

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 45/2025/DS-PT

Ngày: 24-3-2025

V/v “Tranh chấp đất đai”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Anh

Các Thẩm phán: Bà Đoàn Thị Kiều Hương

Bà Nguyễn Thị Hải Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Xuân - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và ngày 24 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 135/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2024 về “Tranh chấp đất đai”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 15/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Lê Thị O, sinh năm 1980. Địa chỉ: Xóm Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Nghệ An. Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn chị Lê Thị O: Bà Nguyễn Thị S và bà Trần Ánh D. Công tác tại: Công ty L và cộng sự. Địa chỉ: P, tòa nhà K, đường T, khu đô thị V, phường Đ, quận L, thành phố Hà Nội. Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

2. Bị đơn:

- Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1983 và chị Trần Thị Thu H, sinh năm 1985. Địa chỉ: Khối F, thị trấn D, huyện T, Nghệ An. Có mặt.

- Ông Trần Trọng T, sinh năm 1957 và bà Trần Thị T1, sinh năm 1959. Địa chỉ: Xóm S, xã K, huyện N, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Trịnh Văn S1, sinh năm 1958 và bà Lê Thị H1, sinh năm 1960. Địa chỉ: Khối F, thị trấn D, huyện T, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn chị Lê Thị O.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Ý kiến của nguyên đơn chị Lê Thị O:

Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 149, tờ bản đồ số 17) tại khối F, thị trấn T, huyện T, tỉnh Nghệ An là tài sản riêng của chị Lê Thị O được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Nghệ An (gọi tắt là UBND huyện T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) ngày 17/10/2011 mang tên Lê Thị O. Thửa đất này có nguồn gốc do chị Lê Thị O mua của ông Trịnh Văn S1 vào năm 2010. Tại thời điểm mua đất của ông S1, thì ông Trần Trọng T cũng mua đất của ông S1; khi mua đất của ông S1 thì không biết thửa đất có diện tích bao nhiêu m²; sau khi Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đo vẽ xong mới trả tiền cho ông S1; chị Lê Thị O và anh Nguyễn Trọng P1 thống nhất anh P1 sử dụng 212 m², diện tích còn lại khoảng 230 m² chị O sử dụng. Chị O đã làm thủ tục và được GCNQSDĐ ngày 17/10/2011 mang tên Lê Thị O và đất để trồng từ đó cho đến nay, trên đất không có công trình hay cây cối gì. Theo GCNQSDĐ thì thửa đất của chị O phía Nam giáp đường xóm là 8,94 m; phía Bắc là 11,96 m; phía Đông giáp nương nước với bà T2 có chiều dài là 22,47 m; phía Tây giáp với đất ông Trần Trọng T có chiều dài là 22,08 m.

Quá trình sử dụng đất đã bị vợ chồng anh Nguyễn Văn P và vợ là Trần Thị Thu H (con gái và con rể của ông Trần Trọng T) lấn chiếm 41,4 m²; trên phần đất lấn chiếm anh P, chị H đã xây dựng bờ rào bằng gạch táp lộ phía ngoài, phía sau đã xây dựng công trình vệ sinh. Sau đó, chị O đã làm đơn đến UBND thị trấn T và đã hoà giải nhiều lần, lần cuối là ngày 08/4/2022, gia đình anh P thừa nhận sai đã lấn và hứa sẽ trả lại 28 m² đã lấn chiếm cho chị O trước ngày 30/4/2022; nhưng sau đó gia đình anh P vẫn không trả; ngày 31/5/2023 UBND thị trấn lại triệu tập các bên đến và yêu cầu gia đình anh P trả đất, nhưng gia đình anh P vẫn không trả đất đã lấn chiếm.

Chị Lê Thị O khởi kiện yêu cầu gia đình anh Nguyễn Văn P tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm; trả lại cho chị Lê Thị O diện tích khoảng 41,4 m² đã lấn chiếm của thửa đất số 77, tờ bản đồ số 13 (nay là thửa đất số 149, tờ bản đồ số 17) tại khối F, thị trấn T, huyện T, tỉnh Nghệ An.

2. Ý kiến của bị đơn ông Trần Trọng T, bà Trần Thị T1, chị Trần Thị Thu H và anh Nguyễn Văn P:

Ông T và bà T1 là vợ chồng, chị Trần Thị Thu H là con gái, anh Nguyễn Văn P là con rể của ông T và bà T1. Ngày 20/6/2011, ông Trần Trọng T và bà Trần Thị T1 có nhận chuyển nhượng thửa đất số 78, tờ bản đồ số 13 (nay là thửa đất số 142, tờ bản đồ 17) tại khối 5 (nay là khối F), thị trấn T, huyện T, tỉnh Nghệ An với diện tích 212 m² của ông Trịnh Văn S1. Theo GCNQSDĐ thì mặt trước giáp đường rộng 8,94 m, phía giáp đất chị Lê Thị O là 22,8 m, phía sau giáp đất ông Trịnh Văn S1 11,49 m, phía giáp chị T4 16,06 m; phía giáp đất ông S2 là 5,99 m. Thửa đất ông T và bà T1 nhận chuyển nhượng của ông Trịnh Văn S1, đã được cấp GCNQSDĐ ngày 20/6/2011, mang tên ông Trần Trọng T và bà Trần Thị T1; thửa đất này ông T, bà T1 nhận chuyển nhượng cùng một lần với chị Lê Thị O vào năm 2010. Ông T, bà T1 sử dụng ổn định đến năm 2021 thì phát sinh tranh

chấp với chị Lê Thị O. Sự việc tranh chấp đất đai giữa hai gia đình đã được Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T, tỉnh Nghệ An, hòa giải nhưng không thành.

Nay chị Lê Thị O cho rằng ông T, bà T1 và vợ chồng anh P, chị H lấn chiếm diện tích 41,4 m² đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ 17, địa chỉ Khối F, thị trấn T, huyện T, tỉnh Nghệ An thì phía bên bị đơn không nhất trí, vì hiện nay diện tích đất của bị đơn cũng đang thiếu so với diện tích được ghi trong GCNQSDĐ; ngay sau khi nhận chuyển nhượng từ ông Trịnh Văn S1 thì ông T, bà T1 đã làm nhà ở kiên cố, phía giáp với chị O cũng đã xây tường rào cao hơn 02 m, ngăn cách hẳn với đất chị O, còn phía giáp bên nhà chị T4, thì chị T4 đã xây dựng nhà kiên cố 02 tầng trước khi vợ chồng ông T, bà T1 và chị O nhận chuyển nhượng đất của ông S1.

Thửa đất số 78, tờ bản đồ số 13, tại khối 5 (nay là khối F), thị trấn T, huyện T thuộc quyền quản lý sử dụng của ông T, bà T1; anh Nguyễn Văn P và chị Trần Thị Thu H là người đang sử dụng thửa đất này. Theo số liệu đo đạc mới, thửa đất của gia đình ông T có số thửa 142, tờ bản đồ số 17; diện tích thực tế hiện nay gia đình đang sử dụng cũng chỉ có khoảng 200 m², cũng không đủ so với diện tích được ghi trong GCNQSDĐ.

Trên thửa đất số 78 hiện nay có 01 nhà gỗ (dạng nhà ống) lợp ngói, bên trong nhà có bếp, công trình vệ sinh, là của vợ chồng anh P và chị H xây dựng nên. Phần giáp ranh với đất chị O có công trình vệ sinh và 01 bức tường ngăn cách cao khoảng gần 02 m, bằng đá và gạch táp lô, do vợ chồng anh P và chị H xây dựng cố định ngay sau khi nhận chuyển nhượng. Các công trình bờ tường và công trình vệ sinh, vợ chồng anh P đã xây, là xây trên đất của ông T, chứ không xây trên đất của chị O, xây theo GCNQSDĐ đã được cấp. Bên bị đơn khẳng định là không lấn chiếm đất của chị O, bởi đất của bên bị đơn hiện nay đang sử dụng cũng đang thiếu so với diện tích được ghi trong GCNQSDĐ. Đông Tây tứ cận của thửa đất bên bị đơn thì đã có ranh giới cố định, phía trước (T3) giáp đường nhựa liên xóm; phía bên nhà cô T4 (phía Bắc) thì đã xây dựng nhà 02 tầng kiên cố trước khi bị đơn và chị O nhận chuyển nhượng của ông S1; phía sau (phía Đông) giáp với đất của ông S1 đã xây nhà cố định; phía bên chị O (phía Nam) thì gia đình đã xây tường ngăn cách cố định từ đó cho đến nay. Còn đất của chị O, về phía Nam giáp với đất bà T2 hiện tại theo như trong GCNQSDĐ của chị O còn có 01 con mương thoát nước rộng 1,5 m, nhưng hiện tại thì cũng không còn nữa, mà hiện nay giáp ranh giữa đất của chị O với bà T2 là 01 bức tường gạch táp lô cao khoảng 01 m, chưa được da trát.

3. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Vợ chồng ông Trịnh Văn S1 và bà Lê Thị H1 trước đây có thửa đất số 17, tờ bản đồ số 13 ở khối F (khối E cũ), thị trấn T. Khoảng năm 2001, ông S1, bà H1 bán cho vợ chồng chị Nguyễn Thị T4 khoảng 320 m², có chiều rộng 16 m, chiều sâu khoảng 20 m. Sau khi mua xong gia đình chị T4 làm nhà như hiện nay. Năm 2007, ông S1, bà H1 tiếp tục bán cho vợ chồng chị H2 khoảng 120 m², chiều rộng 6 m, chiều sâu khoảng 20 m, bằng với chiều sâu của chị T4. Do đang còn thừa 01 phần đất trống khoảng 400 m² phía sau phần đất đã bán cho chị T4 và chị H2, khi

anh P và chị O đến hỏi mua thì ông S1 xác định lấy mốc từ móng nhà của 02 gia đình phía trước đã xây kéo ra phía sau ra sát đất bà T2 được bao nhiêu là của 02 người. Sau đó anh P và chị O thống nhất như thế nào ông S1 không rõ. Vợ chồng ông S1 đã thống nhất mọi thủ tục mua bán là do 02 người mua chịu. Khi làm mốc thì anh P đã kêu gia đình chị H2 và chị T4 ra cùng ký giáp ranh. Ông S1 khẳng định phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh P và chị O đúng như hiện trạng mà 02 người đang sử dụng hiện tại.

4. Ý kiến của người làm chứng:

- Ý kiến của chị Nguyễn Thị H2:

Năm 2006, vợ chồng chị H2 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trịnh Văn S1 diện tích 120 m² của thửa số 17, tờ bản đồ số 13, khối 5 (nay là khối F), thị trấn T, huyện T; chiều rộng theo mặt đường Võ Thúc Đ là 06 m và chiều sâu là 20 m. Khi vợ chồng mua đất thì vợ chồng chị Nguyễn Thị T4 đã mua trước đó và đã làm móng nhà; chị T4 mua phần đất góc giáp 02 mặt đường; phía sau thửa đất của vợ chồng chị T4 mua, gia đình ông S1 còn thừa một phần đất, diện tích bao nhiêu chị H2 không rõ. Đến năm 2010, vợ chồng ông S1 bán cho anh P và chị O, khi 02 người đó mua bán có xem xét thực địa tính từ mép móng của 02 gia đình vợ chồng chị H2 với nhà chị T4 kéo ra phía sau sát với đất bà T2.

- Ý kiến của chị Nguyễn Thị T4:

Năm 2001, vợ chồng chị T4 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trịnh Văn S1 diện tích 400 m²; có chiều rộng mặt đường V là 16 m và chiều sâu ra phía sau là 25 m, tổng diện tích là 400 m². Khi nhận chuyển nhượng đã cắm mốc tại thực địa, cùng với chính quyền địa phương và gia đình chị T4 tiến hành làm móng; đến năm 2012 thì xây dựng nhà 02 tầng kiên cố như hiện nay. Sau đó gia đình được cấp GCNQSDĐ theo đúng diện tích đã nhận chuyển nhượng. Khi giải phóng mặt bằng để mở rộng đường V đã thu hồi một phần diện tích đất và tiến hành cấp lại GCNQSDĐ hiện trạng như hiện nay. Gia đình chị H2, anh S2 mua đất vợ chồng ông S1 lúc nào chị T4 không nhớ; năm 2012, gia đình chị T4 xây nhà thì thấy vợ chồng ông S1 đã bán cho 02 gia đình anh Nguyễn Văn P (bố vợ là ông Trần Trọng T) và chị Lê Thị O, sau đó gia đình ông T và anh P xây dựng nhà kiên cố như hiện nay, còn chị O vẫn để đất trống như vậy cho đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 147; 157; 165; 227; 228; 244 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 158; 163; 164; 166; 288 Bộ luật dân sự; Điều 235; 236; 237 Luật đất đai năm 2024; Điều 26, 27 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.

Xử: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị O về việc yêu cầu bị đơn là vợ chồng ông Trần Trọng T, bà Trần Thị T1 và vợ chồng anh Nguyễn Văn P, chị Trần Thị Thu H trả lại diện tích 41,4 m² đã lấn chiếm của thửa đất số 77, tờ bản đồ số 13 (nay là thửa 149, tờ bản đồ số 17) tại khối F, thị trấn D, huyện T,

tỉnh Nghệ An, trị giá là: 414.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Ngày 03/10/2024, nguyên đơn chị Lê Thị O có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DSST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Nghệ An. Tòa án sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá các nội dung, bản chất của vụ việc một cách toàn diện, khách quan nên đưa ra quyết định không chính xác gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị Lê Thị O; không đưa Ủy ban nhân dân huyện T vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm tố tụng. Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc xét xử lại theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị O.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn chị Lê Thị O và người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo hợp lệ.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp kháng cáo của nguyên đơn chị Lê Thị O; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Xem xét theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát và các đương sự có mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Trần Trọng T và bà Trần Thị T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn S1 và bà Lê Thị H1 vắng mặt nhưng đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần 2. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn ông Trần Trọng T và bà Trần Thị T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn S1 và bà Lê Thị H1.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn chị Lê Thị O nộp trong hạn luật định, hình thức và nội dung đơn kháng cáo hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của chị Lê Thị O, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Đối với nội dung kháng cáo Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện T vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm tố tụng, thấy rằng:

Theo đơn khởi kiện của chị Lê Thị O có nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Trọng T, bà Trần Thị T1 và anh Nguyễn Văn P, chị Trần Thị Thu

H trả lại diện tích 41,4 m² đã lấn chiếm cho chị Lê Thị O, không yêu cầu huỷ GCNQSDĐ đã được cấp. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định nguyên đơn là chị Lê Thị O, bị đơn là ông Trần Trọng T, bà Trần Thị T1 và anh Nguyễn Văn P, chị Trần Thị Thu H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Văn S1, bà Lê Thị H1 là đúng quy định.

Tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cho rằng Toà án cấp sơ thẩm xác định vợ chồng chị Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Cảnh S2 và vợ chồng chị Nguyễn Thị T4, anh Trần Văn B tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng là không đúng mà phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, vợ chồng chị Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Cảnh S2 và vợ chồng chị Nguyễn Thị T4, anh Trần Văn B là người mua đất của vợ chồng ông Trịnh Văn S1 và bà Lê Thị H1 trước và biết việc mua bán đất giữa vợ chồng ông Trịnh Văn S1 với nguyên đơn và bị đơn, là hộ liền kề với bị đơn, không có tranh chấp gì với bị đơn và nguyên đơn. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm xác định họ tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng là có căn cứ.

[3.2] Đối với nội dung kháng cáo buộc bị đơn phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên diện tích 41,4 m² của thửa đất số 149, tờ bản đồ số 17 tại khối F, thị trấn D, huyện T, tỉnh Nghệ An để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho chị Lê Thị O, thấy rằng:

Theo GCNQSDĐ số BE 670728 ngày 17/10/2011 do UBND huyện T cấp mang tên Lê Thị O thể hiện thửa đất số 77, tờ bản đồ số 13 có diện tích 230 m²; theo GCNQSDĐ số BE 670706 ngày 20/6/2011 do UBND huyện T cấp mang tên Trần Trọng T thể hiện thửa đất số 78, tờ bản đồ số 13 có diện tích 212 m². Tuy nhiên, theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2018 thì thửa đất số 149 (trước đây là thửa số 77) có diện tích 198,8 m², thửa đất số 142 (trước đây là thửa số 78) có diện tích 202,8 m².

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất thừa nhận nguồn gốc thửa đất của nguyên đơn và bị đơn đều do nhận chuyển nhượng từ thửa đất của gia đình ông Trịnh Văn S1. Khi chuyển nhượng thì người chuyển nhượng là ông Trịnh Văn S1 và người nhận chuyển nhượng là chị Lê Thị O và ông Trần Trọng T đều không biết phần đất ông Trịnh Văn S1 chuyển nhượng có bao nhiêu m²; sau khi cơ quan có thẩm quyền đo đạc diện tích đất mới thống nhất chị O sử dụng 230 m², gia đình ông T sử dụng 212 m².

Tại Công văn số 189/CV-CNVPĐK ngày 13/8/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận:

Tại bản đồ địa chính lý bản đồ địa chính ngày 26/4/2024 của Chi nhánh không thể hiện đường ranh giới pháp lý theo Giấy chứng nhận đã cấp do Giấy chứng nhận đã cấp được đo đạc chỉnh lý trên tờ bản đồ cũ đo đạc năm 1999 không theo hệ tọa độ chính quy, ranh giới hiện trạng không còn các điểm địa vật rõ nét khi đo bản đồ 1999 và hiện trạng có tại thực địa do đó không thể hiện ranh giới thửa đất theo Giấy chứng nhận đã cấp khi đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính của thị trấn H. Vì vậy trên bản đồ địa chính lý ngày 26/4/2024 của Chi nhánh chưa thể hiện ranh giới theo Giấy chứng nhận đã cấp. Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy các

thửa đất liên quan Chi nhánh nhận thấy việc đo đạc và cập nhật chỉnh lý bản đồ địa chính tại thời điểm 2011 là chưa đúng quy định dẫn đến Giấy chứng nhận đã cấp của ông Trần Trọng T và chị Lê Thị O chưa đúng với mốc ranh giới nhận chuyển nhượng trên thực địa tại thời điểm cấp giấy.

Như vậy, không thể căn cứ mốc giới thể hiện tại GCNQSDĐ cấp cho chị Lê Thị O và GCNQSDĐ cấp cho ông Lê Trọng T5 để xác định ranh giới, diện tích của thửa đất số 77 và thửa đất số 78; nguyên đơn chị Lê Thị O căn cứ vào diện tích thửa đất thể hiện tại GCNQSDĐ được cấp cho chị Lê Thị O để cho rằng bị đơn lấn chiếm đất là không có cơ sở.

Nguyên đơn chị Lê Thị O còn cho rằng căn cứ để khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất tranh chấp là Bản đồ đạc chỉnh lý ngày 01/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

Xét nội dung trình bày của nguyên đơn chị Lê Thị O thấy rằng ngày 04/6/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Nghệ An đã ban hành Thông báo số 418/TB-CNVPĐK về việc thu hồi, hủy bỏ trích đo số 1719/2021/BĐĐC/CNVPĐKTC được phê duyệt ngày 01/12/2021 của chị Lê Thị O với lý do “trên bản đồ trích đo thể hiện đường ranh giới hiện trạng được chủ sử dụng đất và các chủ sử dụng đất liên kề xác định tại thực địa và đường ranh giới pháp lý được UBND huyện T cấp ngày 17/10/2011 mang tên chị Lê Thị O. Tuy nhiên giấy chứng nhận đã cấp được đo đạc chỉnh lý trên tờ bản đồ cũ đo đạc năm 1999 không theo hệ tọa độ chính quy (HN 72, VN2000) ranh giới hiện trạng không còn các điểm địa vật rõ nét khi đo bản đồ 1999 và hiện trạng có tại thực địa. Việc chuyển vẽ ranh giới giữa GCN thể hiện trên bản đồ đạc chỉnh lý phê duyệt ngày 01/12/2021 chỉ dựa trên sự tương đồng của một số đường ranh trên hai tờ bản đồ địa chính (cũ và mới) do đó việc thể hiện ranh giới theo GCN lên hiện trạng không đảm bảo độ chính xác cao”.

Mặt khác, bản trích đo này được cơ quan có thẩm quyền đo đạc theo yêu cầu của chị O, không có sự chứng kiến của bị đơn. Do đó, cũng không thể căn cứ vào mốc giới được xác định tại Bản đồ đạc chỉnh lý ngày 01/12/2021 để xác định ranh giới, diện tích thửa đất số 77, 78 như yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Công văn số 189/CV-CNVPĐK ngày 13/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận: “ranh giới xác định trong bản đồ đạc chỉnh lý ngày 26/4/2024 không phải là ranh giới theo giấy chứng nhận đã cấp mà là ranh giới theo bản đồ địa chính thị trấn T đo đạc theo hiện trạng được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N phê duyệt ngày 05/02/2018 và các đường ranh giới theo các đương sự xác định tại thực địa”.

Như vậy, cần căn cứ vào mốc giới thửa đất 77, 78 được xác định tại Bản đồ địa chính năm 2018 và Bản đồ đạc chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 26/4/2024 để xác định ranh giới, diện tích thửa đất 77, 78.

Tại Bản đồ đạc chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 26/4/2024 thể hiện ranh giới theo tường xây hiện trạng trùng với bản đồ địa chính được phê duyệt ngày 05/02/2018. Diện tích đất của nguyên đơn và bị đơn thể hiện tại bản đồ địa chính

năm 2018 đều thiếu so với diện tích đất thể hiện tại 02 GCNQSDĐ của nguyên đơn, bị đơn. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lê Thị O và ông Trịnh Văn S1 không thể hiện kích thước các cạnh thửa đất chị Lê Thị O nhận chuyển nhượng của ông Trịnh Văn S1; nguyên đơn chị Lê Thị O cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ thể hiện khi chuyển nhượng, chị Lê Thị O và ông Trịnh Văn S1 đã thỏa thuận về kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất chị Lê Thị O nhận chuyển nhượng.

Ngoài ra, GCNQSDĐ của ông Trần Trọng T được cấp trước GCNQSDĐ của chị Lê Thị O; sau khi nhận chuyển nhượng gia đình anh Nguyễn Văn P (con rể ông Trần Trọng T) đã tạo lập các tài sản trên đất, xây dựng tường rào ngăn cách giữa thửa đất số 77 và thửa đất số 78 nhưng chị Lê Thị O không tranh chấp, khiếu nại gì; tứ cận thửa đất của chị Lê Thị O cũng đã được các hộ liền kề xây dựng, tạo lập tài sản trên đất để ngăn cách giữa các thửa đất từ trước thời điểm chị Lê Thị O nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Trịnh Văn S1; các đương sự cũng thừa nhận khi chuyển nhượng ông Trịnh Văn S1 xác định lấy mốc từ móng nhà đã xây của gia đình chị Nguyễn Thị H2 và gia đình chị Nguyễn Thị T4 ở phía trước kéo ra phía sau được bao nhiêu là của chị Lê Thị O, ông Trần Trọng T. Kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ ngày 26/4/2024 thì thửa đất số 78 (nay là thửa 142) của ông Trần Trọng T có diện tích 202,8 m² thiếu 9,2 m² so với GCNQSDĐ; thửa đất số 77 (nay là thửa đất số 149) của chị Lê Thị O có diện tích 198,8 m² thiếu 31,2 m² so với GCNQSDĐ. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện vị trí và diện tích thực tế hai bên đang sử dụng, trùng với ranh giới theo bản đồ địa chính của Nhà nước.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án sơ thẩm đã xem xét toàn diện, đầy đủ các tài liệu chứng cứ và quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị O là có căn cứ. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị Lê Thị O, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Chị Lê Thị O phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Không chấp nhận kháng cáo của chị Lê Thị O; giữ nguyên của Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Nghệ An.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc chị Lê Thị O phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) chị Lê Thị O đã nộp tại Chi cục Thi hành án

dân sự huyện T, tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011871 ngày 11 tháng 10 năm 2024. Chị Lê Thị O đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND huyện T;
- Chi Cục THADS huyện T;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Hoàng Ngọc Anh