

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ B
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: **14/2022/DS-ST**
Ngày: 06-6-2022
V/v: “Tranh chấp QSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B - TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Ninh Khắc Phong**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Tuyết**

Ông **Hoàng Xuân Ty**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Bắc** - Là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Chung** - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 155/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2020 về “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2022/QĐXXST- DS ngày 11 tháng 5 năm 2022 và thông báo hoãn phiên tòa số: 18/TB-TA ngày 01 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lâm Quang Nh**, sinh năm: 1952; địa chỉ: Số 1002/23 thôn 3, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Trần Văn L**, sinh năm: 1954; địa chỉ: Số 08 đường R, thôn O, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Lê Thị Thái**, sinh năm: 1953; địa chỉ: Số 1002/23 thôn 3, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt.

- Bà **Nguyễn Thị Hoa**, sinh năm: 1961; địa chỉ: Số 08 đường R, thôn O, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

4. Người làm chứng: Ông **Vũ Văn Toàn**, sinh năm: 1962; bà **Trịnh Thị Kim Anh**, sinh năm: 1962; địa chỉ: Số 10 đường R, thôn O, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Ông Toàn có mặt, bà Anh vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt.

5. Người tham gia tố tụng khác:

- Ông **Nghiêm Sỹ Tr**, Là cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt.

- Ông **Nguyễn Đỗ H**, Là đại diện Công ty TNHH A. Vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng của nguyên đơn ông Lâm Quang Nh trình bày: Nguồn gốc thửa đất 374, tờ bản đồ số H.181.IB của vợ chồng ông (vợ ông là Lê Thị Thái) là do nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Minh Ngọc D vào ngày 11/8/2011, khi chuyển nhượng diện tích đất này đã được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận QSD đất số G964935 ngày 07/9/2004. Việc chuyển nhượng tuân theo đúng quy định của pháp luật nên ngày 22/8/2011 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã điều chuyển tên người sử dụng đất từ bà Nguyễn Minh Ngọc D sang cho vợ chồng ông là Lâm Quang Nh và Lê Thị Thái. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà D thì vợ chồng ông trồng lá Dong, đến năm 2013 thì cho bà T là chủ sử dụng đất liền kề mượn để trồng cây chè tiên. Vào năm 2013, ông L là chủ sử dụng thửa đất liền kề đã múc thửa đất của ông L và đã múc lấn sang thửa đất của ông. Khi đó, ông có làm đơn khiếu nại gửi UBND xã L nhưng họ bảo để giải quyết tranh chấp đất giữa hộ ông Tùng với ông L xong mới giải quyết đơn của ông nhưng sau đó không thấy giải quyết. Vì vậy, đến năm 2020 ông mới làm lại đơn khiếu nại ông L lấn đất gửi đến UBND xã L và ngày 17/9/2020 UBND xã L đã tiến hành hòa giải nhưng không thành nên ông đã khởi kiện đến Tòa án. Ông thống nhất với kết quả đo đạc diện tích đất của Công ty TNHH A và kết quả định giá của Hội đồng định giá do Tòa án thành lập, không thống nhất với kết quả đo đạc đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B. Giấy chứng nhận QSD đất số G964935 đối với thửa đất 374 này thì hiện nay vợ chồng ông đang quản lý chứ không thể chấp, cầm cố cho bất cứ ai.

Trong đơn khởi kiện ông yêu cầu ông Trần Văn L phải trả diện tích đất khoảng 16m² nhưng nay ông yêu cầu ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị H phải trả cho vợ chồng ông diện tích đất 6.3m² thuộc một phần thửa 374 tờ bản đồ H.181.IB xã L như họa đồ đo vẽ hiện trạng thửa đất do Công ty TNHH A đo vẽ, ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Theo bản tự khai ngày 26/11/2020 và lời khai tiếp theo, bị đơn ông Trần Văn L thể hiện ý kiến: Năm 1987 vợ chồng ông mua thửa đất 76 này của ông Sơn, khi mua đất thì ông Sơn đã có giấy tờ xác nhận của UBND xã L rồi. Vợ chồng ông sử dụng ổn định đến ngày 25/7/1998 thì UBND thị xã B (nay là thành phố B) đã cấp giấy chứng nhận QSD đất số M 745473 cho ông. Thửa đất 76 này có ranh phía Tây là đường tương đối thẳng chỉ có đoạn giáp nhà ông T hơi gấp khúc, còn từ phần đất qua nhà bà T đến đất nhà ông Tùng (trong đó có cả phần đất ông Nh, anh T) là đường thẳng. Trước đây thửa đất 76 dốc thoải nên năm 2013 thì ông có thuê mức đất để cải tạo mặt bằng, việc mức đất thì chỉ đúng ranh giới thửa đất 76 của ông chứ không lấn sang đất của ai khác. Thời điểm mức đất này thì ông Nh có đến yêu cầu vợ chồng ông dừng việc mức đất, sau đó ông Tùng là chủ sử dụng đất liền kề cho rằng ông mức lấn đất của ông Tùng nên đã khiếu nại đến UBND xã L. Quá trình UBND xã L giải quyết khiếu nại của ông T đối với ông thì đều có ông Nh tham gia. Kết quả giải quyết của UBND xã L là ông không lấn đất của ông T mà ông T phải chỉnh lại hàng rào của ông lùi lại nửa mét cho đúng với ranh giới đất. Sau đó, ông T có sửa lại hàng rào nhưng chưa thực sự đúng với ranh giới đất, tuy nhiên vợ chồng ông cũng bỏ qua. Đến ngày

14/9/2020 vợ chồng ông nhận được giấy mời của UBND xã L mời lên giải quyết đơn kiến nghị của ông Nh nhưng sau đó giải quyết không thành. Sau này ông nhận được thông báo thụ lý vụ án tranh chấp QSD đất giữa ông Nh với ông của Tòa án nhân dân thành phố B và ông đã đến Tòa án làm việc, giao nộp các tài liệu. Theo cảm nghĩ của ông thì đường R hiện nay đã mở rộng, thảm nhựa nên các hộ dân có đất giáp mặt đường (trong đó có hộ ông Nh) đều bị đường lấy một phần nên chiều sâu của các lô đất giáp mặt tiền đường hiện nay đều thiếu so với sổ đỏ được cấp. Ông thống nhất với kết quả đo đạc diện tích đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B và kết quả định giá của Hội đồng định giá do Tòa án thành lập, không thống nhất với kết quả đo đạc đất tranh chấp của Công ty TNHH A. Toàn bộ diện tích đất mà ông Nh đang tranh chấp là do vợ chồng ông đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Nay ý kiến của ông là không đồng ý trả lại đất như yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Quang Nh vì vợ chồng ông không lấn đất của ông Nh, ngoài ra ông không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Lê Thị Th trình bày: Bà thống nhất hoàn toàn với lời trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Quang Nh, ngoài ra không bổ sung gì thêm và cũng không có yêu cầu nào khác.

Bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà thống nhất hoàn toàn với lời trình bày cũng như ý kiến của bị đơn ông Trần Văn L, ngoài ra không bổ sung gì thêm và cũng không có yêu cầu nào khác.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Do đó, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, các bên đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Lâm Đồng 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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ vào Điều 164, 166, 168 Bộ luật Dân sự năm 2015 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Quang Nh về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Văn L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H phải trả diện tích đất 6.3m² thuộc một phần thửa 374 tờ bản đồ H.181.IB xã L.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lâm Quang Nh phải chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng là 8.876.500đ.

Về án phí: Các đương sự là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí nên miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Lâm Quang Nh yêu cầu bị đơn ông Trần Văn L phải trả diện tích đất 6.3m² thuộc một phần thửa 374 tờ bản đồ H.181.IB xã L, thành phố B. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định đây là “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Thvắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Thái theo thủ tục chung.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Nguồn gốc diện tích đất 276m² (trong đó có 100m² đất ở và 176m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 374, bản đồ H.181.IB xã L, thành phố B của ông Lâm Quang Nh, bà Lê Thị Th là do ông bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Minh Ngọc D vào ngày 11/8/2011, khi chuyển nhượng diện tích đất này đã được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận QSD đất số G964935 vào ngày 07/9/2004. Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông với bà Dung tuân theo đúng quy định của pháp luật nên ngày 22/8/2011 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã điều chuyển tên người sử dụng đất từ bà Nguyễn Minh Ngọc D sang ông Lâm Quang Nh và Lê Thị Th.

Nguồn gốc thửa đất 76 bản đồ H.181.IB xã L, thành phố B này là vợ chồng ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị H mua của ông Sơn (không nhớ rõ họ) vào năm 1987, khi mua đất thì ông Sơn đã được UBND xã L cấp giấy xác nhận. Vợ chồng ông Lý, bà Hoa sử dụng ổn định đến ngày 25/7/1998 thì UBND thị xã B (nay là thành phố B) cấp giấy chứng nhận QSD đất số M 745473 cho ông bà với diện tích 2.066m² (trong đó có 300m² đất ở và 1.766m² đất trồng cây lâu năm).

Như vậy, ông Lâm Quang Nh, bà Lê Thị Th có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất 374, bản đồ H.181.IB xã L; còn ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị H có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất 76, bản đồ H.181.IB xã L, thành phố B.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của nguyên đơn ông Lâm Quang Nh nên Tòa án đã ký hợp đồng với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để đo đạc toàn bộ thửa đất 76, 374 để diện tích đất mà các bên đang tranh chấp với nhau. Ngày 05/01/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã đo đạc theo sự chỉ ranh của các đương sự và sự chứng kiến của Tòa án, đến ngày 24/5/2021 Chi nhánh Văn phòng đã cung cấp kết quả cho Tòa án thể hiện bị đơn ông L không lấn đất của nguyên đơn ông Nh cũng như không lấn phần đất nào của anh T (là nguyên đơn trong vụ án khác). Không đồng ý với kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng nên nguyên đơn ông Nh đã yêu cầu

Công ty TNHH A đo đạc lại. Ngày 22/6/2021 Công ty đã đo đạc toàn bộ thửa đất 76, 374 cũng như diện tích đất mà các bên đang tranh chấp với nhau dưới sự chỉ ranh của các bên đương sự và sự chứng kiến của Tòa án; đến ngày 23/8/2021 Công ty đã cung cấp kết quả cho Tòa án thể hiện bị đơn ông Lđang sử dụng trong đó có 5,3m² thuộc một phần thửa 374 của nguyên đơn ông Nh.

Như vậy, hiện nay đang có 02 kết quả đo đạc diện tích đất tranh chấp của hai đơn vị đo khác nhau nhưng số liệu, kích thước của hai kết quả đo đạc này lại khác nhau.

[2.2.1] Đối với kết quả đo đạc diện tích đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thì Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 05/01/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã đo đạc theo sự chỉ ranh của các đương sự và sự chứng kiến của Tòa án. Ngoài việc đo đạc thửa 76, 374 cũng như diện tích đất mà ông Nh đang tranh chấp với ông Ltrong vụ án này thì Chi nhánh Văn phòng cũng đã đo đạc thửa đất 375 của anh Tuấn và phần đất anh Tuấn đang tranh chấp với ông L(trong vụ án khác có liên quan). Mặc dù Chi nhánh Văn phòng đo đạc thửa đất 76, 374, 375 trong 02 vụ án riêng biệt nhưng các đương sự cùng chỉ ranh một lượt và đo đạc một lần, chứ không phải đo đạc xong vụ án của ông Nh tranh chấp với ông Lmới đi chỉ mốc giới lại để đo vụ án anh Tuấn tranh chấp với ông Lý. Đến ngày 24/5/2021 Chi nhánh Văn phòng đã cung cấp kết quả cho Tòa án, kết quả này sử dụng chung cho cả hai vụ án. Kết quả đo đạc thể hiện ông Lâm Quang Nh đang sử dụng diện tích thực tế là 245,5m² thuộc thửa 374, thiếu 31m² so với sổ đỏ được cấp; còn ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị Hđang sử dụng diện tích đất thực tế là 1.998m² thuộc thửa 76, thiếu 168m² so với sổ đỏ được cấp. Ngoài ra anh Lâm Quang Tuấn đang sử dụng diện tích đất thực tế là 210m² thuộc thửa 375, thiếu so với sổ đỏ được cấp là 26m². Phần diện tích đất tranh chấp giữa ông Nh, anh Tuấn với ông Llà 25,8m² thuộc thửa 76 của ông Lý, bà Hoa, chứ không phải thuộc thửa 374 của ông Nh hay thửa 375 của anh Tuấn.

Tại đơn xin vắng mặt của ông Nghiêm Sỹ Tr (bút lục 132) là người được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cử trực tiếp đo đạc diện tích đất tranh chấp giữa các bên đã trình bày: *“Ngày 05/01/2021, tôi đã đo đạc các thửa đất 374, 375 và 76 tờ bản đồ 31 (H.181.I.B) xã L dưới sự chứng kiến của Tòa án và sự chỉ ranh đất của các bên đương sự là ông Lâm Quang Nh (ông Nh cũng đồng thời đại diện cho anh Lâm Quang Tuấn) và ông Trần Văn L. Tôi đã đo các thửa đất nêu trên, cũng như phần đất tranh chấp giữa các bên đúng với sự chỉ ranh của ông Nh, ông Lý. Từ kết quả đo đạc này lòng ghép với tờ bản đồ địa chính số 31 xã L thì đến ngày 11/5/2021 tôi đã xuất ra bản trích đo hiện trạng thửa đất và đến ngày 12/5/2021 thì lãnh đạo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã thẩm định, ký xác nhận vào họa đồ sau đó cung cấp cho Tòa án. Tôi khẳng định bản trích đo hiện trạng thửa đất mà lãnh đạo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã thẩm định, ký xác nhận ngày 12/5/2021 là đúng với sự chỉ ranh của ông Nh, ông Lvà được lòng ghép với tờ bản đồ địa chính số 31 (H.181.I.B) xã L”*.

[2.2.2] Đối với kết quả đo đạc diện tích đất tranh chấp của Công ty TNHH A thì Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 22/6/2021 Công ty đã đo đạc toàn bộ thửa

đất 76, 374, 375 cũng như diện tích đất mà anh Tuấn, ông Nh đang tranh chấp với ông Ltheo sự chỉ mốc giới đất của các bên đương sự. Mặc dù đây là 02 vụ án riêng biệt, Tòa án ký đã ký 02 hợp đồng đo đạc riêng nhưng Công ty đã đo đạc trong một lần, đương sự cũng đi chỉ ranh đất một lần, chứ không phải đo đạc xong vụ án của ông Nh tranh chấp với ông Lthì đương sự mới đi chỉ mốc giới lại để đo vụ án anh Tuấn tranh chấp với ông Lý. Tuy chỉ đo đạc trong một lần, ngày 23/8/2021 Công ty đã cung cấp kết quả cho Tòa án với 02 họa đồ riêng biệt (mỗi vụ án một họa đồ) nhưng trong 02 họa đồ này có nhiều điểm mâu thuẫn, kích thước các cạnh của thửa đất không thống nhất.

Tại họa đồ đo đạc vụ án tranh chấp giữa ông Nh với ông Lthể hiện: Ông Nh đang sử dụng thực tế $264,1m^2$ thuộc thửa 374, thiếu $11,9m^2$ so với sổ đỏ được cấp; còn ông Lđang sử dụng diện tích đất thực tế là $1896,3m^2$ thuộc thửa 76, thiếu $169,7m^2$ so với sổ đỏ được cấp. Diện tích đất tranh chấp mà nguyên đơn ông Nh yêu cầu đo đạc là $6,3m^2$, trong đó có $5,3m^2$ thuộc thửa 374 của ông Nh và $1,0m^2$ thuộc thửa 76 của ông Lý. Kích thước thửa đất 76 của ông Lcụ thể là: Cạnh phía Đông (giáp đường đất) có tổng chiều dài là 72,7m; cạnh phía Bắc (giáp đất bà Tùng) có chiều dài là 28,4; cạnh phía Tây (giáp thửa 374, 375) có tổng chiều dài là 55,6m và cạnh phía Nam (giáp đường Lê Thị Riêng) có tổng chiều dài là 38,2m. Ngoài ra, chiều dài cạnh đất giữa thửa 374 của ông Nh và thửa đất 375 của anh Tuấn là 31,5m.

Trong khi, tại họa đồ đo đạc vụ án tranh chấp giữa anh Tuấn với ông Lthể hiện anh Tuấn đang sử dụng diện tích $226,7m^2$ thuộc thửa 375, thiếu so với sổ đỏ được cấp là $9,3m^2$, còn ông Lđang sử dụng còn ông Lđang sử dụng diện tích đất thực tế là $1.896,3m^2$ thuộc thửa 76, thiếu $169,7m^2$ so với sổ đỏ được cấp. Diện tích đất tranh chấp là $10,1m^2$, trong đó có $1,9m^2$ thuộc thửa 375 của anh Tuấn và $8,2m^2$ thuộc thửa 76 của ông Lý. Kích thước thửa đất 76 của ông Lcụ thể là: Cạnh phía Đông (giáp đường đất) có tổng chiều dài 72,5m; cạnh phía Bắc (giáp đất bà Tùng) có chiều dài 27,8; cạnh phía Tây (giáp thửa 374, 375) có tổng chiều dài 55,6m và cạnh phía Nam (giáp đường Lê Thị Riêng) có tổng chiều dài 38,8m. Ngoài ra, chiều dài cạnh đất giữa thửa 374 của ông Nh với thửa 375 của anh Tuấn là 27,8m.

Tại công văn số: 52/CV-AT ngày 19/4/2022 của Công ty TNHH A (bút lục 103) về việc giải thích kết quả đo đạc thì Công ty đã trình bày: *“Sau quá trình đo đạc thực tế vào ngày 22/6/2021, Công ty đã xuất bản vẽ trích đo hiện trạng các thửa đất nêu trên cho Tòa án. Tuy nhiên, ngày 21/7/2021 Công ty xuất 02 bản vẽ chung một vụ án, chung đương sự chỉ ranh nhưng 02 bản vẽ có kích thước của các thửa đất lại khác nhau... Qua đối chiếu, xem xét nay chúng tôi có sự giải thích như sau:*

Do chuyển đổi tệp tin từ máy tính này sang máy tính khác nên đã cài đặt thông số của mỗi máy tính khác nhau, vì thế kích thước các cạnh của các thửa đất khác nhau. Người biên tập đất của ông Nh làm tròn tỷ lệ 0.0, còn người biên tập đất của ông Tuấn làm tròn đến tỷ lệ 0.75 nên thông số sẽ thay đổi.

Mặc dù kích thước thay đổi do thiết lập sai thông số làm tròn nhưng diện tích thửa đất không thay đổi

Bên công ty chúng tôi đã bổ sung phân kích thước giới cận của phần đất thực tế các bên lấn chiếm theo yêu cầu của Tòa án”.

Văn bản giải thích nêu trên của Công ty An Thịnh là không thỏa đáng, bởi lẽ nếu do 02 người biên tập của Công ty sử dụng thông số làm tròn khác nhau thì số liệu của 02 họa đồ kích thước tất cả các cạnh của các thửa đất đều phải khác nhau nhưng thực tế trong 02 họa đồ của 02 vụ án này thì có cạnh kích thước giống nhau, có cạnh kích thước khác nhau. Chiều dài cạnh đất giữa thửa 374 của ông Nh với thửa 375 của anh Tuấn trong họa đồ của vụ án ông Nh tranh chấp với ông L là 31,5m; trong khi tại họa đồ vụ án tranh chấp giữa anh Tuấn với ông L chỉ là 27,8m, chênh lệch độ dài 3,7m. Đây là sự chênh lệch rất lớn, vượt quá thông số làm tròn cho phép.

Ngoài ra, tại 02 họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo văn bản giải thích bản vẽ mà ngày 19/4/2022 Công ty cung cấp cho Tòa án kèm theo Công văn số: 52/CV-AT đã tự điều chỉnh diện tích đất mà Công ty cho rằng bị đơn ông L đang sử dụng của nguyên đơn ông Nh là 5,5m² thộc một phần thửa 374, tăng 0,2m² so với họa đồ ban đầu trước khi Công ty giải thích bản vẽ. Còn diện tích đất mà bị đơn ông L đang sử dụng của nguyên đơn anh Tuấn không thống nhất, trong phần chi tiết là 2,8m² thuộc một phần thửa 375, trong khi tại phần chú thích của họa đồ này là 3,0m², đều tăng so với họa đồ trước khi giải thích là 1,9m².

[2.2.3] Mặt khác, cả kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B và Công ty TNHH A đều thể hiện các đương sự thực tế đang sử dụng thiếu đất so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận QSD đất đã được Nhà nước cấp. Trong đó, bị đơn ông L sử dụng thiếu 168m² so với sổ đỏ được cấp (kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng) và thiếu 169,7m² so với sổ đỏ được cấp (kết quả đo của Công ty An Thịnh).

[2.2.4] Tại biên bản ghi lời khai người làm chứng ngày 13/12/2021, ông Vũ văn T, bà Trịnh Thị Kim A trình bày: *“Vợ chồng chúng tôi chuyển về sống tại số 10R, thôn 4, xã L, thành phố B từ năm 2009 cho đến nay....năm 2009 vợ chồng tôi và chủ đất cũ và ông Trần Văn L đã xác định mốc giới đất giáp ranh giữa hai bên. Khi đó chúng tôi thống nhất thửa đất 76 của ông L giáp phần đất của chúng tôi sẽ là một đường thẳng kéo từ đầu đến cuối đất...và phân ranh giữa đất của chúng tôi với đất của ông L là hàng chè, năm 2013 ông L có cải tạo lại đất, mức đất cho bằng phẳng như hiện nay. Tuy nhiên tôi thấy ông L không có xê dịch ranh giới đất gì. Theo chúng tôi nghĩ hiện nay chiều dài lô đất của ông Nh, anh Tuấn bị thiếu so với sổ đỏ được cấp là do Nhà nước làm đường mở rộng hơn so với đường cũ và có làm mương thoát nước nên các hộ dân có đất giáp đường Lê Thị Riêng có thể phải lùi vào so với sổ đỏ được cấp”.*

[2.3] Từ những phân tích ở trên, căn cứ vào các tài liệu đã được thu thập trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy kết quả đo đạc của Công ty TNHH A là không chính xác, có nhiều mâu thuẫn nên không thể sử dụng kết quả này làm căn cứ giải quyết vụ án. Còn kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B không có điểm mâu thuẫn nên cần sử dụng kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để làm căn cứ giải quyết vụ án. Trong khi, kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện bị đơn ông L không lấn chiếm phần đất nào của nguyên đơn ông Nh. Vì vậy,

không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Quang Nh.

[3] Ngày 19/11/2021, Hội đồng định giá tài sản do Tòa án thành lập đã tiến hành định giá diện tích đất tranh chấp dưới sự chứng kiến của các đương sự. Hội đồng định giá đã xác định giá đất thị trường tại thời điểm định giá là 1.000.000đ/m², các đương sự cũng đề nghị lấy kết quả định giá này làm căn cứ giải quyết vụ án.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc lần 1 (do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thực hiện) là 2.005.500đ; chi phí đo đạc lần 2 (do Công ty TNHH A thực hiện) là 5.271.000đ và chi phí định giá là 1.600.000đ. Tổng cộng là 8.876.500đ (Tám triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn năm trăm đồng), nguyên đơn ông Lâm Quang Nh đã tạm nộp. Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên cần buộc ông Nh phải chịu toàn bộ các chi phí tố tụng này.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Lâm Quang Nh phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông Nh là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Các đương sự khác không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân thành phố B đối với vụ án là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 6, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36, khoản 1 Điều 39, các Điều 146, 147, 157, 165, 208, 210, 211, 220, 227, 228, 262 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 164, 166, 168 của Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 166, 203 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ các Điều 12, 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Quang Nh đối với bị đơn ông Trần Văn L về việc buộc ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị H phải trả diện tích đất 6.3m² thuộc một phần thửa 374 tờ bản đồ H.181.IB xã L, thành phố B.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Lâm Quang Nh phải chịu 8.876.500đ (*Tám triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn năm trăm đồng*) tiền chi phí tố tụng (Ông Nh đã nộp đủ).

3. Về án phí: Ông Lâm Quang Nh là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Các đương sự khác không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Tòa án ND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ninh Khắc Phong

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ninh Khắc Phong

