày:*

NLQ9 được Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn giao quản lý, vận hành, khai thác và bảo vệ hệ thống Thủy lợi DT – PH, trong đó có hồ chứa nước thủy lợi Dầu Tiếng nằm ở thượng nguồn sông Sài Gòn thuộc địa phận ba tỉnh Tây Ninh, Bình Dương và Bình Phước.

Hồ Dầu Tiếng có mực nước dâng bình thường ở cao trình +24,4m, từ cao trình 24,4m trở xuống là đất chuyên dụng thủy lợi, mục đích chính là tích nước phục vụ sản xuất nông nghiệp, công nghiệp và sinh hoạt cho các tỉnh Tây Ninh, Bình Dương, Long An và Thành phố Hồ Chí Minh. Theo công văn số 1296/UBND-KTN ngày 17/5/2011 của UBND tỉnh Bình Dương giao cho

UBND huyện D trực tiếp quản lý toàn bộ diện tích thuộc phạm vi bảo vệ hành lang hồ chứa, đất vùng bán ngập và vùng lòng hồ Dầu Tiếng thuộc địa phận tỉnh Bình Dương. Do vậy, chủ thể quản lý là UBND huyện D, đơn vị sử dụng để tích nước hồ là NLQ9. Các tổ chức, cá nhân khác sử dụng đất bán ngập trong lòng hồ Dầu Tiếng khi không có sự đồng ý bằng văn bản của chủ hồ và UBND huyện D là không hợp pháp.

Liên quan đến việc giải quyết tranh chấp đất đai ở xã Đ do Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đang thụ lý có liên quan đến đất bán ngập hồ Dầu Tiếng, NLQ9 đề nghị Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng liên hệ UBND huyện D là đơn vị tinh giao trực tiếp quản lý để có hướng giải quyết.

*Tại Công văn số 667/UBND-NC ngày 22/6/2018 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ10 trình bày:*

Phần diện tích 5.035m<sup>2</sup> đất vùng bán ngập Hồ Dầu Tiếng thuộc quyền quản lý của UBND huyện D và không cấp quyền sử dụng đất cho cá nhân tổ chức nào. Đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật và kết quả thẩm tra xác minh thực tế để xử lý.

*Tại bản tự khai ngày 20/6/2018 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ14 trình bày:*

Trước đây NLQ14 được UBND huyện D cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00574 ngày 15/5/2012, CH00572 ngày 15/5/2012, CH00571 ngày 05/5/2012. Sau đó NLQ14 làm thủ tục hợp thửa ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thành một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00041 ngày 06/01/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho NLQ14. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00041 ngày 06/01/2016 đã được chỉnh lý theo hiện trạng sử dụng.

Do phần đất tranh chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00658 QSDĐ/QĐ-UB ngày 17/12/2004 do UBND huyện D cấp cho hộ ông bà Nguyễn Minh Q khi cấp không được đo đạc thực tế nên khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót và cấp nhầm một phần vào phần đất của NLQ14.

Hiện nay phần đất của NLQ14 giáp phần đất tranh chấp chỉ nằm trong phạm vi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00041 ngày 06/01/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp. NLQ14 không tranh chấp và yêu cầu gì thêm đối với phần đất tranh chấp mà hiện nay nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp. Mặc khác, phần đất của NLQ14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00041 ngày 06/01/2016 thì bà đã bán cho người khác nên bà không có yêu cầu và tranh chấp gì đối với nguyên đơn, bị đơn.

*Tại bản tự khai ngày 29/7/2018 và 20/6/2018 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ13 và NLQ12 trình bày:*

Trước đây NLQ14 là chủ sử dụng phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00041 ngày 06/01/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho NLQ14. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00041 ngày 06/01/2016 cho NLQ14 đã được chỉnh lý và sử dụng theo đúng

hiện trạng giữa các bên liên ranh xung quanh đất. Ranh đất giữa bên NLQ14 và bên phần đất tranh chấp đã được đóng cọc bê tông, giăng lưới. Hiện nay, NLQ13, NLQ12 đã mua phần đất trên của NLQ14. Việc mua bán giữa hai ông và NLQ14 là hoàn toàn hợp pháp.

Đối với việc tranh chấp phần đất 2.674,3m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00658 QSĐĐ/QĐ-UB ngày 17/12/2004 do UBND huyện D cấp cho hộ ông bà Nguyễn Minh Q giữa nguyên đơn và bị đơn thì hai ông không có ý kiến. Hai ông không yêu cầu hay tranh chấp gì đối với phần đất trên.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/01/2019 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ11 trình bày:*

Năm 2005 ông C có đến nhà NLQ11 và đưa cho NLQ11 đơn xin xác nhận đất ở hợp pháp để xây nhà đại đoàn kết. Do NLQ11 biết ông C có ở trên phần đất hiện ông C đang ở nên NLQ11 đồng ý xác nhận là phần đất 1.500m<sup>2</sup> là của ông C. Tại thời điểm xác nhận thì ông không biết đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai chưa và ông không tìm hiểu việc này. Mục đích ông xác nhận là để ông C xây dựng nhà đại đoàn kết, chứ không khẳng định đó là đất của ông C. Nên ông không có trách nhiệm gì với nguyên đơn và bị đơn.

*Tại Công văn số 83/UBND-NC ngày 12/3/2019 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ15 trình bày:*

NLQ15 xác nhận thửa đất 1500m<sup>2</sup> tại ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của ông C để xây dựng nhà đại đoàn kết là vì:

Năm 2005 sau khi có chủ trương của Ủy ban mặt trận tổ quốc tỉnh, huyện cấp nhà đại đoàn kết cho người nghèo, hộ khó khăn và nhà ở trên địa bàn. Thường trực Mặt trận tổ quốc xã đã phối hợp với Ban lãnh đạo và Ban công tác mặt trận các ấp tiến hành rà soát xem xét và đề nghị những hộ thuộc đối tượng trên và báo cáo về xã. Trong đó có yêu cầu phải có đất đang sử dụng để cất nhà (trong đó có hộ ông Nguyễn Văn C thuộc ấp B).

Trên cơ sở đó Mặt trận tổ quốc xã đã cùng Ban lãnh đạo và Ban công tác mặt trận ấp Bàu Dầu (nay là ấp S) đã tiến hành xác minh thửa đất của ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1955. Nội dung xác minh thể hiện: Theo ông C cung cấp thửa đất do ông mua của bà Nguyễn Thị M vào năm 2001; trên thửa đất vào thời điểm đề nghị có 01 căn nhà tranh của ông C và con cháu đang sử dụng đã hư hỏng, dột nát được làm từ trước (trước năm 2005), ngoài ra không có ngôi nhà nào khác, riêng ông Q là cháu ông C (gọi ông C bằng cậu) được ông C nuôi từ nhỏ và ở cùng. Còn gia đình bà M do mắc nợ nần đã chuyển về ở tại Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương từ sau khi bán đất cho ông C; thời gian ông C ở và sử dụng trên thửa đất đó, cũng như được xét cấp, xây nhà đại đoàn kết trên thửa đất đó thì không ai khiếu kiện, tranh chấp gì (năm 2005 và cho đến năm 2015). Đồng thời trên thửa đất đó ông C đã sử dụng và canh tác liên tục cho đến khi xảy ra tranh chấp (năm 2015); do yêu cầu trong thủ tục cấp nhà đại đoàn kết phải có xác nhận của chính quyền xã về đất ở không có tranh chấp để hợp thức hóa đầy đủ hồ sơ.



*Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát trình bày:*

Về thủ tục tố tụng: Quan hệ pháp luật của vụ kiện là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Thẩm phán, thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng đúng đầy đủ, đúng trình tự thủ tục, người tham gia tố tụng đúng thành phần. Phiên tòa được tiến hành đúng trình tự.

Về nội dung vụ án: Quyền sử dụng đất là phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 2.674,3 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 24 tờ bản đồ 41 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương được cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Minh Q vào ngày 17/12/2004. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì hộ khẩu trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ có bà Nguyễn Thị M, NLQ5, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Minh Q, ông Nguyễn Thanh H2, ông Nguyễn Thanh P, NLQ1, bà Đặng Thị M1, NLQ3, NLQ4. Các ông bà NLQ5, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, vào thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ mặc dù có tên trong sổ hộ khẩu của bà M nhưng không có công sức đóng góp đối với phần đất tranh chấp và không tranh chấp cũng như không có yêu cầu gì nên không xem xét giải quyết.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại Quyền sử dụng đất là phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 2.674,3 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 24 tờ bản đồ 41 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương được cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Minh Q vào ngày 17/12/2004 (nay là ấp S, xã Đ) thì thấy rằng đây là tài sản của hộ ông Q. Bị đơn cho rằng đã mua phần đất tranh chấp năm 2001 từ bà M (bà M là chị gái bị đơn), việc mua bán này bằng miệng, không ai làm chứng, chưa được công chứng, chứng thực theo quy định và khi mua bị đơn không đăng ký QSDĐ theo quy định. Tuy nhiên, bị đơn ông C đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 vào năm 2007, các nguyên đơn không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Nên đối với phần đất mà bị đơn đã xây dựng căn nhà cấp 4 kiên cố thì công nhận QSDĐ cho bị đơn, nguyên đơn đồng ý để diện tích đất 100 m<sup>2</sup> trên phần đất tranh chấp có căn nhà do bị đơn xây cho bị đơn. Phần đất còn lại sau khi trừ đi diện tích đất 100 m<sup>2</sup> mà nguyên đơn cho bị đơn thuộc QSDĐ của nguyên đơn theo quy định tại các Điều 97, 98, 99, 100 Luật đất đai 2013, Các Điều 705, 706, 707, 709, 712 Bộ luật dân sự 1995.

Đối với 63 cây tràm nằm trên phần đất tranh chấp, các bên tranh chấp không chứng minh được là tài sản của mình. Tuy nhiên, ông C có khoảng thời gian canh tác, sống trên phần đất và căn cứ tuổi của cây tràm có căn cứ xác định tràm là do bị đơn trồng. Do đó, nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán giá trị cây tràm cho bị đơn theo biên bản định giá.

Căn cứ vào các chứng cứ của đương sự cung cấp, tòa án thu thập và quy định định của pháp luật tại các Điều 97, 98, 99, 100 Luật đất đai 2013; Các Điều 705, 706, 707, 709, 712 Bộ luật dân sự 1995; mục 2.3 khoản 2 phần II 02/2004/NQ-HĐTP 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải

quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn tranh chấp quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp S, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng lý vụ án dân sự để giải quyết là đúng về vụ việc và thẩm quyền quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; người tham gia tố tụng trong vụ án là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, riêng NLQ5 đã được niêm yết các văn bản tố tụng, các tài liệu, chứng cứ để thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình nhưng NLQ5 vẫn vắng mặt không có lý do, do vậy Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;

[2] *Phân tích, đánh giá đối với các yêu cầu và quan điểm của đương sự*:

[2.1] Theo đơn khởi kiện, phần đất nguyên đơn tranh chấp với bị đơn có diện tích 2.908 m<sup>2</sup>. Sau khi đo đạc thực tế, diện tích tranh chấp được xác định tại sơ đồ bản vẽ số 142-2017 ngày 14/7/2017 có diện tích 4.144 m<sup>2</sup>, trong đó có 1.469,7m<sup>2</sup> thuộc đất hồ Dầu Tiếng. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất thuộc lòng hồ Dầu Tiếng, chỉ tranh chấp diện tích 2.674.3m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp S, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Có tứ cận:

- Phía Đông giáp thửa đất số 186 (ông Vũ Xuân Đ, ranh giới là hàng rào trụ bê tông giăng dây kẽm gai);

- Phía Tây giáp thửa đất số 200 (ranh giới là hàng rào trụ bê tông giăng 03 dây kẽm gai);

- Phía Nam giáp lòng hồ Dầu Tiếng;

- Phía Bắc giáp đường đất.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích 2.674.4m<sup>2</sup> nêu trên. Nguyên đơn đồng ý trừ lại 100 m<sup>2</sup> đất tại vị trí có căn nhà của bị đơn đang ở để bị đơn sinh sống.

Trên đất nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại có cây tràm, cây dướng hương là do anh em nguyên đơn trồng, các cây trồng khác thì do tự mọc và bị đơn trồng. Nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bị đơn giá trị đối với những cây trồng trên đất do bị đơn trồng trên phần đất bị đơn trả lại cho nguyên đơn theo biên bản định giá ngày 17/8/2017 của Tòa án.

Tuy nhiên sau khi đo đạc thực tế lần 2, diện tích đất tranh chấp được xác định tại sơ đồ bản vẽ số 112-2018 ngày 16/5/2018 có diện tích 7.402,8m<sup>2</sup>, trong đó phần đất thuộc hồ Dầu Tiếng là 5.035,5m<sup>2</sup>. Bị đơn thống nhất kết quả đo đạc và bản vẽ ngày 16/5/2018. Nguyên đơn không đồng ý kết quả đo đạc và bản vẽ ngày 16/5/2018, tuy nhiên nguyên đơn không yêu cầu đo đạc lại. Hội đồng xét xử nhận thấy khi đo đạc thực tế lần 2, các vị trí mốc, ranh không thay đổi so với việc đo đạc lần 1 và sơ đồ bản vẽ lần 2 phù hợp với thực tế nên cần áp dụng sơ đồ bản vẽ số 112-2018 ngày 16/5/2018 làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2.2] Về nguồn gốc đất: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị M (bà M là mẹ của nguyên đơn và là chị ruột của bị đơn) nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị D. Thời điểm chuyển nhượng bà D chưa được Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cấp quyền sử dụng đất. Hiện trạng đất là đất hoang, cây chồi, cỏ, gai tự mọc, không có cây trồng gì trên đất. Ngày 17/12/2004, hộ (ông, bà) Nguyễn Minh Q (ông Q là con ruột bà M, là anh và em ruột của nguyên đơn) được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đất viết tắt là GCNQSDĐ) số 00658 QSDĐ/QĐ-UB với diện tích 2.908 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 24 tờ bản đồ số 41. Phần đất tranh chấp là một phần trong tổng diện tích mà hộ (ông, bà) Nguyễn Minh Q được cấp GCNQSDĐ.

Xem xét thửa đất số 24 trên GCNQSDĐ số 00658 QSDĐ/QĐ-UB so với hình thể của phần đất tranh chấp được nguyên đơn xác định theo sơ đồ bản vẽ ngày 14/7/2017 có sự khác biệt về hình thể và có sai lệch về diện tích. Tòa án có Công văn số 214/TA-DS ngày 31/7/2017 đề nghị Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng xác định toàn bộ diện tích 2.908 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 24 tờ bản đồ số 41 có bị cấp trùng thửa cho các nhân, tổ chức nào hay không, nếu có thì cấp trùng cho ai. Tại Công văn số 452/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 24/10/2017 của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng xác định: "...hộ (ông, bà) Nguyễn Minh Q được cấp GCNQSDĐ theo bản đồ địa chính, không qua đo đạc kiểm tra thực tế do đó có sai sót về diện tích. Trên bản đồ địa chính thể hiện diện tích của thửa đất số 24 tờ bản đồ số 41 là 7.088m<sup>2</sup> (trong đó 4.180 m<sup>2</sup> hành lang hồ) nhưng qua kiểm tra thì diện tích đúng của thửa đất số 24 tờ bản đồ số 41 là 11.933 m<sup>2</sup> (trong đó 5.095 m<sup>2</sup> hành lang hồ). Thửa đất số 200, tờ bản đồ số 41 diện tích 56.233,9 m<sup>2</sup> được Sở tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Hồ Thị Ngọc H4 có một phần diện tích 7.080m<sup>2</sup> trùng với thửa đất số 24 tờ bản đồ số 41 được UBND huyện D cấp GCNQSDĐ cho hộ (ông, bà) Nguyễn Minh Q. Phần đất tranh chấp có diện tích 2.674,3 m<sup>2</sup> theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 142-2017 (sơ đồ bản vẽ tranh chấp ngày 14/7/2017) của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng không trùng với thửa đất số 200 tờ bản đồ số 41 thuộc GCNQSDĐ, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho NLQ14...". Tại biên bản làm việc ngày 28/11/2017, ông Nguyễn Thanh P (là nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn theo văn bản ủy quyền ngày 02/02/2016) xác định: Sự khác nhau về hình thể và diện tích của GCNQSDĐ và sơ đồ bản vẽ là do cấp nhầm, không

đúng diện tích và hình thể hiện tại. Ông P xác định phần đất gia đình ông khai phá đúng với diện tích đất được xác định theo sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp ngày 14/7/2017. Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/01/2018, bị đơn cũng xác định hình thể của thửa đất theo GCNQSDĐ không đúng với thửa đất của bà M nhận chuyển nhượng của bà D, thửa đất theo GCNQSDĐ là thửa đất của ông Nguyễn Minh Q1 (trùng tên với Nguyễn Minh Q con bà M) đã bán cho nhiều người, sau đó NLQ14 mua lại. Như vậy, có cơ sở xác định GCNQSDĐ số 00658 QSDĐ/QĐ-UB ngày 17/12/2004 do UBND huyện D cấp cho hộ (ông, bà) Nguyễn Minh Q không đúng về hình thể và diện tích. Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận diện tích thực tế theo sơ đồ bản vẽ ngày 16/5/2018 là 2.367,3 m<sup>2</sup> là đúng với thửa đất bà M nhận chuyển nhượng, đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do có sự sai sót trong quá trình cấp GCNQSDĐ, cần kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh và cấp lại GCNQSDĐ cho các đương sự cho đúng với thực tế.

[2.3] Về quá trình sử dụng đất: Sau khi bà M nhận chuyển nhượng đất từ bà D, bà M, ông Q cùng các nguyên đơn cất một căn nhà tạm trên đất và sinh sống một thời gian, sau đó bà M cùng các nguyên đơn chuyển đi sinh sống tại thị trấn B, huyện D, tỉnh Bình Dương. Theo các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2017, 09/4/2018 và sơ đồ bản vẽ ngày 14/7/2017, ngày 16/5/2018 thể hiện trên đất có 01 căn nhà cấp bốn có diện tích 28 m<sup>2</sup> xây năm 2007 (nhà đại đoàn kết) do bị đơn sử dụng, 01 căn nhà cấp bốn có diện tích 45 m<sup>2</sup> do ông Nguyễn Minh Q xây năm 2009, nhiều cây tràm, một số cây rừng như dáng hương, trường, cây, gõ và một số cây ăn trái và cây cảnh như me, chanh, ổi, táo tàu, bưởi, mai tứ quý... Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận những cây ăn trái và cây cảnh đều do bị đơn trồng, do vậy đây là tình tiết không cần phải chứng minh. Trong các buổi hòa giải và tại phiên tòa, phía nguyên đơn đồng ý thanh toán giá trị cây trồng do bị đơn trồng trên phần đất bị đơn trả lại, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, không trái quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với cây tràm trên đất, nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng toàn bộ cây tràm trên đất là do mình trồng. Tòa án đã thông báo yêu cầu giao nộp chứng cứ số 35/2017/TB-TA và số 36/2017/TB-TA ngày 17/11/2017, yêu cầu nguyên đơn và bị đơn giao nộp chứng cứ chứng minh cây trồng trên phần đất tranh chấp là do mình trồng. Tuy nhiên, đã hết thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận thông báo nhưng nguyên đơn và bị đơn không giao nộp chứng cứ chứng minh. Do vậy, Tòa án tiến hành biện pháp thu thập chứng cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự để thu thập chứng cứ. Tại các biên bản xác minh ngày 17/8/2017, 13/6/2018, người làm chứng là ông Lê Văn S và người dân sống gần thửa đất tranh chấp đều xác định bị đơn có trồng tràm trên đất. Lời trình bày của người làm chứng (ông S) cũng xác định nguyên đơn (ông P) cũng có trồng tràm trên đất. Do vậy có cơ sở xác định nguyên đơn và bị đơn đều có trồng tràm trên đất tranh chấp, song không có cơ sở xác định số lượng cây tràm do mỗi bên trồng là bao nhiêu cây. Hiện trạng trên đất có 47 cây tràm có đường kính từ khoảng 130 đến 160 cm; 16 cây tràm có đường kính từ khoảng 20 đến 30 cm; 11

cây tràm có đường kính từ 14 cm đến 100 cm đã bị cưa gốc, không còn sử dụng được. Bị đơn thừa nhận bị đơn đã cưa 11 cây tràm để bán thì nguyên đơn cho rằng cây tràm trên đất là của nguyên đơn nên ngăn cản và phát sinh tranh chấp. Hội đồng xét xử xét thấy, ông C trình bày cây tràm do ông C trồng năm 2001 và năm 2005. Đồng thời ông P không xác định được thời gian trồng tràm và ông P sống trên đất từ năm 1997-1998 thì không sống trên đất. Từ hiện trạng cây tràm trên đất và đường kính cây tràm hiện còn trên đất có cơ sở khẳng định số cây tràm này là do ông C trồng.

Đối với một số cây rừng như gỗ, trường, cây nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận do tự mọc. Đối với 02 cây dáng hương là do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (NLQ1) bứng gốc cây con từ nơi khác về, sau khi đưa đi trồng trên đất khác còn sót lại nên phát triển đến nay. Như vậy, số cây rừng này đều không do nguyên đơn và bị đơn trồng, và theo đặc tính của cây rừng thì không cần chăm sóc vẫn có thể phát triển do vậy Hội đồng xét xử không đặt vấn đề bồi thường.

[2.4] Xét về quyền sử dụng đất: Theo Thông báo số 35/2017/TB-TA ngày 17/11/2017, Tòa án đã yêu cầu bị đơn giao nộp chứng cứ chứng minh bị đơn là người khai phá phần đất tranh chấp 2.674,3 m<sup>2</sup> nhưng bị đơn không giao nộp được chứng cứ chứng minh. Ngoài ra, bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bị đơn mua lại đất của bà M. Nguyên đơn giao nộp chứng cứ là GCNQSDĐ số 00658 QSDĐ/QĐ-UB ngày 17/12/2004 do UBND huyện D cấp cho hộ (ông, bà) Nguyễn Minh Q.

Theo Công văn số 452/CNVPĐKĐĐ –ĐK&CGCN ngày 24/10/2017 của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng thể hiện hộ (ông, bà) Nguyễn Minh Q được cấp GCNQSDĐ gồm có: Bà Nguyễn Thị M (chủ hộ); NLQ5, NLQ1 (em bà M); Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thanh H2, Nguyễn Thanh P (các nguyên đơn), Nguyễn Minh Q (con bà M), NLQ2, NLQ3, NLQ4 (cháu bà M). Mặc dù GCNQSDĐ số số 00658 QSDĐ/QĐ-UB ngày 17/12/2004 có sự sai lệch về hình thể và diện tích so với thực tế như đã nhận định trên đây, song theo Công văn số 452/CNVPĐKĐĐ –ĐK&CGCN ngày 24/10/2017 của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng xác định diện tích đất thực tế 2.671,3 m<sup>2</sup> không cấp trùng thừa. Như vậy, có cơ sở xác định 2.367,3 m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của tất cả các thành viên trong hộ ông Q gồm: Nguyễn Thị M, NLQ5, NLQ1, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thanh H2, Nguyễn Thanh P, Nguyễn Minh Q, NLQ2, NLQ3, NLQ4.

Đối với nguyên đơn Nguyễn Thu H1, sau khi Hội đồng xét xử xem xét, đánh giá chứng cứ là GCNQSDĐ số 00658 QSDĐ/QĐ-UB ngày 17/12/2004 và Công văn số 452/CNVPĐKĐĐ –ĐK&CGCN ngày 24/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng, đại diện theo ủy quyền của bà H1 yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất do bà H1 không phải là thành viên trong hộ ông Q được cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên bà M chết ngày 18/5/2011. Bà M có 05 người con gồm: Nguyễn Minh Q, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thu H1, Nguyễn Thanh H2 và Nguyễn Thanh P. Nên người thừa kế của bà M có phần của bà H1. Ông Q chết ngày 30/01/2014, ông Q không có vợ con

nên hàng thừa kế của ông Q thuộc hàng thừa kế thứ hai là anh chị em ruột của ông Q gồm: Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thu H1, Nguyễn Thanh H2 và Nguyễn Thanh P. Do đó, bà H1 có quyền khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn.

Do vậy, yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thanh H2, Nguyễn Thanh P, Nguyễn Thu H1 là có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Phân tích công sức đóng góp: Ông C sống trên đất từ năm 2001 đến nay. Khi ông C đến sống trên phần đất thì trên đất cây cối mọc um tùm. Năm 2001 ông C có thuê xe máy cày của ông Trần Ngọc M2 cày đất, việc này được ông M2 thừa nhận (theo biên bản xác minh ngày 13/6/2018 đối với ông Nguyễn Hùng C2 thì ông có thấy ông M2 vào cày đất; biên bản xác minh ngày 13/6/2018 đối với ông Trần Ngọc M2: ông M2 thừa nhận ông C có thuê ông cày đất và trả tiền cho ông). Sau đó ông C trồng cây, xây nhà trên đất. Do đó ông C có phần công sức đóng góp không nhỏ vào việc tạo lập phần đất có giá trị như ngày nay. Mặc khác, khi ông C cất nhà tranh cũng như được chính quyền địa phương cấp nhà đại đoàn kết từ năm 2008 thì không ai có ý kiến hay tranh chấp gì. Ngoài ra, các nguyên đơn có ý kiến đồng ý chia cho ông C 100 m<sup>2</sup> ngay vị trí căn nhà đại đoàn kết. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên ghi nhận. Tuy nhiên phần diện tích các nguyên đơn chia cho ông C chưa tương xứng với công sức đóng góp của ông C. Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy cần tính công sức đóng góp của ông C bằng hiện vật, tương đương với giá trị mà ông C được hưởng và ngay vị trí căn nhà đại đoàn kết mà ông C đang ở. Vậy giao cho ông C phần đất có diện tích 303,4m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> ONT), kèm theo tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 lợp mái tôn, kết cấu tường gạch xây không tô xây năm 2007; 01 cây mai tứ quý, 01 cây chanh, 02 cây trầu, 01 cây mít.

[2.6] Phần đất còn lại có diện tích 2.063,9 m<sup>2</sup> và cây trồng trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 tường xây chưa tô, lợp mái tôn; 03 cây tràm lớn; 05 cây tràm nhỏ; 02 cây giáng hương; 02 cây chanh, 02 cây bưởi, 01 cây ổi; 01 cây táo tàu; 02 cây điều, 01 cây me, 01 cây xoài. Theo lời trình bày của nguyên đơn thì nguyên đơn đồng ý thanh toán lại giá trị cây trồng trên đất mà ông C trồng theo biên bản định giá ngày 17/8/2017 nên ghi nhận. Do đó, các nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn giá trị các cây trồng sau: 03 cây tràm lớn trị giá 200.000 đồng x 3 cây = 600.000 đồng; 05 cây tràm nhỏ trị giá 70.000 đồng x 5 cây = 350.000 đồng; 02 cây chanh trị giá 160.000 đồng x 2 = 320.000 đồng, 02 cây bưởi trị giá 170.000 đồng x 2 = 340.000 đồng, 01 cây ổi trị giá 170.000 đồng; 01 cây táo tàu trị giá 160.000 đồng; 02 cây điều trị giá 210.000 đồng x 2 = 420.000 đồng, 01 cây me trị giá 140.000 đồng, 01 cây xoài trị giá 500.000 đồng. Tổng giá trị cây trồng mà các nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn là 3.000.000 đồng.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất cho đúng với diện tích đất thực tế.

[2.7] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4 là thành viên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00658 QSDĐ/QĐ-UB ngày 17/12/2004 cấp cho Hộ ông Nguyễn Minh Q. Tuy nhiên NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4 xác định không có công sức đóng góp gì đối với việc tạo lập tài sản trên và không có công sức đóng góp đối với tài sản trên đất tranh chấp nên không có yêu cầu gì đối với phần đất và tài sản trên đất tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giao đất cho NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4.

NLQ5 là thành viên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00658 QSDĐ/QĐ-UB ngày 17/12/2004 cấp cho Hộ ông Nguyễn Minh Q, NLQ5 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và không có lời khai trình bày ý kiến đối với phần đất. Do đó NLQ5 được giao quyền sử dụng phần đất cùng với các nguyên đơn.

[2.8] Đối với phần đất thuộc hồ Dầu Tiếng có diện tích 5.035.5 m<sup>2</sup> nguyên đơn không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét đối với phần đất và tài sản trên đất.

[3] Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp nên chấp nhận.

[4] Về án phí: Các nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ5 chịu án phí đối với phần đất giao cho ông C và án phí đối với số tiền cây phải thanh toán cho bị đơn. Bị đơn chịu án phí đối với phần đất phải trả lại cho nguyên đơn và NLQ5.

[5] Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc 3.044.466 đồng và chi phí định giá 600.000 đồng. Các nguyên đơn đã nộp 1.197.294 đồng chi phí đo đạc và 600.000 đồng chi phí định giá. Bị đơn nộp 1.847.172 đồng chi phí đo đạc. Các nguyên đơn và bị đơn tự chịu.

Vì các lẽ trên:

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 95, Điều 100, Điều 106, Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Các Điều 167, 599 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “tranh chấp quyền sử dụng đất” của bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thu H1, ông Nguyễn Thanh H2, ông Nguyễn Thanh P đối với ông Nguyễn Văn C.

2. Buộc ông Nguyễn Văn C có trách nhiệm trả lại phần đất có diện tích 2.063,9 m<sup>2</sup> (ONT 100m<sup>2</sup>; CLN 698,6 m<sup>2</sup>; HL hồ: 1050,9 m<sup>2</sup>, HLATĐB: 214,4 m<sup>2</sup>) cho bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thu H1, ông Nguyễn Thanh H2, ông Nguyễn Thanh P, NLQ5. Phần đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp với phần đất giao cho ông Nguyễn Văn C;
- Phía Tây giáp thửa đất số 200, tờ bản đồ số 41;
- Phía Nam giáp hồ Dầu Tiếng;
- Phía Bắc giáp đường đất.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Và tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 tường xây chưa tô, lợp mái tôn; 03 cây tràm lớn; 05 cây tràm nhỏ; 02 cây giáng hương; 02 cây chanh, 02 cây bưởi, 01 cây ôi; 01 cây táo tàu; 02 cây điều, 01 cây me, 01 cây xoài.

Bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thu H1, ông Nguyễn Thanh H2, ông Nguyễn Thanh P, NLQ5 có trách nhiệm thanh toán cho ông C giá trị cây trồng trên đất với số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3. Ông Nguyễn Văn C được quyền sở hữu phần đất có diện tích 303,4m<sup>2</sup> (ODT 100m<sup>2</sup>; CLN 95,2 m<sup>2</sup>; HL hồ: 66,2 m<sup>2</sup>, HLATĐB: 44 m<sup>2</sup>). Phần đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp thửa đất số 186, tờ bản đồ số 41;
- Phía Tây giáp phần đất giao cho bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thu H1, ông Nguyễn Thanh H2, ông Nguyễn Thanh P, NLQ5;
- Phía Nam giáp phần đất giao cho bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thu H1, ông Nguyễn Thanh H2, ông Nguyễn Thanh P, NLQ5;
- Phía Bắc giáp đường đất.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Cùng với tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4 lợp mái tôn, kết cấu tường gạch xây không tô; 01 cây mai tứ quý, 01 cây chanh, 02 cây trầu, 01 cây mít.

4. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất cho đúng với diện tích đất thực tế.

5. Kiến nghị UBND huyện D điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00658 QSDĐ/QĐ-UB ngày 17/12/2004 cấp cho hộ ông bà Nguyễn Minh Q cho phù hợp với thực tế.

7. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo đạc, chi phí định giá:



- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thu H1, ông Nguyễn Thanh H2, ông Nguyễn Thanh P, NLQ5 chịu 2.733.200 đồng (hai triệu bảy trăm ba mươi ba ngàn hai trăm đồng) nhưng được khấu trừ vào 5.250.000 đồng (năm triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà các nguyên đơn đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D theo Biên lai thu số AA/2014/0010434 ngày 22/4/2016; Trả lại cho bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thu H1, ông Nguyễn Thanh H2, ông Nguyễn Thanh P số tiền 2.516.800 đồng (hai triệu năm trăm mười sáu ngàn tám trăm đồng)

+ Ông Nguyễn Văn C phải chịu 4.695.100 đồng (Bốn triệu sáu trăm chín mươi lăm nghìn một trăm đồng).

- Chi phí đo đạc, chi phí định giá: Chi phí đo đạc 3.044.466 đồng (ba triệu không trăm bốn mươi bốn ngàn bốn trăm sáu mươi sáu đồng) và chi phí định giá 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng). Các nguyên đơn đã nộp 1.197.294 đồng (một triệu một trăm chín mươi bảy ngàn hai trăm chín mươi tư đồng) chi phí đo đạc và 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) chi phí định giá. Bị đơn nộp 1.847.172 đồng (một triệu tám trăm bốn mươi bảy ngàn một trăm bảy mươi hai đồng) chi phí đo đạc. Các nguyên đơn và bị đơn tự chịu.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa 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 niêm yết tại địa phương theo Luật định.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKS ND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện DT;
- THA huyện DT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Đặng Thị Thùy Linh**

