

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐÔNG HÒA
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 22/2021/DSST

Ngày: 24/12/2021

V/v “Yêu cầu chấm dứt hành vi
cản trở trái pháp luật và
Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN D1
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐÔNG HÒA, TỈNH PHÚ YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tấn Hồng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Thanh Khánh và ông Phạm Ngọc Điều

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ý Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Bà Doãn Thị Hoài – Kiểm sát viên.

Ngày 24/12/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Đông Hòa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 142/2019/TLST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2019, về việc *Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật và Tranh chấp quyền sử dụng đất* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2021/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2021; Thông báo thay đổi thời gian xét xử vụ án số 06/TB ngày 02/7/2021; Thông báo thời gian xét xử vụ án số 09/TB ngày 14/10/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2021/QĐST-DS ngày 04/11/2021; Thông báo thời gian xét xử vụ án số 11/TB ngày 24/11/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê P – Sinh năm: 1947, bà Phạm Thị M – Sinh năm: 1947; Ông P ủy quyền cho anh Phan Ngọc T – Sinh năm: 1972 làm đại diện;

Địa chỉ: khu phố T, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Bà M, anh T đều có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Ngọc C – Sinh năm: 1958, bà Nguyễn Thị Tr – Sinh năm: 1963; Địa chỉ: khu phố T, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Đều có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên;

Vắng mặt, có văn bản số 393/UBND ngày 17/12/2021 xin vắng mặt.

2. Anh Lê Văn S – Sinh năm: 1971;

Địa chỉ: 29 Chi L, khu phố L, phường C, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

3. Chị Lê Thị Ph – Sinh năm: 1973;

Địa chỉ: khu phố T, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

4. Chị Lê Thị T1 – Sinh năm: 1975;

Địa chỉ: khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

5. Anh Lê Văn T2 – Sinh năm: 1978;

Địa chỉ: khu phố T, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

6. Chị Lê Thị L – Sinh năm: 1980;

Địa chỉ: khu phố T, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

7. Anh Lê Văn L1 – Sinh năm: 1983;

Địa chỉ: Buôn D, xã E, thị trấn S, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

8. Anh Lê Văn N – Sinh năm: 1988;

Địa chỉ: khu phố T, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Trần Đắc T3 – Sinh năm: 1971, có mặt;

2. Ông Trần Đắc L3 – Sinh năm: 1969, có mặt;

3. Bà Lê Thị Ch – Sinh năm: 1962, có mặt;

4. Ông Nguyễn Bá T4 – Sinh năm: 1957, vắng mặt;

5. Ông Nguyễn Nh – Sinh năm: 1962, có mặt;

6. Ông Nguyễn Ngọc U – Sinh năm: 1970, vắng mặt;

7. Ông Lê Chính D1 – Sinh năm: 1947, có mặt;

8. Ông Lê H1 – Sinh năm: 1944, vắng mặt;

9. Ông Lê Tấn L4 – Sinh năm: 1973, vắng mặt;

Đồng địa chỉ: khu phố T, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại Tòa nguyên đơn bà Phạm Thị M, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê P, thống nhất trình bày:

Nguyên nguồn gốc đất tranh chấp là do ông P, bà M khai hoang vào năm 1982, nay tọa lạc tại: khu phố T2 Lâm, phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên. Sau khi khai hoang ông P, bà M có trồng khoai sắn, sau đó trồng dương và bạch đàn. Năm 1985, ông P, bà M có xây 02 móng đá để chuẩn bị làm nhà, nhưng vì điều kiện khó khăn nên chưa làm. Sau khi khai hoang, ông P, bà M quản lý, sử dụng canh tác cho đến năm 1995, gia đình kê khai đăng ký với số thửa 119, tờ bản đồ 43D, diện tích 2.478m² (theo sổ Mục kê). Năm 2008, một phần diện tích đất trên nằm trong quy hoạch mở rộng Khu công nghiệp Hòa Hiệp với diện tích 938m². Nhà nước quy chủ cho ông P, bà M để nhận tiền đền bù, hỗ trợ nhưng sau đó dự án không thực hiện nên không thu hồi và giao lại diện tích đất trên cho gia đình quản lý, sử dụng. Năm 2018, gia đình kê khai, đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông C, bà Tr ngăn cản và tranh chấp vì cho rằng trong diện tích đất trên, vợ chồng ông C, bà Tr có một phần diện tích 813,4m² do cụ N3 khai hoang giao cho ông C, bà Tr quản lý, sử dụng và yêu cầu trả lại, không cho ông P, bà M kê khai, đăng ký. Do đó, nay ông P, bà M yêu cầu Tòa xem xét buộc ông C, bà Tr chấm dứt hành vi ngăn cản trái pháp luật để ông P, bà M kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Đối với yêu cầu phản tố của ông C, bà Tr yêu cầu ông P, bà M trả lại 813,4m² đất, ông P, bà M không chấp nhận do diện tích đất này ông P, bà M khai hoang và

quản lý, sử dụng từ năm 1982 đến nay. Ngoài ra không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại Tòa bị đơn ông Trần Ngọc C, bà Nguyễn Thị Tr thống nhất trình bày:

Năm 1984, mẹ bà Tr là bà Lê Thị N3 có khai hoang một diện tích đất theo đo vẽ của Hội đồng định giá (HDDG) là 813,4m² (tọa lạc tại khu phố T, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên). Năm 1986, cụ N3 giao lại cho vợ chồng ông C, bà Tr tiếp tục quản lý, sử dụng; cụ N3 có thuê người kéo đá ra để xây móng làm nhà nhưng vì điều kiện khó khăn nên không làm. Năm 1986, sau khi xây móng đá vì khó khăn pH1 L làm kinh tế nên không canh tác trồng trọt gì trên đất cho đến nay. Mặc dù không trồng trọt canh tác hay xây dựng thêm gì trên đất nhưng vợ chồng ông C, bà Tr vẫn lui tới trông coi diện tích đất đã khai hoang. Năm 2018, ông C, bà Tr phát hiện ông P, bà M làm thủ tục đăng ký, kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã khai hoang bao luôn cả phần đất của gia đình bà Tr. Do đó, bà Tr đã có đơn ngăn cản và khởi kiện yêu cầu ông P, bà M trả lại diện tích đất đã lấn chiếm khoảng 813,4m² cho ông C, bà Tr. Đối với yêu cầu của ông P, bà M, ông C, bà Tr không chấp nhận mong Tòa xem xét. Ngoài ra không yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L4 quan:

- Theo bản tự khai và biên bản lấy lời khai anh Lê Văn S, chị Lê Thị Ph, chị Lê Thị T1, anh Lê Văn T2, chị Lê Thị L, anh Lê Văn L1, anh Lê Văn N thống nhất trình bày: Các anh, chị là con của ông Lê P và bà Phạm Thị M, năm 1982 ông P, bà M có khai hoang một thửa đất tại thôn (nay là khu phố) T2 Lâm, xã (nay là phường) Hòa Hiệp Nam, huyện Tuy Hòa (nay là thị xã Đông Hòa). Hiện trạng thửa đất lúc đó là đất khai hoang có nhiều cây xương rồng. Trong đó chị Ph, chị T1, anh S có phụ giúp ông P, bà M khai hoang, dọn sạch đất, làm hàng rào bao quanh thửa đất bằng cây xương rồng. Năm 1985, ông P, bà M xây dựng 02 móng đá trên đó. Sau đó lớn lên thì tất cả các anh chị cùng phụ cha mẹ làm hàng rào, quản lý đất và canh tác sử dụng mảnh đất này, trồng phi lao, bạch đàn, khoai sắn. Năm 1995, ông P, bà M có đăng ký kê khai mảnh đất đó, vào sổ mục kê với số thửa 119, tờ bản đồ 43D, diện tích 2.478m². Năm 2008, một phần diện tích nằm trong quy hoạch mở rộng khu công nghiệp Hòa Hiệp là 938m². Nhà nước quy chủ cho ông P, bà M để nhận tiền bồi thường, đền bù và hỗ trợ nhưng sau đó dự án không thực hiện nên không thu hồi và giao lại diện tích đất cho gia đình quản lý, sử dụng. Năm 2018, ông P, bà M đăng ký làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Trần Ngọc C, bà Nguyễn Thị Tr ngăn cản không cho vì cho rằng trong diện tích đất trên, ông C, bà Tr có một phần diện tích 813,4m² và yêu cầu ông P, bà M trả lại, không cho kê khai đăng ký làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, các anh chị đều thống nhất với yêu cầu của cha mẹ là ông P, bà M, đề nghị Tòa án xem xét buộc ông C, bà Tr chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật để ông P, bà M đăng ký kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu của ông C, bà Tr yêu cầu ông P, bà M trả lại 813,4m² đất thì tất cả các anh chị đều không chấp nhận đề nghị Tòa xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Việc tranh chấp giữa ông P, bà M với ông C, bà Tr các anh chị không L4 quan vì diện tích đất khai hoang là do ông P, bà M khai hoang; các anh chị là con nên phụ giúp cha mẹ chứ không yêu cầu xem xét đóng góp công sức, cũng không có ý kiến

hay yêu cầu gì khác.

- Theo Bản tự khai và tại phiên tòa những người làm chứng Trần Đắc T3, Lê Thị Ch, Trần Đắc L3 thống nhất trình bày: Từ năm 1982, các ông, bà đã khai hoang các thửa đất liền kề thửa đất mà ông P, bà M với ông C, bà Tr đang tranh chấp nên thấy và biết được thửa đất này do ông P, bà M khai hoang, xây dựng móng đá để làm nhà và sử dụng từ khi khai hoang đến nay. Ngoài ra không thấy cụ Lê Thị N3, ông Trần Ngọc C, bà Nguyễn Thị Tr có khai hoang hay sử dụng lần nào trên mảnh đất trên.

- Theo biên bản lấy lời khai, người làm chứng Nguyễn Nh trình bày: trước đây, khoảng năm 1976, ông Nh có khai hoang đất, xây dựng nhà trên thửa đất tiếp giáp với diện tích đất đang tranh chấp giữa ông P, bà M và ông C, bà Tr. Ông biết cụ Lê Thị N3 (mẹ ruột bà Tr) có khai hoang đất, nhưng không nhớ khai hoang thời điểm nào, diện tích bao nhiêu, vị trí lô đất ở phía trong. Cụ N3 trông coi đất được 3 đến 4 năm nhưng không canh tác, không xây nhà chỉ đổ đá, sau đó cụ N3 tìm chỗ đất khác để ở. Cùng thời điểm, ông P cũng khai hoang đất nhưng khai hoang phần đất phía ngoài.

- Theo bản tự khai, người làm chứng Nguyễn Ngọc U trình bày: khoảng năm 1988, 1989 ông U khai hoang đất thì thấy có một đồng đá, cụ N3 thường xuyên ra thăm đất nên biết đây là đá cụ N3 đổ. Nhưng không thấy cụ N3 trồng cây, xây dựng hay canh tác gì, sau đó cũng không thấy đồng đá nữa. Ông Lê P có khai hoang liền kề đất cụ N3.

- Theo biên bản lấy lời khai, người làm chứng Lê H1 trình bày: năm 1986, ông P, cụ N3 có khai hoang đất gần đất của ông H1, ông P khai hoang thửa đất phía ngoài (không rõ diện tích), bà N3 khai hoang diện tích đất phía trong (không rõ diện tích cụ thể). Sau đó thấy cụ N3 chở đá đến để xây dựng nhưng không xây, cũng không trồng cây, canh tác gì trên đất. Cụ N3 có thăm nom đất khoảng 3 đến 4 năm thì không đến nữa. Phần đất ông P khai hoang, ông P có trồng cây, còn phần đất cụ N3 khai hoang thì bỏ trống.

- Theo biên bản lấy lời khai, người làm chứng Lê Tấn L4 trình bày: cha mẹ ông L4 có khai hoang một diện tích đất liền kề với đất hiện đang tranh chấp, thời gian khoảng năm 1995, khi đó cha mẹ ông L4 có xây dựng một móng đá trên đất khai hoang, ông L4 thấy mẹ bà Tr là cụ Lê Thị N3 có ra đất đang tranh chấp cuốc đất trồng dưa và có kéo đá ra để chuẩn bị xây móng nhưng sau đó không xây, cũng không thấy ai lui tới diện tích đất hiện tranh chấp.

- Theo Biên bản xác minh ngày 03/6/2021, UBND phường H cung cấp: Theo bảng thống kê diện tích, Lại đất, chủ sử dụng kèm theo bản đồ địa chính khu Công nghiệp Hòa Hiệp giai đoạn 2 do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Yên lập, ký năm 2007 thể hiện: số thửa trích đo 119 có diện tích 2478m² nằm trong hành lang thu hồi, diện tích thu hồi 938m², diện tích còn lại 1540m² ngoài hành lang thu hồi, tên chủ sử dụng Lê P. Theo hồ sơ địa chính qua các kỳ đo đạc được lưu tại UBND phường H thì thửa đất đang tranh chấp do UBND phường quản lý. Hai bản đồ đo đạc năm 1996 và 2015 không thể hiện chủ sử dụng là Lê P, Phạm Thị M hay Trần Ngọc C, Nguyễn Thị Tr. Về quy hoạch: Thửa trích đo số 119, tờ bản đồ trích đo địa chính khu đất thực hiện công trình Khu công

ngành Hòa Hiệp giai đoạn 2 nằm trong hành lang thu hồi theo Quyết định 981/QĐ-UBND tỉnh Phú Yên ngày 01/6/2007 Quyết định v/v thu hồi để thực hiện dự án Khu công nghiệp Hòa Hiệp giai đoạn 2 (quyết định đang có hiệu lực thi hành). Do đó, Ủy ban có ý kiến với việc giải quyết vụ án như sau: Theo hồ sơ địa chính qua các kỳ đo đạc được lưu tại UBND phường H, thửa đất 2 hộ dân đang tranh chấp không thể hiện thông tin 02 hộ dân mà thể hiện đất do UBND phường quản lý. Hiện trạng đất tranh chấp sử dụng không phù hợp quy hoạch của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đề nghị Tòa án xác minh thông tin do các hộ cung cấp để giải quyết theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, HĐXX, thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các đương sự là đảm bảo đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày, tranh L1 giữa các bên đương sự, lời khai của những người làm chứng, có căn cứ xác định diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc do ông P, bà M khai hoang, trồng cây từ năm 1982, trong quá trình sử dụng có xây dựng móng đá; khi thực hiện kiểm tra hiện trạng để thu hồi, đền bù để thực hiện dự án Khu Công nghiệp Hòa Hiệp giai đoạn 2 do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Yên lập, ký năm 2007 thể hiện: số thửa trích đo 119 có diện tích 2478m² nằm trong hành lang thu hồi, diện tích thu hồi 938m², diện tích còn lại 1540m² ngoài hành lang thu hồi, tên chủ sử dụng ông Lê P; ông P vẫn sử dụng L4 tục diện tích đất tranh chấp từ khi khai hoang đến nay. Ông Trần Ngọc C, bà Nguyễn Thị Tr có đồ đá trên đất tranh chấp nhưng sau đó không còn, chỉ lui tới thửa đất khoảng 3 đến 4 năm sau khi khai hoang, sau đó không đến, không sử dụng, quản lý thửa đất này nữa. Bà C, ông Tr cũng thừa nhận toàn bộ công trình, vật kiến trúc trên đất là do ông P, bà M xây dựng. Do đó, việc ông P, bà M cho rằng diện tích đất đang tranh chấp 813,4m² (theo kiểm tra hiện trạng của Hội đồng định giá) do ông P, bà M khai hoang và quản lý, sử dụng ổn định là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông P, bà M, người có quyền lợi, nghĩa vụ L4 quan và ông C, bà Tr tự nguyện thỏa thuận cắt một phần diện tích 116,1m² (chiều rộng 3m) thuộc khu C để làm lối đi chung vào khu đất tranh chấp và giao một phần diện tích đất tranh chấp thuộc khu A với diện tích 122,5m² cho ông C, bà Tr quản lý, sử dụng nên đề nghị HĐXX ghi nhận sự thỏa thuận của các bên; chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn. Tạm giao phần diện tích khu B 574,8m² cho ông P, bà M quản lý, sử dụng; tạm giao phần diện tích khu A 122,5m² cho ông C, bà Tr quản lý, sử dụng. Về án phí và lệ phí dân sự sơ thẩm (DSST) các bên pH1 chịu theo quy định 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 và căn cứ vào kết quả tranh L1 tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn và diện tích đất tranh chấp đều có địa chỉ tại: khu phố T2 Lâm, phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên. Diện tích đất tranh chấp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong những giấy tờ theo Điều 100 Luật đất đai 2013. Các bên lựa chọn Tòa án giải quyết

tranh chấp theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Do đó, thẩm quyền giải quyết thuộc TAND thị xã Đông Hòa theo quy định tại các Điều 26, 35 và 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ L4 quan UBND phường H, anh Lê Văn N, người làm chứng có văn bản đề nghị Tòa xét xử vắng mặt. Căn cứ vào các Điều 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ L4 quan và những người làm chứng theo quy định.

[3] Về quan hệ pháp luật: Ông P, bà M khởi kiện yêu cầu ông C, bà Tr chấm dứt hành vi cản trở việc ông P, bà M làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C, bà Tr không chấp nhận vì cho rằng diện tích đất ông P, bà M làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm 813,4m² ông C, bà Tr khai hoang và có đơn phản tố yêu cầu ông P, bà M trả lại diện tích đất 813,4m². Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của ông P, bà M và yêu cầu phản tố của ông C, bà Tr HĐXX thấy rằng:

4.1 Qua xác minh và lời khai của những người làm chứng có diện tích đất khai hoang gần kề với diện tích đất đang tranh chấp như ông Trần Đắc L3, bà Lê Thị Ch, ông Trần Đắc T3 đều xác nhận diện tích hiện đang tranh chấp là do ông P, bà M khai hoang khoảng năm 1982 để trồng sắn mì; đến năm 1984, có xây dựng móng đá trên thửa đất này từ đó sử dụng trồng cây mít, xoài, phi lao, bạch đàn nhưng do đất xấu nên đến nay chỉ có phi lao và bạch đàn còn sống. Quá trình từ khi khai hoang đến nay ông P, bà M L4 tục sử dụng, canh tác, trồng trọt và xây dựng móng đá trên thửa đất này. Đến năm 2018, khi ông P, bà M tiến hành làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xảy ra tranh chấp do ông C, bà Tr cho rằng một phần thửa đất co cụ N3 và bà Tr khai hoang.

4.2 Qua lời khai của những người làm chứng Lê H1, Nguyễn Ngọc U, Nguyễn Nh, Lê Chính D1 đều khai không rõ thời gian, diện tích cụ Lê Thị N3 (mẹ bà Tr) khai hoang, chỉ xác định ông Lê P khai hoang phần đất phía ngoài, cụ N3 khai hoang phần đất phía trong. Ông Lê Chính D1 khai năm 1986, cụ N3 yêu cầu ông chở 02 cộ đá đến khu đất đang tranh chấp để xây dựng nhà, nhưng sau đó không xây. Những người làm chứng này đều xác định, ngoài việc đổ 2 cộ đá thì cụ N3, bà Tr, ông C đều không trồng trọt, canh tác gì trên thửa đất này; sau khi đổ đá, khoảng 3 đến 4 năm sau thì không thấy lui tới nữa, phần đất này hiện nay vẫn để trống.

4.3 Qua xác minh, theo Bảng thống kê Diện tích, Lại đất, chủ sử dụng kèm theo bản đồ địa chính Khu công nghiệp Hòa Hiệp – Giai đoạn II do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Yên lập, ký năm 2007 thể hiện thửa đất trên nằm trong hành lang thu hồi, diện tích thu hồi 938m², diện tích còn lại 1540m² ngoài hành lang thu hồi, chủ sử dụng Lê P. Hồ sơ đo đạc các thời kỳ được lưu trữ tại UBND phường H không thể hiện chủ sử dụng là ông Lê P, bà Phạm Thị M hay ông Trần Ngọc C, bà Nguyễn Thị Tr. Trên đất tranh chấp có tồn tại móng đá do ông P, bà M xây dựng và quản lý, sử dụng ổn định đến nay.

4.4 Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản của Tòa

án nhân dân thị xã Đông Hòa thể hiện: Các bên thống nhất toàn bộ công trình kiến trúc trên đất tranh chấp là do ông P, bà M xây dựng, đối với 01 cây điều (chưa có trái) bị đơn cho rằng tự mọc còn 03 cây bạch đàn (trên 15 năm tuổi), 10 cây bạch đàn (trên 10 năm tuổi), 18 cây dương (trên 15 năm tuổi) đều do ông P, bà M trồng. Trong 02 móng đá, có 01 móng đá được xây dựng trên diện tích đất 813,4m² ông C, bà Tr đang tranh chấp, nhưng khi ông P, bà M tiến hành xây dựng, ông C, bà Tr không ngăn cản hay có ý kiến gì. Khoảng năm 1986, cụ N3 đổ 2 cột đá với mục đích giữ đất nhưng sau đó không tiếp tục sử dụng, canh tác; sau đó ông P, bà M sử dụng, canh tác thửa đất và đến hiện nay cũng không còn dấu tích đá do cụ N3 chôn đến như bị đơn trình bày, gia đình cụ N3, ông C, bà Tr cũng không quản lý hay lui tới đất cho đến thời điểm xảy ra tranh chấp.

4.5 Như vậy, có căn cứ xác định ông C, bà Tr đã không quản lý, sử dụng diện tích đất này; ông P, bà M quản lý, sử dụng ổn định từ khi khai hoang đến nay. Theo ý kiến của UBND phường H thì căn cứ vào hồ sơ địa chính qua các kỳ đo đạc được lưu tại UBND phường H và căn cứ quy định Luật đất đai, Nghị định hướng dẫn thi thử đất đang tranh chấp do UBND phường quản lý. Việc ông P, bà M khai hoang là do tự phát, Nhà nước không ngăn cấm việc khai hoang của hộ gia đình, cá nhân. Hiện trạng sử dụng thửa đất không phù hợp quy hoạch của cơ quan có thẩm quyền, trong diện tích 2478m² thuộc thửa 119, tờ bản đồ trích đo địa chính khu đất thực hiện công trình Khu công nghiệp Hòa Hiệp giai đoạn II, có 938m² trong hành lang thu hồi, còn lại 1540m² (trong đó có 813,4m² đất đang tranh chấp) hiện không nằm trong quy hoạch nhà nước, phù hợp quy hoạch đất ở dân C nông thôn nên tạm giao cho ông P, bà M quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông P, bà M, người có quyền lợi, nghĩa vụ L4 quan và ông C, bà Tr tự nguyện thỏa thuận cắt một phần diện tích 116,1m² (chiều rộng 3m) thuộc khu C để làm lối đi chung vào khu đất tranh chấp và giao một phần diện tích đất tranh chấp thuộc khu A với diện tích 122,5m² cho ông C, bà Tr quản lý, sử dụng nên cần ghi nhận như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

4.6 Do đó, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P, bà M buộc ông Tr, bà C pH1 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông P, bà M; tạm giao phần diện tích 574,8m² (thuộc khu B) cho ông P, bà M quản lý, sử dụng. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông C, bà Tr, tạm giao phần diện tích 122,5m² (thuộc khu A) cho ông C, bà Tr quản lý, sử dụng. Các bên được quyền L4 hệ với cơ quan có thẩm quyền để được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước theo quy định.

[5] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ L4 quan không ai có ý kiến hay yêu cầu gì nên HĐXX không xét.

[6] Về án phí DSST: Bị đơn ông C, bà Tr pH1 chịu 300.000 đồng đối với phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận và 300.000 đồng đối với yêu cầu được chấp nhận của ông P, bà M, tổng cộng 600.000 đồng.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí cho việc thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 14.000.000 đồng bị đơn ông C, bà Tr pH1 chịu. Ông C, bà Tr đã nộp tạm ứng

4.000.000 đồng, ông P, bà M đã nộp tạm ứng 10.000.000 đồng. Do đó, buộc ông C, bà Tr pH1 hoàn trả cho ông P, bà M 10.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 101; 166; 170; 203 Luật Đất đai năm 2013 và các Điều 158; Điều 221; Điều 235 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228 và Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Lê P, bà Phạm Thị M. Buộc vợ chồng ông Trần Ngọc C, bà Nguyễn Thị Tr pH1 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông P, bà M. Tạm giao phần diện tích 574,8m² đất thuộc khu B (*có sơ đồ kèm theo*) cho ông Lê P, bà Phạm Thị M quản lý, sử dụng; ghi nhận sự thỏa thuận của ông Lê P, bà Phạm Thị M và ông Trần Ngọc C, bà Nguyễn Thị Tr, tạm giao phần diện tích 116,1m² đất thuộc C (*có sơ đồ kèm theo*) cho ông Lê P, bà Phạm Thị M để làm lối đi chung vào khu đất; ông Lê P, bà Phạm Thị M được quyền L4 hệ với cơ quan có thẩm quyền để được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước theo quy định.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Ngọc C, bà Nguyễn Thị Tr. Tạm giao phần diện tích 122,5m² đất thuộc khu A (*có sơ đồ kèm theo*) cho ông Trần Ngọc C, bà Nguyễn Thị Tr quản lý, sử dụng; ông Trần Ngọc C, bà Nguyễn Thị Tr được quyền L4 hệ với cơ quan có thẩm quyền để được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước theo quy định.

(Diện tích đất khu A, B, C thuộc một phần thửa đất 119, tờ bản đồ 43D tọa lạc tại: khu phố T2 Lâm, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.)

3. Về án phí DSST: Bị đơn ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Tr pH1 chịu 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp tạm ứng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014201 ngày 21 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện (nay là thị xã) Đông Hòa, tỉnh Phú Yên nên ông C, bà Tr còn pH1 nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

- Hoàn trả cho nguyên đơn ông Lê P, bà Phạm Thị M 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại phiếu thu số 0014132 ngày 12/9/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện (nay là thị xã) Đông Hòa, tỉnh Phú Yên.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Ngọc C, bà Nguyễn Thị Tr pH1 hoàn trả cho ông Lê P, bà Phạm Thị M 10.000.000 đồng (*Mười Trệu đồng*).

Trường hợp 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 pH1 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.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ L4 quan có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ L4 quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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

Nơi nhận:

- TAND, VKSND tỉnh Phú Yên;
- VKSND thị xã Đông Hòa;
- Thi hành án dân sự thị xã Đông Hoà;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu.

Mai Tấn Hồng

