

Bản án số: 33/2025/DS-ST

Ngày: 21/4/2025

V/v: “*tranh chấp quyền sử
dụng đất*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Minh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Ngọc Đăng

Bà Bùi Thị Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Bằng Giang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28/03 & 21/4/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 211/2024/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2024 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2024 /QĐXXST- DS ngày 21 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 85/QĐ ST – DS ngày 12/3/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu M, sinh năm 1951; địa chỉ: Xóm Đ, xã T, huyện N, tỉnh Nghệ An (có mặt)

Bị đơn: Ông Phan Văn L, sinh năm 1974 và ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1964; địa chỉ: Xóm Đ, xã T, huyện N, tỉnh Nghệ An (đều có mặt)

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Nghệ An; địa chỉ: Khối P, thị trấn N, huyện N, tỉnh Nghệ An Đại diện theo ủy quyền: ông Hồ Sỹ H – Chức vụ: Phó Chủ tịch huyện (vắng mặt)
2. Bà Phan Thị P, sinh năm 1955 (có mặt)
3. Bà Đặng Thị H1, sinh năm 1967 (có mặt)

4. Bà Dương Thị H2, sinh năm 1977 (có mặt)

5. Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Đều trú tại: Xóm Đ, xã T, huyện N, tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Căn cứ đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Hữu M và bà thống nhất trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 213, tờ bản đồ số 14, diện tích 153,6 m² tại xóm Đ, xã T, huyện N, tỉnh Nghệ An giao thửa đất trên cho gia đình ông sinh sống, làm ăn, buôn bán theo chủ trương đi di dân vào T trở về địa phương không có nơi ở. Khi giao không có giấy tờ, tài liệu gì. Cán bộ địa chính xã khi đó là ông M1 giao đất cho ông trên thực địa, diện tích khi đó không cụ thể, chỉ đo bằng thước dây chiều rộng mặt đường là 4,74m.

Năm 2008, ông làm đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ cho gia đình tôi nhưng không được. Đến ngày 09/7/2021, UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số DB 898957 mang tên Nguyễn Hữu M – Phan Thị P tại thửa đất số 213, tờ bản đồ số 14, diện tích 153,6 m² tại xóm Đ, xã T, huyện N, tỉnh Nghệ An.

Từ cận thửa đất: Phía Bắc giáp đường bê tông + nhựa; phía Nam giáp đất của Trường T cũ, phía Tây giáp thửa đất 212 của gia đình ông Nguyễn Văn L1 + Đặng Thị H1 (khu vực tranh chấp), phía Đông giáp thửa đất số 216 của gia đình bà Phan Thị S, thửa đất số 214 của gia đình ông Phan Văn L (đang tranh chấp).

Khi gia đình ông làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai gia đình ông L và ông L1 có ký hồ sơ giáp ranh cho ông, ông ký giáp ranh cho gia đình ông L1 nhưng không ký giáp ranh cho gia đình ông L. Trên khu vực tranh chấp có tường nhà, mái nhĩ, mái che cửa sổ lấn sang đất gia đình ông. Khi gia đình ông ra ở trên đất thì gia đình ông L1 và ông L đã ra ở trước, đã làm nhà ở trên đất.

Hiện tại thửa đất số 213 của gia đình ông đang cho vợ chồng anh Võ Văn Đ, sinh năm 1984 và chị Đặng Thị H3, sinh năm 1992, địa chỉ: Xóm A, xã L, huyện A, tỉnh Nghệ An thuê, có làm hợp đồng giấy tay với nhau, thời hạn 6 tháng/lần.

Nay, ông Nguyễn Hữu M yêu cầu gia đình ông L1 và bà H1 trả lại diện tích đã lấn của gia đình tôi 0,28 m x 15m = 4,2 m² và tháo dỡ công trình, tài sản lấn sang đất của gia đình tôi.

Yêu cầu gia đình ông L trả lại diện tích đã lấn của gia đình tôi 0,20 m x 15m = 3,0 m² và tháo dỡ công trình, tài sản lấn sang đất của gia đình ông.

2. Bị đơn ông Phan Văn L và người liên quan bà Dương Thị H2 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 14, diện tích 114,2 m² tại xóm Đ, xã T, huyện N, tỉnh Nghệ An. Năm 1995 UBND xã N nay là xã T thông báo bán đất ốt “Đồng Vàng”, tổng số 10 suất. Ông P1 và bà Phan Thị L2 (họ tên năm sinh cụ thể tôi không biết) người mua thửa đất số 214, tờ bản đồ số 14. Sau khi mua ông P1 và bà L2 đã làm nhà cấp 4 và sinh sống trên đất một thời gian. Phần đất giáp ranh với đất của ông M thời điểm đó được xác định bằng khoảng 8 m tường nhà, còn lại là bờ rào. Bờ tường rào xây tấp lô khoảng 1 m có da trát. Đến 2003 do chuyển nơi khác nên ông P1 và bà L2 đã chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng tôi, giá 18.000.000 đồng (ngày tháng mua đất tôi không nhớ), không làm giấy tờ, hợp đồng giữa 2 bên mà ông P1 đưa biên lai tiền mua đất với xã cho tôi, còn tôi đưa tiền. Khi mua nhà cấp 4 và bờ tường rào vẫn còn gia đình tôi sinh sống tại căn nhà đó một thời gian. Năm 2005 vợ chồng tôi tháo dỡ nhà cấp 4 (phá nhà và vẫn giữ nguyên móng) đi và làm nhà trên đất, nhà được làm trên móng cũ của ông nhà ông P1 và bà L2 từ trước ra sau. Khi xây nhà bờ tường rào vẫn còn. Năm 2007 bờ tường rào bị sập nên tôi xây lại bờ tường rào cũng trên móng bờ tường rào cũ. Bờ tường rào mới xây cao 2,1 m, xây gạch đỏ, phần phía gia đình tôi được ốp gạch, phía bên ông M được gia trát. Năm 2021 thì vợ chồng tôi được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phan Văn L và Dương Thị H2.

Từ khi ông P1 và bà L2 mua đất cho đến khi gia đình tôi sinh sống và xây dựng các công trình trên đất vợ chồng ông M và bà P không có ý kiến gì. Hai bên gia đình gia đình không có tranh chấp gì.

Năm 1995 – 1996, UBND xã N thông báo bán đất kiot cả dọc khu vực “Đồng vàng” – khu vực có các thửa đất đang tranh chấp. Khu đất này được 07 lô. Lô đất đầu tiên là của bà H4, Lô đất gia đình tôi đang sinh sống là lô cuối) cùng. Cạnh lô đất gia đình tôi đang ở là một khoảng diện tích đất rộng khoảng 3-4 m, chiều dài cụ thể tôi không nhớ được sử dụng để làm cổng chợ. Phần diện tích này không được coi là một lô đất và thời điểm đó để làm cổng chợ chứ không được rao bán. Sau đó do thay đổi về chính sách thay đổi chợ nên phần đất này bỏ trống. Năm 2000 vợ chồng ông M xây dựng ốt tấp hóa và sinh sống trên phần đất này. Năm 2021, gia đình ông M có nhờ bà Dương Thị H2 có ký giáp ranh. Do đất hai gia đình sinh sống ổn định không tranh chấp gì, hiện trạng không thay đổi gì nên chúng tôi đồng ý ký giáp ranh. Phần đất này hiện nay là Thửa đất số 213, tờ bản đồ số 14 tại xóm Đ, xã T (xóm D N cũ), huyện N, tỉnh Nghệ An đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M và bà P.

Quá trình UBND xã đo đất để bán cho các hộ gia đình chiều rộng thửa đất phần giáp mặt đường đều được xã đo thêm mỗi lô khoảng 20 phân để trừ phần giáp ranh.

Cuối năm 2021, bà H2 có đưa cho ông M ký giáp ranh để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông nhưng ông M không ký. Sau đó địa chính xã mang đến thì ông M mới chịu ký.

Năm 2010 UBND xã N nay là xã T có tổ chức đo đạc đối với diện tích đất của xã. Khi đó chỉ có ông M biết và tham gia chỉ mốc, gia đình ông và gia đình ông L1 không biết.

Yêu cầu khởi kiện của ông M gia đình chúng ông không đồng ý. Vì việc khởi kiện của ông M là không có căn cứ, không có cơ sở. Hiện trạng 02 thửa đất từ khi gia đình ra ở đến nay giữ nguyên, không thay đổi.

- Ý kiến của ông L: Yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ số DB 898957 do UBND huyện N cấp ngày 09/7/2021 mang tên ông Nguyễn Hữu M – bà Phan Thị P tại thửa đất số 213, tờ bản đồ 14 thuộc xóm Đ, xã T, huyện N, tỉnh Nghệ An. Yêu cầu xác định lại ranh giới thửa đất hai gia đình như hiện trạng sử dụng.

Lý do hủy: GCNQSDĐ cấp cho gia đình ông M và bà Phương S1 hiện trạng sử dụng đất, sai diện tích. Thửa đất gia đình ông L1 và ông L được cấp, ở, làm nhà trước trong khi thửa đất của gia đình ông M được cấp, ở và làm nhà sau. Việc cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông M dựa trên bản đồ địa chính là không đúng hiện trạng sử dụng vì tại thời điểm đo gia đình ông L và ông L1 không được chỉ hiện trạng.

3. Bị đơn ông Nguyễn Văn L1 và người liên quan bà Đặng Thị H1 trình bày:

Thửa đất số 212, tờ bản đồ số 14 tại xóm Đ, xã T (xóm D N cũ), huyện N, tỉnh Nghệ An. Năm 1992, UBND xã N có thông báo cho các hộ dân ai có nhu cầu ra ở làm ki ốt buôn bán kinh doanh thì đăng ký, vợ chồng ra ở làm ki ốt buôn bán may mặc, địa chính và UBND xã chỉ cho gia đình chúng ông ra ở trên thửa đất này chứ không đo đạc, không biết diện tích tứ cận cụ thể. Khoảng tháng 11 năm 1994, gia đình chúng ông làm 01 ngôi nhà cấp 4, 2 gian, lợp ngói, cả gia đình sinh sống trên đó. Năm 1995 – 1996, UBND xã N thông báo bán đất kiot cả dọc khu vực này, các hộ dân làm đơn mua. Gia đình làm đơn mua 02 suất hơn 10m chiều rộng mặt đường, mỗi suất hơn 5,2 m, còn chiều dài xã không đo; số tiền 2.400.000 đồng/2 suất. (có biên lai nộp tiền). Phía hướng Đông Bắc của thửa đất gia đình ông giáp với gia đình ông M còn lại khoảng 3 – 4m đất trống mặt đường để dự định làm đường vô chợ D (thời điểm này xã định quy hoạch chợ nhưng sau đó không làm chợ). Năm 2000, gia đình ông M làm ki ốt buôn

bán, giáp ranh giới gia đình ông đã xây nhà, bờ tường rào gạch, da trát, cao khoảng 1,5 m do gia đình ông xây trước, khoảng cách từ tường rào gia đình ông đến tường ki ốt gia đình ông M khoảng 50cm – 60cm. Khi gia đình ông M ra ở xây dựng không có văn bản, UBND xã N không giao đất, địa chính không đo đất cho nên không có số liệu kích thước chiều rộng mặt đường 4,74m mà khi đó thửa đất 213 dự định làm đường đi vào chợ, chiều rộng mặt đường khoảng 3 - 4m (đúng kích thước ngôi nhà hiện trạng ông M đã làm nhà như hiện trạng).

Năm 2009, gia đình ông sửa lại nhà nâng cấp nhà, xây tường và móng trên móng, mốc cũ. Năm 2010, UBND xã và huyện có tổ chức đo lại đất toàn xã, gia đình ông M chỉ mốc còn gia đình ông không biết đơn vị đến đo lúc nào. Hiện trạng từ khi đo cho đến nay không có thay đổi gì.

Các thửa đất khác trong khu vực này (8 hộ gia đình), diện tích chiều rộng tám đường bê tông của xóm kích thước 5,2m/thửa đất.

Khi cấp GCNQSDĐ cấp cho gia đình ông M, ông có ký vào biên bản xác định ranh giới hai thửa đất hai gia đình nhưng không kiểm tra hiện trạng sử dụng đất hai gia đình. Khi cấp GCNQSDĐ của gia đình ông thì ông M có ký vào biên bản xác định ranh giới, mốc cận. Ông không biết tại sao GCNQSDĐ của gia đình ông M ở sau nhưng lại được cấp trước, hộ gia đình ông và các hộ còn lại ở trước cấp sau.

Ý kiến của ông L1: Yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ số DB 898957 do UBND huyện N cấp ngày 09/7/2021 mang tên ông Nguyễn Hữu M – bà Phan Thị P tại thửa đất số 213, tờ bản đồ 14 thuộc xóm Đ, xã T, huyện N, tỉnh Nghệ An. Yêu cầu xác định lại ranh giới thửa đất hai gia đình như hiện trạng sử dụng.

Lý do hủy: GCNQSDĐ cấp cho gia đình ông M và bà Phương S1 hiện trạng sử dụng đất, sai diện tích. Thửa đất gia đình ông L1 và ông L được cấp, ở, làm nhà trước trong khi thửa đất của gia đình ông M được cấp, ở và làm nhà sau. Việc cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông M dựa trên bản đồ địa chính là không đúng hiện trạng sử dụng vì tại thời điểm đo gia đình ông L và ông L1 không được chỉ hiện trạng.

4. Ủy ban nhân dân huyện N trình bày:

Hồ sơ, trình tự, quy trình cấp GCNQSDĐ số DB 898957 do UBND huyện N cấp ngày 09/7/2021 mang tên ông Nguyễn Hữu M – bà Phan Thị P tại thửa đất số 213, tờ bản đồ 14 thuộc xóm Đ, xã T, huyện N, tỉnh Nghệ An là đúng theo quy trình, quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn L1, Phan Văn L yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ số DB 898957 do UBND huyện N cấp ngày 09/7/2021 mang tên ông Nguyễn Hữu M –

bà Phan Thị P tại thửa đất số 213, tờ bản đồ 14 thuộc xóm Đ, xã T, huyện N, tỉnh Nghệ An, đề nghị Tòa án căn cứ chứng cứ liên quan để giải quyết theo quy định pháp luật.

5. Ông Võ Văn Đ người có quyền và nghĩa vụ liên quan trình bày: Vợ chồng ông có thuê nhà trên thửa đất số 213 tại xóm Đ, xã T, huyện N từ tháng 8/2023, khi thuê có hợp đồng viết tay, thời hạn thuê là 1 năm/1 lần/ 1.000.000 đồng/tháng. Việc khởi kiện của ông M đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa: Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả lại diện tích bị lấn chiếm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn.

Các bị đơn đều giữ nguyên ý kiến và đề nghị Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn là không đúng hiện trạng sử dụng đất của các hộ gia đình.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An.*

Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự của những người tham gia tố tụng: Đúng quy định tại Điều 68 và điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 470 Bộ luật Tố tụng dân sự

Về nội dung: Sau khi phân tích các chứng cứ và ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên đề nghị HĐXX bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn.

Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất bị lấn chiếm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn. Do đó, xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt” được quy định tại khoản 9, Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu gia đình ông L1 và bà H1 trả lại diện tích đã lấn của gia đình ông $0,28\text{ m} \times 15\text{ m} = 4,2\text{ m}^2$ và tháo dỡ công trình, tài sản lấn sang đất của gia đình ông. Yêu cầu gia đình ông L trả lại diện tích đã lấn của gia đình ông $0,20\text{ m} \times 15\text{ m} = 3,0\text{ m}^2$ và tháo dỡ công trình, tài sản lấn sang đất của gia đình ông.

Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng của các thửa đất tranh chấp theo xác minh tại Ủy ban nhân dân xã T thấy rằng:

+ Thửa đất số 213, tờ 14, diện tích 153.6 m^2 (theo đo đạc - địa chính mới) địa chỉ thửa đất xóm Đ, xã T:

Theo hồ sơ gia đình ông Nguyễn Hữu M, kê khai và ý kiến khu dân cư xóm Đ xác định, nguồn gốc thửa đất do UBND xã N cũ, giao đất cho ông Nguyễn Hữu M, sử dụng từ năm 2000.

+ Thửa đất số 214, tờ 14, diện tích $114,2\text{ m}^2$ (theo đo đạc địa chính mới) địa chỉ thửa đất xóm Đ, xã T:

Theo hồ sơ gia đình ông Phan Văn L, kê khai và ý kiến khu dân cư xóm Đ xác định, nguồn gốc thửa đất do UBND xã N cũ, giao đất cho ông Phan Văn L, sử dụng từ năm 1996.

+ Thửa đất số 212, tờ 14, diện tích 287.0 m^2 (theo đo đạc địa chính mới) địa chỉ thửa đất xóm Đ, xã T:

Theo hồ sơ gia đình ông Nguyễn Văn L1, kê khai và ý kiến khu dân cư xóm Đ xác định, nguồn gốc thửa đất do UBND xã N cũ, giao đất cho ông Nguyễn Văn L1, sử dụng từ năm 1996.

Qua xác minh về nguồn gốc năm 1996, UBND xã N quy hoạch giao bán đất cho 12 hộ gia đình, trong đó có 11 hộ đã giao tại thời điểm năm 1996, trong đó có hộ ông Phan Văn L và hộ ông Nguyễn Văn L1, sau khi quy hoạch giao đất cho 11 hộ còn lại phần diện tích trừ đường vào chợ, sau đó chợ không xây dựng chỗ đó, đến năm 2000, UBND xã, giao đất cho ông Nguyễn Hữu M. Như vậy ông M sử dụng đất sau thời điểm của ông L và Ông L1.

- Ngày 15/11/2020 và ngày 13/10/2021, hội đồng đăng ký đất đai xã T, đã họp xét cấp giấy tồn đọng cho ông Nguyễn Hữu M, Ông Phan Văn L, ông Nguyễn Văn L1.

Diện tích 3 thửa đất trên của 3 hộ gia đình được xét cấp theo bản đồ đo đạc địa chính năm 2009 (Lấy trích lục thửa đất theo bản đồ địa chính) tại thời

điểm lập hồ sơ thửa đất đã được các hộ gia đình liền kề ký tiếp giáp, đất không có tranh chấp, không có lấn chiếm.

Căn cứ hiện trạng sử dụng đất hiện nay của các thửa đất tranh chấp theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện thửa đất số 213 của gia đình ông M có diện tích theo hiện trạng 141,9m²; thửa đất số 212 của gia đình ông L1 có diện tích 308,8m²; thửa đất số 214 của gia đình ông L có diện tích 124,5m². Như vậy, căn cứ vào hiện trạng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ba hộ thấy rằng diện tích của gia đình ông L1 và ông L có tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích của gia đình ông M có giảm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo nguyên đơn trình bày gia đình ông L1 lấn chiếm 0,28 x 15m = 4,2m²; gia đình ông lộc lấn chiếm 0,20 x 15m = 3,0m². Trên diện tích nguyên đơn cho rằng các bị đơn lấn chiếm có các bờ tường là công trình đã xây dựng cụ thể phía tiếp giáp gia đình ông L1 trên phần đất tranh chấp có một đoạn tường rào gạch đỏ dài 1,27m và 01 đoạn tường rào xây gạch đỏ dài 0,17m, 02 đoạn tường rào có gia trát hai bên và trên đoạn tường rào dài 1,27m có mái che bằng tôn phía trên, cạnh tường rào dài 0,17m là trụ nhà 02 tầng lõi bê tông tiết diện 40x40. Phần mái nhĩ của nhà 02 tầng dài 13,73, cao 0,12, rộng 0,28 xây dựng trên phần đất tranh chấp. Ngoài ra còn có mái nhĩ tầng 2 trên cửa sổ tầng 2 dài 1,2m, rộng 0,5m cao 0,5m. Theo ông L1 trình bày phần đất kéo dài từ mép nhà ông M đến phần đất ông L1 nên phần bờ tường và mái nhĩ nhà 02 tầng đều thuộc phần đất của gia đình ông L1.

Đối với ranh giới giữa nhà ông M và nhà ông L, căn cứ để tính từ mép đường vào thửa đất 6,7m làm điểm bắt đầu kéo dài ra phía sau theo hướng Đông Nam là 15m, chiều rộng phần đất tranh chấp là 20cm tính từ tường ông L, trên phần đất tranh chấp có mái nhĩ nhà ở của ông lộc dài 15m, rộng 0,15m, cao 0,3m mái nhĩ đổ bê tông và móng nhà. Theo ông L xác định từ tường nhà ông L kéo sang phần đất ông M 10cm đang thuộc đất gia đình ông L.

Xét thấy, tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận về hiện trạng các thửa đất đều có các tài sản trên phần đất tranh chấp trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, ông L1, và ông L. Ranh giới giữa các gia đình đều sử dụng ổn định và có bờ tường ngăn cách. Từ trước đến nay các gia đình đều sử dụng ổn định và không tranh chấp, sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới phát sinh tranh chấp.

Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông M là chưa đúng với hiện trạng sử dụng đất, một phần diện tích được cấp cho ông M hiện nay ông L1 và ông L đang sử dụng mà chưa có quyết định của cơ quan có thẩm quyền thu hồi để cấp cho ông M. Do đó, không có căn xác định gia đình ông Nguyễn Văn L1, bà Đặng Thị H1; ông Phan Văn L và bà Dương Thị H2 lấn

sang đất của ông Nguyễn Hữu M (do sử dụng ổn định từ trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Do đó, ranh giới giữa ba gia đình đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp là phù hợp với quy định tại Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu M, buộc gia đình ông Nguyễn Văn L1, bà Đặng Thị H1 trả lại cho ông Mai phần diện tích đất là 4,2 m² và buộc ông Phan Văn L và bà Dương Thị H2 trả lại cho ông M phần diện tích đất là 3,0 m².

[2.2] Đối với yêu cầu của các bị đơn hủy GCNQSDĐ số DB 898957 do UBND huyện N cấp ngày 09/7/2021 mang tên ông Nguyễn Hữu M – bà Phan Thị P tại thửa đất số 213, tờ bản đồ 14 thuộc xóm Đ, xã T, huyện N, tỉnh Nghệ An.

+ Về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất : Về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 213, tờ bản đồ số 14, diện tích 153,6m² mang ông Nguyễn Hữu M và bà Phan Thị P đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào nguồn gốc và quá trình sử dụng đất thấy rằng ranh giới giữa hai thửa đất của nguyên đơn và bị đơn qua từng thời kỳ xác định: Năm 1994, nhà nước có chủ trương bán đất cho 11 hộ dân tại khu vực xóm Đ, xã T (xóm D N cũ), huyện N, tỉnh Nghệ An trong đó có hộ ông Nguyễn Văn L1 và Phan Hữu L3, sau khi chia đất cho 11 hộ dân thì thừa một diện tích đất để làm công chợ, tuy nhiên sau này không làm chợ tại khu vực đó nên đã cấp cho ông Nguyễn Hữu M vào năm 2000. Sau khi được nhận đất năm 2000, ông M đã xây nhà cấp 4 trên thửa đất như hiện tại, chiều rộng của nhà theo như nguyên đơn khai là 3,73m, theo ranh giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông M so với hiện trạng sử dụng là khác nhau, căn cứ vào kết quả đo đạc hiện trạng thấy rằng một phần diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M hiện đang thuộc quyền sử dụng của gia đình nhà ông L1, phần ranh giới trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp hiện đè lên tường nhà của gia đình ông L1 và gia đình ông L3. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, phần diện tích theo hiện trạng sử dụng của nhà ông L1, ông L3 chưa có quyết định thu hồi.

Như vậy, từ những tài liệu chứng cứ và cơ sở trên có căn cứ xác định việc UBND huyện N cấp giấy GCNQSDĐ số DB 898957 cấp ngày 09/7/2021 mang tên ông Nguyễn Hữu M – bà Phan Thị P tại thửa đất số 213, tờ bản đồ 14 thuộc xóm Đ, xã T, huyện N, tỉnh Nghệ An cho nguyên đơn nhưng đang có các tài sản của gia đình các bị đơn đã sử dụng từ trước khi giao đất cho nguyên đơn

nhưng chưa thu hồi bồi thường về tài sản là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích cho các bị đơn. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của các bị đơn hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn.

+ Đối với trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L3 và vợ chồng ông L1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các gia đình bị đơn đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tại phiên tòa, mặc dù các đương sự không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mã số Đ 210912 do UBND huyện N, tỉnh Nghệ An cấp ngày 29/12/2021 cấp cho ông Phan Văn L và bà Dương Thị H2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mã số DD 338603 do UBND huyện N cấp ngày 27/01/2022 cho Nguyễn Văn L1 và bà Đặng Thị H1. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy rằng việc UBND huyện N khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông M, ông L và ông L1 đều cấp không đúng hiện trạng sử dụng đất và ranh giới các bên đã sử dụng ổn định từ trước đến nay. Do đó, để giải quyết triệt để vụ án cần thiết phải hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để cấp lại theo đúng ranh giới và hiện trạng sử dụng đất của các hộ đã sử dụng ổn định từ trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng hiện trạng đã sử dụng ổn định mới xảy ra tranh chấp.

Do đó, cần phải hủy cả 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và các bị đơn để cấp lại theo đúng quy định của Luật đất đai và Thông tư 25/2014/TT – BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T1

Về án phí: Khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên nguyên đơn là người cao tuổi nên miễn án phí Dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

Về chi phí thẩm định tại chỗ: Xét yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu toàn bộ chi phí theo quy định tại Điều 165 BLTTDS.

Vì lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 9, Điều 26, 34, 37, 143, 165, 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự; Điều 202, 203 Luật đất đai; Thông tư 25/2014/TT – BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T1.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu gia đình ông Nguyễn Văn L1 trả lại diện tích đã lấn của gia đình ông 0,28 m x 15m = 4,2 m² và ông Phan Văn L trả lại diện tích đã lấn của gia đình ông 0,20 m x 15m = 3,0 m² và tháo dỡ công trình, tài sản lấn sang đất của gia đình ông

2. Chấp nhận yêu cầu của các bị đơn hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 898957 do UBND huyện N cấp ngày 09/7/2021 mang tên ông Nguyễn Hữu M – bà Phan Thị P tại thửa đất số 213, tờ bản đồ 14 thuộc xóm Đ, xã T, huyện N, tỉnh Nghệ An.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mã số Đ 210912 do UBND huyện N, tỉnh Nghệ An cấp ngày 29/12/2021 cấp cho ông Phan Văn L và bà Dương Thị H2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mã số DD 338603 do UBND huyện N cấp ngày 27/01/2022 cho Nguyễn Văn L1 và bà Đặng Thị H1.

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn

5. Về chi phí thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (đã thực hiện xong)

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc từ ngày niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- Cục THADS tỉnh Nghệ An;
- Lưu HSVA.

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

Nguyễn Thị Hải M1