

Bản án số: 18/2018/DSST

Ngày: 21/12/2018

V/v *Đòi lại QSD đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHỔ YÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hồng Hải
2. Bà Nguyễn Thị Thanh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thoan – Thư ký tòa án nhân dân thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phổ Yên tham gia phiên tòa: Bà Lê Phương Thùy - Kiểm sát viên

Trong các ngày từ 20 đến 21 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 05/2016/TLST – DS ngày 04 tháng 3 năm 2016, " *v/v tranh Đòi lại QSD đất*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2018/QĐXX-ST ngày 25 tháng 9 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa phiên tòa số: 43/QĐST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2018 và 49a ngày 23/11/2018, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Nguyễn Gia P, sinh năm 1933

Địa chỉ: xóm Ấm, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

Người được ông Phả ủy quyền tham gia tố tụng:

Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1950

ĐKHKTT: Xóm Ấm, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

(Giấy ủy quyền lập ngày 18/9/2018 – có mặt ông Phả, ông Vinh)

2.Bị Đơn: 2. 1. Ông Đoàn Văn T, sinh năm 1960

2. 2. Ông Dương Văn T1, sinh năm 1960

Người được ông Tích ủy quyền: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: xóm Ấm, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

(Có mặt ông T, bà P ngày 20/12/2018, vắng mặt ông T, bà P ngày 21/12/2018).

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

3.1. UBND thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

Đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Văn D

Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên & Môi trường thị xã Phổ Yên

(văn bản ủy quyền số 455 lập ngày 24/4/2018)

Ông D có đơn xin xét xử vắng mặt

3.2 UBND xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Viết Đ – Chủ tịch UBND xã

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh D – Cán bộ địa chính xã Hồng Tiến.

– Có mặt ông Dũng tại phiên tòa

3.3. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1960

Người được bà Viện ủy quyền: ông Đoàn Văn T, sinh năm 1960 (có mặt ông T ngày 20/12/2018, vắng mặt ngày 21/12/2018).

3.4. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1965 – Có mặt bà P ngày 20/12/2018, vắng mặt ngày 21/12/2018.

Cùng địa chỉ: xóm Ấm, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Văn T – trưởng xóm Ấm, xã Hồng Tiến

4.2. Ông Nguyễn Xuân O – nguyên Chi hội trưởng NCT xóm Ấm

4.3. Ông Dương Thanh K – nguyên trưởng xóm Ấm nhiệm kỳ 1999 – 2001)

4.4. Ông Dương Văn H – nguyên trưởng xóm Ấm năm 1998 – 1999

4.5. Bà Nguyễn Thị K1 – nguyên trưởng ban mặt trận xóm Ấm

4.6. Bà Ngô Thị Đ – nguyên trưởng xóm Ấm nhiệm kỳ 2000 – 2003

4.7. Bà Ngô Thị O1 – Bí thư chi bộ xóm Ấm

4.8. Ông Dương Văn Đ1 – nguyên trưởng xóm Ấm, xã Hồng Tiến

4.9. Bà Lưu Thị C, sinh năm 1949

4.10. Cụ Nguyễn Thị K2

4.11. Cụ Lưu Thị T

4.12. Ông Dương Duy N

Cùng địa chỉ: xóm Ấm, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

(có mặt ông T, ông O, bà Đ, ông Đ1. Bà C. Vắng mặt ông K, ông H, bà K1, bà O1, ông N, vắng mặt cụ K2, cụ T).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 25/6/2015, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 04/3/2016, đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện ngày 05/9/2018, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Gia P trình bày:

Gia đình ông có mảnh đất thổ cư tại xóm Âm, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. Nguồn gốc mảnh đất là từ thời ông cha để lại cho ông sử dụng, các cụ ông khai phá trước năm 1949, trong những năm chiến tranh bố ông còn cho xóm Âm mượn đất để dựng lớp học và đào hầm tránh bom đạn. Gia đình ông cũng đã sử dụng liên tục làm nhà ở và làm điện thờ. Đến năm 1993 ông kê khai và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thửa số 1136b, tờ bản đồ 91, có diện tích 380m², mục đích sử dụng đất ở, giấy chứng nhận QSD đất số B 783490 do UBND huyện Phổ Yên (nay là UBND thị xã Phổ Yên) cấp ngày 21/6/1993. Từ khi được cấp giấy chứng nhận QSD đất, ông không sử dụng mảnh đất đó, do đất xa nhà, không liền kề với vị trí đất mà gia đình ông đang ở, sau này chỉ trồng rau màu nhưng không có hiệu quả. Năm 2013 ông phát hiện hai gia đình ông Đoàn Văn T và ông Dương Văn T1 đã xây bờ rào lấn chiếm toàn bộ khu đất ông được Nhà nước cấp quyền sử dụng, đồng thời ông Tường còn xây dựng khu chuồng trại chăn nuôi, ông Dương Văn Tích thì trồng cây ăn quả. Phần diện tích đất ông được cấp QSD nằm phía sau hai gia đình ông T và ông T1.

Nay ông khởi kiện yêu cầu ông T và ông T1 trả lại thửa đất có diện tích 380 m² trên bìu đỏ. Do hiện nay đất ông T và ông T1 quản lý và sử dụng, phần đất đó không có đường vào. Ông đã thuê công ty tư vấn đo vẽ, kết quả đo thực tế do công ty Hà Nguyên Châu thực hiện thì hiện nay gia đình ông T và bà V đang sử dụng diện tích 136,78 m² đất; hộ gia đình ông T1, bà P sử dụng của ông 177,35 m² đất của ông. Tổng cộng kết quả đo thực tế bằng máy là 314,13 m². Ông công nhận kết quả đo, mặc dù thiếu hụt so với giấy chứng nhận được cấp 65m² đất. Ông yêu cầu ông T, bà V, ông T1, bà P phải trả lại diện tích đất theo số đo thực tế. Ngày 05/9/2018, ông thay đổi yêu cầu trả bằng hiện vật bằng giá trị QSD đất nhưng bằng tiền. Giá trị bằng tiền tính theo HĐ định giá tài sản thị xã Phổ Yên thực hiện ngày 09/8/2018, xác định là 360.000đ/m².

Tại biên bản lấy lời khai bị đơn ông Đoàn Văn T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất hiện nay gia đình ông đang ở là do cha ông để lại, từ khi sinh ra năm 1960 ông đã được ở trên mảnh đất này. Đến năm 1993, gia đình ông kê khai cấp quyền sử dụng, được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, trong đó có cả đất ở và đất canh tác. Năm 2009, thực hiện theo Quyết định số 1597 ngày 10/8/2007 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc cấp đổi GCNQSD đất, tại Quyết định số 10960 ngày 30/6/2009 của UBND huyện Phổ Yên (nay là thị xã Phổ Yên), gia đình ông được cấp đổi, tách riêng đất ở thành một Giấy chứng nhận QSD riêng số AP 876040, thửa số 1136, tờ bản đồ 91, có diện tích 1000m², địa chỉ tại xóm Âm, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên, giấy chứng nhận QSD đất mang tên Đoàn Văn T và Nguyễn Thị V. Ông P cho rằng ông lấn chiếm diện tích đất của ông P là hoàn toàn không đúng vì diện tích đất của ông

đã được Nhà nước cấp quyền sử dụng gồm 1000m² bao gồm cả phần đất mà ông P cho rằng là của ông P. Việc ông P được cấp QSD là bởi thời gian năm 1993 ông P làm trưởng xóm nên tự ý ghi diện tích vào bì đỏ, đồng thời mua chuộc những người làm chứng. Nay ông P khởi kiện buộc gia đình ông phải trả đất nhưng lấy bằng tiền ông không nhất trí.

Tại biên bản lấy lời khai bị đơn ông Dương Văn T1 trình bày:

Gia đình ông mua lại đất của anh C (không rõ họ cụ thể), từ năm 1994 đến năm 1996 khi mua xong mới làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất và được cấp giấy chứng nhận (bìa đỏ). Khi mua, bán đất anh C có chỉ giới thửa đất, nhưng là toàn bộ đất hiện nay. Ông không thấy ông P sử dụng bao giờ, không biết ông P có đất hay không nên không đồng ý trả.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày

* Bà Nguyễn Thị V (vợ ông T) trình bày: Bà không có ý kiến bổ sung gì về lời trình bày của ông T (chồng bà), với yêu cầu khởi kiện của ông P bà không nhất trí trả lại đất cho ông P, bởi từ khi làm dâu ở trên đất bà không thấy ông P ở đây bao giờ, gia đình bà sử dụng khi Nhà nước cấp đất cán bộ dẫn đạc đo hết đất như hiện nay. Gia đình bà được cấp giấy chứng nhận diện tích là 1000 m² đất ở thuộc thửa 1136, tờ bản đồ số 91. Hiện nay gia đình bà xây chuồng trại chăn nuôi, đào hai bể biôga và trồng cây ăn quả.

* Bà Nguyễn Thị P (vợ ông T1 cũng là người được ông T1 ủy quyền) trình bày: Năm 1996, gia đình ông bà mua của anh Đoàn Văn C, trú tại xóm Âm, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên diện tích đất là 910m², gồm 300m² đất thổ cư và 610m² đất vườn tạp, sau đó gia đình bà đổi 01 mảnh đất trước cửa nhà với diện tích 220m². Năm 2003, gia đình bà kê khai để cấp quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất mua của anh C, đất đổi ruộng sau đó được cấp Giấy chứng nhận QSD đất mang tên Dương Văn T1 với tổng diện tích toàn bộ là 1130m². Đối với thửa đất có diện tích 380m² ông P cho rằng gia đình bà và gia đình ông T1 lấn chiếm mỗi người sử dụng một nửa là hoàn toàn không đúng, do thửa đất số 1135, tờ bản đồ 91 trên GCNQSD đất gia đình bà được cấp thể hiện 02 loại đất: đất ở và đất vườn, tổng diện tích là 910m², gia đình bà không hề lấn chiếm của ông P. Nay ông P khởi kiện đòi lại diện tích đất trong tổng số diện tích đất của gia đình bà, bà không nhất trí vì gia đình bà đã đo toàn bộ diện tích được sử dụng đến hết phần đất ông P cho rằng ông được cấp quyền sử dụng, mới đủ diện tích theo GCNQSD được cấp.

**Đại diện UBND thị xã Phổ Yên: Ông Dương Văn D trình bày tại bản tự khai:*

Tại Văn bản số 1483/UBND – TNMT ngày 26/12/2016 UBND thị xã Phổ Yên đã phúc đáp Công văn số 1097/CV – TA ngày 05/9/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Phổ Yên về quy trình cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với hộ ông Nguyễn Gia P và ông Đoàn Văn T cùng thửa đất số 1136, tờ bản đồ 91 thuộc xóm Âm, xã Hồng Tiến như sau: Căn cứ bản đồ địa chính đo đạc năm 1992, các hộ dân kê khai vào tờ đăng ký cấp giấy chứng nhận do UBND xã Hồng Tiến lập danh sách, kê theo nội dung hướng dẫn. Hiện giấy chứng nhận QSD đất của hai

hộ ông T, ông P không còn lưu giữ tại cơ quan Tài nguyên và Môi trường. Tuy nhiên, việc cấp giấy chứng nhận QSD dựa trên kết quả xác minh nguồn gốc thửa đất và tại thời điểm kê khai không có tranh chấp nên xác định thủ tục cấp giấy chứng nhận là đúng trình tự.

Đối với diện tích đất cấp cho ông Phả là 380 m² tại thửa 1136b theo giấy chứng nhận số B783490 cấp ngày 21/6/1993 và ông Tường được cấp 1000 m² tại thửa 1136 giấy chứng nhận số B783420 cấp đổi lại ngày 21/6/2009 (có hồ sơ cấp đổi gửi kèm) có sự chênh lệch so với diện tích trên bản đồ địa chính là do dựa vào tờ kê khai của các hộ và danh sách UBND cấp xã trình. Hiện trên bản đồ địa chính đo đạc năm 1992 thể hiện nguyên thửa 1136 với diện tích 1360 m², việc cấp QSD cho hộ ông P và ông T do bộ phận địa chính cấp xã không tiến hành chỉnh lý bản đồ địa chính.

Đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

Đại diện UBND xã Hồng Tiến trình bày:

Đối với thửa đất số 1136, tờ bản đồ 91 thuộc xóm Âm, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên trên bản đồ địa chính biên tập năm 1992 đến nay vẫn là nguyên thửa có tổng diện tích 1360 m². Theo giấy chứng nhận QSD đất cấp cho hai hộ trong đó: Hộ ông T, bà V được cấp 1000m², ông Nguyễn Gia P được cấp 380 m². Đối chiếu với giấy chứng nhận được cấp của hai hộ và bản đồ địa chính tương đối trùng khớp, có sự tăng lên diện tích cấp cho ông Phả 20m². Sự tăng lên không đáng kể là bởi khi cấp QSD các hộ đều là lần đầu tự kê khai theo sự hướng dẫn của cán bộ xã, không có sự đo đạc thực tế. Còn việc không tách thửa đối với hai hộ ông Phả và ông Tường là do cán bộ địa chính không theo dõi nên đã không làm thủ tục tách thửa trên bản đồ địa chính nên trên bản đồ vẫn nguyên thửa 1136 có tổng diện tích 1360 m² mà không tách thành thửa 1136 và 1136b như giấy chứng nhận của hai hộ được cấp.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/7/2016, xác định:

**Theo bản đồ địa chính:* + Phần diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa 1136, có tổng diện tích 1360m², gồm: ông T được cấp QSDĐ đối với diện tích 1000m² đất ở, ông P được cấp QSDĐ đối với diện tích 380m². Theo GCNQSDĐ và bản đồ địa chính thì việc cấp GCNQSDĐ cho ông Phả thửa 20m². Hiện nay hai thửa đất chưa được tách thửa và chỉnh lý trên bản đồ địa chính.

+ Diện tích đo thực tế là: 314,13m², trong đó diện tích đất tranh chấp hiện gia đình ông T đang sử dụng là 136,78m², diện tích đất tranh chấp hiện gia đình ông T1 đang sử dụng là 117,35m².

+ Về tài sản trên diện tích đất tranh chấp: + Phần diện tích đất tranh chấp ông T đang quản lý có 01 công trình chuồng trại chăn nuôi lợn hình chữ L, bảm tường rào xây gạch chỉ là công trình nhà tạm lợp tôn, dựng cột có diện tích công trình là 73,75m²; trên đất có 01 bể biôga 11,34 m³.

+ Phần diện tích đất tranh chấp gia đình ông T1 đang quản lý trên đất có công trình chuồng trại chăn nuôi bò không đã cũ, một vài bụi chuối ăn quả, xung quanh được xây bao bọc tường rào gạch chỉ.

**Hiện trạng cụ thể đo bằng máy xác định:*

Đất đang tranh chấp trên bản đồ địa chính là nguyên thửa 1136, tổng diện tích 1360m². Kết quả đo thửa 1136b tổng diện tích là 314,13m², cụ thể giáp ranh như sau:

- Phía Bắc: giáp thửa 1124 chiều dài cạnh là 25,82m;
- Phía Đông giáp thửa 1134 dài là 14,64m;
- Phía Nam giáp thửa 1136 ông Tường, bà Viện được cấp giấy chứng nhận QSD đất.
- Phía Tây giáp thửa 1137 dài 7,95m

Trong đó: Ông T, bà V đang sử dụng là 136,78m², vị trí như sau:

- Phía Đông giáp phần đất ông T1, bà P đang sử dụng cạnh từ điểm 15 – 56 dài 3,60m; cạnh từ 56 – 51 dài 6,79m; từ 51 – 52 dài 2,18m;
- Phía Nam: giáp thửa 1136 ông T được cấp giấy chứng nhận, cạnh từ 52 – 53 dài 0,95m; cạnh 53 – 54 dài 8,35m; cạnh 54 – 55 dài 5,43m
- Phía Tây: giáp thửa đất 1137 cạnh 55 – 13 dài 7,95m
- Phía Bắc: giáp thửa 1124, cạnh từ 13 – 14 dài 3,17m; cạnh từ 14 – 15 dài 8,64m

*Phần diện tích đất tại thửa 1136 ông T1 và bà P sử dụng là 177,35m², vị trí như sau:

- Phía Đông: giáp thửa 1134, cạnh từ 16 – 17 dài 11,60m; cạnh từ 17 – 56 dài 3,04m
- Phía Nam: Giáp thửa 1135, cạnh từ 56 – 25 dài 12,90m
- Phía Tây: giáp phần đất ông T đang sử dụng cạnh 15 – 56 dài 3,60m; cạnh 56 – 51 dài 6,79m; cạnh 51 – 52 dài 2,18m;
- Phía Bắc Giáp thửa 1124, cạnh 15 – 16 dài 14,02m.

**Biên bản định giá tài sản xác định:*

Giá trị đất cùng thửa đất ở không có đường vào có giá 360.000đ/m² (ba trăm sáu mươi ngàn đồng/ m²)

Tại phiên tòa, đại diện VKSND thị xã Phổ Yên phát biểu quan điểm:

**Về tố tụng:* Thủ tục nhận đơn khởi kiện và thụ lý. TAND thị xã Phổ Yên nhận đơn khởi kiện ngày 01/10/2015; cấp giấy xác nhận nhận đơn khởi kiện ngày 05/10/2015, yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 01/6/2016, chưa đúng quy định tại Điều 168 BLTTDS sửa đổi, bổ sung năm 2011.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi đưa vụ án ra xét xử, TAND thị xã Phổ Yên tiến hành đầy đủ, đúng quy định của BLTTDS về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án; về xác định mối quan hệ tranh

chấp, tư cách người tham gia tố tụng; việc thu thập chứng cứ; tổng đạt các văn bản tố tụng... Vụ án đủ điều kiện đưa ra xét xử theo thủ tục sơ thẩm.

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS.

**Về nội dung:*

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án,

* Về nguồn gốc diện tích đất ông Nguyễn Gia P khởi kiện đòi ông Đoàn Văn T và ông Dương Văn T1 phải trả lại: Quá trình giải quyết vụ án, ông Đoàn Văn T và ông Dương Văn T1 đều cung cấp cho Tòa án GCNQSD đất: Theo đó, ông T được cấp GCNQSDĐ số AP 876040, thửa số 1136b, tờ bản đồ 91, có diện tích 1000m², địa chỉ tại xóm Âm, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên, giấy chứng nhận QSD đất mang tên Đoàn Văn T và Nguyễn Thị V. Ông T1 được cấp GCNQSDĐ mang tên Dương Văn T1 tại thửa số 1135 và thửa số 1191, đều thuộc tờ bản đồ số 91 với tổng diện tích toàn bộ là 1130m² (gồm 910m² tại thửa 1135 và 220m² tại thửa 1191), trong đó bao gồm cả phần diện tích đất mà hiện ông P đang khởi kiện đòi lại.

Căn cứ vào toàn bộ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả đo thực địa trên bản đồ địa chính, có cơ sở để khẳng định: Việc ông P được UBND huyện Phổ Yên (nay là thị xã Phổ Yên) cấp GCNQSDĐ số B 783490 ngày 21/9/1993 đối với thửa đất số 1136b, tờ bản đồ 91, diện tích 380m² là có thật và hợp pháp; trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định; thời điểm cấp GCNQSDĐ là cấp lần đầu, đất xác định không có tranh chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông P. Căn cứ kết quả đo thực địa đối với diện tích đất ông P đang đòi lại của ông Tường, và ông Tích cũng như diện tích đất trên GCNQSDĐ của ông T, ông T1 thì diện tích đất ông T, ông T1 hiện đang sử dụng là bị thừa so với diện tích trên giấy chứng nhận. Do vậy, việc ông P khởi kiện đòi lại diện tích đất ông T, ông T1 đang quản lý, sử dụng là có căn cứ, cần chấp nhận.

* Ngày 05/9/2018, ông P có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, theo đó ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nhưng thay đổi nội dung từ lấy hiện vật sang lấy giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền, lý do diện tích đất của ông hiện nay ông T, ông T1 đã xây công trình chuồng trại chăn nuôi trên đó. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện trong phạm vi yêu cầu khởi kiện vì bản chất vẫn là đòi lại quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của nguyên đơn. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy hiện gia đình ông T xây dựng khu vực chuồng trại chăn nuôi kiên cố đào hầm bioga, gia đình ông T1 trồng cây ăn quả. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả giá trị đất theo giá Nhà nước quy định theo đơn giá do Hội đồng định giá xác định đối với khu vực đất không có đường vào đồng thời, giao phần đất này cho bị đơn sử dụng ổn định, nguyên đơn sẽ tuân thủ các quy định về việc nộp GCNQSDĐ để làm thủ tục chuyển nhượng phần diện tích đất đối với thửa số 1136, tờ bản đồ 91 trên GCNQSDĐ đã được cấp, là phù hợp. Các bên có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

* Do vậy, căn cứ vào toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa. Đề nghị HĐXX áp dụng:

- Điều 2 Nghị quyết số 103 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành BLTTDS; Điều 159 BLTTDS năm 2004 đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 65 năm 2011; Điều 157, 158, 165, 166 BLTTDS;

- Điều 4; khoản 3 Điều 17; khoản 7 Điều 22; khoản 1, 2 Điều 26; khoản 1, 2, 3 Điều 95; Khoản 1 Điều 97; khoản 1 Điều 166; Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 158, 163, 164, 165, 197 BLDS năm 2015;

- Điều 48 Nghị quyết 326 ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/ PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Gia P về việc đòi lại diện tích 380m² (đo trên thực địa là 314,13m²) đất ở tại thửa số 1136, tờ bản đồ 91, vị trí thửa đất thuộc xóm Âm, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên, giấy chứng nhận QSD đất đã cấp mang tên Nguyễn Gia P, số 783490 do UBND huyện Phổ Yên cấp ngày 21/6/1993 (sửa đổi yêu cầu khởi kiện được tính giá trị bằng tiền).

2. Buộc bị đơn:

- Ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị V phải có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 136,78 m² thuộc thửa 1136, loại đất thổ cư cho ông Nguyễn Gia P theo quy định của pháp luật.

- Ông Dương Văn T1, bà Nguyễn Thị P phải có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 177,35 m² thuộc thửa 1136, loại đất thổ cư (trên thực tế đo vẽ là thửa 1135 do ông T1, bà P đang sử dụng) cho ông Nguyễn Gia P theo quy định của pháp luật.

3. Ông Nguyễn Gia P có trách nhiệm đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phổ Yên điều chỉnh biến động đối với diện tích đất đo thực tế là 314,13m² trên GCNQSDĐ tại thửa số 1136b, thửa số 91, vị trí tại xóm Âm, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. Các bên có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục chuyển nhượng và đăng ký quyền sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn ông P đã chi phí hết 3.000.000đồng, bị đơn ông T, ông T1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông P, mỗi người chịu một nửa bằng 1.500.000đồng.

5. Về chi phí đo đất: Tại phiên tòa ngày hôm nay, ông Phả xuất trình được 01 Hóa đơn thanh toán chi phí đo đất đối với Công ty TNHH Hà Nguyên Châu, tổng số tiền là 11.000.000đồng và đề nghị ông T, ông T1 trả cho ông số tiền này. Xét thấy trong vụ án này, có lỗi của bị đơn nên cần buộc bị đơn có trách nhiệm liên đới chịu chi phí đo đất đối với số tiền 11.000.000đ ông Phả đã thanh toán cho Công ty TNHH Hà Nguyên Châu: ông Phả, ông Tường, ông Tích mỗi gia đình chịu 1/3 số tiền.

6. Về lãi suất do đương sự chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: được thực hiện theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 BLDS.

7. Về án phí: Bị đơn ông T, ông T1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với giá trị đất phải trả cho ông P.

Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Sau khi nghe đại diện VKS phát biểu quan điểm chấp hành pháp luật tố tụng và quan điểm về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đã lấn chiếm. Quan hệ pháp luật được xác định là Đòi lại QSD đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

[1.2] *Về thời hiệu khởi kiện:* Đây là vụ án tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Gia P, bị đơn là ông Đoàn Văn T và ông Dương Văn T. Áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị quyết số 103 ngày 25/11/2015 của Quốc hội; Điều 159 BLTTDS năm 2004 đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 65 năm 2011 thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất.

[1.3] *Về sự vắng mặt của đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng tại phiên tòa:* Tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND thị xã Phổ Yên (ông Dương Văn D - là đại diện theo ủy quyền; có đơn xét xử vắng mặt. Bị đơn ông Đoàn Văn T, ông Dương Văn T1 (ủy quyền cho bà V, bà P) có mặt tại phiên tòa ngày 20/12/2018, vắng mặt tại phiên tòa ngày 21/12/2018; những người làm chứng khác được triệu tập hợp lệ vắng mặt. Do đó, HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 điều 228, điểm b khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, xét xử vắng mặt bị đơn, những người liên quan và những người tham gia tố tụng khác trong vụ án.

[1.4] *Về việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện:* Ngày 05/9/2018 ông Nguyễn Gia P có đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện đòi lại QSD đất bằng hiện vật, nay thay đổi nhận hiện vật được nhận bằng tiền. Xét việc thay đổi nội dung không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên HĐXX căn cứ Điều 244 BLTTDS chấp nhận nội dung thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện.

[1.5] *Về căn cứ áp dụng pháp luật:* Căn cứ các chứng cứ trong hồ sơ vụ án về yêu cầu đòi lại tài sản là QSD đất phát sinh năm 2016. Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Tòa án áp dụng những quy định của Bộ luật dân sự và BLTTDS năm 2015; Luật đất đai năm 2013 để giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp: Đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự HĐXX xét thấy:

[2.1] Theo GCNQSDĐ do UBND huyện Phổ Yên cấp ngày 21/6/1993 cho ông Nguyễn Gia P được quyền sử dụng 380m² đất thổ cư lâu dài tại thửa 1136b, tờ bản đồ số 91, vị trí thửa đất thuộc xóm Âm, xã Hồng Tiến, huyện Phổ Yên (nay là UBND thị xã Phổ Yên). Về nguồn gốc diện tích đất và tài sản trên đất ông Nguyễn Gia P khởi kiện đòi ông Đoàn Văn T và ông Dương Văn T1 phải trả lại: Quá trình giải quyết vụ án, ông P cho rằng thửa đất đó nguồn gốc là của cha ông ông để lại cho ông sử dụng, là đất thổ cư, địa chỉ tại xóm Âm, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. Thửa đất đó có từ thời các cụ ông khai phá trước năm 1949, trong những năm chiến tranh bố ông còn cho xóm mượn đất để dựng lớp học và đào hầm tránh bom đạn. Gia đình ông cũng đã sử dụng liên tục làm nhà ở và làm điện thờ. Đến năm 1993 ông kê khai và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông cũng đã cung cấp cho Tòa án GCNQSD đất đối với thửa đất trên: GCNQSD đất số sơ ri B 783490 đối với thửa số 1136b, tờ bản đồ 91, có diện tích 380m², địa chỉ tại xóm Âm, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên.

[2.2] Ông Đoàn Văn T cũng cho rằng đất ông đang ở có từ thời cha cụ để lại từ trước năm 1960 khi ông chưa sinh, còn ông Dương Văn T1 thì mua lại của người khác, khi mua người bán không nói có đất của ông P phía sau. Cả hai đều cung cấp cho Tòa án GCNQSD đất: Theo đó, ông Tường được cấp GCNQSDĐ số AP 876040, thửa số 1136, tờ bản đồ 91, có diện tích 1000m², địa chỉ tại xóm Âm, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên, giấy chứng nhận QSD đất mang tên Đoàn Văn T và Nguyễn Thị V. Ông T, bà V cho rằng 1000m² ông bà được cấp quyền sử dụng bao gồm cả phần đất mà ông P đang khởi kiện đòi lại. Còn hộ ông Dương Văn T1 và bà Nguyễn Thị P được cấp GCNQSDĐ mang tên Dương Văn T1, Nguyễn Thị P tại thửa số 1135 và thửa số 1191, đều thuộc tờ bản đồ số 91 với tổng diện tích toàn bộ là 1130m², trong đó bao gồm cả phần diện tích đất mà hiện ông P đang khởi kiện đòi lại. Ông T bà V, ông T1 bà P đều cho rằng diện tích đất mà ông P khởi kiện đòi lại đều thuộc quyền sử dụng của 02 hộ gia đình và đã được Nhà nước cấp GCNQSD theo quy định nên không nhất trí trả lại.

[2.3] Căn cứ vào quá trình xác minh nguồn gốc đất của hộ ông Nguyễn Gia P thông qua những người làm chứng đã sinh sống trong nhiều năm tại địa phương và một số người còn tham gia Ban quản lý xóm Âm nguyên trưởng xóm, Bí thư chi bộ, cựu chiến binh, Hội người cao tuổi... được trình bày tại buổi đối chất ngày 30/8/2018 như: ông Nguyễn Xuân O (nguyên Chi hội trưởng Chi hội người cao tuổi xóm Âm nhiệm kỳ 1990-2000), ông Dương Duy N, cụ Nguyễn Thị K, bà Ngô Thị Đ, cụ Lưu Thị T, bà Lưu Thị C (đều là cư dân xóm Âm, hàng xóm của các đương sự), đều khẳng định: Đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Gia P, là đất thổ cư có từ trước. Phía đất đằng sau nhà ông P còn cho mượn làm lớp học sơ tán chiến tranh, dưới lớp học là hầm tránh đạn, trên đất còn có 01 bụi tre và 03 cây cau. Trước thời điểm ông P được cấp GCNQSDĐ, ông P có trồng rau màu, dẫy cỏ, sau một thời gian đất bỏ không không trồng gì nữa và hiện nay ông T, ông T1 đang sử dụng.

[2.4] Tiến hành xác minh đối với ông Nguyễn Việt T – cán bộ địa chính xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên: Theo bản đồ địa chính do xã Hồng Tiến quản lý hiện nay thửa 1136, tờ bản đồ 91 có tổng diện tích là 1360m², chưa có sự chỉnh lý hay tách thửa. Theo GCNQSDĐ do các đương sự cung cấp, đối chiếu với bản đồ địa chính là phù hợp với diện tích thực tế. Tuy nhiên, do có sai sót từ khâu quản lý của cán bộ địa chính cấp xã từ những năm trước nên không có sự kiểm soát hoặc vào sổ theo dõi để chỉnh lý, tách thửa trên bản đồ. Do vậy, hiện nay bản đồ địa chính xã Hồng Tiến vẫn để nguyên thửa số 1136, diện tích là 1360 m². Về nguồn gốc đất của hai gia đình ông P, ông T: đều là đất của ông cha để lại, theo chỉ dẫn và trên bản đồ, thửa đất ông P khởi kiện hiện không có đường vào, trên bản đồ địa chính cũng không có đường giao thông hay lối vào của phần đất ông Phả, ông Tường tranh chấp.

[2.5] Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định, kết quả đo máy do Công ty TNHH Hà Nguyên Châu thực hiện thì phần diện tích đất tranh chấp trên thực tế đo được là 314,13m². Nguyên đơn ông P công nhận kết quả đo vẽ, việc thiếu hụt diện tích so với bản đồ địa chính và giấy chứng nhận QSD đất ông không có ý kiến, với kết quả đo ông tôn trọng và chấp nhận. Trích đo bản đồ địa chính đối với thửa đất số 1136 của ông T, bà V được cấp QSD đo được diện tích là 1137,22 m² (trên GCNQSDĐ là 1000m²). Đối chiếu với diện tích đất của gia đình ông T đang sử dụng với diện tích đất cấp trên GCNQSDĐ thì gia đình ông T hiện đang sử dụng thừa diện tích đất so với diện tích đất được cấp trên GCNQSDĐ đã lấn sang phần đất của gia đình ông Phả là 136,78 m². Do toàn bộ diện tích đất hộ ông Tích và bà Phượng được 1.114,04m². Đối chiếu với diện tích đất được cấp trên giấy chứng nhận thì gia đình ông Tích thừa đất và phần thừa đã lấn chiếm sang phần đất của ông Phả là 177,35 m². Diện tích đất lấn chiếm này nằm trong tổng diện tích 380m² đất tại thửa 1136b của ông P đã được UBND huyện Phổ Yên cấp GCNQSDĐ năm 1993.

[2.6] Căn cứ vào toàn bộ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả đo thực địa trên bản đồ địa chính, có cơ sở để khẳng định: Việc ông P được UBND huyện Phổ Yên (nay là thị xã Phổ Yên) cấp GCNQSDĐ số B 783490 ngày 21/9/1993 đối với thửa đất số 1136b, tờ bản đồ 91, diện tích 380m² là có thật và hợp pháp; trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định; thời điểm cấp GCNQSDĐ là cấp lần đầu, đất xác định không có tranh chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông P. Đối chiếu với kết quả đo thực tế với diện tích đất trên GCNQSDĐ của ông Tường, ông Tích thì diện tích đất ông T, ông T1 hiện đang sử dụng là bị thừa so với diện tích trên giấy chứng nhận. Diện tích đất bị thừa đó được xác định là diện tích đất của ông Phả. Do vậy, việc ông P khởi kiện đòi lại diện tích đất ông T, ông T1 đang quản lý, sử dụng là có căn cứ, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại quyền sử dụng đất được Nhà nước cấp giấy chứng nhận là hợp pháp. Diện tích đòi lại được xác định thực tế đo vẽ là 314,13 m², cần buộc bị đơn ông Đoàn Văn T, ông Dương Văn T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V (vợ ông T), bà Nguyễn Thị P (vợ ông T1 – người được ông T1 ủy quyền) có trách nhiệm trả lại diện tích đã lấn chiếm cho ông P.

[2.7] Tại phiên tòa đại diện cho UBND xã Hồng Tiến xác định: Nguyên nhân cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông P có sự chênh lệch tăng thêm diện tích so với thực tế và bản đồ địa chính quy định là do khi cấp giấy chứng nhận cho các hộ dân là lần đầu, đều dựa vào bản kê khai nhưng đều không có tranh chấp với các hộ giáp ranh, nên chưa xác minh thực địa. Nay phải căn cứ vào kết quả đo thực tế do Công ty có tư cách pháp nhân thực hiện, sau đó công dân phải có đơn đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai điều chỉnh biên động cho đúng diện tích đã đo vẽ. Xét thấy lời trình bày là có căn cứ, mặt khác nguyên đơn cũng công nhận kết quả đo thực tế. Do đó, Ông Phả có trách nhiệm đề nghị Văn Phòng đăng ký đất đai thị xã Phổ Yên điều chỉnh biên động diện tích thửa đất 1136b, tờ bản đồ 91 về diện tích đã được đo đạc và xác minh thực tế là 314,13m², vị trí thửa đất thuộc xóm Âm, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên. Nguyên nhân sai sót do tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cho ông P năm 1993 chưa xác minh thực địa.

[2.8] Về nội dung đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, ngày 05/9/2018, của nguyên đơn ông Phả vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nhưng thay đổi nội dung từ lấy hiện vật sang lấy giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền, lý do diện tích đất của ông hiện nay ông T, ông T1 đã xây công trình chuồng trại chăn nuôi trên đó. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện trong phạm vi yêu cầu khởi kiện là đòi lại quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của nguyên đơn nên HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung. Đối với bị đơn là người sử dụng đất nhưng lại không có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai. Lẽ ra, gia đình ông T và gia đình ông T1 phải có nghĩa vụ giao trả lại diện tích đất tranh chấp cho gia đình ông Phả sử dụng. Tuy nhiên, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy hiện gia đình ông T xây dựng khu vực chuồng trại chăn nuôi kiên cố, đào hầm biôga, gia đình ông T1 trồng cây ăn quả và một phần để trồng. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả giá trị đất theo giá Nhà nước quy định theo đơn giá do Hội đồng định giá xác định đối với khu vực đất không có đường vào đồng thời, giao phần đất này cho bị đơn sử dụng ổn định cũng là hợp lý, hợp tình. Cụ thể giá trị đất ông Tường, bà Viện lấn chiếm và phải trả cho ông Phả là $(136,78\text{m}^2 \times 360.000\text{đ}) = 49.240.800\text{đ}$ (bốn mươi chín triệu hai trăm bốn mươi ngàn tám trăm đồng). Dương Văn Tích, bà Nguyễn Thị Phượng phải có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Phả là $(177,35 \text{ m}^2 \times 360.000\text{đ}) = 63.846.000\text{đ}$ (sáu mươi ba triệu tám trăm bốn mươi sáu ngàn đồng). Nguyên đơn sẽ tuân thủ các quy định về việc đề nghị điều chỉnh diện tích đất phù hợp với thực tế và làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

[3] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát thị xã Phổ Yên tại phiên tòa đối với vụ kiện là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có thực hiện thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ cùng định giá tài sản tranh chấp. Các chi phí dùng vào việc thẩm định, định giá do nguyên đơn nộp tạm ứng theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ Điều 157,

158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu các khoản chi phí trên và có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn. Số tiền nguyên đơn tạm ứng chi phí là 3000.000đ, nay buộc ông T ông T1 mỗi người phải trả cho ông P 1.500.000đ.

- Về chi phí đo đất bằng máy: Tại phiên tòa ông P trình bày do ông phải chi phí thuê máy đo đất đối với cả 03 gia đình gồm: thửa đất của ông được cấp giấy chứng nhận và thửa đất của ông T, ông T1 nên số tiền chi phí 11.000.000đ (ông đã giao nộp biên lai thu). Do đó, ông yêu cầu chi phí chia làm 3 phần, hộ ông T và ông T mỗi người trả ông một phần là (11.000.000đ : 3 nên mỗi nhà phải chịu 3.666.000đ. Xét yêu cầu của ông P là có căn cứ, ông tự nguyện chịu một phần chi phí, nên chấp nhận và cần buộc hộ ông T, ông T1 phải trả lại cho ông P chi phí đo đất đã tạm ứng.

[5] Về án phí: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu bị đơn phải trả giá trị quyền sử dụng đất 314,13 m² và được chấp nhận. Lỗi làm phát sinh tranh chấp thuộc về bị đơn nên bị đơn phải chịu tiền án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH, ngày 30 tháng 12 năm 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” có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2017, cụ thể: Buộc Gia đình ông T, bà V phải chịu (49.240.800đ x 5%) = **2.462.000đ** án phí; Buộc Gia đình ông T1, bà P phải chịu (63.846 x 5%)= **3.192.000đ** án phí DSST.

Ông P không phải chịu án phí DSST, ông P được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Điều 2 Nghị quyết số 103 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành BLTTDS; Điều 159 BLTTDS năm 2004 đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 65 năm 2011;

- Khoản 3 Điều 26, Điều 39, 91, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Khoản 1, 3 Điều 164, Điều 165, khoản 1 Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 4; khoản 3 Điều 17; khoản 7 Điều 22; khoản 1, 2 Điều 26; khoản 1, 2, 3 Điều 95; Khoản 1 Điều 97; khoản 1 Điều 166; Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 158, 163, 164, 165, Điều 166, Điều 197, khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015;

- Điều 48 Nghị quyết 326 ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/ PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Gia P đối với ông Đoàn Văn T, ông Dương Văn T1 về việc đòi lại quyền sử dụng đất với diện tích đo thực tế là 314,13m² đất ở tại thửa số 1136b, tờ bản đồ 26 (F 48 – 92 – D – a – 91). Vị trí thửa đất thuộc xóm Ấm, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, giấy chứng nhận QSD đất đã cấp mang tên Nguyễn Gia P, số sơ ri B 783490 do UBND huyện Phổ Yên cấp ngày 21/6/1993.

2. Buộc:

2.1. Hộ ông Đoàn Văn T và bà Nguyễn Thị V phải có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 136,78 m² thuộc tờ bản đồ 26 (F 48 – 92 – D – a – 91) (đo đạc ghi nhận là thửa 1136), loại đất T (thổ cư), số tiền **49.240.800đ** (*bốn mươi chín triệu hai trăm bốn mươi ngàn tám trăm đồng*) cho ông Nguyễn Gia Phả;

2.2. Hộ ông Dương Văn T1, bà Nguyễn Thị P phải có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 177,35 m² thuộc tờ bản đồ 26 (F 48 – 92 – D – a – 91) (đo đạc ghi nhận là thửa 1136), loại đất T (thổ cư), số tiền **63.846.000đ** (*sáu mươi ba triệu tám trăm bốn mươi sáu ngàn đồng*) cho ông Nguyễn Gia Phả.

3. Về lãi suất do đương sự chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Ông Nguyễn Gia P có trách nhiệm đề nghị Văn Phòng đăng ký đất đai thị xã Phổ Yên điều chỉnh biến động diện tích thửa đất 1136b, tờ bản đồ 91 trên giấy chứng nhận về diện tích đã được đo đạc và xác minh thực tế là 314,13m², vị trí thửa đất thuộc xóm Ấm, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên. Nguyên nhân sai sót do tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cho ông P năm 1993 chưa xác minh thực địa.

5. Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phổ Yên làm thủ tục điều chỉnh biến động diện tích đối với thửa đất 1136b, tờ bản đồ 91 về diện tích thực tế đã được đo đạc là 314,13m², vị trí thửa đất thuộc xóm Ấm, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng và đăng ký quyền sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai, khi đã được đăng ký biến động.

6. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Buộc hộ ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị V, ông Dương Văn T1 và Nguyễn Thị P mỗi gia đình phải trả cho ông P 1.500.000đ (ông Phả đã nộp và chi phí hết nên bị đơn và người liên quan có nghĩa vụ trả cho ông Phả).

- Chi phí đo đất: Ghi nhận ông Nguyễn Gia P tự nguyện chịu một phần chi phí đo đất = 3.666.000đ. Buộc ông T, bà V có trách nhiệm thanh toán trả cho ông

Phả 3.666.000đ (đã làm tròn số); Ông T1, bà P có trách nhiệm thanh toán trả cho ông Phả 3.666.000đ (đã làm tròn số), chi phí đo đất do ông P đã nộp và chi phí xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- + Gia đình ông Đoàn Văn T phải chịu = 2.462.000đ án phí DSST;
- + Gia đình ông Dương Văn T1 phải chịu 3.192.000đ án phí DSST.
- + Ông Nguyễn Gia P được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phổ Yên số tiền 200.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009151 ngày 04/3/2016.

8. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa: (ông P và đại diện UBND xã Hồng Tiến) có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa: Đại diện UBND thị xã Phổ Yên, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: (ông T, ông T1, bà V, bà P) có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai, hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận

- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND thị xã Phổ Yên;
- Chi cục THADS thị xã Phổ Yên;
- UBND xã Hồng Tiến.T X PY, TN;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Thu Hà

