TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ VINH** **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2022/DSST
Ngày: 29 - 7 - 2022
V/v Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VINH - NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Ngô Thị Hoa

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Quốc Đấu

2. Bà Phan Kim Hoa

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Mai An - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vinh tham gia phiên tòa: Bà Đậu Thị Hoài – chức vụ: Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 29 tháng 7 năm 2022 tại Toà án nhân dân Thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2022/TLST – DS ngày 09 tháng 02 năm 2022 về " Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2022/QĐXX-ST ngày 15 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Cao Thị C, sinh năm 1960 và ông Trần Quốc H, sinh năm 1959; Đều trú tại: Số nhà 26, ngõ 79, đường T, xóm 12, xã H, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An; Điện thoại: 035xxxxxx – có mặt.

2. Bị đơn: Ông Hồ Sỹ A, sinh năm 1961 và bà Trần Thị N, sinh năm 1959; Đều trú tại: Số nhà 28, ngõ 79, đường T, xóm 12, xã H, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An; Điện thoại: 0918xxxxxx, 0912xxxxxx (Bà N ủy quyền cho ông A thay mặt tham gia tố tụng) – có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là bà Cao Thị C và ông Trần Quốc H thống nhất trình bày: Gia đình bà C, ông H và gia đình ông A, bà N là hai hộ liền kề nhau.

Nguồn gốc thửa đất: Vào năm 1989, theo chính sách cán bộ thì Viện quân khu 4 đã cấp cho gia đình bà C, ông H thửa đất tại xóm 15 (nay là xóm 12), xã H, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

Quá trình sử dụng đất: Vào năm 1993, gia đình bà C, ông H tiến hành xây móng nhà. Đến năm 1996, gia đình bà C, ông H tiến hành xây nhà và lần lượt cải tạo nâng lên thành ngôi nhà 2 tầng như hiện nay. Quá trình xây móng và nhà ở không có ai tranh chấp. Gia đình bà C, ông H trồng hàng cây phi lao làm hàng rào giáp ranh giữa gia đình bà C, ông H với gia đình ông A, bà N.

Vào năm 2002, gia đình bà C, ông H tiến hành làm thủ tục cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình làm thủ tục, cắm mốc, xác định ranh giới và ký các hộ liền kề thì không có ai tranh chấp. Vào ngày 20/6/2002, gia đình bà C, ông H được UBND thành phố Vinh cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 25, diện tích 238 m^2 tại xóm 15 (nay là xóm 12), xã H, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số U 836279 ngày 20/6/2002, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02233 QSDĐ/số 160QĐ/UB(TP) mang tên Cao Thị C, Trần Quốc H.

Trước năm 2018, gia đình ông A, bà N tự xây dựng hàng rào và sửa chữa hàng rào hướng Tây Nam nhiều lần, trong đó có 02 lần xây mới và 02 lần sửa chữa đã lấn sang phần đất của gia đình bà C, ông H, gây tranh chấp qua lại giữa hai gia đình. Cụ thể là:

Năm 2001, khi gia đình bà C, ông H đi vắng thì ông A đã chặt hàng cây phi lao do bà C, ông H trồng và tự xây hàng rào. Khi bà C, ông H đi làm về thấy hàng rào mọc lên gia đình bà C, ông H thỏa thuận đó là hàng rào chung của hai gia đình và không có tranh chấp gì.

Nhưng đến năm 2003, ông A xây cổng và đập hết hàng rào cũ, xây lại hàng rào mới và hàng rào này đã lấn sang phần đất gia đình bà C, ông H. Vào năm 1996, khi xây nhà gia đình bà C, ông H có chừa phần sau rộng tầm 30cm đến 40cm (tính từ tường rào hướng Tây Nam), khi đó thợ đứng gia trét phần tường ngoài nhà từ trên xuống dưới mà không ảnh hưởng gì đến tường rào nhưng hiện tại thì phần tường rào do ông A xây lại vào năm 2003 đã nằm sát hàng với tường ngoài gia đình bà C, ông H. Lúc đó bà C, ông H đi làm về thấy hàng rào đã xây lấn sang sát tường thì bà C, ông H lên tiếng nói nhưng thợ và ông A đòi đánh, vì sợ bị đánh nên bà C, ông H đã đi vào nhà và cũng nghĩ chưa có ảnh hưởng đến cuộc sống sinh hoạt của gia đình bà C, ông H. Năm 2005, ông A đập 1/3 hàng rào phía sau xây bằng gạch đỏ tường 20cm kiên cố và lợp mái tôn lên thành nhà.

Đến năm 2018, ông A tiếp tục sửa chữa và xây hàng rào lên cao bằng gạch đỏ gắn thép lưới rất kiên cố, toàn bộ lưới sắt đều lấn sang phía nhà bà C, ông H. Bà C, ông H đã lên tiếng nói thì được ông A trả lời: "Hàng rào của tao, tao xây trên phần đất của tao, tao bỏ tiền ra xây là đất của tao". Gia đình bà C, ông H thấy những lời nói và việc làm của gia đình ông A là không đúng nên đã có đơn gửi lên UBND xã H. Tại buổi hòa giải ở UBND xã H vì nghĩ tình làng nghĩa xóm nên gia đình bà C, ông H chấp nhận hòa giải. Tuy nhiên, từ đó đến nay, gia đình ông A luôn gây khó khăn cho gia đình bà C, ông H, làm ảnh hưởng đến cuộc sống của gia đình bà C, ông H. Cụ thể là:

Khi gia đình bà C, ông H có sửa chữa tường ngoài của nhà vì sát với tường rào ông A xây nên việc sửa chữa gặp nhiều khó khăn nhưng không nhận được sự hợp tác của ông A mà ông còn có những hành động gây khó khăn. Ngoài ra, khi có những đợt mưa lớn, nước từ phần hàng rào đổ thành dòng vào sân nhà bà C, ông H. Gia đình bà C, ông H cũng đã mời thợ tìm phương án khắc phục nhưng cũng không nhận được sự hợp tác từ phía gia đình ông A. Và đến nay, gia đình

bà C, ông H vẫn chưa khắc phục được việc nước mưa chảy vào sân khi có mưa lớn. Bà C, ông H đã nhiều lần thuê cán bộ về đo đạc xác định mốc ranh giới nhưng ông A cản trở nên gia đình bà C, ông H buộc phải tự mình đo bằng thước dây. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa số 49, tờ bản đồ số 25, có chiều ngang mặt tiền là 14.58 m, chiều ngang mặt hậu là 11,68 m. Thế nhưng qua quá trình đo đạc của gia đình bà C, ông H, hiện tại chiều ngang mặt tiền chỉ khoảng là 14,1 m, thiếu khoảng 0,48 m và chiều ngang mũi hậu chỉ khoảng là 11,3 m, thiếu khoảng 0,38 m. Với chiều dài hàng rào phía Tây Nam là 17,45 m, gia đình bà C, ông H nhận thấy so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện tại diện tích đất của gia đình bà C, ông H đang còn thiếu hụt khoảng 7.5 m^2 vì đã bị gia đình ông A, bà N là người sử dụng đất liền kề lấn sang đã gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của gia đình bà C, ông H.

Vào cuối năm 2021, gia đình bà C, ông H tiếp tục làm đơn gửi lên UBND xã H, thành phố Vinh. UBND xã H đã tiến hành làm việc, hòa giải nhưng không thành.

Vì vậy, bà Cao Thị C và ông Trần Quốc H khởi kiện lên TAND thành phố Vinh yêu cầu gia đình ông Hồ Sỹ A và bà Trần Thị N phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại phần diện tích đã lấn chiếm khoảng 7,5m^2 cho gia đình bà C, ông H.

Bà C, ông H đã nhận được kết quả đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vinh ban hành thì bà C, ông H cũng đồng ý như kết quả đo đạc không có ý kiến gì thêm. Theo kết quả đo đạc thì gia đình ông Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N đã xây dựng hàng rào lấn sang đất nhà bà C, ông H 3,2m^2 mà không phải là 7,5m^2.

Đến ngày 23/6/2022, bà C và ông H có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông Hồ Sỹ A và bà Trần Thị N phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại phần diện tích 4,3m^2 đất đã lấn chiếm cho gia đình bà C, ông H.

Nay, bà C, ông H yêu cầu ông Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại phần diện tích đất 3,2m^2 đã lấn chiếm cho gia đình bà C, ông H đúng như kết quả đo đất đã thể hiện.

Về chi phí tố tụng bà C, ông H đã được Tòa án quyết toán và ông bà không có ý kiến gì. Tại phiên tòa, hôm nay bà C, ông H tự nguyện chịu ½ chi phí tố tụng với số tiền 3.485.000 đồng. Bà C, ông H yêu cầu ông A, bà N phải hoàn trả cho ông bà số tiền 3.485.000 đồng chi phí tố tụng còn lại.

T*rong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N (do ông A làm đại diện theo ủy quyền) thống nhất trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất: Gia đình ông A, bà N mua lại của bà Mai khoảng trước năm 1994. Khi bà Mai giao đất cho gia đình ông A, bà N thì có cán bộ địa chính xã H và có mặt đầy đủ các hộ liền kề chứng kiến và cắm mốc ranh giới của thửa đất số 48, tờ bản đồ số 25, có diện tích 260,2 m^2 tại xóm 15 (nay là

xóm 12), xã H, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Trong quá trình bàn giao thửa đất, cắm mốc không có sự tranh chấp của các hộ liền kề.

Quá trình sử dụng đất: Từ những năm 1994 đến 1996 và đến trước năm 2000, gia đình ông A, bà N tiến hành xây dựng nhà ở và xây dựng bờ rào với các hộ liền kề. Quá trình xây dựng nhà và hàng rào thì không có ai tranh chấp gì.

Vào năm 2003, gia đình ông A và bà N tiến hành làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình làm thủ tục, cắm mốc, xác định ranh giới và ký các hộ liền kề thì không có ai tranh chấp. Vào ngày 23/12/2003, gia đình ông A, bà N được UBND thành phố Vinh cấp Giấy CNQSD đất đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 25, diện tích 260,2 m^2 tại xóm 15 (Nay là xóm 12), xã H, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 311814, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05665 QSDĐ/ số 344 QĐ/UB (TP) 2003 ngày 23/12/2003 mang tên Hồ Sỹ A và Trần Thị N.

Đến năm 2018, gia đình ông A, bà N nâng cấp bờ rào lên cao theo phương thẳng đứng, theo bờ rào đã có sẵn đã được xây dựng trước đó và dựng lưới thép lên trên bờ rào. Từ đó bà C, ông H làm đơn khiếu nại gia đình ông A, bà N lên UBND xã H. UBND xã H đã tiến hành hòa giải thành và ra Thông báo số 257/TB-UBND ngày 25/12/2018 với nội dung: Đã thống nhất tường rào hiện đang tồn tại giữa hai gia đình là ranh giới ngăn cách giữa hai hộ gia đình vì nó không ảnh hưởng đến cuộc sống sinh hoạt hàng ngày của hai gia đình nên hai gia đình đã thống nhất giữ nguyện hiện trạng của tường rào và không tranh chấp ranh giới mốc giới có liên quan.

Đến cuối năm 2021, bà C, ông H cho rằng gia đình ông A, bà N lấn chiếm đất nên tiếp tục làm đơn gửi lên UBND xã H, thành phố Vinh đề nghị giải quyết. UBND xã H tiến hành làm việc nhưng không thành.

Đến ngày 18/01/2022, bà C, ông H lại viết đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Vinh với nội dung gia đình ông A, bà N lấn chiếm 7,5m^2 đất ở của gia đình bà C, ông H phía trước là 0,48m, phía sau là 0,38m với tổng chiều dài là 17,45m = 7,5m^2 đất là không có căn cứ làm ảnh hưởng đến uy tín và quyền lợi của gia đình ông A, bà N. Gia đình ông A, bà N khẳng định gia đình đã sử dụng đất đúng ranh giới, mốc giới được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không lấn chiếm của bất kỳ ai.

Ông A, bà N đã nhận được kết quả đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vinh ban hành thì ông A, bà N cũng đồng ý như kết quả đo đạc không có ý kiến gì thêm. Theo kết quả đo đạc thì gia đình ông A, bà N đã xây dựng hàng rào lấn sang đất gia đình bà C, ông H 3,2m^2 đất.

Nay ông A, bà N cho rằng quá trình vào trước năm 2001 khi ông A xây dựng hàng rào thì gia đình bà C, ông H cũng biết và thống nhất xây dựng hàng rào làm ranh giới giữa hai gia đình. Thể hiện ở các đơn khiếu nại, kiến nghị mà chính bà C, ông H đã viết đề ngày 16/8/2018, 24/11/2018 gửi lên UBND xã H vào năm 2018. Nội dung của đơn là "Sau khi xây nhà hai bên đã thống nhất xây dựng bờ rào ranh giới của hai gia đình". Do đó việc gia đình ông A, bà N xây bờ

rào vào năm 2001 thì gia đình bà C, ông H cũng biết và đồng ý không có tranh chấp gì. Tại thời điểm đó gia đình ông A, bà N không cố tình lấn chiếm đất. Chỉ mãi sau này khi ông A sửa lại hàng rào thì bà C, ông H mới có ý kiến và khiếu nại.

Nay ông A, bà N đồng ý trả lại phần diện tích 3,2m^2 đất đã lấn chiếm cho gia đình bà C, ông H. Nhưng ông A, bà N yêu cầu bà C, ông H phải tự đập hàng rào mà lấy lại đất.

Tại buổi hòa giải ngày 27/6/2022, ông A cho rằng hàng rào đó do ông A, bà N xây dựng nên buộc ông H, bà C phải bồi thường giá trị hàng rào bị tháo dỡ theo kết quả định giá mà Hội đồng định giá đã định giá vào ngày 29/3/2022 với trị giá hàng rào là 7.571.880 đồng. Ông A đã được Tòa án giải thích quyền và nghĩa vụ của bị đơn có yêu cầu phản tố nhưng ông A cho rằng đây là ý kiến phản biện của ông A, bà N nên ông A, bà N không viết đơn yêu cầu phản tố. Tại phiên tòa hôm nay, ông A, bà N xin rút yêu cầu này.

Về nội dung chi phí tố tụng, ông A đã được Tòa án công khai tại buổi hòa giải cũng như tại phiên tòa và ông không có ý kiến gì. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông A, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Nhưng tại phiên tòa hôm nay, ông A, bà N không đồng ý chịu chi phí tố tụng như yêu cầu của bà C, ông H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vinh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật và quan điểm giải quyết vụ án:

1. Về tố tụng: Về thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thu thập đầy đủ chứng cứ. Tại phiên toà hôm nay Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tống đạt các văn bản cho các đương sự tham tố tụng thực hiện đúng quy định bảo đảm quyền lợi nghĩa vụ của họ. Thành phần Hội đồng xét xử đúng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Việc chấp hành pháp luật của các đương sự: nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình.

2. Về nội dung: Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 244, Điều 243, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; 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. Tuyên xử:

2.1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Cao Thị C, ông Trần Quốc H về yêu cầu ông Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại phần diện tích đất 4,3m^2.

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất và dỡ bỏ công trình xây dựng trên đất của bà Cao Thị C, ông Trần Quốc H.

Buộc ông Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N phải trả lại cho bà Cao Thị C, ông Trần Quốc H phần diện tích đất lấn chiếm 3,2 m^2 tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 25,

diện tích sử dụng 238 m^2 thuộc xóm 15 (nay là xóm 12), xã H, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Đất đã được UBND thành phố Vinh cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số U 836279, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02233 QSDĐ/ số 160 QĐ/UB (TP) 2002 ngày 20/6/2002 mang tên bà Cao Thị C, ông Trần Quốc H được định vị như sau: Diện tích 3,2 m2 được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,2',1 (có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N phải tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất đã lấn chiếm để trả lại diện tích đất cho bà Cao Thị C, ông Trần Quốc H. Mọi chi phí tháo dỡ do gia đình ông Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N phải chịu.

2.3. Về chi phí tố tụng: Buộc Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N phải hoàn trả cho bà Cao Thị C, ông Trần Quốc H chi phí tố tụng với số tiền 3.485.000 đồng (Ba triệu bốn trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

2.4. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N.

Hoàn trả cho cho bà Cao Thị C, ông Trần Quốc H số tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp.

2.5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất, cả hai hộ gia đình bà Cao Thị C, ông Trần Quốc H và hộ gia đình ông Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N đều trú tại xóm 12, xã H, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đã được UBND thành phố Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên căn cứ vào Luật đất đai để xem xét, giải quyết. Theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An thụ lý, giải quyết vụ án dân sự theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[2]. Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến nêu trên. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Bà Cao Thị C, ông Trần Quốc H hiện đang sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 25, diện tích 238 m^2 tại xóm 15 (nay là xóm 12), xã H, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Diện tích sử dụng đất đã được UBND thành phố Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 836279, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02233 QSDĐ/ số 160 QĐ/UB (TP) 2002 ngày 20/6/2002 mang tên Cao Thị C, Trần Quốc H.

Ông Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N hiện đang sử dụng thửa đất số 48, tờ bản đồ số 25, có diện tích 260,2 m^2 tại xóm 15 (nay là xóm 12), xã H, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Diện tích sử dụng đất đã được UBND thành phố Vinh cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 311814, vào sổ cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05665 QSDĐ/ số 344 QĐ/UB (TP) 2003 ngày 23/12/2003 mang tên Hồ Sỹ A, Trần Thị N.

Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này phù hợp với sơ đồ địa chính hiện có. Các bên đương sự sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không ai có khiếu nại gì về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như diện tích đất được cấp sử dụng. Như vậy, cả hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà C, ông H và của hộ gia đình ông A, bà N là hợp pháp, được pháp luật bảo vệ.

Quá trình giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận sau khi được cấp đất các bên đều sử dụng ổn định, đến năm 2003 thì xảy ra tranh chấp kéo dài. Đến năm 2018, việc tranh chấp của hai gia đình đã được UBND xã H hòa giải thành nhưng sau đó tiếp tục tranh chấp cho đến cuối năm 2021 UBND xã H tiếp tục tiến hành hòa giải nhưng không thành. Nguyên nhân tranh chấp do gia đình ông A, bà N xây dựng hàng rào làm ranh giới giữa hai gia đình và sửa chữa hàng rào nhiều lần thì ông A, bà N đã xây lấn sang phần đất của gia đình bà C, ông H.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và tại Biên bản định giá tài sản lập ngày 29/3/2022 thấy rằng ranh giới hiện trạng sử dụng đất giữa hai gia đình bà C, ông H và ông A, bà N có một bức tường rào do gia đình ông A, bà N xây dựng. Bức tường rào có thể tháo dỡ được mà không ảnh hưởng gì đến công trình xây dựng khác.

Căn cứ vào kết quả đo đạc thửa đất vào ngày 29/3/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đã xác định hiện trạng sử dụng đất của 2 hộ gia đình bà Cao Thị C, ông Trần Quốc H và hộ gia đình ông Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N cụ thể như sau:

Ranh giới thửa đất hộ ông Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N:

- Thửa đất số 48, tờ bản đồ 25 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được giới hạn bởi các điểm 1,4,5,6,7,8,1 có diện tích 260,2m^2.

- Thửa đất số 48, tờ bản đồ 25 theo xác định và cắm mốc tại thực địa, hiện trạng sử dụng đất được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,1 có diện tích 263,4 m^2.

- Phần diện tích tăng lên của thửa đất số 48, tờ bản đồ 25 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tăng lên thửa 49) được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,2',1 có diện tích: 2,6m+2 + 0,6m^2 = 3,2m^2.

Xét thấy, căn cứ vào ranh giới đất sử dụng của hai hộ liền kề là hộ gia đình bà Cao Thị C, ông Trần Quốc H và hộ gia đình ông Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N đã được xác định, các hộ đã thỏa thuận và thống nhất ký vào biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất đo vào ngày 29/3/2022.

Như vậy, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì bà Cao Thị C, ông Trần Quốc H kiện vợ chồng ông Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N đã xây hàng rào lấn chiếm 3,2 m^2 đất là có cơ sở (có sơ đồ kèm theo). Diện tích đất 3,2 m^2 thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Cao Thị C, ông Trần Quốc H đã được UBND

thành phố Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập năm 2001 thể hiện diện tích đó không nằm trong diện tích đất mà gia đình ông Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N được sử dụng và không nằm trong phần diện tích đất mà gia đình ông Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông A, bà N đồng ý trả lại phần diện tích đất 3,2m^2 đã lấn chiếm cho bà C, ông H. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C, ông H và buộc ông A, bà N phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm.

Theo quy định của pháp luật thì ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận của các chủ sở hữu hoặc theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Người có quyền sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới trong khuôn viên đất, phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất liền kề của người khác. Do vậy, vợ chồng ông Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N xây hàng rào trên phần đất lấn chiếm của gia đình bà Cao Thị C, ông Trần Quốc H đã làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình bà C, ông H. Gia đình bà Cao Thị C, ông Trần Quốc H yêu cầu tháo dỡ, việc tháo dỡ công trình xây dựng trên phần diện tích đất lấn chiếm là hàng rào không ảnh hưởng đến công trình kiến trúc nhà ông Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N nên cần buộc vợ chồng ông A, bà N phải tháo dỡ phần công trình xây dựng trên diện tích đất đã lấn chiếm và trả lại phần diện tích đã lấn chiếm là 3,2m^2 cho gia đình bà C, ông H được xác định theo các điểm 1,2,3,4,2',1 (có sơ đồ kèm theo).

[2.2]. Đối với ý kiến phản biện của ông Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N tại phiên hòa giải ngày 27/6/2022 về việc yêu cầu bà Cao Thị C, ông Trần Quốc H phải bồi thường trị giá hàng rào theo giá trị mà Hội đồng định giá đã định giá vào ngày 29/3/2022 với số tiền 7.571.880 đồng. Xét ông A yêu cầu sau khi Tòa án đã mở Phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành giải thích quyền và nghĩa vụ của bị đơn có yêu cầu phản tố nhưng ông A cho rằng ông chỉ phản biện mà không yêu cầu phản tố nên ông không nộp đơn yêu cầu phản tố. Do đó, Tòa án không tiến hành thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn. Tại phiên tòa hôm nay, ông A xin rút yêu cầu về việc yêu cầu bà Cao Thị C, ông Trần Quốc H phải bồi thường trị giá hàng rào theo giá trị mà Hội đồng định giá đã định giá vào ngày 29/3/2022 với số tiền 7.571.880 đồng. Xét thấy việc rút yêu cầu nói trên là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử không xem xét đối với yêu cầu này.

[2.3]. Trong quá trình làm đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà C, ông H có yêu cầu ông A, bà N phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 7,5m^2. Tuy nhiên sau khi có kết quả đo đạc thực tế của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Vinh xác định phần diện tích đất gia đình ông A, bà N lấn chiếm là 3,2m^2. Đến ngày 23/6/2022 cũng như tại phiên tòa hôm nay bà C, ông H có đơn xin rút yêu

cầu về việc yêu cầu ông A, bà N phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 4,3m^2. Xét thấy việc rút yêu cầu nói trên là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này của bà C, ông H. Bà C, ông H không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

[2.4]. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và chi phí đo đạc đối với hai thửa đất hộ bà C, ông H và hộ ông A, bà N là 6.970.000 đồng (Sáu triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng). Quá trình giải quyết vụ án bà C, ông H đã nộp tạm ứng chi phí trên. Tại phiên tòa hôm nay bà C, ông H tự nguyện chịu ½ chi phí tố tụng với số tiền 3.485.000 đồng. Bà C, ông H yêu cầu ông A, bà N phải hoàn trả cho ông bà ½ chi phí tố tụng còn lại với số tiền 3.485.000 đồng. Xét yêu cầu trên là chính đáng nên cần buộc ông A, bà N phải hoàn trả cho bà C, ông H số tiền chi phí tố tụng là 3.485.000 đồng (Ba triệu bốn trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là vợ chồng ông Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật là 1.600.000 đồng. Xét ông A, bà N đều trên 60 tuổi (là người cao tuổi), thuộc trường hợp được miễn án phí quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí nên miễn án phí án phí dân sự sơ thẩm cho ông A, bà N.

Tuyên trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn đã nộp khi khởi kiện.

[2.6]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 244, Điều 243, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; 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. Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Cao Thị C, ông Trần Quốc H về yêu cầu ông Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại phần diện tích đất 4,3m^2.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất và dỡ bỏ công trình xây dựng trên đất của bà Cao Thị C, ông Trần Quốc H.

Buộc ông Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N phải trả lại cho bà Cao Thị C, ông Trần Quốc H phần diện tích đất lấn chiếm 3,2 m^2 tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 25, diện tích sử dụng 238 m^2 thuộc xóm 15 (nay là xóm 12), xã H, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Đất đã được UBND thành phố Vinh cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số U 836279, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

02233 QSDĐ/ số 160 QĐ/UB (TP) 2002 ngày 20/6/2002 mang tên bà Cao Thị C, ông Trần Quốc H được định vị như sau:

Diện tích 3,2 m^2 được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,2',1 (có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N phải tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất đã lấn chiếm để trả lại diện tích đất cho bà Cao Thị C, ông Trần Quốc H. Mọi chi phí tháo dỡ do gia đình ông Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N phải chịu.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N phải hoàn trả cho bà Cao Thị C, ông Trần Quốc H chi phí tố tụng với số tiền 3.485.000 đồng (Ba triệu bốn trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

4. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Hồ Sỹ A, bà Trần Thị N.

Hoàn trả cho cho bà Cao Thị C, ông Trần Quốc H số tiền 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng) đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vinh theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009797 ngày 20/01/2022.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên pH thi hành án còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về hướng dẫn thi hành án: 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 pH thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án Dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSNDTP Vinh;
- Chi cục THA dân sự TP Vinh;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

(Đã ký)

Ngô Thị Hoa