

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 32/2025/DS-ST

Ngày: 26 - 4 - 2025

V/v tranh chấp ranh giới quyền sử
dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Thái Sơn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Mai Văn Ngọc và bà Hoàng Thị Thoan

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Anh Tuấn - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Minh Nguyệt - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình mở công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 58/2024/TLST-DS ngày 04/6/2024 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 46/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 114/2025/QĐ-ST ngày 03/3/2025; Thông báo hoãn phiên tòa số 691/2025/TB-DS ngày 02/4/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1931, địa chỉ: tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1968; địa chỉ: tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (Giấy ủy quyền lập ngày 06/8/2025 tại Văn phòng C, thị xã B), ông S có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hùng S1, sinh năm 1963; địa chỉ trước khi xuất cảnh: tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; Hiện cư trú tại nước ngoài, vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Mai Thị L, sinh năm 1969 (vợ ông S1); địa chỉ trước khi xuất cảnh: tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; Hiện cư trú tại nước ngoài, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Tại Quyết định số 964/QĐ-UB ngày 08/7/2003 của UBND huyện Q (nay là thị xã B) cho phép bà được hợp thức hóa quyền sử dụng đất tại thửa đất số 404, tờ bản đồ số 29, diện tích 310,6 m² mà bà đã sử dụng từ lâu nhưng chưa có điều kiện để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tháng 4/2022, bà làm thủ tục theo quy định đề nghị các cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xảy ra tranh chấp giữa bà với ông Nguyễn Hùng S1. Qua các lần hòa giải tại phường nhưng không thỏa thuận được. Vì vậy, bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tiến hành xác định lại tứ cận của thửa đất của bà với các thửa đất của các hộ liền kề và mốc giới liền kề giữa đất của bà với đất của ông Nguyễn Hùng S1.

- *Bị đơn ông Nguyễn Hùng S1 trình bày tại buổi làm việc ngày ngày 03/12/2024 và ngày 13/12/2024:* Ông về Việt Nam từ ngày 18/11/2024 đến ngày 17/12/2024 sẽ ra nước ngoài lại. Ông đã nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án về việc khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, ông cũng đã biết được thời gian, địa điểm mở phiên hòa giải và phiên tòa. Tuy nhiên do không có thời gian và chuẩn bị đi lại nước ngoài nên ông không tham gia các phiên hòa giải. Ông thừa nhận phần đất phía sau lưng nhà bà Nguyễn Thị T trước đây là phần lăng mộ của gia đình ông Nguyễn Thanh H, địa chỉ: tổ dân phố T, phường Q, thị xã B. Sau đó gia đình bà Nguyễn Thị T đã hỗ trợ cho gia đình ông Nguyễn Thanh H để gia đình ông H di dời phần lăng mộ đi nơi khác, sau đó gia đình bà T xây dựng các công trình trên đó. Phần diện tích đất này ông không tranh chấp với gia đình bà T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông S1 yêu cầu xem xét lại hiện trạng đất và nhà của bà T đã xây chồng lên móng và đất nhà ông vì nhà ông làm từ năm 2007, đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quá trình sử dụng đất ổn định, không lấn chiếm của ai. Ông S1 đề nghị Tòa án xem xét phần diện tích đất mà gia đình bà T đã xây lấn lên phần móng nhà của gia đình ông.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án xác định ranh giới thửa đất của nguyên đơn với thửa đất của ông Nguyễn Hùng S1 có sự chồng lấn hay không. Trường hợp không có lấn chiếm đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để gia đình làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về vụ án:*

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án và người tham gia tố tụng đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện đúng, đầy đủ trình tự thủ tục theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; Miễn án phí cho các đương sự vì là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; Ý kiến của Kiểm sát viên, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Việc tranh chấp đất đai giữa bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Hùng S1 đã được UBND phường Q tổ chức hòa giải hai lần vào các ngày 25/8/202

và ngày 29/9/2022 nhưng không thành. Vụ án được Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn thụ lý, giải quyết, tuy nhiên tại Công văn số 53/CAPQT ngày 18/3/2024 của Công an phường Q cung cấp thông tin “ông Nguyễn Hùng S1, sinh năm 1963 và vợ là bà Mai Thị L đều có hộ khẩu tại xóm T, tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, hiện nay ông Nguyễn Hùng S1 và bà Mai Thị L đều không có mặt trên địa bàn phường Q. Qua xác minh thông tin, Công an phường Q cung cấp cả ông Nguyễn Hùng S1 và bà Mai Thị L hiện nay đang ở Mỹ cùng con cái. Ông Nguyễn Hùng S1, sinh ngày 20/6/1963; CCCD 044063010674 và bà Mai Thị L, sinh ngày 10/11/1969, CCCD 044169008147”. Tại Công văn số 957/CV-QLXNC ngày 04/4/2024 của Phòng quản lý xuất nhập cảnh – Công an tỉnh Q thì ông Nguyễn Hùng S1 đã xuất cảnh ra nước ngoài qua sân bay quốc tế Đ từ ngày 27/10/2023, do đó Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn chuyển hồ sơ đến Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình để giải quyết theo thẩm quyền; Ngày 18/11/2024 ông Nguyễn Hùng S1 có về Việt Nam, Tòa án đã có buổi làm việc với ông S1, ông S1 trình bày hiện tại ông đang định cư tại nước Mỹ sau đó ông có về Việt Nam để giải quyết công việc và đến ngày 17/12/2024 ông sang lại Mỹ. Vì vậy, đây là vụ án có yếu tố nước ngoài (bị đơn đang ở nước ngoài) nên Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thụ lý là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sau khi thụ lý, Tòa án đã tổng đạt và niêm yết các văn bản tố tụng của Tòa án cho bị đơn theo quy định của pháp luật. Bị đơn ông Nguyễn Hùng S1 trình bày: đã nhận được thông báo thụ lý vụ án và đã biết thời gian mở phiên tòa lần 1 theo lịch dự kiến vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 03/3/2025 và thời gian mở phiên tòa lần thứ hai vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 03/4/2025, cả hai ngày trên ông đều không thể tham gia phiên tòa được vì vào ngày 17/12/2024 ông S1 sẽ đi ra lại nước ngoài và thời gian đó chưa về lại Việt Nam.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ ba không có lý do nên căn cứ Điều 227, Điều 228, khoản 5 Điều 477 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T, bị đơn ông Nguyễn Hùng S1 đề nghị xem xét ranh giới giữa hai thửa đất của nguyên đơn và bị đơn có sự chồng lấn hay không, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Ông Nguyễn Hùng S1 là người sử dụng thửa đất số 103, tờ bản đồ số 29 phường Q, thị xã B, hiện tại trên thửa đất ông S1 đã xây dựng ngôi nhà hai tầng.

Bà Nguyễn Thị T được UBND huyện Q (nay là thị xã B) cho phép bà được hợp thức hóa quyền sử dụng đất tại thửa đất số 404, tờ bản đồ số 29, diện tích 551 m² tại Quyết định số 964/QĐ-UB ngày 08/7/2003. Tuy nhiên, sau đó bà T đã chuyển nhượng cho con Nguyễn Tiến T1 300 m² đất, trong đó 158 m² đất ở, 142m² đất HLGT (tạm giao); diện tích đất của bà T còn lại 251 m² (trong đó đất ở 87 m², đất HLGT 164 m², phần đất của bà T chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất, hiện tại trên thửa đất bà T cũng đã xây dựng ngôi nhà 01 tầng sát liền kề với nhà của ông Nguyễn Hùng S1.

[2.2] Tại Văn bản xác nhận ngày 14/4/2022 của UBND phường Q xác nhận hiện trạng sử dụng đất của bà T tại thửa đất số 404, tờ bản đồ số 29, loại đất (ODT+BHK), diện tích sử dụng 310.6 m², (đất ở 87,0 m², đất trồng cây hàng năm 223,6 m²), thửa đất có 116,8 m² nằm trong quy hoạch giao thông; đất không có tranh chấp; về nguồn gốc sử dụng đất: Đất được hợp thức hóa, QSD đất và cấp GCNQSD đất theo Quyết định số 964/QĐ-UB ngày 08/7/2003 của UBND huyện Q. Tháng 3/2013 sử dụng thêm phần đất NTD phía Đông thửa đất làm đất TCHN do đã cất bốc mồ mả diện tích 85,3m² và sử dụng ổn định; Về quy hoạch sử dụng đất: Phù hợp quy hoạch 193,8 m², thửa đất có 116,8 m² đất nằm trong QHGT.

[2.3] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/12/2024, Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ xác định được hiện trạng sử dụng đất của 2 hộ gia đình so với bản đồ địa chính (trích lục địa chính) thì hai hộ gia đình sử dụng đất ổn định, đã xây dựng nhà kiên cố và xác định ranh giới cụ thể giữa hai nhà.

Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 29 của gia đình ông Nguyễn Hùng S1 có diện tích 251,1m², vị trí: phía Bắc giáp thửa 104, KT cạnh từ điểm 13-14-15; phía Nam giáp thửa đất số 404 của bà T có KT cạnh từ điểm 2-3-6-7-8-9; phía Đông giáp thửa đất số 106, KT cạnh từ các điểm 9-15; phía Tây giáp đường T, KT cạnh từ điểm 2-13 (có sơ đồ kèm theo);

Thửa đất số 404, tờ bản đồ số 29 của gia đình bà Nguyễn Thị T có diện tích thực tế là 310,6 m², vị trí: phía Bắc giáp đất nhà ông S1 (thửa số 103) KT cạnh từ điểm 2-3-6-7-8-9; phía Nam giáp thửa đất số 212, KT cạnh từ điểm 1-12-11-10; phía Đông giáp thửa đất số 106, KT cạnh từ điểm 9-10; phía Tây giáp đường T, KT cạnh từ điểm 1-2 (có sơ đồ kèm theo).

[2.4] Căn cứ kết quả thẩm định tại chỗ, thấy rằng: Hiện trạng vị trí, diện tích, ranh giới hai thửa đất của gia đình ông S1 và gia đình bà T đang sử dụng so với bản đồ địa chính là phù hợp, không có sự chồng lấn ranh giới giữa thửa đất số 404, tờ bản đồ số 29 và thửa đất số 103, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Tuy nhiên, do quá trình bà T làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận QSD đất, ông S1 không ký hộ liên kết nên không thực hiện được, bà T đề nghị xác định ranh giới. Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, công nhận hiện trạng thửa đất số 404, tờ bản đồ số 29 cho bà T có vị trí, diện tích thực tế theo kết quả thẩm định tại chỗ là phù hợp.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 7.000.000 đồng, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ hết 6.300.000 đồng, nguyên đơn tự chịu toàn bộ chi phí. Nguyên đơn được nhận lại số tiền 700.000 đồng là tiền thừa tại Tòa án.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do nguyên đơn và bị đơn thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, khoản 5 Điều 477 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Áp dụng các Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 132, 137, 236, 237 Luật Đất đai năm 2024; xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

- Xác định thửa đất số 404, tờ bản đồ số 29 của bà Nguyễn Thị T và thửa đất số 103, tờ bản đồ số 29 của ông Nguyễn Hùng S1, địa chỉ: phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình không có sự chồng lấn.

- Công nhận thửa đất số 404, tờ bản đồ số 29 của bà Nguyễn Thị T có diện tích 310,6m² (trong đó đất ở 87,0m², đất trồng cây hàng năm 223,6 m², thửa đất có 116,8m² nằm trong QHGT, địa chỉ: phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, có vị trí: phía Bắc giáp đất nhà ông S1 (thửa số 103) KT cạnh từ điểm 2-3-6-7-8-9; phía Nam giáp thửa đất số 212, KT cạnh từ điểm 1-12-11-10; phía Đông giáp thửa đất số 106, KT cạnh từ điểm 9-10; phía Tây giáp đường T, KT cạnh từ điểm 1-2 (có sơ đồ kèm theo).

Bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: bà Nguyễn Thị T tự chịu toàn bộ số tiền 6.300.000 đồng (đã nộp đủ tại Tòa án).

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Hùng S1.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 01 tháng kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Các đương sự;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Lưu: Tòa Dân sự, hồ sơ vụ án.

Đã ký

Nguyễn Thái Sơn