

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KON TUM**

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

Bản án số: 04/2023/DS-ST

Ngày 15/8/2023

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Thuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Minh Hưng; Ông Lê Văn Thương.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Loan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa: Bà Lưu Thị Lý – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2022/TLST-DS ngày 31/10/2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2023/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2023 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 131/2023/QĐ-PT ngày 26/5/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 149/2023/QĐ-PT ngày 26/6/2023, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Đặng Văn L, sinh năm 1964. Địa chỉ: Phường Y, thành phố PleiKu, tỉnh Gia Lai. (Có mặt)

2. Bị đơn: Anh Lý Văn C, sinh năm 1973. Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum. (Có mặt)

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Thị Ph; Anh Đặng Ngọc H; Chị Đặng Thị X. Cùng địa chỉ: Phường Y, thành phố PleiKu, tỉnh Gia Lai (Ông Đặng Văn L là người đại diện theo ủy quyền của bà Ph, anh H, chị X. (Có mặt)

- Chị Trần Thị C. Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum. (Có mặt)

- Ông Nghiêm Đình Q; Bà Phạm Thị H. Cùng địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện N, tỉnh Kon Tum. (Xin giải quyết vắng mặt)

- Ông Phan Văn T và bà Trần Thị H. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum. (Xin giải quyết vắng mặt)

- UBND huyện Ngọc Hồi.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Chí T – Chức vụ: Chủ tịch UBND

huyện.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Văn N – Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Ngọc Hồi. (Có mặt)

- UBND thị trấn P, huyện Ngọc Hồi.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Sỹ H – Chức vụ: Chủ tịch UBND thị trấn.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trương Quốc K – Công chức địa chính. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Đặng Văn L (ông L cũng là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ph, anh Đặng Ngọc H, chị Đặng Thị X) trình bày:

Vào ngày 27/3/2002, gia đình tôi nhận chuyển nhượng thửa đất của vợ chồng ông Võ Quốc C, bà Trần Thị L 01 lô đất có chiều rộng giáp đường Hùng Vương 6,5m; chiều dài 50m, tổng diện tích 325m², “*khi mua hai bên có viết giấy tay và được Chủ tịch UBND thị trấn P ký xác nhận*”, đất chuyển nhượng cân đối trước sau. Tuy nhiên, khi làm thủ tục chuyển nhượng thì có một phần đất rộng 2m, dài 25m, diện tích 50m² là chưa được ghi nhận quyền sử dụng đất trong giấy tờ đất của nhà ông C, bà L nên các bên giao nhận thực địa đất đủ, còn giấy tờ đất thì chưa ghi vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình tôi. Gia đình tôi cũng chưa kê khai diện tích đất 50m² để làm giấy tờ sử dụng phần đất này.

Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, gia đình tôi đã được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 226076 ngày 03/10/2002 cho hộ ông Đặng Văn L, thửa đất số 34 + 35, tờ bản đồ 4-A-7, diện tích 275m², vị trí đất tại thôn 1 (nay là Tổ dân phố 2), thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

Vị trí đất ông Cảnh, bà Lý chuyển nhượng cho gia đình tôi đã được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình tôi, cụ thể: Cách tim đường Hùng Vương, Quốc lộ 14 vào 14m, đến đất nhà ông C, bà L chuyển nhượng cho gia đình tôi chạy sâu vào 50m. Chúng tôi không đồng ý với ý kiến của ông Võ Quốc C, bà Trần Thị L cho rằng chuyển nhượng chiều dài 50m tính từ tim đường là không có căn cứ, vì phần đất dài 14m từ tim đường quốc lộ 14 vào là đất của nhà nước, gia đình ông C, bà L và gia đình tôi không có quyền chuyển nhượng với nhau phần đất này.

Về quá trình sử dụng đất: Từ khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Võ Quốc C bà Trần Thị L đến nay, gia đình tôi sử dụng đất đúng hiện trạng thực tế, không có sự thay đổi, xê dịch đất. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng gia đình tôi đã xây nhà cấp 4 trên đất này, không xây hết diện tích đất, chỉ xây phía trước, đằng sau để lại đất trống. Sau đó gia đình tôi chuyển về sinh sống và làm việc tại tỉnh Gia Lai căn nhà trên ở huyện N chúng tôi cho người khác thuê lại.

Vào cuối năm 2021, gia đình tôi phát hiện ông Lý Văn C, bà Trần Thị C đã xây hai bên tường, có kê tôn lên tường lấn chiếm phần đất phía sau của gia đình tôi, nên tôi đã gửi đơn lên UBND thị trấn P yêu cầu giải quyết. Theo văn bản địa chính UBND thị trấn P, huyện N đo đạc, xác định diện tích vợ chồng ông C và bà C lấn chiếm phía sau đất nhà tôi có chiều rộng 6,5m, chiều dài 8,8m, diện tích 57,2m². Thửa đất số 34 + 35, tờ bản đồ 4-A-7, diện tích 275m², vị trí đất tại tổ dân phố 2, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: **U 226076** ngày 03/10/2002 cho hộ ông Đặng Văn L, thực tế đây là tài sản chung của vợ chồng tôi Đặng Văn L và Phạm Thị Ph. Các con tôi khi đó còn nhỏ, không có công sức đóng góp gì.

Ngày 18/7/2022, tôi xin rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc ông C và bà C trả lại diện tích đất đã lấn chiếm tổng diện tích là 57,2m² (*diện tích theo đo đạc của UBND thị trấn P*) xuống còn 56,2m² (*diện tích theo đo đạc tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2022 của TAND huyện Ngọc Hồi*) và đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **BI 157698**, ngày 21/6/2016 do UBND huyện N cấp cho ông C, Bà C, thửa đất số 41a, tờ bản đồ 34, diện tích 87,5m² vị trí tại tổ dân phố 2, thị trấn P, huyện Ngọc H, tỉnh Kon Tum. Tôi đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum giải quyết việc tranh chấp đất theo một trong hai phương án sau:

Phương án thứ nhất: Buộc ông C, bà C phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất, trả lại cho gia đình chúng tôi 56,2m² đất đã lấn chiếm.

Phương án thứ hai: Vì gia đình ông C đã xây dựng nhà và công trình phụ trên một phần đất đã lấn chiếm của gia đình tôi, nếu buộc ông C, bà C tháo dỡ tài sản sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ ngôi nhà của gia đình ông C. Do vậy, tôi sẽ lấy một phần cho đủ chiều dài lô đất của tôi là 45m. Phần diện tích đất tôi yêu cầu ông C, bà C phải trả lại cho tôi là $(56,2\text{m}^2 - 30,3\text{m}^2) = 25,9\text{m}^2$. Phần diện tích đất còn lại là **30,3m²** tôi đề cho ông C, bà C sử dụng và gia đình ông C phải thanh toán lại giá trị tiền đất cho gia đình tôi, theo giá trước đây đã hòa giải, thỏa thuận tại UBND thị trấn P là 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*).

Bị đơn ông Lý Văn C trình bày:

Năm 2016, vợ chồng tôi (Lý Văn C, Trần Thị C) nhận chuyển nhượng thửa đất số 41a, tờ bản đồ số 34, diện tích 87,5m² tại địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum của vợ chồng ông Phan Văn T và bà Trần Thị H, địa chỉ tổ dân phố 5, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum. Sau khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì ông T, bà H chịu trách nhiệm làm thủ tục giấy tờ bìa đỏ và giao thực địa đất cho chúng tôi. Trong giấy tờ thể hiện rõ UBND huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum cấp Giấy CNQSD đất số **BI 157698**, ngày 21/6/2016 cho ông Lý Văn C và bà Trần Thị C, thửa đất số 41a, tờ bản đồ 34, diện tích 87,5m², vị trí đất tại tổ dân phố 2, thị trấn P, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum. Trước khi nhận chuyển nhượng đất với ông T, bà H thì chúng tôi không phát hiện thấy có tranh chấp gì với ai.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất gắn liền với nhà ở của vợ chồng ông T, bà H, thì chúng tôi về sử dụng mục đích để ở. Chúng tôi có xây thêm tường bao đúng phần đất nhận chuyển nhượng. Theo văn bản của UBND thị trấn P, huyện Ngọc Hồi đo

đặc, xác định diện tích diện tích vợ chồng chúng tôi lấn chiếm phía đằng sau đất chiều rộng 6,5m, chiều dài 8,8m, diện tích 57,2m². Chúng tôi không đồng ý với kết quả xác minh, đo đạc, vì UBND thị trấn P xác minh sai, thực tế đất chúng tôi sử dụng chỉ có 5m chiều rộng, nên không thể sử dụng lên 6,5m chiều rộng như UBND thị trấn P xác định được.

Về chứng cứ: Là hồ sơ chuyển nhượng đất giữa ông T, bà H1 với vợ chồng tôi và các tài liệu, chứng cứ khác. Theo chúng tôi được biết đất sử dụng của chúng tôi có nguồn gốc là của vợ chồng ông C, bà L1. Lúc đầu ông C, bà L1 cho vợ chồng L2, H (em rể bà L1); sau đó vợ chồng L1, H bán cho vợ chồng ông Q, bà H và ông Q, bà H chuyển nhượng cho ông T, bà H; sau đó ông T, bà H1 đã chuyển nhượng lại cho chúng tôi, cụ thể thì bà L đã trình bày với Tòa.

Chúng tôi không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn L vì, theo ông C và bà L cho biết ông bà chuyển nhượng đất cho ông Đặng Văn L dài 50m tính từ tìm đường Quốc lộ 14 vào, tại sao địa chính lại đo đạc xác định trừ tìm đường vào 14m, sau đó mới đo chiều dài 50m cho ông L. Lỗi sai này thuộc về cơ quan địa chính. Chúng tôi sẽ yêu cầu ai làm sai thì sẽ phải bồi thường cho chúng tôi.

Ngày 07/11/2022, bị đơn ông Lý Văn C có đơn yêu cầu TAND tỉnh Kon Tum giải quyết: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn L; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 34+35, tờ bản đồ số 4A7 do UBND huyện Ngọc Hồi cấp ngày 03/10/2022, cho hộ ông Đặng Văn L tại thôn 1, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

Tôi phát hiện ra việc thửa đất số 34 nhầm sang giáp ranh thửa đất số 36 nằm tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 4A7 là sai, nay được UBND huyện Ngọc Hồi xác minh ghi nhận và thông báo cho TAND tỉnh Kon Tum. Việc ông L khởi kiện tôi tại TAND tỉnh với Giấy CNQSD đất sai, không đúng pháp luật. Tôi yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của ông L, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng chúng tôi.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C:* Thống nhất với toàn bộ ý kiến của ông Lý Văn C và không bổ sung gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nghiêm Đình Q và bà Phạm Thị H trình bày:*

Năm 1993, vợ chồng tôi có mua của ông Nguyễn Thế H cư trú tại tổ dân phố 1, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum mảnh vườn rộng 5m, dài 17,5m với giá tiền 12 triệu đồng, đất có tứ cận: phía Nam giáp đất ông C, bà L; phía Bắc giáp đất ông Thành Th; phía Đông giáp đất cô L; phía Tây giáp đất bà Lê Thị L; hai bên có viết giấy viết tay.

Đến năm 2012, vợ chồng tôi đề nghị bên địa chính đo cấp bìa và được UBND huyện Ngọc Hồi cấp Giấy CNQSD đất; tôi đã thực hiện đóng thuế cho nhà nước 100% trên diện tích 87,5m². Việc cấp đất bìa đo đúng hay sai như thế nào thì vợ chồng tôi hoàn toàn không biết, việc này do cơ quan có thẩm quyền làm sai nên chúng tôi hoàn toàn không biết. Nếu cơ quan nhà nước làm sai thì cơ quan đó phải chịu trách nhiệm.

Đến năm 2013, vợ chồng tôi có bán cho vợ chồng ông T, bà H1 và khi bán thì tôi có giao trích lục thửa đất và giấy tờ mua bán gốc viết tay của ông H viết. Tôi

mong muốn hai bên hòa giải về tình cảm, nếu hai bên không hòa giải được thì yêu cầu Tòa án xử lý vụ án theo quy định pháp luật. Vì điều kiện công việc nên vợ chồng tôi không thể tham gia toàn bộ quá trình tố tụng tại Tòa án được. Vì vậy chúng tôi đề nghị Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm và phúc thẩm cho chúng tôi được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết, xét xử vụ án tại Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T và bà Trần Thị H trình bày:

Vào năm 2013, vợ chồng tôi có nhận sang nhượng lại của ông Nghiêm Đình Q và bà Phạm Thị H một lô đất tại tổ dân phố 2, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum với diện tích là 87,5m² là đất trồng cây hàng năm, đất đã có Giấy CNQSD đất mang tên Phan Văn T và Trần Thị H số **BI 505139**, số thửa 41A, tờ bản đồ 34, diện tích 87,5m². Sau đó vào năm 2016, chúng tôi đã sang nhượng lô đất này cho ông C, bà C. Sau khi chuyển nhượng xong từ đó đến nay, chúng tôi không liên quan gì nữa. Vì vợ chồng chúng tôi bận công việc không thể đến tham gia tố tụng tại các cấp Tòa án được, nên chúng tôi xin Tòa án giải quyết vắng mặt chúng tôi.

- Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Ngọc Hồi – ông Trần Văn Nh trình bày:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của các bên do các bên nguyên, bị đơn trình bày là đúng. Về xác định diện tích đất chồng lấn: Đối chiếu với sơ đồ đo đạc của Công ty TNHH tư vấn và xây dựng H Kon Tum lập thì Giấy CNQSD đất của ông C, bà C được xác định theo tọa độ, vị trí đất diện tích chỉ có 54,8m² (thể hiện lô 2 và 3), diện tích đất cấp chồng là 20,5m² (lô 3) và sử dụng lấn chiếm qua đất ông L 20m² (lô 4 trong Giấy CNQSD đất của ông L) và 15,7m² (lô 5 ngoài Giấy CNQSD đất của ông L). Nếu xác định đúng theo diện tích đất ông C bà C được cấp 87,5m² thì không đúng với sơ đồ 41a của ông C bà C nên không thể xác định được chính xác diện tích cấp chồng. Do vậy, chỉ xác định được diện tích chồng lấn là 56,2m² (lô 3, 4, 5). Nguyên nhân cấp chồng là do trước đây thực hiện đo bằng phương pháp thủ công đo bằng thước dây, việc kiểm tra chưa chặt chẽ, nút giao thông đường lúc đó chưa ổn định, việc kiểm tra của người có trách nhiệm kiểm tra, tham mưu tại thời điểm đó chưa chặt chẽ; các hộ giáp ranh đã thống nhất ranh giới và đã ký giáp ranh với nhau tại, Biên bản xác nhận mốc giới thửa đất ngày 26/3/2012 từ đó, dẫn đến việc cấp Giấy CNQSD đất cho ông Nghiêm Đình Q, bà Phạm Thị H đã bị sai sót.

Đối với nội dung ông C yêu cầu Tòa án hủy Giấy CNQSD đất của hộ ông Đặng Văn L, việc cấp Giấy CNQSD đất được UBND huyện Ngọc Hồi cấp cho ông Võ Quốc C, sau đó đến tháng 01/2002 ông C chuyển nhượng 1 phần diện tích đất cho hộ ông L và ông L được UBND huyện Ngọc Hồi cấp Giấy CNQSD đất dựa theo hồ sơ cấp đất cho ông C, tuy nhiên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L có bị nhầm lẫn mà các cơ quan chuyên môn đã thiếu kiểm tra xác minh, dẫn đến việc cấp Giấy CNQSD đất cho ông L cũng bị sai sót 1 phần. Tuy nhiên việc sử dụng đất của ông L, vẫn đúng theo hiện trạng từ trước đến nay, không có gì thay đổi.

Năm 1992, UBND huyện Ngọc Hồi cấp đất cho ông Võ Quốc C diện tích 500m² (rộng 10m, dài 50m), quá trình sử dụng ông C sử dụng là 12m mặt đường dư 2m so với quyết định, phần diện tích dư 2m mặt đường Quốc lộ 14 ông C bán cho bà Lê Thị

L và bán trong quyết định cho bà L là $3,5\text{m} \times 50\text{m} = 175\text{m}^2$; năm 1998 đo đạc thửa đất bà L có số 34, tờ bản đồ 4-A-7; thửa đất còn lại của ông C là thửa 35. Tuy nhiên khi ông C làm bìa đỏ và chuyển nhượng cho các hộ ông L, bà L thì có sự sai lệch nhằm thửa của các thửa đất. Do đó, đề nghị Tòa án tiến hành kiểm tra lại (có công văn số 1570/UBND-TNMT ngày 01/6/2023 của UBND huyện và Biên bản xác minh ranh giới ngày 22/3/2002 kèm theo).

Tôi là đại diện cho UBND huyện Ngọc Hồi mong muốn hai bên anh L, anh C tìm ra hướng để hòa giải thương lượng để kết thúc vụ án và cơ quan chuyên môn sẽ hỗ trợ các bên điều chỉnh lại Giấy CNQSD đất cho các bên, nếu các bên có thiện chí thương lượng, hòa giải.

- Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị trấn P – ông Trương Quốc K trình bày:

Về nguồn gốc đất của ông Lý Văn C: Ngày 29/5/2012, ông Nghiêm Đình Q, bà Phạm Thị H được UBND huyện Ngọc Hồi cấp Giấy CNQSD đất nông nghiệp thửa đất 41a, tờ bản đồ 34, diện tích $87,5\text{m}^2$.

Ngày 22/7/2013, ông Nghiêm Đình Q chuyển nhượng thửa đất này cho ông Phan Văn T, bà Trần Thị H và được cấp Giấy CNQSD đất ngày 21/8/2013.

Ngày 26/5/2016, ông Phan Văn T bà Trần Thị H chuyển nhượng cho ông Lý Văn C bà Trần Thị C và được cấp Giấy CNQSD đất ngày 21/6/2016. Đến ngày 30/11/2017, ông Lý Văn C bà Trần Thị C được UBND huyện Ngọc Hồi cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở đô thị, diện tích $87,5\text{m}^2$.

Về nguồn gốc đất của ông Đặng Văn L: Ngày 03/10/2002, ông Đặng Văn L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đô thị của ông Võ Quốc C, thửa đất số 34 + 35, tờ bản đồ 4-A-7, diện tích 275m^2 .

Đối với hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất lần đầu: Qua kiểm tra hồ sơ, ngày 20/3/2012, UBND thị trấn Pleikán có nhận đơn đề nghị cấp GCNQSD đất của ông Nghiêm Đình Q và bà Phạm Thị H. Nguồn gốc đất của ông Q, bà H nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Thế H vào ngày 10/3/1993 (có giấy viết tay kèm theo).

Ngày 26/3/2012, UBND thị trấn P đã có biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất: Biên bản xét duyệt đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất: Danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy CNQSD đất (từ ngày 26/3/2012 đến ngày 11/4/2012). Ngày 11/4/2012, UBND thị trấn P đã có biên bản kết thúc công khai kết quả xét duyệt đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất; Tờ trình số 20/TT-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và đất nông nghiệp và xác nhận đơn xin cấp Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Qua kiểm tra các nội dung tại hồ sơ xin cấp đất nông nghiệp lần đầu đúng theo quy định của Luật Đất đai.

Về nguyên nhân cấp chồng lên diện tích đất của ông L: Trước đây, năm 2012 trong quá trình đo đạc xác minh vị trí diện tích xin cấp Giấy CNQSD đất lần đầu cho ông Nghiêm Đình Q và bà Phạm Thị H, công chức địa chính thị trấn P được thực hiện bằng phương pháp thủ công (đo bằng thước dây), kiểm tra thực địa chưa được

chặt chẽ. Việc sử dụng đất của các hộ giáp ranh (ông Đặng Văn L, ông Nghiêm Đình Q lúc bấy giờ) cũng đã thống nhất ranh giới và ký giáp ranh với nhau tại Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 26/3/2012, từ đó dẫn đến cơ quan chuyên môn đã tham mưu xác nhận đề nghị UBND huyện cấp Giấy CNQSD đất cho ông Nghiêm Đình Q có sự sai sót (có hồ sơ và sơ đồ kèm theo), đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ý kiến của Người làm chứng bà Trần Thị L tại biên bản ghi lời khai ngày 11/3/2022:

Giữa tôi với ông Lý Văn C, bà Trần Thị C không có quan hệ họ hàng gì. Tôi chấp nhận là người làm chứng vì đất tranh chấp liên quan đến nguồn gốc đất là của gia đình tôi. Đứng ra chồng tôi là ông Võ Quốc C, đứng ra làm chứng nhưng vì ông C bị tai biến nên không thể tham gia được, nên tôi tự nguyện nhận tham gia làm chứng. Tôi cam đoan thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của người làm chứng, sẽ khai báo trung thực.

Về nguồn gốc sử dụng đất: Đối với thửa đất của gia đình ông Đặng Văn L thuộc thửa đất số 34+35, tờ bản đồ 4A7, tôi có ý kiến thửa đất trên không đúng với nguồn gốc đất vợ chồng tôi đã sang nhượng cho hộ ông Đặng Văn L. Cụ thể: Nguồn gốc đất lúc đầu là do vợ chồng tôi khai hoang, khi sang nhượng cho vợ chồng ông L là đất chưa có giấy tờ. Giữa hai bên có làm giấy biên nhận ứng tiền bản viết tay, xác lập vào ngày 27/3/2002 có chị Nguyễn Thị V và anh Lại Văn Đ làm chứng thể hiện nội dung chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà L ông C với vợ chồng ông Đặng Văn L. Đất chuyển nhượng có chiều rộng 6,5m giáp với quốc lộ 14, chiều dài 50m tính từ tim đường 14 hoặc mép đường vào thì tôi không nhớ. Vợ chồng tôi chịu trách nhiệm làm giấy tờ đất cho vợ chồng ông Đặng Văn L, khi làm xong bì đỏ thì vợ chồng ông Đặng Văn L trả đủ tiền cho tôi. Bà L xác nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **U 226076** ngày 03/10/2002 cấp cho hộ ông Đặng Văn L, thửa đất số 34+35, tờ bản đồ 4-A-7 diện tích 275m², vị trí đất tại Thôn 1 (nay là tổ dân phố 2), thị trấn P, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum không phải là giấy tờ đất gia đình bà đã làm cho vợ chồng ông Đặng Văn L. Vì giấy tờ đất vợ chồng bà làm có chiều rộng 6,5m, chiều dài 50m, khuôn viên đất cân đối trước sau, còn Giấy CNQSD đất số **U 226076** chiều rộng phía sau có 4,5m là không đúng. Còn Giấy CNQSD đất số **U 226076** vì sao vợ chồng ông Đặng Văn L lại có thì tôi không biết.

Toàn bộ việc làm giấy tờ đất, cho vợ chồng ông Đặng Văn L là tôi trực tiếp đi làm, còn ký thì chồng tôi là Võ Quốc C ký vì tôi không biết chữ. Vợ chồng tôi kê khai nộp thuế đất, đứng tên giấy tờ đất là tên vợ chồng tôi, sau đó mới chuyển sang tên cho hộ ông Đặng Văn L. Khi làm kê khai nộp thuế đất đứng tên vợ chồng tôi diện tích bao nhiêu, khuôn viên tứ cận như thế nào thì lâu rồi nên tôi không nhớ. Vì vậy, chuyển nhượng cho ông Đặng Văn L dài, rộng cân đối trước sau nhưng sơ đồ bì đỏ lại không được cân đối phía sau chiều rộng có 4,5m nên tôi không hiểu ở lý do này. Còn vị trí đất thực tế thì gia đình ông L sử dụng đúng vị trí như khi chuyển nhượng.

Đối với thửa đất của gia đình ông Lý Văn C, Giấy CNQSD đất số **BI 157698** ngày 21/6/2016 do UBND huyện Ngọc Hồi cấp cho ông Lý Văn C và bà Trần Thị C, thửa đất số 41a, tờ bản đồ 34, diện tích 87,5m². Vị trí đất tại tổ dân phố 2, thị trấn P,

huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum. Đất thực tế có nguồn gốc là của vợ chồng tôi. Sau khi chuyển nhượng cho gia đình ông Đặng Văn L diện tích 325m², thì phần đất phía sau còn lại giáp đường Đinh Tiên Hoàng, vợ chồng tôi cho vợ chồng em rể là Nguyễn Thế H và Võ Thị L, cho phần đất chưa có giấy tờ, đất chéo không được cân đối, không vuông vắn, diện tích bao nhiêu thì không xác định được. Sau khi cho vợ chồng em rể là Nguyễn Thế H và Võ Thị L thì vợ chồng tôi không biết gì nữa. Vợ chồng em rể bán, sang nhượng cho ai thì tôi không biết.

Giữa vợ chồng tôi với vợ chồng ông L không có tranh chấp từ khi chuyển nhượng, làm giấy tờ đất cho đến nay. Tôi không có ý kiến gì về giấy tờ sử dụng đất của gia đình ông Đặng Văn L vì giữa vợ chồng tôi với vợ chồng ông L đã chuyển nhượng xong lâu rồi, hơn nữa thời gian quá lâu tôi cũng không nhớ được chi tiết, cụ thể mọi vấn đề, thực sự tôi không nhớ rõ chuyển nhượng cho vợ chồng ông L 50m chiều dài tính từ tim đường quốc lộ 14 hay tính từ mép đường quốc lộ 14. Việc sử dụng đất thực tế và phát sinh tranh chấp giữa, vợ chồng ông Đặng Văn L với vợ chồng ông Lý Văn C và Trần Thị C ai đúng, ai sai thì tôi không biết. Ngoài ý kiến trình bày ngày hôm nay, tôi không có chứng cứ gì khác để cung cấp cho Tòa án.

- Ý kiến của Người làm chứng ông Nguyễn Thế H tại biên bản xác minh ngày 15/12/2022 (Bút lục 260):

Vào năm 1993 tôi có chuyển nhượng cho ông Nghiêm Đình Q và bà Phạm Thị H tại thôn Chiên Chiết, xã Đăk Xú, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum một mảnh đất không ghi cụ thể diện tích đất là bao nhiêu mà chỉ ghi tứ cận, giáp với đất của những ai, giá tiền chuyển nhượng là 12 triệu đồng, khi thỏa thuận mua bán thì hai bên chỉ viết giấy tay với nhau mà không đến xác nhận tại các cấp chính quyền nào. Nguồn gốc đất đó là do tôi được anh chị vợ là ông Võ Quốc C bà Trần Thị L cho, khi cho thì hai bên cũng không viết giấy tờ gì mà chỉ đến chỗ đất tại thực địa để chỉ mốc giới của lô đất, và cả hai bên mua bán cũng không biết diện tích đất cụ thể là bao nhiêu. Ông C, bà L cho đất tôi vào năm 1993 thì trong năm đó tôi bán lại đất đó cho vợ chồng ông Nghiêm Đình Q luôn. Hiện nay, tôi không còn liên quan gì đến diện tích đất này, nên không có ý kiến yêu cầu gì. Tôi yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt tôi, ngoài ra tôi không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng, đều đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Qua đánh giá các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, chứng cứ thu thập có tại hồ sơ vụ án, qua phần tranh tụng công khai tại phiên tòa của các bên đương sự, xác định nguồn gốc đất tranh chấp giữa các bên. Đại diện Viện kiểm sát đã phân tích, đánh giá và đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Khoản 2 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là **56,2m²**, cụ thể: Ông C trả lại cho ông L bằng đất với diện tích là **25,9m²** hiện nay ông C đã tháo dỡ những tài sản xây dựng trên phần đất này để trả

cho ông L nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của ông C. Đối với diện tích đất còn lại **30,3m²** nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L, được giao lại cho ông C sử dụng và ông C phải có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tiền đất cho Ông L, theo giá của Hội đồng định giá là **162.550.000đ** (*Một trăm sáu mươi hai triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng*).

Hủy Giấy CNQSD đất số BI 157698 ngày 21/6/2016 của UBND huyện Ngọc Hồi cấp cho ông Lý Văn C và bà Trần Thị C. Ông C, bà C có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm lại Giấy CNQSD đất cho đúng với diện tích đất thực tế được sử dụng. Về ý kiến của ông C đề nghị hủy Giấy CNQSD đất của ông L. Đề nghị này không có căn cứ để chấp nhận. Bị đơn ông Lý Văn C phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Các bên đương sự không tự thỏa thuận, hòa giải được với nhau và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, những người làm chứng tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về Thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện đòi bị đơn trả lại diện tích đất 56,2m² tại thị trấn Pleikân, huyện Ngọc Hồi và yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất số BI 157698, ngày 21/6/2016 do UBND huyện Ngọc Hồi cấp cho ông Lý Văn C và bà Trần Thị C, thửa đất số 41a, tờ bản đồ 34, diện tích 87,5m², vị trí đất tại tổ dân phố 2, thị trấn P, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum, nên xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Căn cứ khoản 2 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

Đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T, bà Trần Thị H, ông Nghiêm Đình Q, bà Phạm Thị H và những người làm chứng đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vắng mặt và có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người này theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về nguồn gốc đất của ông Đặng Văn L:

Vào ngày 27/3/2002 vợ chồng ông Đặng Văn L và bà Phạm Thị Ph có chuyển nhượng của vợ chồng ông Võ Quốc C, bà Trần Thị L 01 lô đất với tổng diện tích (6,5m x 50m) = **325 m²**, theo Giấy biên nhận ứng tiền viết tay có xác nhận của UBND thị trấn P, huyện Ngọc Hồi ngày 27/3/2002 (*bút lục số 07*). Trong hồ sơ chuyển nhượng đất của ông C, bà L thể hiện ông C, bà L sang nhượng cho ông L, từ 2 Giấy CNQSD đất gồm: Giấy CNQSD đất số **U226038** số thửa 34 diện tích **50m²** đất thổ cư và Giấy CNQSD đất số **U300542** số thửa 34+35 diện tích **225m²** đất thổ cư đều thuộc tờ bản đồ số 4-A-7, địa chỉ tại thôn 1, thị trấn P, huyện Ngọc Hồi. Hiện

nay, ông L đã được cấp Giấy CNQSD đất đối với diện tích $(50\text{m}^2 + 225\text{m}^2) = 275\text{m}^2$, còn lại diện tích đất $(2\text{m} \times 25\text{m}) = 50\text{m}^2$, phần đuôi phía sau thửa đất ông L chưa đề nghị cấp Giấy CNQSD đất vì theo ông L là ông chưa có đủ tiền nộp, nên thống nhất để lại sau này yêu cầu cấp Giấy CNQSD đất. Sau khi chuyển nhượng ông L đã xây nhà ở cấp 4, phía sau đất còn để trống chưa xây dựng, sau đó gia đình ông L chuyển về gia lai sinh sống và cho thuê căn nhà trên. Năm 2021 thì ông L phát hiện ông Lý Văn C đã xây dựng sang phần đất của ông L là **56,2m²**, nên ông L làm đơn khởi kiện ông C trả lại phần đất do ông C đã lấn chiếm.

[2.2] Về nguồn gốc đất của ông Lý Văn C

Qua các tài liệu thể hiện nguồn gốc đất này, trước đây là của vợ chồng ông Võ Quốc C và bà Trần Thị L, đất chưa có Giấy CNQSD đất. Sau đó ông C, bà L cho vợ chồng ông H, bà L (ông H là em rể bà L). Theo lời khai của ông H thì khi cho, không có giấy tờ gì chỉ cho miệng. Đến ngày 10/2/1993 ông H sang nhượng lại cho ông Nghiêm Đình Q với giá 12.000.000đ các bên có viết tay giấy sang nhượng, trong giấy sang nhượng chỉ ghi thể hiện tứ cận nhưng không có diện tích cụ thể (**Bút lục 84**). Đến ngày 29/5/2012 thì vợ chồng ông Q, bà H được UBND huyện cấp Giấy CNQSD đất số **BI 427324** Số thửa 41a; tờ bản đồ: 34 Diện tích là 87,5m² đất nông nghiệp.

Ngày 22/7/2013 ông Q, bà H chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông Phan Văn T và bà Trần Thị H, ngày 21/8/2013 ông T, bà H được UBND huyện Ngọc Hồi cấp Giấy CNQSD đất số **BI 505139** Số thửa 41a; tờ bản đồ: 34 Diện tích là 87,5m².

Ngày 26/5/2016 vợ chồng ông T, bà H chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho vợ chồng ông Lý Văn C và bà Trần Thị C. Ngày 21/6/2016 ông C, bà C được UBND huyện Ngọc Hồi cấp Giấy CNQSD đất số **BI 157698**, Số thửa 41a; tờ bản đồ: 34 diện tích là 87,5m², năm 2017 ông C đã chuyển toàn bộ diện tích đất nông nghiệp sang đất thổ cư. Ông C, bà C cho rằng sau khi sang nhượng gia đình ông sử dụng đúng diện tích, không có lấn chiếm đất của ông L do vậy, ông C không đồng ý trả diện tích đất và đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông L.

Đối với đại diện của UBND huyện Ngọc Hồi và đại diện UBND trấn P xác nhận, việc cấp giấy chứng nhận có sự chồng lấn là có cơ sở và cho rằng nguyên nhân của việc cấp chồng là do. Trước đây, năm 2012 trong quá trình đo đạc xác minh vị trí diện tích xin cấp GCNQSD đất lần đầu cho ông Nghiêm Đình Q và bà Phạm Thị H, công chức địa chính thị trấn P được thực hiện bằng phương pháp thủ công (đo bằng thước dây), kiểm tra thực địa chưa được chặt chẽ.

Việc sử dụng đất của các hộ giáp ranh (ông Đặng Văn L, ông Nghiêm Đình Q lúc bấy giờ) cũng đã thống nhất ranh giới và ký giáp ranh với nhau tại Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 26/3/2012, từ đó dẫn đến cơ quan chuyên môn đã tham mưu xác nhận, đề nghị UBND huyện cấp Giấy CNQSD đất cho ông Nghiêm Đình Q có sự sai sót.

[3] Quá trình xem xét thẩm định của Tòa án xác định như sau:

Diện tích đất của gia đình ông L sử dụng thực tế phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **U226076** do UBND huyện Ngọc Hồi cấp ngày 03/10/2002, phù

hợp với nguồn gốc đất chuyển nhượng giữa ông C và ông L thể hiện chiều rộng 6,5m chiều dài 50 m diện tích 325m² (diện tích thể hiện trong giấy chứng nhận là 275m, diện tích ngoài giấy chứng nhận là 50m²). Tuy nhiên, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum, diện tích đất thực tế gia đình ông L sử dụng nằm tại (các lô 6 có diện tích là 31,8m² + lô 7 có diện tích 234,5m²) = **266,3m²**

Tổng diện tích đất thực tế hiện nay, ông C, bà C đang sử dụng nằm trong các lô 1, 2, 3, 4, 5 theo biên bản xem xét ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi có trích lục kèm theo (BL số 163; 166) và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum. Tổng diện tích thực tế ông C đang sử dụng **112,2m²** lớn hơn diện tích đất ghi nhận trong Giấy CNQSD đất của ông C là 24,7m² (diện tích ghi trong giấy chứng nhận của ông C là 87,5m²). Quá trình xem xét đo đạc đã xác định được diện tích cấp chồng lấn, và diện tích đất ông C lấn chiếm của ông L nằm tại (các lô 3 diện tích 20,5m² + lô 4 diện tích 19,9m² + Lô 5 diện tích 15,8m²) = **56,2 m²**, toàn bộ diện tích đất này nằm trong quy hoạch khu dân cư. Phần diện tích đất này ông C đã xây dựng tường gạch, nhà kho, công trình vệ sinh có diện tích như trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (bút lục 163).

Ông C cho rằng việc cấp Giấy CNQSD đất cho ông L, có một phần sai ở thửa số 34, lại thể hiện cạnh thửa số 36. Tuy nhiên, những phần diện tích đất này đều có chung nguồn gốc đất của ông C bà L, khi chuyển nhượng thực tế cho gia đình ông L và gia đình bà L các bên đều xác nhận các bên sử dụng đúng vị trí và cũng không có ai tranh chấp và họ đều sử dụng ổn định. Thửa đất ông C chuyển nhượng cho bà L cũng đã được chuyển nhượng qua nhiều người và giữa các hộ liền kề đều không có tranh chấp gì với ông L. Mặt khác, đất của ông C là hình bình hành nhưng khi tiến hành đo đạc tính toán số học để cấp quyền sử dụng đất cho ông Nghiêm Đình Q, bà Phạm Thị H lại tính thành tổng diện tích 87,5m² là không chính xác, thực tế diện tích đất này tính toán chính xác chỉ có diện tích 54m² theo như ý kiến của cơ quan chuyên môn Phòng Tài nguyên môi trường trình bày.

Thực tế hiện nay, ông C đang sử dụng đất dư, so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, trong khi ông L sử dụng đất bị thiếu so với diện tích nhận chuyển nhượng của ông C, bà L từ năm 2002, nên có căn cứ xác định ông C lấn chiếm đất của ông L. Ông L khởi kiện yêu cầu ông C trả lại đất bị lấn chiếm là có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của ông L: Tại phiên tòa ông L giữ nguyên ý kiến, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết trong **56,2 m²** đất của ông L, hiện ông C đang lấn chiếm sử dụng, ông L đề nghị sẽ lấy đủ diện tích đất theo chiều dài từ mép đường Hùng Vương xuống là 45m và chiều ngang là 6,5m. Còn 5m chiều dài tiếp theo vì hiện nay, ông C đã xây dựng nhà kho, công trình vệ sinh gắn với diện tích nhà ở, nếu buộc ông C tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ nhà của ông C vì vậy, ông L đồng ý để ông C sử dụng và ông C sẽ phải trả cho ông L giá trị đất thành tiền là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum (có trích lục kèm theo, bút lục 292, 295) thể hiện thửa đất ông L

đo được đến vị trí 45 m chiều dài Hội đồng xác định được diện tích ông C phải trả cho Ông L diện tích đất là **25,9 m²**, tài sản của ông C trên phần đất này khi Hội đồng đi xem xét gồm có:

- 01 bức tường gạch không tô có chiều ngang 6,5 m x chiều cao 2,3m = 14,95 m² và 01 phần của nhà kho xây dựng theo hình thang, xung quanh xây tường gạch không tô, mái lợp tôn, nền đất cao hơn phần nhà ở, nền đất, xây dựng đơn giản có diện tích **7,2m²**. Tuy nhiên, sau khi Tòa án có Quyết định đưa vụ án ra xét xử thì bị đơn ông Lý Văn C đã tự nguyện tháo dỡ toàn bộ phần tài sản trên và đồng ý trả lại một phần đất có diện tích 29,9m² cho nguyên đơn. Tại phiên tòa các bên đều thừa nhận như trước đây nên, Tòa án ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này của các bên đương sự.

Riêng đối với diện tích đất còn lại hiện đang tranh chấp **30,3m²** (56,2m² – 25,9m²) = **30,3m²** phần đất này ông L đồng ý để cho ông C sử dụng và ông C phải tính trị giá để trả bằng tiền thấy rằng: Hiện nay gia đình bị đơn đã xây dựng, sử dụng ổn định các tài sản, cụ thể:

- Phần diện tích đất tranh chấp có liên quan gắn kết với nhà xây cấp IV và công trình phụ bên trong, nhà kho liền kề nhà chính do ông C, bà C mua và sửa lại năm 2019.

- Phần nhà ở có công trình phụ bên trong có chiều dài 2,8m x 5m chiều rộng; tường ốp gạch hoa cao 1,2m, phần còn lại tô xi măng, quét sơn, xà gồ gỗ mái lợp tôn, trần thạch cao, nền lát gạch hoa, có lắp hệ thống điện nước đầy đủ.

- 01 kệ bếp xây gạch tô xi măng không đồ trạ, lát gạch hoa diện tích (0,6m x 1,2m)

- Công trình phụ, nhà vệ sinh diện tích (1m x 5m); tường tô ốp gạch men, nền lát gạch hoa.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ các ngày 02/6/2022; và 24/3/2023). Đồng thời qua xem xét, Hội đồng xét xử thấy rằng, diện tích đất tranh chấp là phần đất phía sau, do đất ông Linh sử dụng diện tích chiều dài 45 m chiều ngang là 6,5m là đảm bảo, hiện ông L cũng không sử dụng hết phần đất phía sau, và hiện tại ông C cũng đã sử dụng xây dựng nhà và công trình trên diện tích đất này, nếu buộc tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ nhà của ông C nên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông L là phù hợp và có căn cứ.

Phần diện tích đất lấn chiếm **30,3m²** gắn liền với các tài sản do bị đơn xây dựng, đồng thời buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn giá trị đất 30,3m² tính ra bằng tiền. Tại phiên tòa ông L yêu cầu giá là 300.000.000đ. Ông C không đồng ý. Do các bên không đồng ý do vậy, căn cứ (giá đất được tính theo giá mà Hội đồng định giá tài sản đã định giá tại Biên bản định giá tài sản ngày 02/6/2022) là phù hợp, giá tiền tính cụ thể đối với từng lô đất như sau:

- Diện tích đất chồng lấn giữa hai Giấy CNQSD đất của nguyên đơn và bị đơn đang do bị đơn sử dụng là: 15,7m² x 6.000.000đ/m² = 94.200.000 đồng;

- Diện tích đất bị đơn lần chiếm sử dụng nằm trong Giấy CNQSD đất của nguyên đơn là: $6,9\text{m}^2 \times 6.000.000\text{đ}/\text{m}^2 = 41.400.000$ đồng;

- Phần diện tích đất bị đơn lần chiếm sử dụng nằm ngoài Giấy CNQSD đất của nguyên đơn (phần đất của nguyên đơn chưa được cấp GCNQSDĐ) là: $7,7\text{m}^2 \times 3.500.000\text{đ}/\text{m}^2 = 26.950.000$ đồng.

Tổng cộng là: $(94.200.000 \text{ đồng} + 41.400.000 \text{ đồng} + 26.950.000 \text{ đồng}) =$
162.550.000 đồng.

Giao cho bị đơn được tiếp tục sử dụng diện tích đất $30,3\text{m}^2$ gắn liền các tài sản trên đất cho bị đơn xây dựng, đồng thời buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn, trị giá của diện tích đất $30,3\text{m}^2$ này tính ra thành tiền là **162.550.000** đồng là phù hợp, có căn cứ. Tại phiên tòa ông C cho rằng ông là người mua sau, việc đất bị cấp chồng không phải là do lỗi của ông do vậy, nếu có căn cứ thì ông C có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

Như vậy, tổng diện tích đất của ông L còn lại được sử dụng bao gồm có các số đo (Lô 6 có diện tích $31,8\text{m}^2$ + lô 7 có diện tích $234,5\text{m}^2$ + 1 phần diện tích đất buộc ông C trả lại nằm tại các lô 3,4,5 có diện tích là $25,9\text{m}^2$). Tổng cộng ông L sử dụng phần diện tích đất là **292,2m²**.

Ông C được sử dụng tổng diện tích đất bao gồm: Lô 1 có diện tích $21,7\text{m}^2$ + lô 2 có diện tích $34,3\text{m}^2$ + 1 phần diện tích đất tranh chấp do ông L để lại nằm tại các lô 3,4,5 có diện tích $30,3\text{m}^2$) = **86,3m²**.

Thấy rằng, cần phải hủy Giấy CNQSD đất số **BI 157698**, ngày 21/6/2016 do UBND huyện Ngọc Hồi, cấp cho ông Lý Văn C và bà Trần Thị C, thửa đất số 41a, tờ bản đồ 34, diện tích $87,5\text{m}^2$, vị trí đất tại tổ dân phố 2, thị trấn P, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum vì cấp sai về diện tích thực tế, diện tích tính toán bị nhầm lẫn, đồng thời khi ông C chấp nhận trả lại diện tích đất **25,9m²** cho đủ chiều dài 45m cho ông L sẽ làm thay đổi toàn bộ diện tích cũng như tứ cận đất của ông C nên, việc điều chỉnh lại Giấy CNQSD đất sẽ không đảm bảo mà cần phải hủy toàn bộ giấy chứng nhận trên. Ông C, bà C có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy CNQSD đất theo đúng hiện trạng được sử dụng, theo quy định của pháp luật. Ông L có trách nhiệm liên hệ, phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích đất còn lại trong Giấy CNQSD đất theo đúng hiện trạng được sử dụng, đồng thời điều chỉnh lại phần đất đã để lại cho ông C sử dụng là $30,3\text{m}^2$ theo đúng quy định của pháp luật.

[5]: Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: Buộc bị đơn ông Lý Văn C phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là **8.127.500** (*Tám triệu một trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm*) đồng và phải trả cho nguyên đơn Đặng Văn L toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là **27.702.000** (*Hai mươi bảy triệu bảy trăm linh hai nghìn*) đồng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 228; Điều 229; khoản 5 Điều 211 và khoản 1 Điều 212 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 163, 164, 166 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 6; điểm d khoản 1 Điều 100; khoản 2 Điều 106; khoản 1 và khoản 5 Điều 170; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L yêu cầu, ông Lý Văn C và bà Trần Thị C phải trả cho gia đình ông diện tích đất **56,2 m²** cụ thể như sau:

1. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các đương sự: ông Lý Văn C, bà Trần Thị C trả lại 1 phần diện tích đất **25,9m²** cho Ông Đặng Văn L. Ông L được sử dụng tổng diện tích đất là **292,2m²**. *(Diện tích đất có như trong sơ đồ hiện trạng vẽ theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/03/2023)*. Ông L có quyền liên hệ với cấp có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích trong Giấy CNQSD đất theo đúng quy định của pháp luật.

2. Giao cho Ông Lý Văn C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C được quyền sử dụng phần đất cấp chồng và lấn chiếm của ông L **30,3m²**. Phần diện tích đất này, hiện có tài sản liên quan gắn kết với nhà xây cấp IV và công trình phụ bên trong, nhà kho liền kề nhà chính do ông C, bà C mua và sửa lại năm 2019.

- Phần nhà ở có công trình phụ bên trong có (chiều dài 2,8m x 5m chiều rộng); tường ốp gạch hoa cao 1,2m, phần còn lại tô xi măng, quét sơn, xà gồ gỗ mái lợp tôn, trần thạch cao, nền lát gạch hoa, có lắp hệ thống điện nước đầy đủ.

- 01 kệ bếp xây gạch tô xi măng không đồ trụ, lát gạch hoa diện tích (0,6m x 1,2m)

- Công trình phụ, nhà vệ sinh diện tích (1m x 5m); tường tô ốp gạch men, nền lát gạch hoa. **Tổng diện tích đất còn lại ông Lý Văn C và bà Trần Thị C được sử dụng là 86,3m²** *(Diện tích đất có như trong sơ đồ hiện trạng vẽ theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/03/2023)*.

Ông Lý Văn C và bà Trần Thị C phải trả cho ông Đặng Văn L số tiền trị giá của **30,3m²** đất là **162.550.000đ** *(Một trăm sáu mươi hai triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng)*.

3. Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **BI 157698**, ngày 21/6/2016 của UBND huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum cấp cho ông Lý Văn C và bà Trần Thị C, thửa đất số 41a, tờ bản đồ 34, diện tích **87,5m²**, vị trí đất tại tổ dân phố 2, thị trấn P, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum. Ông C, bà C có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để, yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích đất thực tế đang sử dụng. Ông Đặng Văn L có trách nhiệm phối hợp với ông C, bà C và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, để ông C, bà C làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Căn cứ Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 24; khoản 2 Điều 26; 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.

Buộc bị đơn ông Lý Văn C phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là **8.127.500** (*Tám triệu một trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm*) đồng và phải trả cho nguyên đơn Đặng Văn L toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là **27.702.000** (*Hai mươi bảy triệu bảy trăm linh hai nghìn*) đồng.

Căn cứ khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành mà bị đơn chậm trả số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, cho đến khi thi hành án xong số tiền trên.

Trả lại cho nguyên đơn ông Đặng Văn L số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002719 ngày 13/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum.

5. Về quyền kháng cáo:

Căn cứ Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (15/8/2023) các đương sự có quyền kháng cáo bản án đề yêu cầu xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ, niêm yết công khai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Kon Tum;
- Chi cục THADS Ngọc Hồi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vũ Văn Thuận