

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 62/2025/DS-ST

Ngày: 09-6-2025

V/v “Tranh chấp đất đai và
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: Ông Hoàng Ngọc Anh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Dương Thanh Cảnh

Bà Bùi Thị Hoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Nam - Thư ký 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 20 tháng 05 và ngày 09 tháng 06 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 124/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 05 năm 2024 về “Tranh chấp đất đai và hủy quyết định cá biệt”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 68/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Đình B, sinh năm 1958. Địa chỉ: Khố K, phường H, thị xã T, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim S, sinh năm 1977. Địa chỉ: Lô A, ngõ A đường N, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An (Giấy ủy quyền ngày 14/7/2023). Có mặt

- *Bị đơn:* Ông Trần Đình H, sinh năm 1962 và bà Lê Thị Hải Đ, sinh năm 1968. Địa chỉ: Khố K, phường H, thị xã T, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Đình H và bà Lê Thị Hải Đ: Anh Trần Bảo A, sinh năm 1988. Địa chỉ: P1002 CC C Cầu G, phường Q, quận C, thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Đình H và bà Lê Thị Hải Đ: Luật sư Tôn Nữ Thu H1 và Luật sư Nguyễn Mạnh T - Văn phòng luật sư Tôn Nữ Thu H1 và cộng sự - Đoàn luật sư tỉnh T. Luật sư Nguyễn Mạnh T có mặt; Luật sư Tôn Nữ Thu H1 vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân phường H, thị xã T, tỉnh Nghệ An. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Xuân H2 - Chức vụ: Chủ tịch UBND phường H, thị xã T. Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Nghệ An. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Thanh P - Chức vụ: Phó chủ tịch UBND thị xã T, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Bà Hoàng Thị H3, sinh năm 1968. Địa chỉ: Khối K, phường H, thị xã T, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị H3: Ông Nguyễn Chí T1, sinh năm 1996. Địa chỉ: Xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

+ Bà Trần Thị H4, sinh năm 1950. Địa chỉ: Khối K, phường H, thị xã T, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Ông Trần Văn B1, sinh năm 1944. Địa chỉ: Khối K, phường H, thị xã T, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

+ Ông Kiều Quang Đ1 (nguyên khối trưởng khối K). Địa chỉ: Khối K, phường H, thị xã T, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt

+ Ông Trần Đại N, sinh năm 1957. Địa chỉ: Khối K, phường H, thị xã T, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

+ Ông Phan Quang Đ2, sinh năm 1969. Địa chỉ: Khối K, phường H, thị xã T, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Lê Đình B và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Đình B trình bày:

Năm 1996 gia đình ông Lê Đình B và bà Hoàng Thị H3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hồ Sỹ Q, thửa đất mà ông B và bà H3 nhận chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Nghệ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt GCNQSDĐ) ngày 05/03/2004 đối với thửa đất 198, tờ bản đồ số 9, diện tích 94 m², mục đích sử dụng đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài, địa chỉ thửa đất tại xóm K (nay là Khối K), thị trấn T (nay là phường H), huyện N (nay là thị xã T), tỉnh Nghệ An. Trong quá trình sử dụng đất ổn định, gia đình ông B và bà H3 luôn hoàn thành nghĩa vụ thuế đối với nhà nước, diện tích đóng thuế là 94 m². Đến khoảng đầu tháng 10/2022 gia đình ông Trần Đình H và bà Lê Thị Hải Đ có thửa đất liền kề đã xây dựng ột và lấn chiếm qua phần đất của gia đình ông B nên xảy ra tranh chấp. Thửa đất ông Trần Đình H đã được Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Nghệ An (gọi tắt UBND thị xã T) cấp GCNQSDĐ có số hiệu CK 079339 số vào sổ cấp GCN CH 00172 diện tích là 274,1 m². Nguồn gốc đất của ông Trần Đình H và bà Lê Thị Hải Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn B1 và bà Trần Thị H4; thửa đất của ông B1 và bà H4 đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ ngày 01/03/2006

có số hiệu H 00572, số phát hành là AD 316881, diện tích 311,68 m²; theo đo lại bản đồ địa chính thì diện tích thửa đất của ông Trần Văn B1 và bà Trần Thị H4 là thửa 275, tờ bản đồ số 16 diện tích 324,9 m². So sánh sự biến động về diện tích và ranh giới thửa đất qua các thời kì thì diện tích cấp GCNQSDĐ năm 2006 là 311,68 m², diện tích đo đạc bản đồ địa chính thực hiện thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ của ông Trần Văn B1 và bà Trần Thị H4 là 324,9 m², so sánh qua hai lần đo thì diện tích của ông Trần Văn B1 và bà Trần Thị H4 tăng lên 13,22 m². Qua kiểm tra đo đạc lại thì diện tích của gia đình ông B và bà H3 đã bị ông Trần Đình H và bà Lê Thị Hải Đ xây lấn phần tiếp giáp giữa hai gia đình có chiều dài khoảng 20 m, phần rộng khoảng 0,3 m với diện tích 6,9 m² (theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án), diện tích hiện tại của gia đình ông B là 87,1 m². Tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân phường H, thị xã T, tỉnh Nghệ An (gọi tắt UBND phường H) hòa giải nhưng không thành.

Ông Lê Đình B khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An giải quyết những nội dung sau:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang mã số CK 079339 ngày 06/07/2017 của UBND thị xã T đối với thửa đất 275, tờ bản đồ số 16, diện tích là 274,1 m² tại khối K, phường H, thị xã T, tỉnh Nghệ An mang tên Trần Đình H và bà Lê Thị Hải Đ.

- Buộc ông Trần Đình H và bà Lê Thị Hải Đ tháo dỡ phần công trình xây dựng trả lại diện tích đã lấn là 6,9 m² của thửa đất 275, tờ bản đồ số 16 tại khối K, phường H, thị xã T, tỉnh Nghệ An.

Tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn ông Lê Đình B và người đại diện theo uỷ quyền bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử huỷ GCNQSDĐ cấp cho ông Trần Văn B1 và bà Trần Thị H4.

2. Bị đơn ông Trần Đình H và bà Lê Thị Hải Đ và người đại diện theo uỷ quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Tháng 9 năm 2022, ông Lê Đình B đào móng xây dựng nhà tại thửa đất sát cạnh thửa đất của gia đình ông H. Trong quá trình ông B đào móng, gia đình ông H phát hiện ông B đã đào lấn sang thửa đất số 275, tờ bản đồ số 18, diện tích 274,1 m² tại khối K, phường H, thị xã T, tỉnh Nghệ An của gia đình ông H nên xảy ra tranh chấp; gia đình ông H đã có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai ngày 16/09/2022 gửi UBND thị xã T, Công an thị xã T, UBND phường H, Công an phường H và đã được cơ quan chức năng có thẩm quyền kịp thời ngăn chặn.

Về nguồn gốc thửa đất số 275, tờ bản đồ số 18, diện tích 274,1 m² tại khối K, phường H, thị xã T, tỉnh Nghệ An do gia đình ông H nhận chuyển nhượng của gia đình ông Trần Văn B1 và bà Trần Thị H4 và đã được UBND thị xã T cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 079339 ngày 06/07/2017.

Quá trình biến động thửa đất như sau: Tại bản đồ đo đạc năm 1997, thửa đất mang tên Trần Đăng T2 con trai ông B1, bà H4 có diện tích 336 m² (theo thông tin cung cấp của UBND phường H tại văn bản số 366/UBND.ĐC ngày 22/5/2024). Ngày 01/3/2006, ông B1, bà H4 được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ có diện tích 311,68 m²; Bản đồ đo đạc năm 2010 thể hiện thửa đất số 275, tờ bản đồ số 16, diện tích 324,9 m² trong đó có 50,8 m² nằm trong hành lang an toàn giao thông (theo thông tin cung cấp của UBND phường H tại văn bản số 366/UBND.ĐC ngày 22/5/2024); ngày 10/12/2014, ông B1, bà H4 được UBND thị xã T cấp đổi GCNQSDĐ mới thửa đất số 275, tờ bản đồ số 16, diện tích 274,1 m²; có 50,8 m² nằm trong hành lang an toàn giao thông đường T không được cấp GCNQSDĐ (diện tích đất ông B1, bà H4 giảm đi 37,58 m²); hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất năm 2017 do chuyển nhượng giữa gia đình ông H với gia đình ông B1 đều thể hiện diện tích thửa đất số 275, tờ bản đồ số 16 của ông H có diện tích 274,1 m².

Về mốc giới, ranh giới trên thực tế của thửa đất của 275 của gia đình ông H và thửa đất 274 của gia đình ông B: Từ năm 2017, gia đình ông H nhận chuyển nhượng thửa đất số 275 của ông B1, bà H4 thì gia đình ông H vẫn sử dụng thửa đất đúng ranh giới, mốc giới đã được xác định tồn tại từ trước là bức tường do gia đình ông B1 xây, không có bất cứ tranh chấp, khiếu kiện gì. Ranh giới mốc giới giữa hai thửa đất được Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất do Liên đoàn Trắc địa - Địa hình lập ngày 22/12/2009 có chữ ký xác nhận của ông B thể hiện ranh giới giữa thửa đất ông B1 và thửa đất ông B là “tường xây ông B1”. Năm 2022, gia đình ông H phá dỡ bức tường cũ do gia đình ông B1 xây thì ông B cho rằng gia đình ông H lấn chiếm đất nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc lấn đất của ông B.

Thửa đất số 275, tờ bản đồ số 16 được UBND thị xã T cấp GCNQSDĐ số CK 079339 ngày 06/7/2027 đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Ông B cho rằng thửa đất số 274 của gia đình ông B có diện tích 94 m² nhưng thực tế sử dụng đo đạc lại thiếu 6,9 m² nên cho rằng gia đình ông H lấn chiếm và yêu cầu gia đình ông H trả lại diện tích 6,9 m² và huỷ GCNQSDĐ cấp cho gia đình ông H là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình B.

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

- Bà Hoàng Thị H3 và đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị H3 trình bày đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ý kiến của UBND phường H, thị xã T, tỉnh Nghệ An:

Căn cứ điều 29 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T4 Quy định về hồ sơ địa chính thì Hồ sơ, tài liệu thủ tục cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 275, tờ bản đồ số 16 được lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T, tỉnh Nghệ An.

Tại UBND phường H có lưu trữ các hồ sơ địa chính sau (các bản sao theo điểm c, khoản 2 Điều 29 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T4):

+ Bản đồ đo đạc 1997 (không có ký xác nhận, không có dấu): Thửa đất ông Trần Đình H và bà Lê Thị Hải Đ chưa được hình thành, đo bao trong thửa đất số 199 tờ bản đồ số 9, chủ sử dụng: Trần Đăng T2 (con trai ông B1 bà H4)

+ Bản đồ đo đạc năm 2010 (có phê duyệt của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N): Thửa đất ông Trần Đình H và bà Lê Thị Hải Đ: Thửa 275 tờ bản đồ số 16 diện tích sử dụng 324,9 m², chủ sử dụng: Trần Văn B1.

- Ý kiến của UBND thị xã T, tỉnh Nghệ An:

Việc cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Đình H và bà Lê Thị Hải Đ đúng trình tự theo quy định. Tuy nhiên, trong quá trình kiểm tra, xác minh của Tòa án nếu có cơ sở khẳng định việc cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Đình H và bà Lê Thị Hải Đ chưa đảm bảo đúng quy định thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

4. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền thụ lý vụ án; xác định tư cách tham gia tố tụng; việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ; việc tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải; về việc cấp, tổng đạt các thủ tục tố tụng cho Viện kiểm sát cho các đương sự đảm bảo đúng quy định.

Việc chấp hành pháp luật tố tụng của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 84 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án có cơ sở xác định việc lập hồ sơ cấp lại GCNQSDĐ và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Trần Văn B1 và bà Trần Thị H4 cho hộ ông Trần Đình H và bà Lê Thị Hải Đ đối với thửa đất số 275, tờ bản đồ 16 từ năm 2010 cho đến năm 2016 được thực hiện theo đúng quy định pháp luật, tại thời điểm thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ và xác lập giao dịch chuyển nhượng đất không xảy ra tranh chấp, khiếu nại gì. Sau khi bị đơn đập bỏ bờ tường cũ (ranh giới giữa hai nhà) thì mới phát sinh tranh chấp. Tuy nhiên căn cứ biên bản mô tả ranh giới giữa hai thửa 275 và 274, tờ bản đồ 26 ngày 22/12/2009 và kết quả xem xét hiện trạng sử dụng đất hiện nay có cơ sở xác định mốc giới và ranh giới không thay đổi so với trước đây nên cần chấp nhận ranh giới đã được xác định như trên. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại phần diện tích 6,9 m² tại thửa đất số 275, tờ bản đồ 16 và tháo dỡ tài sản trên diện tích đất tranh chấp, không chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CK

079339 mang tên Trần Đình H và bà Lê Thị Hải Đ đối với thửa đất số 275, tờ bản đồ số 16, diện tích 274,1m² tại khối K, phường H, thị xã T, tỉnh Nghệ An.

Ngoài ra, tại phiên tòa ngày 21/5/2025 cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn còn bổ sung yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bà H4, ông B1. Xét yêu cầu bổ sung của nguyên đơn thấy rằng theo xác nhận của ông Kiều Quang Đ1, nguyên khối trưởng khối K thì tại thời điểm năm 2009 khi xác định ranh giới giữa hộ ông B và hộ ông B1 thì có mặt đầy đủ thành phần gồm ông B và bà H4, ông B1; về ranh giới giữa hai thửa đất theo hiện trạng hiện nay thì không có sự thay đổi về ranh giới từ 2009 – 2012; sau khi bà H4, ông B1 chuyển nhượng thửa đất số 275, tờ bản đồ số 16 cho bà Đ, ông H thì GCNQSDĐ nêu trên đã được cơ quan có thẩm quyền thu hồi. Ông B cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho bà H4, ông B1 là không đúng quy định pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSDĐ cho bà H4, ông B1.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Được thực hiện theo quy định tại khoản 1, Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quyền kháng cáo: Được thực hiện theo quy định tại khoản 2, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có tại hồ sơ vụ án; lời trình bày của đương sự, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn; kết quả tranh luận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền thụ lý và quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Lê Đình B khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Trần Đình H, bà Lê Thị Hải Đ trả diện tích đất 6,9 m² và hủy GCNQSDĐ số CK 079339 ngày 06/7/2017 do UBND thị xã T cấp cho ông Trần Đình H và bà Lê Thị Hải Đ. Căn cứ Điều 26, khoản 4 Điều 34; Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp về đất đai và hủy quyết định cá biệt” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn vắng mặt nhưng người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn có mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm đại diện UBND thị xã T, đại diện UBND phường H, ông Trần Văn B1, bà Trần Thị H4 vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà Hoàng Thị H3 vắng mặt nhưng người đại diện theo ủy quyền có mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[3] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đình B, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Đối với yêu cầu ông Trần Đình H và bà Lê Thị Hải Đ trả lại diện tích đất 6,9 m² tại thửa đất số 275, tờ bản đồ số 16, địa chỉ khối K, phường H, thị xã T, tỉnh Nghệ An và tháo dỡ công trình đã xây dựng trên diện tích đất 6,9 m².

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thấy rằng: Thửa đất của nguyên đơn gia đình ông Lê Đình B là thửa đất số 198, tờ bản đồ 09, được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ với diện tích 94 m². Thửa đất được đo đạc theo bản đồ mới là thửa số 274, tờ bản đồ số 16, không thể hiện diện tích. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/10/2024 có diện tích là 87,1 m²; thửa đất của nguyên đơn có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Hồ Sỹ Q vào năm 1997 (Thửa đất của ông Hồ Sỹ Q được UBND huyện N bàn giao vào ngày 30/10/1996). Thửa đất của ông Lê Đình B chưa được đo đạc và cấp lại GCNQSDĐ theo bản đồ mới.

Thửa đất của bị đơn ông Trần Đình H và bà Lê Thị Hải Đ là thửa 275, tờ bản đồ 16 được UBND thị xã T cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 079339 ngày 06/07/2017 với diện tích 274,1 m². Thửa đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn B1 và bà Trần Thị H4 ngày 29/6/2016; sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất từ năm 2016, gia đình ông Trần Đình H chuyển đến xây nhà ở và sinh sống từ đó đến nay. Thửa đất ông Trần Văn B1 và bà Trần Thị H4 chuyển nhượng cho ông Trần Đình H và bà Lê Thị Hải Đ được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ là thửa đất số 202, tờ bản đồ 09, có diện tích 311,68 m², sau này được cấp đổi GCNQSDĐ là thửa đất số 275, tờ bản đồ số 16, có diện tích 274,1 m². Thửa đất của ông Trần Văn B1, bà Trần Thị T3 thời điểm 1999 chưa được hình thành, được đo bao trong thửa đất số 199, tờ bản đồ số 9, chủ sử dụng là ông Trần Đăng T2 (con trai ông Trần Văn B1 và bà Trần Thị H4).

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Đình B cho rằng thửa đất của nguyên đơn có diện tích 94 m², chiều dài 20 m, chiều rộng 1 cạnh 05 m, 1 cạnh 4,4 m, thể hiện tại Biên bản giao đất tại thực địa ngày 30/10/1996. Xét thấy biên bản giao đất tại thực địa ngày 30/10/1996 chỉ có chữ ký của ông Hồ Sỹ Q - chủ sử dụng đất cũ và ông Đoàn N1 - địa chính xã, không có xác nhận của cơ quan đo đạc, lãnh đạo UBND thị trấn T, thị xã T. Theo nguyên đơn ông Lê Đình B trình bày có giao đất tại thực địa, tuy nhiên ông Lê Đình B không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh lời khai nêu trên là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận.

Về ranh giới giữa thửa đất số 274 của nguyên đơn và thửa đất số 275 của bị đơn, tờ bản đồ 16, qua các thời kỳ:

Theo ông Trần Đại N là chủ sử dụng thửa đất số 273, tờ bản đồ 16, giáp ranh với thửa đất số 274 của nguyên đơn ông Lê Đình B trình bày ranh giới giữa thửa đất ông N và thửa đất số 274 của gia đình ông Lê Đình B là giữ nguyên hiện trạng, không thay đổi và không tranh chấp với nhau.

Theo ông Phan Quang Đ2 là chủ sử dụng thửa đất số 276, tờ bản đồ 16, giáp ranh với thửa đất số 275 của gia đình ông Trần Đình H trình bày ranh giới

giữa thửa đất của ông Đ2 với thửa đất số 275 của gia đình ông Trần Đình H là giữ nguyên hiện trạng, không thay đổi, không tranh chấp với nhau.

Nguyên đơn và bị đơn đều khẳng định không có tranh chấp với các hộ liên kề. Như vậy ranh giới của thửa đất của nguyên đơn và của bị đơn giữ nguyên hiện trạng đối với các thửa đất của các hộ liên kề liên kề, chỉ phát sinh tranh chấp giữa ranh giới thửa đất của nguyên đơn và thửa đất của bị đơn theo như nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 22/12/2009, khi đoàn đo đạc và xác định ranh giới tại thửa đất của ông Trần Văn B1 thì giữa thửa đất của ông Trần Văn B1 và thửa đất của ông Lê Đình B ranh giới được xác định là bờ rào tường xây của ông Trần Văn B1; các hộ giáp ranh bao gồm hộ ông Lê Đình B và hộ ông Trần Văn B1 đã ký xác nhận vào biên bản mô tả ranh giới trên. Tại phiên toà ông Lê Đình B thừa nhận đã ký vào bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 22/12/2009. Bản mô tả ranh giới trên được sử dụng làm căn cứ để xác định các mốc giới theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất 275, tờ bản đồ 16 ngày 07/12/2010, cũng như là vị trí, mốc giới, diện tích, các tứ cận đối với thửa đất 275, tờ bản đồ 16, cấp ngày 10/12/2014 đối với ông Trần Văn B1 và bà Trần Thị H4. Do đó, cần xác định ông Trần Văn B1 và ông Lê Đình B đã thống nhất xác nhận bờ tường rào giữa hai thửa đất là ranh giới chung của hai nhà. Tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án cũng thể hiện ranh giới tại thời điểm xác định ngày 22/12/2009, so với ranh giới được xác định theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/10/2014 vẫn giữ nguyên, không thay đổi.

Quá trình cấp đổi GCNQSDĐ của ông Trần Văn B1, cơ quan có thẩm quyền đã căn cứ vào bản mô tả ranh giới, mốc giới ngày 22/12/2009 tại thửa đất của ông B1 (được ông Lê Đình B ký xác nhận 12/01/2010), cùng hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập ngày 07/12/2010 để cấp lại GCNQSDĐ đối với thửa đất số 275, tờ bản đồ 16. Quá trình cấp đổi GCNQSDĐ của ông Trần Văn B1 thì phía nguyên đơn hay các hộ liên kề không có ý kiến hay xảy ra tranh chấp gì. Bên cạnh đó, căn cứ lời khai của bà Trần Thị H4 (vợ ông Trần Văn B1) thì sau khi chuyển nhượng thửa 275, tờ bản đồ 16 cho ông H, bà Đ vào năm 2016 thì ông B1, bà H4 có chỉ ranh giới và mốc giới cho ông H, bà Đ, đồng thời ông H bà Đ đã đập bỏ bức tường ranh giới đó nên hiện nay không còn mốc ranh giới, nhưng theo bà H4 thì vị trí tường xây do gia đình ông B1, bà H4 xây dựng làm ranh giới so với ranh giới hiện nay không thay đổi.

Như vậy, việc lập hồ sơ cấp lại GCNQSDĐ và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đăng B2 và bà Trần Thị H4 cho ông Trần Đình H và bà Lê Thị Hải Đ đối với thửa đất số 275, tờ bản đồ 16 từ năm 2010 cho đến năm 2016 được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ và xác lập giao dịch chuyển nhượng đất không xảy ra tranh chấp, khiếu nại, sau khi bị đơn đập bỏ bờ tường cũ (ranh giới giữa hai nhà) thì mới phát sinh tranh chấp. Tuy nhiên căn cứ biên bản mô tả ranh giới giữa hai thửa đất số 275 và thửa đất số 274, tờ bản đồ 16 ngày 22/12/2009 và kết quả xem xét hiện trạng sử dụng đất hiện nay có cơ sở xác định mốc giới và ranh giới

không thay đổi so với trước đây. Vì vậy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại phần diện tích 6,9 m² tại thửa đất số 275, tờ bản đồ 16 và tháo dỡ tài sản trên diện tích đất tranh chấp.

Do không có căn cứ buộc bị đơn trả lại phần diện tích 6,9 m² tại thửa đất số 275, tờ bản đồ 16 và tháo dỡ tài sản trên diện tích đất tranh chấp nên không chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CK 079339 mang tên Trần Đình H và bà Lê Thị Hải Đ đối với thửa đất số 275, tờ bản đồ số 16, diện tích 274,1m² tại khối K, phường H, thị xã T, tỉnh Nghệ An.

Tại phiên tòa ngày 21/5/2025 và tại phiên toà hôm nay, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bổ sung yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ số BT 425673 ngày 10/12/2014 do UBND thị xã T cấp ông Trần Văn B1 và bà Trần Thị H4. Hội đồng xét xxuwr xét thấy theo xác nhận của ông Kiều Q1 Đảng nguyên khối trưởng khối K, phường H, thị xã T thì tại thời điểm năm 2009 khi xác định ranh giới giữa hộ ông Lê Đình B và hộ ông Trần Văn B1 thì có mặt đầy đủ thành phần gồm ông Lê Đình B và bà Trần Thị H4, ông Trần Văn B1; về ranh giới giữa hai thửa đất theo hiện trạng hiện nay thì không có sự thay đổi về ranh giới từ 2009 đến nay. Sau khi bà Trần Thị H4, ông Trần Văn B1 chuyển nhượng thửa đất số 275, tờ bản đồ số 16 cho ông Trần Đình H và bà Lê Thị Hải Đ thì GCNQSDĐ nêu trên đã được cơ quan có thẩm quyền thu hồi. Nguyên đơn ông Lê Đình B và người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Đình B cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn B1 và bà Lê Thị H5 là không đúng quy định pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, không có cơ sở xem xét, giải quyết yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông B1, bà H5.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Lê Đình B là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá là 12.514.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 95; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật Dân sự; Điều 32, Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; Điều 203 Luật Đất đai; Nghị quyết 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình B về việc buộc ông Trần Đình H và bà Lê Thị Hải Đ trả lại diện tích 6,9 m² đất tại thửa đất số 275, tờ bản đồ 16, địa chỉ khối K, phường H, thị xã T, tỉnh Nghệ An; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 079339 ngày 6/7/2017 của Ủy ban nhân dân thị

xã T, tỉnh Nghệ An đối với thửa đất số 275, tờ bản đồ 16, diện tích 274.1 m² tại khối K, phường H, thị xã T, tỉnh Nghệ An mang tên ông Trần Đình H và Lê Thị Hải Đ.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Đình B phải chịu 12.514.000 đồng (mười hai triệu năm trăm mười bốn nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá. Ông Lê Đình B đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng.

3. Về án phí: Ông Lê Đình B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- Cục THADS tỉnh Nghệ An;
- Chi cục THADS thị xã Thái Hòa;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Hoàng Ngọc Anh