

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐƠN DƯƠNG
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 06/2018/DS-ST

Ngày: 06-02-2018.

“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐƠN DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà **Võ Thị Minh Nhựt**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Dư Công Thử**;

2. Bà **Kơ Ria Trâm**.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Đình Anh Vũ là thẩm tra viên của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đơn Dương tham gia phiên tòa:* bà Phan Thị Lành - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 02 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 42/2017/TLST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2017 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2018/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nông Quý A (M), sinh năm 1969; Trú tại: 39 NH 1, xã KĐ, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Lê Cao T; địa chỉ: 272 BTX, Phường 2, Tp. ĐL, tỉnh Lâm Đồng - là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 19 tháng 5 năm 2016 (có mặt).

2. *Bị đơn:*

2.1/ Bà Lê Thị T, sinh năm 1937; địa chỉ: 40 NH 1, xã KĐ, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Lê Thị T: bà Bé Thị Nhị H và ông Bé A L - cùng địa chỉ: 40 NH 1, xã KĐ, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng - là người đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 8 năm 2015 (ông Bé A L có mặt, bà Bé Thị Nhị H có đơn xin xét xử vắng mặt)

2.2/ Vợ Chồng ông Chềnh A N, sinh năm 1953 và bà Lù Sám M, sinh năm 1963; Địa chỉ: 17 xóm 1, NH 1, xã KĐ, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

2.3/ Bà Giản Lộc M1, sinh năm 1955; Địa chỉ: số 16 xóm 1, NH 1, xã KĐ, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng:

2.4/ Anh Vòng Viễn C, sinh năm: 1980

2.5/ Anh Vòng Viễn H, sinh năm: 1984

2.6/ Anh Vòng Viễn Đ, sinh năm: 1991

2.7/ Anh Vòng Viễn M, sinh năm: 1988

2.8/ Anh Vòng Viễn H1, sinh năm: 1994

2.9/ Anh Vòng Viễn C1, sinh năm: 1983.

Cùng địa chỉ: số 16 xóm 1, NH 1, xã KĐ, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng; Tạm trú tại: 109/16/4 khu phố 1, phường QV, TP BH, tỉnh Đồng Nai.

2.10/ Chị Vòng Viễn Q, sinh năm 1973; Trú tại số 24 thôn NH 2, xã KĐ, ĐD, Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Giấn Lộc M1, Vòng Viễn C, Vòng Viễn H, Vòng Viễn Đ, Vòng Viễn C1, Vòng Viễn H1, Vòng Viễn C1: chị Vòng Viễn Q - là người đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 01 tháng 4 năm 2016 (Có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ủy Ban Nhân dân huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: 124 đường 2 tháng 4, khu phố Thanh Nghĩa, thị trấn Thanh Mỹ, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - UBND huyện ĐD: ông Lưu Đình C, sinh năm: 1972; chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện ĐD; Địa chỉ: Phòng tài nguyên và Môi trường huyện ĐD - là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 8 năm 2017 (ông C có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, những tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Nông Quý A trình bày: Thửa đất số 502 tờ bản đồ 14 diện tích 224m² tọa lạc tại xã KĐ, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng là của cha mẹ ông để lại cho ông. Ông được UBND huyện Đơn Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993. Năm 1995, ông làm nhà trên đất. Ranh giới giữa nhà đất của ông và nhà đất của bà Lê Thị T có con hẻm rộng khoảng 1,1m. Năm 2010, bà T dỡ nhà ván, xây nhà hết con hẻm và cho rằng ông lấn đất của bà. Ông yêu cầu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đơn Dương (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đơn Dương) đo đạc và áp bản đồ gốc thì phát hiện phía nhà bà Lê Thị T sử dụng của ông 35m² đất, ông Chềnh A N, bà Lù Sám M đang sử dụng của ông 10m² đất, bà Giấn Lộc M1 đang sử dụng của ông 06m² đất, ông hiến đất làm mương thoát nước phía sau là 15m². Ông yêu cầu bà Lê Thị T phải trả cho ông 35m² đất, ông Chềnh A N phải trả cho ông 10m² đất; bà Giấn Lộc M1 và các con của bà gồm: chị Vòng Viễn Q, anh Vòng Viễn C, anh Vòng Viễn H, anh Vòng Viễn Đ, anh Vòng Viễn M, anh Vòng Viễn H1, anh Vòng Viễn C1 trả cho ông 06m² đất đã sử dụng lấn chiếm của ông. Đối với phần đất vợ chồng ông Chềnh A N, bà Lù Sám M và bà Giấn Lộc M1 và các con của bà M đã lấn của ông thì ông yêu cầu các bị đơn trả lại đất. Đối với bà Lê Thị T thì ông yêu cầu trả lại đất phần phía sau chưa xây nhà còn phần đã xây nhà thì ông yêu cầu thanh toán giá trị đất theo giá trị mà Hội đồng định giá đã xác định.

Ông cho rằng bản đồ đo năm 1991 nếu sai thì cả xã KĐ đều sai. Ông đề nghị huỷ một phần giấy chứng nhận QSD đất của các bị đơn và đề nghị Toà án nhân dân huyện Đơn Dương căn cứ vào hoạ đồ lô đất lập ngày 15/11/2013 (BL 444) để giải quyết vụ án và xác định đúng phần đất của các bên theo bản đồ địa

chính để buộc những bị đơn trả đất và giá trị đất cho ông. UBND huyện Đơn Dương không thể nói rằng bản đồ địa chính năm 1991 đo đạc không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông là không đúng quy định. Ông thống nhất với giá trị tài sản hội đồng định giá đã xác định ngày 25/4/2014.

Bà Bé Nhị H và ông Bé A L đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị T trình bày: Năm 1980, bà Lê Thị T nhận chuyển nhượng thửa đất số 503 của người khác và được UBND huyện Đơn Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 181m², thửa 503 tờ bản đồ 14 xã KĐ. Năm 2011, bà T làm nhà, có mời địa chính xã KĐ và hai hộ liền kề ký giáp ranh là ông Nông Quý A và bà Đào Thị Thuận. Khi đào móng nhà, ông Bé A L có hỏi ông A về mốc ranh giới đất còn dư bao nhiêu thì ông A nói là cách móng nhà ông A sang đến đất của bà T là 0,15m. Khi làm nhà có lùi vào thêm 0,38m. Được sự đồng ý của hai hộ liền kề nên gia đình ông làm móng và xây nhà. Mặt tiền nhà phía trước 6m chiều dài nhà 18m, diện tích đất chiều ngang mặt tiền bà T làm hết đất, chiều dài đất là 30m. Qua kiểm tra thực tế thì bà T không lấn sang đất của ông A. Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông A. Theo họa đồ thửa đất ghi ngày 15/11/2013, ông Phạm Ngọc L1 lấn đất của bà T là 32m² nhưng bà T không tranh chấp với ông L1. Ông bà cho rằng Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự trong vụ án này theo đúng hiện trạng sử dụng đất là phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử huỷ một phần giấy chứng nhận QSD đất của ông Nông Quý A để cấp lại cho đúng hiện trạng sử dụng đất của các hộ. Ông bà thống nhất với giá trị tài sản tranh chấp được định giá ngày 25/4/2014.

Bị đơn ông Chênh A N và bà Lù Sám M trình bày: ông bà không lấn đất của ông A 10m² mà sử dụng đủ diện tích đất được Nhà nước cấp. Việc nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất theo hiện trạng sử dụng đất ổn định từ trước đến nay là phù hợp. Ông bà đề nghị Hội đồng xét xử huỷ một phần giấy chứng nhận QSD đất của ông Nông Quý A để cấp lại cho đúng hiện trạng sử dụng đất của các hộ và thống nhất với giá trị tài sản được định giá ngày 25/4/2014. Ông bà cũng không tranh chấp với ai khác trong vụ án này và cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì khác.

Chị Vòng Viễn Q (là bị đơn và đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Giấn Lộc M1, anh Vòng Viễn C, anh Vòng Viễn H, anh Vòng Viễn Đ, anh Vòng Viễn C1, anh Vòng Viễn H1, anh Vòng Viễn C2 trình bày: mẹ chị là Giấn Lộc M1, cha chị là Vòng Lý P (chết ngày 23/6/2011 không để lại di chúc). Cha mẹ bà sinh được bảy người con là Vòng Viễn C, Vòng Viễn H, Vòng Viễn Đ, Vòng Viễn M, Vòng Viễn H1, Vòng Viễn C2, Vòng Viễn Q. Hiện nay bà M và các con đang cùng sử dụng thửa đất số 504 tờ bản đồ 14 xã KĐ diện tích 81m² đất ở đã được UBND huyện Đơn Dương cấp quyền sử dụng đất cho ông Vòng Say N vào ngày 09/9/1994 (ông N chết vào ngày 06/12/2008 không để lại di chúc). Ông N có con trai duy nhất là Vòng Lý P. Gia đình chị không lấn 06m² đất của ông A và không tranh chấp đất với ai cả nên không đồng ý yêu cầu của ông A. Chị đề nghị Hội đồng xét xử huỷ một phần giấy chứng nhận QSD đất của ông Nông Quý A để gia đình chị điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất cho đúng hiện trạng sử dụng đất của các hộ và thống nhất với giá trị tài sản được định giá ngày

25/4/2014. Ngoài ra gia đình chị không tranh chấp với ai khác trong vụ án này và cũng không có yêu cầu Toà án giải quyết vấn đề gì khác. Các bị đơn khác bà Giấn Lộc M1, anh Vòng Viễn C, anh Vòng Viễn H, anh Vòng Viễn Đ, anh Vòng Viễn M, anh Vòng Viễn H1, anh Vòng Viễn C2 đã ủy quyền cho chị và đều thống nhất như lời trình bày của chị tại phiên tòa hôm nay.

Ông Lưu Đình C - đại diện UBND huyện Đơn Dương trình bày: Các thửa đất tại khu vực này hiện trạng sử dụng có biến động và xảy ra sai lệch so với bản đồ địa chính hầu như toàn bộ đất của các hộ. Quá trình làm việc, UBND huyện Đơn Dương có làm việc với một số hộ thì hiện trạng không đúng với bản đồ địa chính. Qua làm việc với UBND xã KĐ thì UBND xã KĐ xác nhận đất tại khu vực chợ KĐ có các hộ sử dụng từ trước năm 1990 và UBND xã có đề nghị điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất cho các hộ. UBND huyện Đơn Dương đã xem xét và có thông báo trả lời đơn các hộ và thống nhất cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất cho các hộ sử dụng đất. Đối với các hộ đang tranh chấp QSD đất trong vụ án này thì hiện trạng sử dụng đất cũng tương tự như các hộ khác tại khu vực này. UBND huyện Đơn Dương cho rằng việc đo đạc tờ bản đồ số 14 xã KĐ không đúng ranh giới, hiện trạng đất của các hộ. Xét về phương diện sử dụng đất, nếu các hộ sử dụng từ năm 1990 nhưng năm 1991 mới lập bản đồ thì rõ ràng bản đồ không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất. Việc ông Nông Quý A yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất của các bị đơn và trả lại đủ diện tích đất cho ông thì UBND huyện Đơn Dương cho rằng không có căn cứ. Việc các bị đơn yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất của ông Nông Quý A để điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSD đất phù hợp với hiện trạng là có cơ sở.

Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự có mặt vẫn giữ nguyên ý kiến của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đơn Dương phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án chưa thực hiện đúng về thời hạn hoãn phiên tòa theo quy định của BLTTDS và đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nông Quý A về việc yêu cầu các bị đơn bà Lê Thị T trả lại một phần diện tích đất trong diện tích 35m² chưa xây nhà và giá trị đất đối với phần đất đã xây nhà; vợ chồng ông Chênh A N bà Lù Sám M trả lại diện tích đất 10m²; bà Giấn Lộc M1 và các con của bà M trả lại diện tích đất 06m² và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ của các bị đơn.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BV032638 do UBND huyện Đơn Dương cấp cho ông Nông Quý A đã cấp trùng lên một phần diện tích đất thửa 503 của bà Lê Thị T là 35m², một phần diện tích đất thửa 504 của bà

Giấy Lộc M1 và các con của bà đang sử dụng là 06m² và một phần diện tích đất thừa 501 của vợ chồng ông N bà M là 10m².

- Ông Nông Quý A, bà Lê Thị T, ông Chênh A N, bà Lù Xám M, bà Giấy Lộc M1 và các con của bà có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích và sơ đồ đất đúng với thực tế sử dụng.

- Về án phí và chi phí tố tụng: Buộc ông Nông Quý A phải chịu án phí và chi phí định giá tài sản 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 toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: tại phiên tòa hôm nay, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - UBND huyện Đơn Dương là ông Lưu Đình C và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Giấy Lộc M1 – bà Bé Thị Nhị H có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này và giành quyền kháng cáo vắng mặt cho các đương sự này theo quy định.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất” theo quy định tại khoản 9 và khoản 14 Điều 26, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 giữa giữa nguyên đơn ông Nông Quý A với các bị đơn là bà Lê Thị T, vợ chồng ông Chênh A N và bà Lù Xám M, bà Giấy Lộc M1 và các con của bà là chị Vòng Viễn Q, anh Vòng Viễn C, anh Vòng Viễn H, anh Vòng Viễn Đ, anh Vòng Viễn M, anh Vòng Viễn H1, anh Vòng Viễn C1 cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương.

[3] Xét về đối tượng tranh chấp:

Diện tích đất 181m², thửa đất số 503, tờ bản đồ số 14 xã KĐ được UBND huyện Đơn Dương cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Lê Thị T ngày 30/12/1992 theo giấy chứng nhận QSD đất số B550207 có nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng từ năm 1980. Bà đã sử dụng đúng hiện trạng đất và đến năm 1992 được UBND huyện Đơn Dương cấp giấy chứng nhận QSD đất và đã làm nhà trên đất từ năm 2011. Tuy nhiên, thực tế theo hiện trạng thì bà T chỉ sử dụng 177m² đất và không đúng vị trí so với bản đồ địa chính. Cụ thể đã chồng lấn lên thửa 502 của nguyên đơn 35m², chồng lấn ra đường 09m², còn 133m² đúng trong vị trí được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Diện tích đất 81m² thửa 504 tờ bản đồ số 14 xã KĐ do bà M và các con của bà là Vòng Viễn Q, Vòng Viễn C, Vòng Viễn H, Vòng Viễn Đ, Vòng Viễn M, Vòng Viễn H1, Vòng Viễn C1 cùng quản lý có nguồn gốc của ông Vòng Say N (cha chồng bà M) từ năm 1970 và đã được UBND huyện Đơn Dương cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 09/9/1994 theo giấy chứng nhận QSD đất số B550632. Ông N có một người con là Vòng Lý P (là chồng của bà M đã chết

năm 2000). Sau khi ông P chết thì bà M cùng các con của mình cùng quản lý sử dụng đến nay và có xây nhà năm 2001 với diện tích thực tế theo hiện trạng là 116m². Theo bản đồ thì có chồng lần sang thửa 502 là 06m² đất chồng lần sang thửa 505 là 19m² đất chồng lần đường đi là 06m².

Diện tích đất 99m² thửa 501, tờ bản đồ số 14 xã KĐ của ông Chênh A N, bà Lù Sám M có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của người khác và được UBND huyện Đơn Dương cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 22/12/2000 theo giấy chứng nhận QSD đất số S074043. Ông bà đã làm nhà ở ổn định từ năm 2000 đến nay. Trước đây, thửa đất này có diện tích 299m². Ngày 01/9/2005 ông Chênh A N làm thủ tục tách ra thành 03 thửa là 501 có diện tích 99m², thửa 926 tờ bản đồ 14 xã KĐ có diện tích 100m² được UBND huyện Đơn Dương cấp giấy chứng nhận QSD đất cho Tăng Cẩm M2 ngày 01/9/2005 và thửa 927 tờ bản đồ 14 xã KĐ được UBND huyện Đơn Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Chênh Cóc V và bà Vòng Sát M3 ngày 01/9/2005 có diện tích 100m². Theo họa đồ đo đạc thực tế và áp bản đồ gốc thì diện tích hiện trạng thửa 501 là 106m², thửa 926, 927 là 206m². Tổng 3 thửa là 312m². Tuy nhiên, thửa 501 chỉ được cấp 99m², thửa 926 được cấp 100m², thửa 927 được cấp 100m². So sánh số liệu được cấp và diện tích của thửa 501 trước khi tách thửa dư 13m².

Diện tích 224m² đất thuộc thửa 502 tờ bản đồ số 14 xã KĐ, huyện Đơn Dương được UBND huyện Đơn Dương cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nông Quý A ngày 15/6/1993 theo giấy chứng nhận QSD đất số B550292. Theo hiện trạng thì ông Anh chỉ sử dụng 159m² đất. Trong đó, chiều rộng mặt tiền 5,47m, mặt hậu 5,28m, chiều dài 29,5m. Như vậy, diện tích đất theo hiện trạng giảm 65m² so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp. Theo bản đồ địa chính thì thửa đất số 503 chồng lần lên thửa 502 là 35m², thửa đất số 504 chồng lần lên thửa 502 là 6m², thửa đất số 501 chồng lần lên thửa 502 là 10m² và phần nương thoát nước thuộc thửa 502 là 15m².

[4] Xét việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho các đương sự trong vụ án thấy rằng: Theo ý kiến của UBND huyện Đơn Dương, báo cáo số 148/BC-TNMT ngày 19/12/2014 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đơn Dương, biên bản kiểm tra xác minh khu vực đất xin kiến nghị điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất theo sơ đồ lô đất do Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Đơn Dương (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đơn Dương) tại thôn NH 1, xã KĐ ngày 11/12/2014 thể hiện: việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho các đương sự sử dụng đất từ trước năm 1990, trong quá trình đo đạc bản đồ địa chính năm 1991 đã đo đạc không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của các hộ bởi lẽ các hộ sử dụng đất từ năm 1990 nhưng năm 1991 mới lập bản đồ thì rõ ràng bản đồ không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất. Mặt khác, theo biên bản chứng kiến việc đo vẽ tài sản tranh chấp ngày 09/6/2015, ông Trần Bá H đại diện Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đơn Dương cho rằng “việc cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông Nông Quý A là dựa trên cơ sở bản đồ địa chính đo vẽ năm 1991, khi tiến hành xét cấp sổ thì chỉ dựa trên bản đồ chứ không kiểm tra đo đạc thực tế hiện trạng sử dụng đất giữa các hộ đang sử dụng”. Do đó việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Anh thửa 502 chồng lần sang đất bà T 35m², chồng lần lên đất bà M 6m², chồng lần lên đất của ông N, bà M

10m² và phần diện tích đất 15m² ông Anh đã hiến làm mương thoát nước và làm đường là không đúng với quy định.

Hơn nữa, theo ý kiến của ông Lưu Đình C thì các thửa đất tại khu vực này đều có biến động và sai lệch so với bản đồ địa chính. UBND xã KĐ cũng xác nhận đất tại khu vực chợ KĐ có các hộ sử dụng từ trước năm 1990 và có đề nghị điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất. UBND huyện Đơn Dương đã thống nhất cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất cho các hộ sử dụng đất. Đối với các hộ đang tranh chấp QSD đất trong vụ án này thì hiện trạng sử dụng đất cũng tương tự như các hộ khác. Việc đo đạc từ bản đồ số 14 xã KĐ không đúng ranh giới, hiện trạng đất của các hộ. Các hộ sử dụng đất từ năm 1990 nhưng năm 1991 mới lập bản đồ thì rõ ràng bản đồ không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất. Nên ông Nông Quý A yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất của các bị đơn và trả lại đủ diện tích đất cho ông Anh là không có căn cứ. Các bị đơn yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất của ông Nông Quý A để điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSD đất phù hợp với hiện trạng là có cơ sở.

Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến của UBND huyện Đơn Dương là có căn cứ, phù hợp với lời trình bày của các đương sự cũng như các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án. Thấy rằng, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cần hủy bỏ một phần diện tích đất trong giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông Nông Quý A chồng lấn sang thửa đất số 503 của bà T là 35m², chồng lấn lên thửa đất 504 của bà M 6m², chồng lấn lên đất 501 của ông N, bà M 10m². Về phần diện tích mương nước 15m² thuộc một phần thửa 502, từ bản đồ số 14 xã KĐ đã cấp cho ông Nông Quý A ông cho rằng ông đã hiến làm mương thoát nước. Ông không có tranh chấp gì về diện tích 15m² nói trên nên Hội đồng xét xử không xem xét đến.

[5] Về số tiền chi phí định giá tài sản: do yêu cầu của ông Nông Quý A không được chấp nhận nên cần buộc ông Nông Quý A phải chịu 2.600.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản.

[6] Về án phí, do yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên cần buộc ông Nông Quý A phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Do các bên đương sự thống nhất với kết quả định giá tài sản ngày 25/4/2014, không ai yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp. Hội đồng xét xử xét thấy cần dùng kết quả định giá này để làm căn cứ xác định số tiền án phí đương sự phải chịu. Theo biên bản định giá này thì tổng giá trị diện tích đất ông Anh yêu cầu các bị đơn phải trả là 164.700.000 đồng. Do vậy cần buộc ông Nông Quý A phải chịu án phí trên số tiền nói trên.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các khoản 9, khoản 14 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36, khoản 1 Điều 39 và các Điều 144, 146, 147, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, các Điều 220, 227, 228, 235, Điều 273 của bộ luật tố tụng dân sự 2015; Căn cứ các điều 170, 181, 688 Bộ luật dân sự 2005; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc Hội;

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nông Quý A về việc yêu cầu các bị đơn bà Lê Thị T trả lại 35m² đất, bà Giấn Lộc M1 và các con của bà gồm chị Vòng Viễn Q, anh Vòng Viễn C, anh Vòng Viễn H, anh Vòng Viễn Đ, anh Vòng Viễn M, anh Vòng Viễn H1, anh Vòng Viễn C1 trả lại 6m² đất, vợ chồng ông Chênh A N, bà Lù Xám M trả lại 10m² đất thuộc một phần thửa đất 502 tờ bản đồ số 14, xã KĐ đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nông Quý A.

2. Tuyên huỷ bỏ một phần diện tích đất 35m² thuộc thửa 502, tờ bản đồ số 14, xã KĐ trong giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông Nông Quý A chồng lên thửa đất số 503, tờ bản đồ số 14, xã KĐ của bà Lê Thị T;

3. Tuyên huỷ bỏ một phần diện tích đất 06m² thuộc thửa 502, tờ bản đồ số 14, xã KĐ trong giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông Nông Quý A chồng lên thửa đất số 504, tờ bản đồ số 14, xã KĐ của bà Giấn Lộc M1 và các con của bà là chị Vòng Viễn Q, anh Vòng Viễn C, anh Vòng Viễn H, anh Vòng Viễn Đ, anh Vòng Viễn M, anh Vòng Viễn H1, anh Vòng Viễn Chi .

4. Tuyên huỷ bỏ một phần diện tích đất 10m² thuộc thửa 502, tờ bản đồ số 14, xã KĐ trong giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông Nông Quý A chồng lên thửa đất số 501, tờ bản đồ số 14, xã KĐ của ông Chênh A N, bà Lù Sám M.

Các phần diện tích đất bị tuyên huỷ có sơ đồ kèm theo. Sơ đồ này là một phần không thể tách rời của bản án.

5. Ông Nông Quý A, bà Lê Thị T, vợ chồng ông Chênh A N và bà Lù Sám M, bà Giấn Lộc M1, chị Vòng Viễn Q, anh Vòng Viễn C, anh Vòng Viễn H, anh Vòng Viễn Đ, anh Vòng Viễn M, anh Vòng Viễn H1, anh Vòng Viễn C1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSD đất phù hợp với hiện trạng sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Về án phí, buộc nguyên đơn ông Nông Quý A phải chịu 8.235.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Nông Quý A đã nộp là 400.000 đồng theo các biên lai thu số 05760 ngày 21/5/2012 và 04042 ngày 18/4/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đơn Dương. Ông Nông Quý A còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 7.835.000 đồng. Các bị đơn bà Lê Thị T, vợ chồng ông Chênh A N và bà Lù Sám M, bà Giấn Lộc M1, chị Vòng Viễn Q, anh Vòng Viễn C, anh Vòng Viễn H, anh Vòng Viễn Đ, anh Vòng Viễn M, anh Vòng Viễn H1, anh Vòng Viễn C1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nông Quý A phải chịu 2.600.000 đồng chi phí định giá tài sản (ông Nông Quý A đã nộp đủ chi phí định giá tài sản).

Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng UBND huyện Đơn Dương và bà Bé Thị Nhị H được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được trích sao bản án hoặc niêm yết để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

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 thoả 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.

Nơi nhận:

- *Tòa án tỉnh;*
- *VKS huyện;*
- *THA dân sự;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HS, AV*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Minh Nhựt