

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TRỰC NINH  
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 20/2019/DS-ST  
Ngày 30 - 10 - 2019  
V/v: “Tranh chấp mốc giới quyền sử  
dụng đất và xác định diện tích đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRỰC NINH, TỈNH NAM ĐỊNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Chu Thái Hà.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Văn Chuyết

Ông Phạm Văn Độ

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đào Đức Tài - Thẩm tra viên TAND huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trực Ninh tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Thị Thuần - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Trực Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2019/TLST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2019 về việc tranh chấp “Mốc giới quyền sử dụng đất và xác định diện tích đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2019/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Vũ Viết V (Vũ Văn V) - Sinh năm 1947.

Địa chỉ: Khu 2, thị trấn Q, huyện N, tỉnh Nam Định.

*Bị đơn:* Ông Vũ Đức H - Sinh năm 1960.

Địa chỉ: Đội 7, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Ninh Thị T - Sinh năm 1950 (vợ ông V).

Địa chỉ: Tổ dân phố số 1, thị trấn L, huyện N, tỉnh Nam Định.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Ninh Thị T:* Ông Vũ Viết V (chồng bà T).

- Bà Trần Thị Th - Sinh năm 1966 (vợ ông H).

Địa chỉ: Đội 7, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V:* Luật sư Vũ Thị Sao Mai  
- Văn phòng luật sư Thiên Trường, đoàn luật sư tỉnh Nam Định.

Tại phiên tòa: Có mặt ông V, ông H, bà Th, luật sư Sao Mai. Bà T vắng mặt có giấy ủy quyền cho ông V tham gia phiên tòa.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, ông Vũ Viết V (tên gọi khác Vũ Văn V) trình bày:

Trước đây thửa đất 1780 và thửa đất 1781 tờ bản đồ số 5PL4 bản đồ địa chính xã T, huyện T, tỉnh Nam Định là của bố mẹ ông V là cụ Vũ Văn T (chết năm 1953) và cụ Vũ Thị T (chết năm 2017). Vợ chồng cụ T có 03 người con gồm Vũ Văn L (chết năm 2018), Vũ Đức V (chết năm 2013) và ông Vũ Viết V (Vũ Văn V). Trong quá trình sinh sống, cụ T đã chia đất cho các con, ông V được chia thửa đất 1780, 1773 và 1/2 thửa đất 1777, ông L được chia thửa đất 1781, thời gian chia đất lâu rồi nên ông không nhớ. Sau khi được chia đất, gia đình ông sử dụng các thửa đất được chia, năm 1984 gia đình ông sang bán thuốc ở bên Nghĩa Hưng nhưng vẫn đi về trông coi các thửa đất nêu trên. Năm 1995 gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1780, diện tích là 170m<sup>2</sup> đất vườn tạp, tuy nhiên không có việc phân chia ranh giới rõ ràng giữa thửa đất 1780 và thửa đất 1781. Ông đã làm đơn đến UBND xã T để giải quyết mốc giới giữa hai thửa đất nhưng không thành.

Hiện nay tổng diện tích của thửa đất 1780 và thửa đất 1781 là 996m<sup>2</sup> thiếu 19m<sup>2</sup> đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hai gia đình ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật, diện tích của thửa đất 1777 và thửa đất 1772 bằng với diện tích tại bản đồ địa chính thì ông không có ý kiến gì. Nay ông đề nghị Tòa án xác định ranh giới giữa thửa đất 1780, 1781 và diện tích đất hiện nay của thửa đất 1780.

Tại bản tự khai, biên bản hòa ông Vũ Đức H có ý kiến như sau:

Ông xác định nguồn gốc thửa đất 1780 và thửa đất 1781 tờ bản đồ số 5PL4 bản đồ địa chính xã T, huyện T, tỉnh Nam Định đúng như ông V trình bày. Năm 1986 sau khi ông lập gia đình thì bố ông là ông Vũ Văn L chuyển cho ông quyền sử dụng thửa đất 1781 và gia đình ông sử dụng từ đó đến nay. Năm 1991 cơ quan chức năng tiến hành đo đạc diện tích đất các hộ gia đình đang sử dụng, đến năm 1995 gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1781 với diện tích 845m<sup>2</sup> gồm 190m<sup>2</sup> đất thổ cư, 115m<sup>2</sup> đất vườn và 540m<sup>2</sup> đất ao. Phần đất ông V khai là thửa 1780 chỉ là còn đất ở phía Tây và giáp thửa đất 1777. Qua khảo sát diện tích thửa đất 1777 và thửa đất 1772 hiện nay bằng với diện tích tại bản đồ địa chính thì ông không có ý kiến gì, còn việc tổng diện tích thửa đất 1780, 1781 thiếu 19m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hai gia đình ông đề nghị Tòa án phân chia theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến:

Đồng ý với ý kiến của nguyên đơn và không có ý kiến gì khác.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Th có ý kiến: Đồng ý với ý kiến của ông H và không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa hôm nay:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án xác định ranh giới giữa thửa đất 1780, 1781 và diện tích đất hiện nay của thửa đất 1780.

- Nguyên đơn có ý kiến: Nhất trí với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn

- Bị đơn có ý kiến: Nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn nhưng do các bên không tự xác định được ranh giới và không thỏa thuận được nên đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

- Bà Trần Thị Th có ý kiến: Đồng ý với ý kiến của ông H và không có ý kiến gì khác.

- Đại diện VKSND huyện Trục Ninh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa của Thẩm phán và HĐXX đúng quy định của BLTTDS.

Nguyên đơn, bị đơn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã nghiêm chỉnh chấp hành quy định tại các Điều 70; 71; 72; 73 BLTTDS.

Bà T vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn ủy quyền cho ông V thay bà tham gia tố tụng tại tòa án, vì vậy việc Tòa án xét xử vắng mặt bà T là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị HĐXX áp dụng Điều 203 Luật đất đai, xác định ranh giới giữa thửa đất 1780, 1781 và diện tích hiện nay của thửa đất 1780 từ bản đồ số 5PL4 bản đồ địa chính xã T, huyện T, tỉnh Nam Định theo khảo sát thực địa ngày 24/5/2019.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà T vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có giấy ủy quyền cho ông V thay mặt tham gia phiên tòa vì vậy việc Tòa án xét xử vắng mặt bà T là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

2.1. Theo cung cấp của UBND xã T:

- Nguồn gốc thửa đất 1780 và thửa đất 1781 từ bản đồ số 5PL4 xã T, huyện T, tỉnh Nam Định trước đây là vợ chồng cụ Vũ Văn T. Vợ chồng cụ T là bố mẹ ông V, đồng thời là ông bà nội của ông H.

- Trong quá trình sinh sống, cụ Vũ Thị T có chia đất cho ông V tại thửa 1773, 1777, 1780 và chia đất cho ông Vũ Văn L (bố ông H) tại thửa 1781, sau đó ông L chuyển nhượng cho ông H thửa đất 1781.

- Năm 1991 đoàn đo đạc của tỉnh đo đạc lại đất của các gia đình theo mốc giới các gia đình tự chỉ. Các bản đồ năm 1998, 2005 và 2010 của xã T đều lấy theo số liệu của bản đồ năm 1991, trừ các thửa đất có sự thay đổi trong quá trình sử dụng. Năm 1995 gia đình ông V và gia đình ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1780, 1781 dựa trên số liệu đo đạc tại Bản đồ năm 1991.

- Từ trước đến nay giữa gia đình ông V, gia đình ông H và các hộ liên kề không có tranh chấp về mốc giới hoặc diện tích đất. Diện tích đất tại thửa đất 1780 và thửa đất 1781 có sự tăng, giảm là do sai số trong quá trình đo đạc.

2.2. Theo yêu cầu của nguyên đơn, ngày 24/5/2019 Tòa án nhân dân huyện Trực Ninh thành lập Hội đồng định giá tiến hành xem xét thẩm định thực tế và định giá đối với thửa đất số 1780, 1781 và các thửa đất liên kề gồm thửa 1772, thửa 1777 tờ bản đồ số 5PL4 xã T, huyện T, tỉnh Nam Định. Hiện trạng của thửa đất 1780, 1781 thể hiện như sau:

- Đối với thửa đất 1780: Phía Bắc giáp ngõ đi chung; Phía Nam giáp thửa đất ông P, ông T (ông P, ông T đã xây nhà và công trình trên phần đất của mình); Phía Đông giáp thửa đất 1781; Phía Tây giáp thửa đất 1777.

Đối với thửa đất 1781: Phía Bắc giáp thửa đất nhà bà C; Phía Nam giáp thổ ông P, ông T; Phía Đông giáp thửa đất nhà bà M; Phía Tây giáp thửa đất 1780.

Phía Bắc, phía Nam và phía Đông của thửa đất 1781 đã xây tường bao.

Giá chuyển nhượng theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay tại thửa đất 1780 là 350.000 đồng/1m<sup>2</sup>.

2.3. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án xác định mốc giới giữa thửa đất 1780 và thửa đất 1781 thì thấy rằng:

Nguồn gốc các thửa đất 1780, 1781, 1777 và thửa 1772 tờ bản đồ số 5PL4 bản đồ địa chính xã T, huyện T, tỉnh Nam Định trước đây là vợ chồng cụ Vũ Văn T. Trong quá trình sinh sống, cụ T chia đất cho các con là ông Vũ Văn L, Vũ Đức V và ông Vũ Viết V trong đó ông V được chia đất tại thửa 1773, 1777, 1780 và ông L được chia đất tại thửa 1781, sau đó ông L chuyển nhượng cho ông H thửa đất 1781. Việc cụ T chia đất cho các con không được lập thành văn bản, không có việc cắm mốc phân chia mốc giới rõ ràng giữa các thửa đất.

Năm 1991 có việc đo đạc lại đất của các hộ gia đình để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, tuy nhiên việc xác định mốc giới giữa các thửa đất là do các hộ gia đình tự chỉ mốc giới.

Năm 1995 gia đình ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1780 có diện tích 170m<sup>2</sup> đất vườn tạp và gia đình ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1781 có diện tích 845m<sup>2</sup> gồm 190m<sup>2</sup> đất ở, 115m<sup>2</sup> đất vườn và 540m<sup>2</sup> đất ao.

Tuy nhiên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hai gia đình không có sơ đồ thể hiện hình thể hoặc mốc giới giữa các thửa đất vì vậy đã nảy sinh tranh chấp về mốc giới đất tại thửa 1780, 1781 giữa gia đình ông V và gia đình ông H. Do đó để có căn cứ giải quyết vụ án một cách triệt để cần phải xem xét thực tế hiện trạng của hai thửa đất cũng như các thửa đất liền kề và Tòa án đã tiến hành đo đạc khảo sát thửa đất 1780, 1781 và các thửa đất liền kề gồm thửa 1772 và thửa 1777 do bốn thửa đất này trước đây đều thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng cụ Vũ Văn T. Kết quả khảo sát xem xét thẩm định tại chỗ xác định: Tổng diện tích của 04 thửa đất gồm các thửa 1773, 1777, 1780 và 1781 là 1756m<sup>2</sup> trong đó diện tích thửa đất 1772 và thửa đất 1777 vẫn giữ nguyên như bản đồ địa chính xã T và các đương sự không có ý kiến gì về diện tích hai thửa đất này (BL77), tổng diện tích hai thửa đất 1780, 1781 là 996m<sup>2</sup> giảm 19m<sup>2</sup> so với bản đồ địa chính xã T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hai gia đình. Việc hai thửa đất 1780, 1781 giảm diện tích là do sai số trong quá trình đo đạc, điều này đã được UBND xã T xác nhận (BL73). Vì vậy diện tích thực tế hiện nay tại thửa 1780, 1781 sẽ giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các gia đình, trong đó thửa đất 1780 giảm 9m<sup>2</sup> còn 161m<sup>2</sup> và thửa đất 1781 giảm 10m<sup>2</sup> đất ao còn 835m<sup>2</sup> gồm 190 m<sup>2</sup> đất ở, 115 m<sup>2</sup> đất vườn và 530 m<sup>2</sup> đất ao.

Từ những căn cứ nêu trên có đủ cơ sở để xác định ranh giới giữa thửa đất 1780 và thửa đất 1781 là một đường thẳng kéo dài từ Bắc xuống Nam theo hướng của thửa đất 1780 và dài 24,9 mét và thửa đất 1780 có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp ngõ đi chung dài 6,8 mét; Phía Nam giáp thửa đất ông P, ông T dài 6,3 mét; Phía Đông giáp thửa đất 1781 dài 24,9 mét; Phía Tây giáp thửa đất 1777 dài 24,9 mét.

[3] Về án phí:

- Ông Vũ Viết V không phải nộp án phí vì là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí.

- Ông Vũ Đức H nộp án phí theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Ông Vũ Viết V nhận nộp toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và không có yêu cầu về số tiền này nên HĐXX không xem xét.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 147, 157, 165, khoản 2 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Viết V (tên gọi khác Vũ Văn V) về việc xác định mốc giới giữa thửa đất 1780 và thửa thửa đất 1781 từ bản đồ số 5PL4 xã T, huyện T, tỉnh Nam Định và xác định diện tích đất tại thửa 1780, cụ thể:

1.1. Ranh giới giữa thửa đất 1780 và thửa thửa đất 1781 tờ bản đồ số 5PL4 xã T, huyện T, tỉnh Nam Định được xác định như sau: Là một đường thẳng kéo dài từ Bắc xuống Nam theo hướng của thửa đất 1780 và dài 24,9 mét.

1.2. Thửa đất 1780 có diện tích 161m<sup>2</sup> đất vườn và có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp ngõ đi chung dài 6,8 mét;
- Phía Nam giáp thửa đất ông P, ông T dài 6,3 mét;
- Phía Đông giáp thửa đất 1781 dài 24,9 mét;
- Phía Tây giáp thửa đất 1777 dài 24,9 mét.

(Có sơ đồ kèm theo).

2. Các đương sự tự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định của bản án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Đức H nộp **300.000** đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND huyện Trực Ninh;
- Chi cục THADS huyện Trực Ninh;
- UBND xã T, huyện T;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký và đóng dấu)

**Chu Thái Hà**