

Bản án số: 39/2024/DS-ST
Ngày: 10-9-2024
V/v: “*Tranh chấp quyền
sử dụng đất là lối đi*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ RIỀNG- TỈNH B PHƯỚC**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Đinh Thị Hải**

Các Hội thẩm nhân dân: **Ông Nguyễn Sỹ Luận
Ông Phạm Văn Khuyến**

Thư ký phiên tòa: **Bà Vũ Thị Duyên** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh B Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Riềng tham gia phiên tòa: **Ông Bùi Quang Thế** – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 219/2023/TLST - DS ngày 04-12-2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2024/QĐST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2024/QĐST-DS ngày 21/8/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ – sinh năm 1964. Có mặt

Bị đơn: Bà Võ Thị H – sinh năm 1959. Có mặt
Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P, thị xã Phước Long, tỉnh B Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H – sinh năm 1965. Có mặt

Địa chỉ: Thôn P, xã P, thị xã Phước Long, tỉnh B Phước.

2. Ông Mai Văn S – sinh năm 1968. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn P, xã P, thị xã Phước Long, tỉnh B Phước

3. Ông Mai Văn B – sinh năm 1970. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn Đồng Tiến, xã Phước Tân, huyện Phú Riềng, tỉnh B Phước

4. Ủy ban nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh B Phước

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Anh N – Chủ tịch

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Danh T – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:**

Năm 2002, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn B miếng đất có diện tích khoảng 1,7ha tọa lạc tại thôn B Trung, xã Phước Tân, huyện Phú Riềng. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Mai Văn S, phía Tây và phía Nam giáp đất bà H, đất ông Đ và lối đi chung, phía Bắc giáp đất ông Trần Văn T. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất của ông B, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay cũng chưa được cấp. Năm 2012, nhà nước tiến hành đo đạc đại trà cho các hộ dân để làm sổ trong đó có đất của gia đình ông. Đo nhưng không yêu cầu các hộ giáp ranh ký và không chỉ ranh giới nên trên thực tế đo nhầm đất của các hộ dân rất nhiều. Lúc đó do hoàn cảnh khó khăn nên ông bà chưa làm thủ tục cấp sổ, đến sau này ông bà muốn làm thủ tục cấp sổ thì xảy ra tranh chấp đất với bà H. Vợ chồng ông trực tiếp quản lý và sử dụng đất từ năm 2002 đến nay. Ông B không phải là người khai phá đất mà ông B nhận chuyển nhượng của người khác (ông không biết là ai). Khi vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất, trên đất có lối mòn nối từ lối đi chung của các hộ dân vào trong rẫy, lối đi này dài khoảng 60m, đầu phía Nam rộng khoảng 7m, đầu phía Bắc rộng khoảng 09m. Lối đi có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông S, phía Tây giáp đất bà H, phía Nam giáp lối đi chung, phía Bắc giáp đất của ông bà.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, lối đi phía giáp đất bà H là hàng cây cao su của bà H, phía giáp đất ông S là hàng cây cao su do ông S trồng, lối đi này có từ thời chủ đầu tiên khai phá. Khoảng năm 2010, do đất của ông có vị trí dưới dốc nên dễ chổng xói mòn đất vào mùa mưa, ông đã đào mương nước sát con đường giáp đất ông S để thoát nước. Trước khi đào mương, vợ chồng ông có thống nhất với ông S, ông S đồng ý ông bà mới đào. Mương nước này hiện vẫn còn và là ranh giới phân chia giữa đất của vợ chồng ông và đất của ông S. Khoảng năm 2017, bà H tự đào mương nước theo đường ranh cũ giáp lối đi. Ranh hiện nay giữa đất của ông và đất bà H là mương nước (phía Tây).

Từ trước đến nay, vợ chồng ông vẫn sử dụng lối đi không xảy ra tranh chấp. Khoảng tháng 8/2023, bà H đến nhà ông và nói lối đi của nhà ông đã được cấp vào sổ của bà H, bà H đề nghị ông thương lượng nhưng ông không đồng ý vì lối đi gia đình ông đã sử dụng từ cách đây H 20 năm rồi. Do các bên không thống nhất nên khiếu nại ra Ủy ban nhân dân xã Phước Tân. Tại buổi hoà giải tại xã, bà H đã thừa nhận phần đất có lối đi của vợ chồng ông đã cấp nhầm vào sổ của bà H. Hai bên thống nhất bà H đi làm thủ tục điều chỉnh sổ, vợ chồng ông sẽ chịu mọi chi phí. Tuy nhiên, sau đó bà H không đồng ý đi làm thủ tục điều chỉnh sổ mà lại cho rằng phần đất có lối đi là đất của bà H nên ông mới phải khởi kiện ra toà. Ông đề nghị Toà án giải quyết công nhận phần đất hiện là lối đi nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông.

*** Bị đơn bà Võ Thị H trình bày:**

Khoảng năm 1990, vợ chồng bà khai Hng được miếng đất có diện tích gần 01 ha tại thôn B Trung, xã Phước Tân, huyện Phú Riềng để trồng cao su. Thừa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường đất, phía Tây giáp đất ông B (nay là đất ông Đ), phía Nam giáp đất ông Đồng, phía Bắc giáp đất ông S. Thời điểm đó, các hộ dân giáp đất của bà không có đường vào rẫy mà họ đi từ đường (phía Đông) đi qua đất của ông Đồng (phía Nam) để vào đất của họ. Miếng đất ông Đ hiện Đng sử dụng và có tranh chấp lối đi với bà trước đây của nhiều chủ nhưng bà không biết họ là ai và họ đều đi qua đất của ông Đồng để

vào đất của họ. Chỉ đến đời chủ sau này là ông B thì bà mới biết ông B. Sau khi ông B mua lại đất, gia đình ông B tự ý đi từ đường đất đi qua đất nhà bà (hướng Bắc) để vào đất của ông B, bà cũng để cho họ đi mà không có ý kiến gì. Do gia đình ông B đi lâu ngày nên tạo thành đường mòn có chiều ngang khoảng 3m, chiều dài từ đường đất qua hết đất nhà bà vào đất nhà ông B dài khoảng 60m hoặc 70m. Sau này ông B chuyển nhượng lại đất cho gia đình ông Đ (khoảng năm 2002) thì gia đình ông Đ tiếp tục đi qua đất của bà vào rẫy của ông Đ. Cũng ngay trong năm 2002, ông Đ đã trồng 02 cây cao su vào lối đi trên đất của bà. Khi ông Đ trồng cây thì bà có nói với ông Đ là đất của bà, bà cho ông B đi kè thôi nhưng ông Đ lại nói ông Đ mua đất của ông B có lối đi đàng hoàng, có giấy tờ đầy đủ. Do lúc đó đất của bà chưa được cấp sổ nên bà không có ý kiến gì và không yêu cầu địa phương giải quyết. 02 cây cao su hiện nay vẫn còn trên lối đi.

Năm 2017, bà thanh lý cao su trên đất của bà thì ông Đ tiếp tục trồng cây sao, cây dầu mỗi loại khoảng 2 – 3 cây trên lối đi nhưng vị trí trồng mở rộng thêm con đường ông Đ Đng đi. Tức là trồng từ ranh đất của ông S qua đất nhà bà chiều ngang khoảng 10m, ông Đ cho rằng lối đi mua của ông B có chiều ngang 10m, chiều dài hết cạnh đất phía Bắc của bà. Do đất của bà bị dốc, bà muốn làm mương để thoát nước thì ông Đ chỉ cho bà làm mương sát với hàng cây dầu, cây sao thì bà cũng chấp nhận. Năm 2017, bà làm mương thoát nước sát với hàng cây sao, cây dầu. Đến năm 2022, bà được Ủy ban nhân dân huyện Phú Riềng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 9.859,4m² đất rẫy thì bà thấy trong sổ không thể hiện lối đi nên bà mới mang sổ ra nói chuyện với ông Đ là đất của bà giáp đất ông S (phía Bắc) chứ không có lối đi nào là đất của ông Đ thì ông Đ mới đi kiện, yêu cầu bà phải trả đất là lối đi cho ông Đ. Trên thực tế hiện nay lối đi này là đất của bà, nằm trên đất của bà nhưng gia đình ông Đ vẫn sử dụng. Lối đi có chiều ngang 10m, chiều dài hết cạnh đất phía Bắc. Bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Tài sản trên lối đi Đng tranh chấp có vài cây cao su, cây sao, cây dầu do ông Đ trồng. Số lượng bao nhiêu cây bà không nắm được.

Khi giải quyết tại Ủy ban nhân dân xã Phước Tân, bà đã có ý kiến đồng ý cho ông Đ lối đi có chiều ngang 3m nhưng ông Đ không đồng ý mà cứ đòi hết chiều ngang lối đi phải là 10m nên bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà H thống nhất với lời trình bày của ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn B trình bày:

Năm 1999, ông nhận chuyển nhượng của ông Thanh (ông không biết họ, tên đệm và địa chỉ hiện nay của ông Thanh, chỉ biết ông Thanh là người miền Bắc hiện đã về Đồng Nai sinh sống) diện tích đất khoảng 1,7ha tại thôn B Trung, xã Phước Tân. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông S; phía Tây và phía Nam giáp đất bà H, đất ông Đồng và lối đi Đng tranh chấp hiện nay; phía Bắc giáp đất ông Thịnh. Đất chưa có sổ nên hai bên chỉ làm giấy tay với nhau. Thời điểm ông mua đất của ông Thanh thì đã có lối đi ngang khoảng 10m, dài khoảng 60m nối từ đường thôn đi vào đất của ông, đất của bà H đã trồng hết cao su. Phần giáp ranh giữa lối đi và đất bà H có 01 rãnh nước nhỏ do bà H đào để thoát nước. Sau này, sau khi ông chuyển nhượng đất cho ông Đ thì bà H mót rãnh nước sâu H để thoát nước như hiện nay. Khi mua đất thì ông mua luôn cả lối đi của ông Thanh. Sau khi phát cỏ xong, ông có trồng 01 hàng điều chính giữa lối đi từ đường thôn vào giáp đất ông Thịnh. Ranh giữa đường và đất của bà H là bụi tre lồ ô (không biết do ai trồng), phần lối đi giáp đất ông S là vườn cao su do ông S trồng.

Năm 2002, ông chuyển nhượng toàn bộ thửa đất và con đường cho ông Đ. Ông Đ

thu hoạch khoảng 4 - 5 vụ điều thì phá hàng điều giữa con đường và trồng 2 hàng cây giáp ranh đất của bà H và ông S như hiện nay. Ông khẳng định lối đi các bên Đng tranh chấp hiện nay đã có từ thời xưa, thuộc quyền sử dụng của ông Đ. Từ thời ông Thanh, đến ông và sau này là ông Đ đều sử dụng lối đi, không tranh chấp với bà H. Chỉ đến khi Ủy ban nhân dân huyện Phú Riềng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H bao gồm cả phần lối đi của ông Đ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H nên bà H cho rằng đất của bà H thì 2 bên mới xảy ra tranh chấp. Ông đề nghị Tòa án công nhận lối đi Đng tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn S trình bày:

Năm 1990, ông khai phá được diện tích khoảng 2,5 ha đất nay thuộc thôn B Trung, xã Phước Tân, huyện Phú Riềng. Đất có cạnh phía Nam giáp lối đi tranh chấp giữa ông Đ và bà H. Thời điểm đó miếng đất ông Đ Đng sử dụng hiện nay là đất của ông B. Khi khai phá đất, ông đã thấy có lối đi nối từ đường thôn vào đất ông B, lối đi có chiều ngang giáp đường thôn khoảng 01m, chiều dài khoảng 60m. Lối đi này chỉ có gia đình ông B sử dụng đi vào rẫy. Ông không biết lối đi này thuộc đất của ông B hay đất của bà H. Hiện nay ranh giữa lối đi và đất của ông là mương nước do gia đình ông và ông Đ thống nhất đào khoảng năm 2014. Ranh giữa đất của ông và lối đi tranh chấp tính từ giữa mương nước. Hàng cây điều phía giáp mương nước bên đất của ông là do ông Đ trồng, trồng từ khi nào ông không biết. Ranh giữa đất bà H và lối đi tranh chấp là rãnh nước do bà H đào, đào từ khi nào ông không biết. Hàng cây bao gồm cây dầu, cây cao su do ông Đ trồng sát rãnh nước của bà H. Lối đi Đng tranh chấp rộng như hiện nay là do gia đình ông Đ mở rộng. Hiện trạng đất của ông sử dụng từ khi khai phá đến nay vẫn đúng như vậy, không bị ai lấn. Lối đi không mở rộng về phía đất của ông. Lối đi hiện chỉ gia đình ông Đ sử dụng để đi vào rẫy.

Các bên có nhiều năm không tranh chấp lối đi, gia đình ông Đ sử dụng lối đi hiện trạng như hiện nay. Các bên mới xảy ra tranh chấp năm 2023, ông không biết lý do tại sao.

Ông được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 44, tờ bản đồ số 38, diện tích 25.130m², đất tọa lạc tại thôn B Trung, xã Phước Tân, huyện Phú Riềng, cạnh phía Nam giáp lối đi đang tranh chấp và giáp đất ông Đ. Ông thừa nhận Mạnh trích đo địa chính số TAPR 02-2024 đã thể hiện đúng phần đất sử dụng thực tế của ông và ông Đ, vì tại buổi đo đạc, ông và ông Đ đã thống nhất chỉ ranh đất để cán bộ đo đạc thực hiện việc đo đạc. Tuy nhiên, theo sơ đồ này thì lối đi tranh chấp giữa ông Đ và bà H có 231,7m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H, 341,7m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Ông không biết 231,7m² đất tranh chấp nằm trong sổ của bà H là đất của ông Đ hay của bà H, nhưng 341,7m² đất tranh chấp mặc dù nằm trong sổ của ông nhưng không phải là đất của ông, cơ quan cấp đất đã cấp nhầm một phần lối đi các bên Đng tranh chấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Ngoài ra, còn có 336,9m² đất của ông Đ lại cấp nhầm vào sổ của ông. Ông sẽ thực hiện điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với diện tích đất thực tế của ông và ông Đ Đng sử dụng khi được cơ quan nhà nước yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Phú Riềng – Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Danh Tùng trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù Tòa án đã nhiều lần gửi giấy triệu tập và các văn bản tố tụng khác nhưng ông Tùng không đến Tòa án làm việc. Do đó, Tòa án không lấy được lời khai của ông Tùng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ rút một phần yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận một phần lối đi có diện tích 231,7m² hiện Ủy ban nhân dân huyện Phú Riềng cấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông; Không đề nghị giải quyết đối với một phần lối đi có diện tích 341,7m² Ủy ban nhân dân huyện Phú Riềng cấp nhằm vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Mai Văn S.

Bị đơn bà Võ Thị H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S. Bà H đề nghị Hội đồng xét xử công nhận phần lối đi có diện tích 231,7m² hiện Ủy ban nhân dân huyện Phú Riềng cấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H là thuộc quyền sử dụng của bà H. Còn một phần lối đi có diện tích 341,7m² Ủy ban nhân dân huyện Phú Riềng cấp nhằm vào sổ của ông Mai Văn S thì bà không có ý kiến gì.

*** Kiểm sát viên trình bày tại phiên tòa:**

- *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã tiến hành đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

- *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng:* Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- *Về nội dung vụ án:* Áp dụng các điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 106, 170 Luật Đất Đì năm 2013: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ. Công nhận phần diện tích 231,7m² nằm trong thửa số 1, tờ bản đồ số 51, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Phú Riềng cấp cho bà H ngày 23/02/2022, tọa lạc tại thôn Đồng Tiến (nay là thôn B Trung), xã Phước Tân, huyện Phú Riềng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đ.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự và căn cứ vào ý kiến của vị đại diện viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện yêu cầu công nhận phần đất là lối đi Đng tranh chấp tọa lạc tại thôn B Trung, xã Phước Tân, huyện Phú Riềng, tỉnh B Phước thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Đ. Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng giải quyết là đúng quy định tại các điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Mai Văn S, ông Mai Văn B đều có đơn đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt. Người đại diện theo uỷ quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Phú Riềng là ông Nguyễn Danh Tùng mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt 02 lần tại phiên tòa. Căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất của bà Võ Thị H:

Diện tích đất bà H đang sử dụng có nguồn gốc là đất tách ra khỏi lâm phần sau quy hoạch 03 loại rừng, bà H được Ủy ban nhân dân huyện Phú Riềng giao đất theo Quyết định số 5045/QĐ-UBND ngày 29/11/2021. Ngày 23/02/2022, bà H được Ủy ban nhân dân huyện Phú Riềng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 069731 đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 51, diện tích 9.859,4m² tại thôn Đồng Tiến (nay là thôn B Trung), xã Phước Tân, huyện Phú Riềng, tỉnh B Phước.

[2.2] Về nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn Đ:

Theo lời khai của các đương sự thì năm 2002, vợ chồng ông Đ, bà H nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn B thửa đất có diện tích khoảng 1,7ha nay thuộc thôn B Trung, xã Phước Tân, huyện Phú Riềng. Đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng theo bản đồ địa chính hiện nay của xã Phước Tân thì phần đất ông Đ nhận chuyển nhượng của ông B gồm 2 thửa là thửa số 48 tờ bản đồ số 38 và thửa số 2 tờ bản đồ số 51.

[2.3] Theo lời khai của ông Đ: Năm 2002, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn B diện tích đất nêu trên, tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất đã có lối đi. Bà H cho rằng đất ông Đ không có lối đi, các đời chủ trước là bà cho đi nhờ qua đất của bà để vào đất của họ.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thấy: Ngày 21/11/2002, vợ chồng ông Mai Văn B và bà Lương Thị Huyền chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị H vườn cà phê có diện tích 16.748m², lối đường đi vào rẫy chiều ngang mặt đường 07m, giá chuyển nhượng 105 triệu đồng. Hai bên viết giấy bán đất vườn cà phê (*bút lục 105*). Như vậy, tại thời điểm vợ chồng ông Đ nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông B, lối đi vào đất đã có trên thực tế. Mặt khác, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2024 thể hiện: Phần lối đi cạnh phía Nam giáp đất bà H là rãnh nước do bà H đào năm 2017, giáp rãnh nước là 01 hàng cây trồng từ phía Đông kéo dài về phía Tây gồm 05 cây dầu, 05 cây sao và 05 cây cao su (*bút lục 72*). Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ và bà H đều trình bày 05 cây dầu, 05 cây sao do ông Đ trồng năm 2017 (*bút lục 100*). Ông Đ trình bày 05 cây cao su do ông Đ trồng năm 2008, bà H trình bày 05 cây cao su do ông Đ trồng ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông B (*bút lục 100*). Phần lối đi cạnh phía Bắc giáp đất ông S là rãnh nước do ông S và ông Đ thống nhất đào năm 2014, giáp rãnh nước là 01 hàng cây gồm 17 cây điều, 16 cây sao và một số cây bụi nhỏ do ông Đ trồng năm 2016 (*bút lục 72*). Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì lối đi tranh chấp có ranh giới rõ ràng: Phía giáp đất bà H là rãnh nước do bà H đào và hàng cây do ông Đ trồng, phía giáp đất ông S là rãnh nước do ông S đào và hàng cây do ông Đ trồng. Như vậy, ranh giữa lối đi tranh chấp với đất của bà H và đất của ông S đã có từ trước khi Ủy ban nhân dân huyện Phú Riềng tiến hành đo đạc và cấp sổ cho bà H và ông S. Tuy nhiên Ủy ban nhân dân huyện Phú Riềng khi tiến hành đo đạc các ngày 03/01/2021 (*bút lục số 49*), 10/3/2023 (*bút lục số 68*) đã đo toàn bộ diện tích lối đi này vào đất của bà H và đất của ông S dẫn đến phần lối đi tranh chấp nằm cả trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S. Cụ thể: Theo Mảnh trích đo địa chính số TAPR 02-2024 do Công ty TNHH MTV Đo đạc bản đồ Tấn Thành thực hiện thì lối đi có diện tích 573,4m² trong đó có 231,7m² được cấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Võ Thị H (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 069731 do Ủy ban nhân dân huyện Phú Riềng cấp ngày 23/02/2023, thửa số 1, tờ bản đồ số 51, diện tích 9.849,4m²); 341,7m² được cấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất của ông Mai Văn S và bà Lê Thị K (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 018747, thửa số 44, tờ bản đồ số 38, diện tích 25.130,6m²). Tại Biên bản lấy lời khai ngày 29/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn S thừa nhận phần lõi đi tranh chấp có diện tích 341,7m² mặc dù nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông nhưng không phải là đất của gia đình ông, cơ quan cấp đất đã cấp nhầm diện tích đất này vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Ông sẽ thực hiện việc điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với thực tế khi được cơ quan nhà nước có yêu cầu (*bút lục 31*). Ông Đ không yêu cầu giải quyết phần lõi đi hiện cấp nhầm vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S. Bà H không có ý kiến gì đối với phần lõi đi được cấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S. Bà chỉ đề nghị Hội đồng xét xử công nhận phần lõi đi có diện tích 231,7m² được cấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà là đất của bà, do bà được nhà nước công nhận. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ xem xét giải quyết phần lõi đi tranh chấp có diện tích 231,7m² hiện cấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H.

Như đã phân tích nêu trên, lõi đi tranh chấp tồn tại từ lâu, có ranh giới rõ ràng từ trước khi bà H được Ủy ban nhân dân huyện Phú Riềng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do gia đình ông Đ trực tiếp quản lý và sử dụng. Các bên chỉ nảy sinh tranh chấp sau khi bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì bà H cho rằng phần lõi đi tranh chấp được cấp vào sổ của bà là thuộc quyền sử dụng của bà. Ngoài ra tại phiên tòa, bà H thừa nhận bà chỉ có căn cứ chứng minh phần lõi đi tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện phần lõi đi tranh chấp trong sổ của bà, ngoài ra bà không có căn cứ chứng minh nào khác. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, công nhận một phần lõi đi có diện tích 231,7m² hiện được cấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Đ, bà H.

[2.4] Theo mảnh trích đo địa chính số TAPR 02-2024 thể hiện: Cạnh đất phía Tây phía giáp thửa số 48 của ông Đ và thửa số 1 của bà H có 369,7m² đất nằm trong ranh hiện trạng bà H sử dụng nhưng lại nằm ngoài ranh giấy chứng nhận của bà H; cạnh đất phía Tây Nam có 336,9m² đất nằm trong ranh hiện trạng ông Đ sử dụng nhưng lại nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S. Các đương sự đều không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2.5] *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc*: Là 27.051.000đ (Hai mươi bảy triệu không trăm năm mươi một nghìn đồng). Ông Đ đã nộp đủ. Do một phần lõi đi tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, một phần nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S. Ông Đ chỉ yêu cầu giải quyết phần lõi đi tranh chấp được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H nên ông Đ và bà H mỗi bên phải chịu ½ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc là 13.525.500đ (Mười ba triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn năm trăm đồng). Bà H phải trả lại ông Đ số tiền 13.525.500đ (Mười ba triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

[3]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Tuy nhiên do bị đơn bà H là người cao tuổi, đồng thời bà H có đơn đề nghị miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí cho bà H theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 228 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
Căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015;
Căn cứ các điều 106, 170 và 203 Luật Đất Đì năm 2013;
Căn cứ Nghị Quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ.

Công nhận phần đất tranh chấp là lô đi có diện tích 231,7m² tọa lạc tại thôn Đồng Tiến (nay là thôn B Trung), xã Phước Tân, huyện Phú Riềng, tỉnh B Phước, tứ cận: Cạnh phía Đông dài 9,71m, cạnh phía Đông Bắc dài 56,77m, cạnh phía Tây Nam dài 66,28m (phần lô đi này hiện nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 069731 do Ủy ban nhân dân huyện Phú Riềng cấp ngày 23/02/2023, thửa số 1, tờ bản đồ số 51, diện tích 9.849,4m² cho bà Võ Thị H) thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị H. Tài sản trên đất gồm có: 05 cây dầu, 05 cây sao trồng năm 2016, 05 cây cao su trồng năm 2009.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Phú Riềng thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 069731 do Ủy ban nhân dân huyện Phú Riềng cấp ngày 23/02/2023 cho bà Võ Thị H để điều chỉnh, cấp lại theo đúng hiện trạng, diện tích thực tế sử dụng.

(Kèm theo bản án là Mảnh trích đo địa chính số TAPR 02-2024 ngày 17/01/2024 của Công ty TNHH MTV Đo đạc Bản đồ Tấn Thành, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B Phước duyệt ngày 20/5/2024).

2/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đ về việc không yêu cầu giải quyết phần lô đi có diện tích 341,7m² hiện nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 018747 đối với thửa số 44, tờ bản đồ số 38, diện tích 25.130,6m² do Ủy ban nhân dân huyện Phú Riềng cấp ngày 17/11/2023 cho ông Mai Văn S và bà Lê Thị Kỳ.

3/*Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc:* Là 27.051.000đ (Hai mươi bảy triệu không trăm năm mươi một nghìn đồng). Ông Đ và bà H mỗi người phải chịu 13.525.500đ (Mười ba triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn năm trăm đồng). Bà H phải trả lại ông Đ số tiền 13.525.500đ (Mười ba triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Đ có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà H chưa trả số tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4/*Về án phí:* Trả lại ông Nguyễn Văn Đ số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0016509 ngày 04/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Riềng, tỉnh B Phước.

Miễn án phí cho bà Võ Thị H.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được 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.

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, quyền 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.

Nơi nhận:

- VKSND H. Phú Riềng;
- TAND tỉnh B Phước;
- Chi cục THADS H. Phú Riềng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đinh Thị Hải