

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số 74/2025/DS-ST

Ngày 30/6/2025

*“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”*

**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 Trần Thị Thúy Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Dương Thanh Cảnh và ông Hồ Bá Võ

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Phương Anh – Thư ký viên 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 ngày 24/6 và 30/6/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý 231/2024/TLST-DS ngày 09/10/2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 107/2025/QĐXXST- DS ngày 07/5/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Thái Đình M, sinh năm 1968 và ông Thái Đình M1, sinh năm 1958; Địa chỉ: Xóm H, xã H, huyện Đ, tỉnh Nghệ An; ông M vắng mặt, ông M1 có mặt.

Bị đơn: Ông Thái Đình H; sinh năm 1970 và bà Thái Thị S, sinh năm ; địa chỉ: Xóm M, xã H, huyện Đ, tỉnh Nghệ An; ông H có mặt tại phiên tòa ngày 24/6, vắng mặt ngày 30/6; bà S có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Thái Thị D, sinh năm 1949; Địa chỉ: Số nhà A, Thị trấn Q, huyện C, Đ; vắng mặt.

+ Bà Thái Thị L; sinh năm 1949; địa chỉ: Xóm B, xã T, huyện Đ, tỉnh Nghệ An; vắng mặt.

+ Ông Thái Đình D1, sinh năm 1956; địa chỉ: Xóm M, Xã H, huyện Đ, tỉnh N; vắng mặt.

+ Bà Thái Thị T, sinh năm 1956; địa chỉ: Xóm A, xã T, huyện Đ, tỉnh Nghệ An; vắng mặt.

+ Bà Thái Thị S1, sinh năm 1963; địa chỉ: Xóm Q, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận; vắng mặt

+ Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Nghệ An. Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn H1 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ; đại diện theo ủy quyền: ông Trần Văn H2 – Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ; vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã H, huyện Đ, tỉnh Nghệ An. Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Như T1 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa ông Thái Đình M, Thái Đình M1 cùng trình bày:

Cụ Thái Đình H3 và cụ Thái Thị T2 (còn có tên thường gọi là cụ D và cụ D) khi còn sống tạo lập được thửa đất số 701, tờ bản đồ số 07, bản đồ 299, diện tích 969,4m² nay là thửa đất số 686, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.014,8m². Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Nghệ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Thái Thị D, số B787292 ngày 14/01/1996 (nay bị thất lạc đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận kèm theo). Cụ Thái Đình H3 (cụ D) chết ngày 28/4/1996, cụ Thái Thị T2 (cụ D chết ngày 18/02/2011). Tháng 3/2023, các đồng thừa kế cụ H3 và cụ T2 đã bàn bạc thống nhất tiến hành làm thủ tục sang tên cho người trong diện thừa kế và nộp thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng hồ sơ bị trả lại vì lý do hồ sơ kỹ thuật và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 867, tờ bản đồ số 19 tại địa chỉ: Xóm M, xã H, huyện Đ, tỉnh Nghệ An (thửa đất liền kề) đã cấp cho ông Thái Đình H và bà Thái Thị S vẽ chồng lấn lên thửa đất số 686, tờ bản đồ số 19 của cụ H3 và cụ T2. Ông M và ông M1 là những người thừa kế của cụ H3, cụ T2 đã thực hiện việc khiếu nại và được hòa giải tại cơ sở nhưng không có kết quả. Nay nguyên đơn ông Thái Đình M, Thái Đình M1 yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung sau:

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH.040732 ngày 27/10/2008 mang tên ông Thái Đình H và bà Thái Thị S đối với thửa đất số 687, tờ bản đồ số 19, diện tích đất 1.032m² tại địa chỉ Xóm M, xã H, huyện Đ, tỉnh Nghệ An của Ủy ban nhân dân huyện Đ.

2. Buộc ông Thái Đình H và bà Thái Thị S trả lại diện tích đất đang tranh chấp là 42m² cho ông Thái Đình M.

Quá trình chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tiến hành tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, triệu tập bị đơn ông Thái Đình H và bà Thái Thị S đến làm việc, công khai tiếp cận chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên, bị đơn ông H, bà S không đến làm việc, không cung cấp bản tự khai. Tại phiên tòa, ông Thái Đình H và bà Thái Thị S thống nhất trình bày: Thửa đất ông H, bà S đang quản lý, sử dụng là đất của cha mẹ để lại. Năm 1996 đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Thái Đình L1. Năm 2008, ông H bà S làm thủ tục và được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đảm bảo đúng quy định, hồ liên kê là ông Thái Đình D1 đã ký giáp ranh trong hồ sơ kỹ thuật, ranh giới đất giữa hai nhà từ trước năm 2018 là bụi cây. Năm 2018, ông H, bà S xây bờ tường là để giữ đất không bị sụt lún, do đất của ông H, bà S cao hơn đất của ông M, việc xây tường được làm trong diện tích đất của ông H, bà S không đồng nghĩa với việc xác định lại ranh giới của hai thửa đất. Ông H, bà S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày:

1. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất đối với thửa đất số 687 (700 cũ), tờ bản đồ số 19 (07 cũ) tại xóm M (Hò Sen K mới), xã H Theo Báo cáo số 68/BC-UBND ngày 08/4/2024 của UBND xã H: Thửa đất số 700, tờ bản đồ số 7, diện tích 810m² do ông Thái Đình L1 và bà Nguyễn Thị L2 sử dụng vào mục đích đất ở, sử dụng ổn định và liên tục trước ngày 18/12/1980 được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang mã số H 285090, ngày 15/01/1996. Năm 2008, ông Thái Đình L1 và bà Nguyễn Thị L2 tặng cho toàn bộ thửa đất cho ông Thái Đình H và bà Thái Thị S, xóm M, xã H. Ông Thái Đình H và bà Thái Thị S đã được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang mã số AH 040732, cấp ngày 27/10/2008, trong đó có thửa đất số 687, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.032,0m² (300,0 đất ở; 732,0m² đất vườn).

Năm 2020, hồ liên kê là Ông Thái Đình M (em trai của ông Thái Đình M1) cùng các anh chị em (con của ông Thái Đình H3 và Thái Thị T2) lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát sinh việc ông Thái Đình M1 cho rằng UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang mã số AH 040732, ngày 27/10/2008 cho ông Thái Đình H và bà Thái Thị S đối với thửa đất số 687, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.032,0m² là không đúng.

2. Về hồ sơ lưu tại UBND xã H: Theo Báo cáo số 68/BC-UBND ngày 08/4/2024 của UBND xã H: Bản đồ 299 thể hiện thửa đất số 700, tờ bản đồ số 07, diện tích 810,0 m²; Sổ Mục kê thể hiện thửa số 700, tờ bản đồ số 07, diện tích 810,0m² (300,0m² đất ở; 510,0m² đất vườn), chủ sử dụng đất là ông Thái Đình L1; Sổ cấp giấy, sổ Địa chính thể hiện ông Thái Đình L1, xóm M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang mã số H 285090, ngày 15/01/1996 đối với 05 thửa đất sản xuất nông nghiệp và 01 thửa đất ở là thửa đất số 700, tờ bản đồ số 07, diện tích 810,0m² (300,0 m² đất ở; 510,0 m² đất vườn); Kết quả đo đạc Bản đồ địa chính năm 2002 và năm 2017: Thửa đất số 687, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.032,0m².

3. Căn cứ hồ sơ lưu và quy định tại thời điểm cấp thì Giấy chứng nhận mang mã số AH 040732 cấp ngày 27/10/2008 cho ông Thái Đình H và bà Thái Thị S, đối với thửa đất số 687, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.032,0m² (300,0m² đất ở; 732,0 m² đất vườn) tại xóm M, xã H, huyện Đ là đảm bảo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã H trình bày:

1. Nguồn gốc sử dụng đất: Thửa đất số 700, tờ bản đồ số 07, bản đồ 299 hình thành trước ngày 18/12/1980, ông Thái Đình L1 (thường gọi ông Minh L3), bà Nguyễn Thị L2 là bố mẹ đẻ của ông Thái Đình H sử dụng vào mục đích đất ở và đất vườn ôn định, liên tục trước ngày 18/12/1980. Bản đồ, hồ sơ địa chính lập theo Chỉ thị 299 thửa đất số 700, tờ bản đồ số 07 diện tích 810m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/01/1996 mang tên ông Thái Đình L1. Hồ sơ Địa chính lập năm 2002 thửa đất số 867, tờ bản đồ số 19, diện tích 1032m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1032m², tăng so với diện tích cấp giấy ban đầu 222 m².

Hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 040732 ngày 27/10/2008 cho ông Thái Đình H và bà Thái Thị S đối với thửa đất số 867, tờ bản đồ số 19: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cấp cho ông Thái Đình L1 xóm M, xã H với diện tích 810 m², tại số thửa 700, tờ bản đồ 07; hồ sơ kỹ thuật thửa đất được đo đạc lập ngày 29/10/2002; Hợp đồng tặng quyền sử dụng đất giữa ông/bà Thái Đình L1 + Nguyễn Thị L2 với ông Thái Đình H được UBND xã H chứng thực ngày 18 tháng 9 năm 2008; Giấy xác nhận nguồn gốc và thời gian sử dụng đất được ban xóm M, UBND xã H xác nhận ngày 18/9/2008; Trích lục Bản đồ của Văn phòng Đ và phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, ngày 06/10/2008; Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 040732 ngày 27/10/2008 mang tên ông Thái Đình H, bà Thái Thị S (Toàn bộ hồ sơ liên quan việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ).

2. Căn cứ pháp luật đề Ủy ban nhân dân xã H tham mưu Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông/bà Thái Đình H - Thái Thị S và quan điểm giải quyết vụ án hành chính theo yêu cầu của người khởi kiện:

Thực tế việc sử dụng đất của gia đình ông Thái Đình H ổn định từ trước đến nay, không tách thửa chuyển nhượng, chuyển đổi hay tặng cho ai, ranh giới, mốc giới hai gia đình theo tường rào đã xây dựng, việc thể hiện như trên Bản đồ, hồ sơ địa chính do đơn vị tư vấn lập năm 2002 là chưa đúng, chưa phản ánh đúng ranh giới sử dụng đất, theo nhận định của UBND xã H là do nói sai điểm, do vậy hồ sơ và hiện trạng không phù hợp.

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thái Đình H là đúng quy định pháp luật: Tuy nhiên Bản đồ, hồ sơ địa chính do đơn vị tư vấn lập năm 2002 là chưa đúng, chưa phản ánh đúng ranh giới sử dụng đất, giữa hai gia đình không chuyển nhượng, chuyển đổi cho nhau, theo nhận định của UBND xã H là do nói sai điểm, do vậy hồ sơ và hiện trạng không phù hợp. Việc khởi kiện của ông Thái Đình M1 là có cơ sở xem xét. UBND xã H đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An chấp nhận đơn khởi kiện của ông Thái Đình M1.

Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất thỏa thuận: Đối với diện tích tranh chấp, mỗi bên quản lý, sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích đất có tranh chấp, các đương sự thống nhất cùng xác định lại ranh giới của hai thửa đất làm căn cứ cho việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành pháp luật theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung: Đề nghị Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH.040732 ngày 27/10/2008 mang tên ông Thái Đình H4 và bà Thái Thị S đối với thửa đất số 687, tờ bản đồ số 19, diện tích đất 1.032m² tại địa chỉ Xóm M, xã H, huyện Đ, tỉnh Nghệ An của Ủy ban nhân dân huyện Đ; Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc xác định lại ranh giới, chia đôi phần diện tích tranh chấp mỗi bên quản lý, sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích; Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và ý kiến của các đương sự, người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền thụ lý, giải quyết và quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Thái Đình M, ông Thái Đình M1 khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH.040732 ngày 27/10/2008 mang tên ông Thái Đình H và bà Thái Thị S đối với thửa đất số 687, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.032m² tại địa chỉ Xóm M, xã H, huyện Đ, tỉnh Nghệ An của Ủy ban nhân dân huyện Đ; buộc ông Thái Đình H và bà Thái Thị S trả lại diện tích đất tranh chấp 42m². Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34 và Điều 37 Bộ luật Tổ tụng dân sự và khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

[1.2] Về việc tham gia tố tụng của các đương sự: Tại phiên toà một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập lợp lệ lần thứ hai vắng mặt, không có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ, Ủy ban nhân dân xã H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, có đơn xin xét xử vắng mặt. Trên cơ sở ý kiến của các đương sự có mặt tại phiên toà, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An và căn cứ các Điều 227, 228, 229 Bộ luật Tổ tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH.040732 ngày 27/10/2008 mang tên ông Thái Đình H4 và bà Thái Thị S đối với thửa đất số 687, tờ bản đồ số 19, diện tích đất 1.032m² tại địa chỉ Xóm M, xã H, huyện Đ, tỉnh Nghệ An của Ủy ban nhân dân huyện Đ, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1.1] Về thẩm quyền ban hành: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH.040732 ngày 27/10/2008 mang tên ông Thái Đình H4 và bà Thái Thị S đối với thửa đất số 687, tờ bản đồ số 19, diện tích đất 1.032m² tại địa chỉ Xóm M, xã H, huyện Đ, tỉnh Nghệ An do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 56 Luật Đất đai năm 2003.

[2.1.2] Trình tự, thủ tục ban hành:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH.040732 ngày 27/10/2008 mang tên ông Thái Đình H4 và bà Thái Thị S đối với thửa đất số 687, tờ bản đồ số 19, diện tích đất 1.032m² tại địa chỉ Xóm M, xã H, huyện Đ, tỉnh Nghệ An của Ủy ban nhân dân huyện Đ được cấp đổi trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1996 mã số H 285090 ngày 15/01/1996 mang tên ông Thái Đình L1.

Hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm có các tài liệu sau: Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang mã số AH 040723, ngày 27/10/2008 cho ông Thái Đình H và bà Thái Thị S gồm có: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Thái Đình L1 và bà Nguyễn Thị L2 bên nhận tặng cho là ông Thái Đình H và bà Thái Thị S đối với thửa đất 687, tờ bản đồ số 19 diện tích 1.032,0m² tại xóm M, xã H, huyện Đ được UBND xã H lập, chứng thực ngày 18/9/2008, số A, Quyền 01.TP/CC-SCT/HĐGD; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang mã số H 285090, cấp ngày 15/01/1996 cho ông Thái Đình L1, xóm M, xã H, huyện Đ; Giấy xác nhận nguồn gốc và thời gian sử dụng thửa đất số 687, tờ bản đồ số 19, chủ sử dụng là ông Thái Đình L1, UBND xã H lập ngày 18/9/2008; Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 687, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.032,0m², chủ sử dụng là ông Thái Đình H (S) theo kết quả đo đạc Bản đồ Địa chính năm 2002; Biên bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất (lập ngày 18/9/2008) đối với thửa đất số 687, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.032,0m², chủ sử dụng là ông Thái Đình L1, có xác nhận của: Ông Thái Đình L1, Công chức Địa chính xã, Chủ tịch UBND xã H và đại diện của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ; Trích lục Bản đồ đối thửa đất số 687, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.032,0 m² tại xóm M, xã H, bên chuyển nhượng là ông Thái Đình L1, bên nhận chuyển nhượng là ông Thái Đình H, có xác nhận của Phòng T ngày 06/10/2008; Phiếu chuyển TTĐC số 621/PCTT-VPĐK ngày 07/10/2008 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 13/10/2008 của Chi cục Thuế huyện Đ; Thông báo nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất ngày 13/10/2008 của Chi cục Thuế huyện Đ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang mã số AH 040732, cấp ngày 27/10/2008 cho ông Thái Đình H, vợ là bà Thái Thị S, xóm M, xã H thửa đất số 687, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.032,0 m² (300,0m² đất ở; 732,0 m² đất vườn) tại xóm M, xã H, huyện Đ.

Căn cứ bản đồ 299, bản đồ đo đạc 2002, cho thấy thửa đất số 700, tờ bản đồ số 07 nay là thửa đất số 687, tờ bản đồ số 19, diện tích đất 1.032m² tại địa chỉ Xóm M, xã H, huyện Đ, tỉnh Nghệ An có sự thay đổi về hình thể, diện tích. Việc thay đổi hình thể, diện tích thửa đất cụ thể như sau: Về hình thể, theo bản đồ 299, thửa đất số 700, tờ bản đồ số 07 có kích thước cạnh phía Nam nhỏ hơn kích thước cạnh phía Bắc; theo bản đồ đo đạc 2002, thửa đất số 700, tờ bản đồ số 07 có kích thước cạnh phía Nam lớn hơn kích thước cạnh phía Bắc. Diện tích thửa 700, tờ bản đồ số 07, bản đồ 299 là 810m², theo bản đồ đo đạc năm 2002, diện tích tăng lên 1.032m².

Theo trình bày của các đương sự, kết quả đo đạc năm 2002 không được thông báo đến từng hộ gia đình. Ông Thái Đình H cho rằng: Năm 2008, ông H, bà S làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D1 ký giáp ranh, việc phía gia đình nguyên đơn ký vào hồ sơ kỹ thuật, ký giáp ranh là đã xác định ranh giới của hai thửa đất. Tuy nhiên, trong biên bản làm việc ngày

22/12/2020 do Ủy ban nhân dân xã H, huyện Đ lập về hiện trạng và ranh giới sử dụng đất, có nội dung: “*Hai gia đình xác định mốc giới theo tường rào là ranh giới giữa hai gia đình để làm căn cứ thực hiện,*” ông H ký xác nhận và không có ý kiến gì khác. Trong Văn bản xác nhận ranh giới lập ngày 23/5/2020 ông H cũng ký xác nhận, có nội dung: “*Bờ rào xây dựng kiên cố hiện tại là do hộ ông H phía trên xây dựng, không có tranh chấp và lấn chiếm, đất trên bờ rào là của ông Thái Đình H, đất phía dưới bờ rào là của bà Thái Thị D.*”. Như vậy, bức tường mà ông H, bà S xây cũng chính là ranh giới của hai thửa đất do ông H, bà S tự xác định.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định: Ranh giới của hai thửa đất chưa được xác định thống nhất; hình thể và diện tích của hai thửa đất có sự thay đổi qua các lần đo đạc; sau đo đạc cơ quan có thẩm quyền chưa thông báo kết quả đo đạc đến những người đang quản lý, sử dụng các thửa đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008 mang tên ông H, bà S cấp trên cơ sở kết quả đo đạc năm 2002 là chưa đúng quy định. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H, bà S năm 2008.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Thái Đình M, Thái Đình M1 về việc buộc bị đơn ông Thái Đình H và bà Thái Thị S trả lại diện tích đất 42m², Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất xác định lại ranh giới của hai thửa đất, cụ thể: Phần diện tích tranh chấp được xác định theo sơ đồ thẩm định là 42m², cạnh giáp đường có kích thước 2,1m được các đương sự thống nhất đo đạc chia đôi, diện tích mỗi bên được quản lý, sử dụng là 21m² (diện tích cụ thể của hai thửa đất được xác định theo sơ đồ thẩm định lập ngày 17/4/2025).

Thỏa thuận về việc xác định lại ranh giới của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật. Do đó cần ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận phân chia diện tích đất tranh chấp của các đương sự.

[3] Án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông Thái Đình H và bà Thái Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[4] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với diện tích đất tranh chấp, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.000.000đ (mười triệu đồng). Các đương sự thỏa thuận mỗi bên chịu ½ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Nguyên đơn ông Thái Đình M1 đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền

10.000.000đ (mười triệu đồng). Bị đơn ông H, bà S có trách nhiệm hoàn trả cho ông M1 số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9, Điều 26; Điều 34; khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 158, 163, 164, 169, 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Đình M, Thái Đình M1.

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH.040732 ngày 27/10/2008 mang tên ông Thái Đình H4 và bà Thái Thị S đối với thửa đất số 687, tờ bản đồ số 19, diện tích đất 1.032m² tại địa chỉ Xóm M, xã H, huyện Đ, tỉnh Nghệ An của Ủy ban nhân dân huyện Đ.

2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự về việc xác định lại ranh giới của hai thửa đất, cụ thể: Phần diện tích tranh chấp được xác định theo sơ đồ thẩm định là 42m², cạnh giáp đường có kích thước 2,1m được các đương sự thống nhất đo đạc chia đôi, diện tích mỗi bên được quản lý, sử dụng là 21m² (diện tích cụ thể của hai thửa đất được xác định theo sơ đồ thẩm định lập ngày 17/4/2025).

Các bên đương sự, những người liên quan có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Nghệ An phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật.

4. Án phí: Ông Thái Đình H, bà Thái Thị S phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Thái Đình M số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0013175 ngày 04/10/2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Nghệ An.

5. Chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc mỗi bên chịu ½ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 10.000.000 (mười hai triệu đồng). Xác nhận ông Thái Đình M1 đã nộp đủ số tiền 10.000.000 (mười hai triệu đồng). Ông Thái Đình H, bà Thái Thị S có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Thái Đình M1 số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng).

6. Quyền kháng cáo:

6.1. Các đương sự có mặt, có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

6.2. Các đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc được tổng đạt hợp lệ bản sao bản án sơ thẩm./.

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**

Trần Thị Thúy Ngọc