

Bản án số: **02/2023/DS - ST**

Ngày: 29- 3 - 2023.

V/v: “Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HOÀNG MAI TỈNH NGHỆ AN

- T phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Lĩnh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hường và bà Nguyễn Thị Phương.

- Thư ký phiên Tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An

- Đại diện VKS nhân dân thị xã Hoàng Mai tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Đào Giang Lệ – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 04/2022/TLST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2023/QĐXXST- DS ngày 16 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966 và ông Hoàng Văn M, sinh năm 1964. Cùng địa chỉ: Khối AQ, phường QP, thị xã HM, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Văn M: Bà Nguyễn Thị H. Địa chỉ: Khối AQ, phường QP, thị xã HM, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Hồ Ngọc H, sinh năm 1964. Địa chỉ: Khối QT, phường QP, thị xã HM, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hồ Ngọc H: Ông Lê Công T – Trợ giúp viên pháp lý trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Phan Thị T, sinh năm 1968. Địa chỉ: Khối QT, phường QP, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị T: Ông Hồ Ngọc H, sinh năm 1964. Địa chỉ: Khối QT, phường QP, thị xã HM, tỉnh Nghệ An. có mặt.

Người làm chứng:

1. Anh Hoàng Văn L, sinh năm 1969. Địa chỉ: Khối TH, phường QP, thị xã HM, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.
2. Bà Bùi Thị Tân, sinh năm 1956. Địa chỉ: Khối TA, phường QP, thị xã HM, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.
3. Ông Hoàng Ngọc T, sinh năm 1941. Địa chỉ: Khối AQ, phường QP, thị xã HM, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.
4. Ông Lê Văn K. Địa chỉ: Khối TA, phường QP, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.
5. Bà Trần Thị L, sinh năm 1971. Địa chỉ: Khối TA, phường QP, thị xã HM, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.
6. Anh Cao Hữu H, sinh năm 1987. Địa chỉ: Xóm VH, xã QBB, huyện QL, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.
7. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1960. Địa chỉ: Khối TA, phường QP, thị xã HM, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn M thống nhất khai:

Năm 2000 bà Nguyễn Thị H mua của ông Lê Văn K và bà Trần Thị L một thửa đất ở khối TA, phường QP, thị xã HM, tỉnh Nghệ An. Diện tích theo bản đồ năm 1997 là 709m², sau đó bà H có phát quang bờ bụi và diện tích tăng thêm khoảng 100m². Sau khi mua, bà H có xây dựng tường bao ranh giới thửa đất từ năm 2001. Thửa đất bà H mua của ông K và bà L có tứ cận phía Đông tiếp giáp với nhà ông Th, phía Tây tiếp giáp với nhà ông T và nhà ông Th1. Phía Nam tiếp giáp với đường giao thông. Phía Bắc tiếp giáp với thửa đất của nhà ông H bà T. Sau này ông T và bà H chuyển nhượng thửa đất tiếp giáp với thửa đất của bà H và ông M cho ông Hồ Ngọc H. Năm 2001 bà H xây ranh giới thửa đất với các thửa đất liền kề. Ranh giới giữa thửa đất của bà H và ông M với thửa đất của ông Hồ Ngọc H mua của ông T và bà H là bờ ruộng nên bà H xây tường bao tiếp giáp với bờ ruộng. Năm 2016 đo vẽ bản đồ kỹ thuật số diện thửa đất bà H mua của ông K và bà L tương ứng với thửa 521 tờ bản đồ số 17 có diện tích là 795,4m² theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 20/10/2016. Năm 2020, bà H và ông M làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mua của ông Lê Văn K và bà Trần Thị L. Theo đó, thửa đất được số 521 tờ bản đồ số 17 được xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được tách T 02 thửa là thửa 745 tờ bản đồ số 17 diện tích 458,9m² (trong đó có 400m² đất ở đô thị và 58,9m² đất trồng cây lâu năm) và thửa 746 tờ bản đồ số 17 có diện tích 235,2m² đất trồng cây lâu năm. Tổng diện tích hai thửa đất 745 và 746 tờ bản đồ số 17 là 694,1m². Hiện nay hai thửa đất 745 và 746 tờ bản đồ số 17 ít hơn diện tích so với thửa 521 tờ bản đồ số 17 là 101,3m². Năm 2016 ông Hồ Ngọc H xây dựng tường bao ngăn cách giữa thửa

đất của bà H và ông M với thửa đất của ông H. Đến năm 2019 ông H xây lại tường bao lấn chiếm sang phần đất của bà H và ông M. Khi UBND phường QP xét thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H và ông M có đo đạc lại diện tích thửa đất 521 tờ bản đồ số 17 tuy biết thiếu đất nhưng theo bà H và ông M vì lý do làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khó khăn nên vẫn đồng ý với diện tích UBND phường QP xét duyệt quyền sử dụng đất cho ông bà và ông bà sẽ khởi kiện đòi đất ông H lấn chiếm sau.

Nay bà H và ông M khởi kiện yêu cầu ông Hồ Ngọc H trả lại phần đất bị lấn chiếm thuộc 745, 746 tờ bản đồ số 17 (được tách ra từ thửa 521 tờ bản đồ số 17) có kích thước như sau: Phía Nam giáp với thửa đất 745, 746 tờ bản đồ số 17 có kích thước 22,85m. Phía tây giáp thửa đất số 746 có kích thước 6m. Phía đông giáp thửa đất số 542 tờ bản đồ số 17 có kích thước 3m. Phía Bắc có kích thước 22,98m. Diện tích thực tế phần đất bị lấn chiếm là 106,4m². Buộc ông Hồ Ngọc H xây lại bờ tường bao của bà Nguyễn Thị H đã xây dựng tại vị trí bị lấn chiếm. Đối với bờ đất ngăn cách giữa thửa đất 745, 746 của bà H và ông M với thửa đất của ông H sử dụng là bờ chung của hai thửa đất có chiều rộng 70cm kéo dài theo ranh giới giữa thửa đất hiện đang do ông H quản lý sử dụng, yêu cầu ông H trả lại phần đất này.

- Tại bản tự khai, quá trình tố tụng tại tòa án và tại phiên tòa bị đơn ông Hồ Ngọc H, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H là ông Lê Công T thống nhất khai.

Vào năm 2000, ông Hồ Ngọc H có mua của ông Hoàng Ngọc T và bà Nguyễn Thị H 03 thửa đất liền kề nhau tại khối TA, phường QP, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An với tổng diện tích 1168m². Khi mua thửa đất chưa có tường bao. Phía Nam của thửa đất tiếp giáp với đất của ông Hoàng Văn M và bà Nguyễn Thị H. Năm 2016, ông Hồ Ngọc H xây tường bao có sự chứng kiến của ông Tình, bà H (là chủ đất liền kề), ông Hoàng Ngọc T (là chủ đất cũ). Khi cắm mốc giới các chủ đất liền kề không có ý kiến gì riêng bà H không đồng ý vì lý do từ mốc của bà H đến mốc của ông H có một bờ đất rộng mấy chục centimet. Tuy nhiên, ông H cho rằng trong bản đồ địa chính không thể hiện có bờ đất giữa ranh giới của hai gia đình nhưng vì đất của ông H rộng và gần ngày động thổ nên ông H chấp nhận để bờ đất ngăn cách chung giữa mốc giới của hai thửa đất. Đến năm 2018, do mưa lũ nên bờ tường ngăn cách giữa thửa đất của ông H với thửa đất của bà H và ông M bị vỡ, đất từ thửa đất của ông H trôi xuống thửa đất của ông M và bà H. Năm 2019, ông Hồ Ngọc H có thuê thợ xây lại tường bao đúng vị trí tường bao cũ năm 2016 đã xây dựng. Hiện nay bờ đất hai bên thống nhất để ngăn cách chung giữa mốc giới của hai gia đình đang do bà H và ông M sử dụng. Đối với các phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 11/6/2016 đối với thửa đất số 522 tờ bản đồ số 17 không pH do ông H ký tên vào mục người sử dụng đất. Đối với chữ ký H trong mục hộ liền kề trong phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 521 tờ bản đồ số 17 không pH do ông ký tên. Khi bà H và ông M làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H không được bà H đưa biên bản hộ liền kề ký giáp ranh để ký.

Nay bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn M khởi kiện yêu cầu ông trả lại phần đất cho rằng ông lấn chiếm là 106,4m², xây lại tường bao tại vị trí bà H cho là ông lấn chiếm và xây lại tường bao cho bà H, ông M tại vị trí lấn chiếm. Trả lại phần bờ đất ngăn cách chung giữa ranh giới của hai thửa đất. Ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H và ông M vì ông đã xây đúng mốc giới và phần bờ đất ngăn cách chung này hiện nay do bà H và ông M quản lý, sử dụng. Bà H và ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 745, 746 tờ bản đồ số 17 (được tách từ thửa 521 tờ bản đồ số 17) và diện tích đất được cấp so với hiện trạng sử dụng đất là không thay đổi.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T thông qua người đại diện theo ủy quyền ông Hồ Ngọc H khai:* Bà Phan Thị T thống nhất với lời khai của ông Hồ Ngọc H và không có trình bày bổ sung gì thêm. Bà T ủy quyền cho ông Hồ Ngọc H tham gia tố tụng tại Tòa án.

- *Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng ông Nguyễn Ngọc T khai:*

Ông Nguyễn Ngọc T ở bên cạnh thửa đất của bà Nguyễn Thị H và ông Hồ Ngọc H. Hai thửa đất của ông H và bà H tiếp giáp với nhau trước đây là bờ đất. Sau đó ông H và bà H có xây tường bao bằng sò táp lô và hai bên có thỏa thuận là xây tường bao cách nhau 50-70cm. Sau đó ông H xây tường bao bằng sò táp lô trên phần đất của ông H. Cách đây khoảng 3 năm do mưa bão nên bờ tường nhà ông H bị đổ và đất phía trên nhà ông H trôi xuống thửa đất nhà bà H. Khi bờ tường nhà ông H bị đổ vào năm 2019 thì đổ gần hết, phía góc tường gần với nhà ông thì không bị đổ. Sau đó ông H thuê máy múc múc hết bờ tường cũ theo đúng móng bờ tường cũ vì khi bờ tường bị đổ vẫn còn hai góc bờ tường một phía giáp nhà ông, một phía giáp bờ tường láng mộ. Sau đó ông H có thuê ông xây lại bờ tường bao tiếp giáp đất nhà bà H. Bà H có xây tường bao là bờ tường sò táp lô xây đơn giản 01 viên sò. Năm 2018 khi mưa bão thì bờ tường nhà ông H bị đổ một phần đã trôi xuống đất nhà bà H làm trôi mất hàng sò bà H xây. Bà H xây hàng sò này cùng cách bờ tường cũ nhà ông H 50-70 cm. Bờ tường cũ bà H xây bị mất dấu là do bị đất trôi từ phía nhà ông H xuống và quá trình ông H múc đất trôi xuống thửa đất của bà H có thể đã mất bờ tường của bà H. Ông T đề nghị xét xử vắng mặt ông.

- *Tại biên bản tự khai, người làm chứng anh Cao Hữu H khai:*

Anh nhớ cách đây khoảng năm, anh được ông H thuê múc bờ tường bao. Khi đến anh thấy bờ tường bao của ông H bị vỡ cát tràn sang đất nhà bà H. Sau đó ông H nhờ anh múc đi để xây lại. Một phần bờ nhỏ bên phần đất của bà H cách bờ của ông H khoảng 50 cm. Trong quá trình múc do gàu máy múc của anh to hơn so với yêu cầu múc nên ông H có nói bữa sau xây lại cho bà H. Sau đó thời gian xây như thế nào anh không biết. Anh H có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng anh Hoàng Văn L khai:*

Anh L với ông Hoàng Văn M là anh em ruột. Anh là người chở vật liệu cho ông H, ông H nhờ anh thuê người múc móng xây bờ tường bao. Anh không biết thửa đất tiếp giáp với đất ông H là của ai. Lúc đó có một đoạn bờ sập xuống

là bờ tường của ông H và một bờ tường nhỏ tiếp giáp hay gần sát thì anh không nhớ đây là bờ tường của bà H xây. Sau đó ông H mức hết và xây mới toàn bộ. Anh không biết mốc giới hiện tại của hai thửa đất giữa ông H và bà H có đúng với trước đây không. Anh L đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- *Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng bà Bùi Thị T khai:*

Bà là người ở gần hai thửa đất của bà H và ông H. Thửa đất trước khi bà H mua thì không có tường bao, sau khi bà H mua thì bà H xây tường bao xung quanh bằng tường sò nhưng xây thấp. Bà không nhớ rõ thời gian nhưng khi mưa bão thì bờ tường đó bị sập, trôi đất đá. Ông H xây lại, nhưng ông H xây có đúng mốc giới hay không thì bà không biết. Vợ chồng bà không biết xây tường bao, không ký giấy tờ xác nhận gì cho bà H. Bà đã xem tài liệu bà H cung cấp cho Tòa án nhưng không pH do bà ký, nội dung xác nhận không phải do bà viết. Bà đề nghị hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử vắng mặt.

- *Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng chị Nguyễn Thị L, anh Lê Văn K thống nhất khai:*

Chị L và anh Lê Văn K là vợ chồng. Anh K và chị L có bán cho bà H và ông M một mảnh đất được UBND phường QP hợp lý hóa sau khi có đơn xin đất của anh K và được xã đồng ý cấp đất. Diện tích đất bao nhiêu anh chị không nhớ rõ. Khi chị L và anh K bán cho bà H ông M thì thửa đất trông không có công trình gì trên đất, không có mốc giới, không có bờ tường bao xung quanh. Khi chuyển nhượng thửa đất cho bà H, ông M không biết bao nhiêu mét vuông vì chuyển nhượng cả vật đất. Bà H có nhờ chị ký vào văn bản có nội dung bán cho bà H thửa đất có kích thước $27m \times 28m = 756m^2$, khi bán có viết giấy chuyển nhượng, không có kích thước, chỉ có thửa đất giáp những ai. Chị không biết bờ tường ngăn cách giữa 2 thửa đất của ông H và bà H có đúng mốc giới hay không. Anh K và chị L đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt anh chị.

- *Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Hoàng Ngọc T khai:* Ông Hoàng Ngọc T và bà Nguyễn Thị Hồng H (Nguyễn Thị H) là vợ chồng. Ông bà có chuyển nhượng cho ông Hồ Ngọc H ba thửa đất liền kề nhau ở khối TA phường QP thị xã Hoàng Mai. Một thửa đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, một thửa đất mua của UBND xã QP và một phần đất ông T và bà H khai hoang tổng diện tích $1168m^2$. Khi chuyển nhượng cho ông H thửa đất chưa xây tường bao mốc giới. Giáp ranh với thửa đất của bà H ông M là bờ đất.

- *Tại biên bản xác minh ông Hồ Hùng A (nguyên là cán bộ địa chính UBND phường QP) cung cấp thông tin sau:* Thửa đất số 521 tờ bản đồ địa chính số 17 có diện tích theo bản đồ là $795,4m^2$. Sau khi bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn M làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 521 tờ bản đồ số 17 thì phát hiện hình thể thửa đất không phù hợp với bản đồ địa chính năm 1997 và bản đồ đo đạc tham khảo năm 2008. Sau khi phát hiện sai lệch về bản đồ địa chính số đối với thửa đất số 521 tờ bản đồ số 17, bà H và ông M đã yêu cầu văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã Hoàng Mai thực hiện trích đo lại thửa đất và chỉnh lý bản đồ địa chính. Bà H và ông M đã đồng ý với kết quả đo đạc lại của Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Hoàng Mai. UBND

phường QP xét duyệt hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở đề nghị của chủ sử dụng đất là bà H và ông M. Theo đó UBND thị xã Hoàng Mai đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn M đối với thửa đất số 745, 746 tờ bản đồ số 17 (được tách từ thửa 521 tờ bản đồ số 17). Nguyên nhân thửa đất số 521 tờ bản đồ số 17 (được phê duyệt năm 2017) có vị trí các điểm mốc giới khác so với hiện trạng sử dụng đất thực tế vì lý do gì thì ông Hùng A không biết.

- Kết quả xác M nguồn gốc thửa đất số 745, 746 tờ bản đồ số 17 tại UBND phường QP và quá trình sử dụng đất của ông Hoàng Văn M và bà Nguyễn Thị H, quá trình sử dụng đất của ông Hồ Ngọc H như sau:

Theo bản đồ địa chính năm 1997 (bản đồ gốc) thửa đất số 745 và thửa 746 tờ bản đồ số 17 tương ứng với thửa đất số 538 tờ bản đồ số 126-77 có diện tích theo bản đồ là 705m². Theo bản đồ 299 chưa hình T thửa đất.

Theo bản đồ địa chính năm 1997 và bản đồ địa chính dạng số ranh giới thửa đất của bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn M với thửa đất của ông Hồ Ngọc H là đường ranh giới mà không PH thể hiện là bờ đất hay lối đi chung.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 745, 746 tờ bản đồ số 17 thể hiện nguồn gốc đất là bà H và ông M mua của ông Lê Văn Khanh, ông K được UBND phường QP cấp đất năm 2001.

Theo bản đồ địa chính năm 1997 và bản đồ địa chính năm 1997 chỉnh lý ông Hồ Ngọc H sử dụng các thửa đất số 537, 528, 652.11 tờ bản đồ 126-77 tương ứng với bản đồ địa chính dạng số là thửa 542, 522 tờ bản đồ số 17.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về chấp hành các quy định của BLTTDS:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng chấp hành đầy đủ các quy định của BLTTDS.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 điều 39, khoản 1 điều 147, điều 165, điều 227, 228, 229 của BLTTDS. Điều 170, khoản 1 Điều 175, 176 của BLDS 2015; Điều 5, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Điều 27 nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016.

Xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn M.

- Về chi phí tố tụng: Bà H và ông M PH chịu toàn bộ chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

- Về án phí: Buộc bà H và ông M PH chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35 BLTTDS vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện. Thửa đất tranh chấp tại phường QP, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An. Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 39 của BLTTDS. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai tỉnh Nghệ An.

[2]. Những người làm chứng gồm anh Hoàng Văn L, bà Bùi Thị T, chị Trần Thị L, anh Lê Văn K, ông Nguyễn Ngọc T, ông Hoàng Ngọc T, anh Cao Hữu H đã có đơn xin xét xử vắng mặt và đã trình bày lời khai tại Tòa án. Tại phiên tòa, những người làm chứng vắng mặt. HĐXX căn cứ vào Điều 229 của BLTTDS. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt người làm chứng.

[3]. Đối với các bản viết tay do bà Nguyễn Thị H cung cấp cho Tòa án tại các bút lục 30, 31, 32, 33 có xác nhận của một số cá nhân nhưng nội dung không rõ ràng, không liên quan đến vụ án, không có xác nhận chữ ký của UBND phường nơi người ký tên cư trú. Căn cứ vào điều 93, 94 của BLTTDS, những tài liệu này không phải là chứng cứ của vụ án.

[4]. Xét nguồn gốc thửa đất số 745 tờ bản đồ số 17 diện tích 458,9m² (trong đó có 400m² đất ở đô thị và 58,9m² đất trồng cây lâu năm) và thửa 746 tờ bản đồ số 17 có diện tích 235,2m² đất trồng cây lâu năm đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng là số CX223404 và CX223403 cùng ngày 08/7/2020 mang tên chủ sử dụng đất bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn M được tách từ thửa 521 tờ bản đồ số 17. Tương ứng với bản đồ địa chính năm 1997 là thửa đất số 538 tờ bản đồ số 126-77 diện tích 705m².

[5]. Bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn M cho rằng ông Hồ Ngọc H lấn chiếm phần đất của bà H và ông M có diện tích đo vẽ thực tế là 106,4m² với căn cứ là phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 20/10/2016 theo đó thửa đất số 521 tờ bản đồ số 17 có diện tích 795,4m² (BL183, 184). Hội đồng xét xử xét thấy phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 20/10/2016 được xác lập để thực hiện đo vẽ bản đồ địa chính theo Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT về bản đồ địa chính do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành. Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 20/10/2016 không pH là các giấy tờ theo Điều 100 của luật đất đai năm 2013. Căn cứ để xác định quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn M là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX223404 và CX223403 được cấp cùng ngày 08/7/2020. Bà H cho rằng diện tích đất bà H, ông M mua của ông Kvà bà L vào năm 2000 một thửa đất với diện tích 709m², sau đó bà H khai hoang phát bờ bụi thêm gần 100m² và mua thêm của những người khác nhưng căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H và ông M cung cấp cho Tòa án thể hiện bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn M có lập giấy chuyển nhượng đất vào năm 2003 với ông Kvà bà L không ghi diện tích đất chuyển nhượng (BL47), không thể hiện bà H và ông M mua thêm đất của ai

khác. Do đó lời trình bày của bà H là không có căn cứ và không được hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 745 và 746 tờ bản đồ số 17 là cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Theo kết quả xác M ông Hồ Hùng Anh nguyên là cán bộ địa chính phường QP. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H và ông M phát hiện thấy thửa đất 521 tờ bản đồ số 17 không phù hợp với bản đồ địa chính năm 1997 do đó đã yêu cầu bà H và ông M thực hiện việc trích đo lại thửa đất và chỉnh lý bản đồ địa chính (BL166). Điều này phù hợp với tài liệu do văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã Hoàng Mai cung cấp là “Hợp đồng kinh tế trích lục đo vẽ bổ sung địa chính thửa đất, lập chỉnh lý hồ sơ địa chính phục vụ nhu cầu của người sử dụng đất” (BL163). Việc thực hiện dẫn đạc do ông Hoàng Văn M thực hiện, sau khi có kết quả đo đạc bà H đã ký tên vào phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất thửa 745 và thửa 746 tờ bản đồ số 17 ngày 06/10/2019 (BL155,156). Đồng thời, quá trình UBND phường QP xét duyệt hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 745 và 746 tờ bản đồ số 17 bà H ông M không có ý kiến gì về diện tích đất được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL58). Đồng nghĩa với việc bà H và ông M đã đồng ý với hiện trạng sử dụng đất và diện tích đất được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó ranh giới của hai thửa đất được xác định theo hiện trạng sử dụng đất, phần đất của ông M và bà H sử dụng có đường ranh giới tiếp giáp với bờ tường do ông Hồ Ngọc H xây dựng. Điều này phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án, rằng hiện trạng thửa đất 745 và thửa đất 746 bà H ông M đang sử dụng diện tích không thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại vị trí bà H cho rằng trước đây là phần đất bà H sử dụng bị ông H lấn chiếm không có dấu vết của bờ móng cũ do bà xây dựng (BL 140). Phù hợp với khai của người làm chứng là ông Nguyễn Ngọc T (BL 110). Đồng thời tổng diện tích của hai thửa đất 745 và 746 tờ bản đồ số 17 là 694,1m² so với thửa 538 tờ bản đồ số 126-77 chênh lệch diện tích là 10,9m². Hình thể đường ranh giới hiện tại so với đường ranh giới theo bản đồ 1997 là tương đồng nhau. Căn cứ vào Điều 175, 176 của BLDS năm 2015, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của bà H và ông M về việc buộc ông Hồ Ngọc H trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 106,4m² là không có căn cứ và không được hội đồng xét xử chấp nhận.

[7]. Xét yêu cầu xây bờ tường mốc giới của bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn M. Bà H, ông M yêu cầu ông Hồ Ngọc H xây lại tường bao tại vị trí mà cho H cho rằng ông H lấn chiếm diện tích đất của ông bà. Bà H không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng M tại vị trí bà H cho rằng có bờ tường của bà H xây dựng. Đồng thời kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cũng xác định tại vị trí bà H cho rằng có bờ tường của bà H hiện không còn dấu vết bờ tường. Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ xác định ông Hồ Ngọc H lấn chiếm đất của bà H do đó yêu cầu xây dựng lại bờ tường bao mốc giới của bà H là không có căn cứ và không được hội đồng xét xử chấp nhận.

[8]. Về bờ đất ngăn cách giữa thửa đất của bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn M với thửa đất của ông Hồ Ngọc H. Các bên đương sự đều thống nhất vào năm 2016 khi ông H xây tường bao thửa đất của ông Hồ Ngọc H, hai bên thống nhất để lại một phần đất ngăn cách giữa phần đất hai gia đình sử dụng. Hội đồng xét xử xét thấy theo bản đồ địa chính năm 1997 và bản đồ địa chính dạng số không thể hiện giữa thửa đất của ông H sử dụng và các thửa đất của bà H và ông M có lối đi chung hay bờ đất mà thể hiện là đường ranh giới. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thể hiện hiện trạng sử dụng đất không có bờ đất ngăn cách giữa mốc giới của thửa đất 745, 746 tờ bản đồ số 17 với thửa đất của ông H sử dụng. Ông H cho rằng phần đất này hiện đang do bà H và ông M quản lý. Mặt khác bà H không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng M phần bờ đất chung hiện do ông H quản lý nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của bà H và ông M.

[9]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của bà H và ông M không được chấp nhận. Căn cứ vào điều 157, điều 165 của BLTTDS. Bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn M phải tự chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tổng số tiền 8.500.000đ.

[10]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn M không được chấp nhận do đó ông M và bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 170, 175, 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147; Điều 229 của BLTTDS. Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn M gồm: Buộc ông Hồ Ngọc H trả lại diện tích đất thực tế bị lấn chiếm là 106,4m² thuộc thửa đất số 745, 746 tờ bản đồ số 17. Buộc ông Hồ Ngọc H xây lại bờ tường bao của bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn M đã xây dựng tại vị trí bị lấn chiếm. Buộc ông Hồ Ngọc H trả lại phần đất chung ngăn cách giữa mốc giới hai thửa đất 745, 756 tờ bản đồ số 17 với thửa đất của ông Hồ Ngọc H có kích thước 70cm kéo dài theo ranh giới thửa đất.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn M phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tổng số tiền 8.500.000đ.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn M phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003404 ngày 24/01/2022. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn M số tiền tạm ứng án phí 950.000đ.

4. Về quyền kháng cáo. Nguyên đơn ông Hoàng Văn M và bà Nguyễn Thị H, bị đơn ông Hồ Ngọc H, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trọng thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thị xã Hoàng Mai;
- Chi cục THADS thị xã Hoàng Mai;
- TAND tỉnh Nghệ An.
- Lưu VP, HS;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Phạm Hồng Lĩnh