

Bản án số: 19/2025/DS-ST
Ngày: 18/9/2025
*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
(phần mốc giới)*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 – HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Bùi Thị Giang.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Duy Hiền và bà Lê Thị Hằng.

- Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thị Thanh Tâm - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 11 – Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Hải Phòng tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Ngày 18/9/2025, tại phòng xét xử Toà án nhân dân khu vực 11 – Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 39/2024/TLST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất (phần mốc giới)*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2025/QĐXXST-DS ngày 18/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1968, số CCCD 030068007704 và bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1971, số CCCD 030171007464. Nơi cư trú: Thôn Côi H, xã Trường T, thành phố Hải Phòng (cũ là thôn Côi H, xã Phạm T, huyện Gia L, tỉnh Hải Dương).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị K: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1968, số CCCD 030068007704; Nơi cư trú: Thôn Côi H, xã Trường T, thành phố Hải Phòng (cũ là thôn Côi H, xã Phạm T, huyện Gia L, tỉnh Hải Dương).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Khắc Đ, sinh năm 1966, số CCCD 030066000861 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966, số CCCD 030166006329. Nơi cư trú: Thôn Côi H, xã Trường T, thành phố Hải Phòng (cũ là thôn Côi H, xã Phạm T, huyện Gia L, tỉnh Hải Dương).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đình, bà Ngoãn: Anh Nguyễn Khắc T, sinh năm 1988, số CCCD 030088011783; địa chỉ: Thôn Côi H, xã Trường T, thành phố Hải Phòng (cũ là thôn Côi H, xã Phạm T, huyện Gia L, tỉnh Hải Dương).

Tại phiên tòa, có mặt ông Biêng, anh Toàn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn B đồng thời là người được bà Nguyễn Thị K ủy quyền, trình bày:

Bố ông Biêng là cụ Nguyễn Văn Đệ (chết năm 2004), mẹ ông Biêng là cụ Nguyễn Thị Kính (chết năm 2015). Bố mẹ ông Biêng có thửa đất số 163, tờ bản đồ số 9, diện tích 107m² (là đất mặt nước nuôi trồng thủy sản); địa chỉ: Thôn Côi H, xã Phạm T, huyện Gia L, tỉnh Hải Dương. Năm 2005, bố mẹ ông Biêng đã làm thủ tục tặng cho vợ chồng ông Biêng, bà Khuyên diện tích đất này, thửa đất này đã được UBND huyện Gia Lộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AB438844 ngày 09/3/2005 thửa đất số 163, tờ bản đồ số 9, diện tích 107m², cạnh phía tây giáp thửa đất của vợ chồng ông Đình, bà Ngoãn. Quá trình sử dụng diện tích đất ao này, ông bà xác định: Khoảng năm 1975 – 1976, bố ông Biêng được Nhà nước cấp 107m² đất ao, thời điểm đó ao không có bờ đất vòng xung quanh mà giáp đất liền thổ. Đến năm 2005 mới sang tên cho ông bà, hiện trạng vẫn như trước. Lúc này ở phía đất của ông Đình (giáp ao của ông bà) thì ông Đình đã xây bờ kè vòng cung chỉ có một đoạn giáp ranh giữa hai nhà, phần còn lại vẫn là đất liền (xây vào năm 2000). Khoảng năm 2014 – 2015, vợ chồng ông lấp ao. Khoảng năm 2017, nhà ông Đình xây tường giáp ranh (hiện nay vẫn còn bờ tường này) với thửa đất ao của ông bà. Sau đó, ông bà dựng lán, xây các bức tường lửng xung quang thửa đất ao và bắn tôn, bịt tôn để nhà tạm như hiện nay. Phía giáp nhà ông Đình ông bà bắn và bịt tôn sát vào bức tường nhà ông Đình đã xây năm 2017. Từ đó đến nay, hai bên vẫn sử dụng ổn định không có vấn đề tranh chấp gì về ranh giới, mốc giới. Đến năm 2023, ông bà làm thủ tục tặng cho con gái diện tích đất ao nêu trên, sau khi đo đạc, khảo sát lại toàn bộ diện tích đất thấy cạnh phía tây thửa đất bị gia đình ông Đình, bà Ngoãn có xây dựng bức tường lán sang thửa đất của ông bà khoảng 7,2m² (chiều dài khoảng 09m, chiều ngang giáp mặt đường xóm là 0,8m). Sau đó, ông bà sang nói chuyện với gia đình ông Đình, bà Ngoãn, lúc đầu gia đình ông Đình nhất trí sẽ trả lại cho ông bà diện tích đất đã xây dựng lán sang. Do vậy, tháng 8/2023 cán bộ địa chính xã có đến thửa đất đo đạc để ông bà làm thủ tục sang tên cho con gái nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà hết hạn, nên phải đến UBND huyện Gia Lộc để làm thủ tục gia hạn. Sau khi làm xong thủ tục này thì vợ chồng ông Đình lại không trả lại diện tích đất xây lán sang. Mặc dù đã được chính quyền thôn, xã hòa giải nhưng gia đình ông Đình vẫn không nhất trí. Do vậy, ông bà làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc giải quyết buộc vợ chồng ông Đình, bà Ngoãn phải trả lại phần

đất lấn chiếm khoảng $7,2m^2$ (chiều dài khoảng 09m, chiều ngang giáp mặt đường xóm là 0,8m) của thửa đất 163, tờ bản đồ số 9.

Sau buổi thẩm định ngày 26/12/2024, ông bà xác định nhà ông Đinh đang lấn chiếm sang thửa đất của ông bà $4,4m^2$, ngoài những phần có tranh chấp với nhà ông Đinh thì những điểm mốc giới khác ở những phần giáp ranh với các thửa còn lại không có tranh chấp và xác định điểm A16 là mốc giới chính xác giữa hai bên. Ông bà thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là: đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Đinh, bà Ngoãn phải trả lại cho ông bà diện tích đất mà gia đình ông Đinh đã xây dựng lấn sang là $4,4m^2$, được đánh dấu bởi các điểm A16A1A2 đến A16, xác định mốc giới giữa hai bên là từ điểm A16 kéo đến điểm A2.

Tại bản tự khai, các lời khai, quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Khắc T – người được ông Nguyễn Khắc Đ, bà Nguyễn Thị N uỷ quyền trình bày:

Bố mẹ anh (ông Đinh, bà Ngoãn) mua 01 thửa đất của ông Nguyễn Văn Tân (là con trai của ông Nguyễn Văn Đệ và là anh trai của ông Nguyễn Văn Biêng) vào năm 1989, tuy nhiên thời điểm này ông Tân đang ở trong miền Nam nên ông Đệ và ông Biêng ở nhà thay mặt ông Tân bán cho bố mẹ anh thửa đất này. Sau khi mua được đất thì gia đình anh đã ra đây ở, khi đó thửa đất này có ngôi nhà tre và cây cối xung quang, xung quanh thửa đất thì có các bờ rào dậu để phân định mốc giới với các hộ khác, còn giáp ranh với thửa đất ao hiện nay của nhà ông Biêng chỉ có bờ đất của bờ ao. Thửa đất ao này thì hình thể xung quanh không phải là đường thẳng mà chỉ là bờ đất chạy ngoằn ngoèo. Khoảng năm năm 1991 – 1992, bố mẹ anh phá nhà tre để xây nhà mái bằng và xây tường xung quanh thửa đất căn cứ trên bờ rào bờ dậu cũ, còn phần giáp ao nhà ông Biêng thì bố anh cũng xây bức tường dựa trên bờ đất ngoằn ngoèo của ao. Sau khi thu thập tài liệu của UBND xã Phạm Trấn lưu trữ thì anh thấy bản đồ hiện trạng năm 2008 thì hình dạng thửa đất nhà anh đúng với hiện trạng sử dụng vào năm 2008, phần giáp ao với nhà ông Biêng đúng hình dạng ngoằn ngoèo, lúc này trên phần ngoằn ngoèo này vẫn còn bức tường bố mẹ anh xây từ những năm 1991 – 1992. Đến ngày 10/02/1993, ông Đinh, bà Ngoãn đã được Chủ tịch UBND tỉnh Hải Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 596, thửa đất số 162, tờ bản đồ 09, diện tích $384m^2$ ($200m^2$ đất ở, $184m^2$ đất vườn), địa chỉ: Thôn Côi H, xã Phạm T, huyện Gia L, tỉnh Hải Dương và được Chủ tịch UBND huyện Gia Lộc hợp pháp hóa vào ngày 25/10/2004.

Khoảng năm 2013, vợ chồng chồng ông Biêng lấp thửa ao, giáp ranh giữa nhà anh và thửa ao của ông Biêng lúc này vẫn là bức tường ngoằn ngoèo do bố mẹ anh xây từ những năm 1991 -1992. Đến năm 2014, bố mẹ anh phá ngôi nhà

mái bằng và xây ngôi nhà 02 tầng như hiện nay và bức tường phía trước nhà (giáp ngõ); còn bức tường giáp lối đi vào đất ở của ông Biêng, bức tường phía sau nhà, bức tường giáp ao nhà ông Biêng thì bố anh vẫn để lại. Đến năm 2017, bố anh thấy bức tường giáp ao nhà ông Biêng đổ nát nên định phá đi để xây tường mới. Lúc này, ông Biêng biết chuyện thì sang nói chuyện với nội dung hai nhà đổi đất để xây bức tường thẳng chứ không để ngoằn nghèo như bản đồ hiện trạng năm 2008 thể hiện. Bố anh và ông Biêng đồng ý đổi đất, kéo từ gốc cây nhãn (theo sơ đồ thẩm định ngày 26/12/2024 của Tòa án thì điểm này được thể hiện là điểm A16), kéo dài lên hết thửa đất, hai bên căng dây và nhà anh thuê thợ xây tường mới theo điểm căng dây này, hiện nay bức tường này vẫn còn (theo sơ đồ thẩm định thì bức tường này được thể hiện bởi điểm A16 kéo lên A1). Việc đổi đất hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản, không có số liệu cụ thể mà chỉ là hai bên căng dây theo đường thẳng nên cũng không thể xác định hai bên đổi đất cho nhau là bao nhiêu. Khoảng năm 2019, gia đình ông Biêng đã xây nhà cấp 4 bằng tôn theo giáp ranh đã đổi đất với nhà anh và ở đến bây giờ. Sau đó năm 2021, nhà anh đổ bê tông vườn cũ và bắn lán để xe như hiện trạng bây giờ.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại 4,4m² – được đánh dấu bởi các điểm A16A1A2 đến A16 và xác định mốc giới giữa hai bên là điểm A16 đến A2 thì bị đơn không đồng ý vì hai bên đã đổi đất cho nhau và ranh giới giữa hai nhà là điểm A16 đến điểm A1 – đây là bức tường nhà anh xây vào năm 2017.

Lời khai của ông Nguyễn Văn Pha cung cấp: Năm 2017, đội thợ xây của ông được gia đình ông Đình thuê xây bếp và xây tường giáp ao nhà ông Biêng. Khi xây xong bếp thì tiến hành xây tường giáp ao nhà ông Biêng. Lúc đầu, nhà ông Đình có ý định xây tường giáp ao nhà ông Biêng theo bức tường cũ trước đây, ông biết bức tường cũ này được xây từ lâu, lúc đó bức tường này ngoằn nghèo, không thẳng; do bức tường này đã cũ, có chỗ đổ, có chỗ thấp, có chỗ cao nên nhà ông Đình mới xây lại. Khi định xây tường thì ông Biêng sang nói chuyện với gia đình ông Đình về việc đổi đất để hai gia đình có bức tường thẳng. Gia đình ông Đình và gia đình ông Biêng đồng ý và thống nhất kéo từ điểm cuối giáp bếp nhà ông Đình lên đầu đất giáp đường xóm là một đường thẳng, 2 gia đình cùng căng dây theo đường thẳng và đội thợ xây xây tường theo đường dây của hai gia đình đã thỏa thuận. Trong vòng 02 ngày, đội xây của ông đã xây xong bức tường này, hiện bức tường này vẫn còn. Khi xây thì gia đình ông Biêng và gia đình ông Đình đều có mặt, hai bên đều vui vẻ, không có ý kiến hay tranh chấp gì. Ông cũng là người cùng thôn với gia đình ông Biêng và ông Đình, từ trước đến nay không thấy hai bên tranh chấp gì về mốc giới đất, hai bên sử dụng yên ổn từ trước đến nay.

Lời khai của ông Phùng Danh Thập cung cấp: Năm 2017, đội thợ xây của ông Nguyễn Văn Pha trong đó có ông được gia đình ông Đinh thuê xây bếp và xây tường giáp ao nhà ông Biêng. Khi xây xong bếp thì tiến hành xây tường giáp ao nhà ông Biêng. Lúc đầu, nhà ông Đinh có ý định xây tường giáp ao nhà ông Biêng theo bức tường cũ trước đây, ông thấy bức tường này ngoằn ngoèo, không thẳng, lúc này bức tường này đã cũ, có chỗ đổ, có chỗ thấp, có chỗ cao nên nhà ông Đinh mới xây lại. Khi định xây tường thì ông thấy ông Biêng sang nói chuyện với gia đình ông Đinh về việc đổi đất để hai gia đình có bức tường thẳng. Gia đình ông Đinh và gia đình ông Biêng đồng ý và thống nhất kéo từ điểm cuối giáp bếp nhà ông Đinh lên đầu đất giáp đường xóm là một đường thẳng, 2 gia đình cùng căng dây theo đường thẳng và đội thợ xây của ông gồm ông, ông Pha, ông Khang, ông Tấn xây tường theo đường dây của hai gia đình đã thỏa thuận. Trong vòng 02 ngày, các ông đã xây xong bức tường này, hiện bức tường này vẫn còn. Khi xây thì gia đình ông Biêng và gia đình ông Đinh đều có mặt, hai bên đều vui vẻ, không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Lời khai của ông Nguyễn Văn Diễm (hộ giáp ranh phía sau thửa đất ao của ông Biêng) cung cấp: Gia đình ông là hộ giáp ranh với thửa đất của gia đình ông Biêng, ranh giới giữa hai bên không có tranh chấp gì, ranh giới đã được phân định bằng bức tường nhà, tường bao ông Biêng đã xây dựng.

Lời khai của ông Nguyễn Văn Nghị cung cấp: Ông nhớ ranh giới giữa thửa đất ao của gia đình ông Biêng với thửa đất ở của gia đình ông Đinh trước đây là đường ngoằn ngoèo. Hai bên có đổi đất cho nhau hay không thì ông không rõ. Hiện nay, ranh giới là đường thẳng. Gia đình ông Đinh đã xây tường bao ngăn cách, gia đình ông Đinh lợp nhà tạm, bắn mái tôn ngay trên bức tường ông Đinh đã xây. Hai bên sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Chỉ khi ông Biêng có ý định đổi đất cho con gái thì hai bên mới nảy sinh tranh chấp về mốc giới.

Lời khai của ông Nguyễn Văn Sinh - trưởng thôn Côi Hạ cung cấp: Từ năm 1998 đến nay có lúc ông là trưởng thôn, có lúc ông là bí thư thôn Côi Hạ, hiện nay ông là trưởng thôn Côi Hạ. Trong thời gian đó, gia đình ông Biêng và gia đình ông Đinh không có bất kỳ tranh chấp gì về đất đai nên thôn cũng chưa bao giờ phải tiến hành hòa giải cho hai bên. Cách đây rất lâu, giữa thửa đất ao của ông Biêng và thửa đất ở của ông Đinh thì hai bên có thỏa thuận đổi đất cho nhau để lấy ranh giới là đường thẳng vì trước đây ranh giới là đường ngoằn ngoèo. Sau khi đổi đất, hai gia đình sử dụng đất ổn định. Hai bên mới xảy ra tranh chấp về mốc giới và địa phương đã hòa giải vào năm 2024.

Kết quả xác minh tại UBND xã Trường Tân, thành phố Hải Phòng (cũ là xã Phạm Trán, Gia Lộc, Hải Dương) cung cấp:

Đối với thửa đất mang tên ông Nguyễn Văn B: Theo bản đồ và sổ mục kê 299 gồm: Thửa đất số 231, tờ bản đồ 9, diện tích 124,0m², loại đất: A và thửa

đất số 233, tờ bản đồ 9, diện tích 666,0m², loại đất: T; cả hai thửa đất trên đứng tên ông Nguyễn Văn Đệ (*bố ông Nguyễn Văn B*). Theo bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1991 gồm: Thửa đất 163, tờ bản đồ số 9, diện tích 107,0m² và thửa đất 159, tờ bản đồ số 9, diện tích 517,0m², cả hai thửa đất trên đứng tên ông Nguyễn Văn Đệ (*bố ông Biêng*). Chênh lệch diện tích giữa số liệu bản đồ 1991 với số liệu bản đồ 299 bị giảm 166,0m² là do khi đo đất đã đo cả phần đường giao thông của tập thể. Đến năm 2005, ông Đệ tặng cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị K và được cấp GCNQSDĐ gồm: GCNQSDĐ số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00060/CQ-PT, thửa đất số 163 tờ bản đồ số 9, diện tích 107,0 m² trong đó đất NTTS 107,0m², địa chỉ thửa đất tại thôn Côi Hạ, xã Phạm Trấn (nay là xã Trường Tân) và GCNQSDĐ số 438845 vào sổ số H00059/CQ-PT, thửa đất số 159 tờ bản đồ số 9, diện tích 517,0m², trong đó đất ở 300,0m², đất trồng cây hàng năm 217,0m², địa chỉ: thôn Côi Hạ, xã Phạm Trấn (nay là xã Trường Tân). Theo bản đồ đo đạc hiện trạng năm 2008 thì 02 thửa đất trên là thửa đất số 97, tờ bản đồ số 27, diện tích 660,0m² trong đó bao gồm cả đất ở, đất trồng cây hàng năm, đất NTTS đứng tên ông Nguyễn Văn B. Chênh lệch diện tích giữa số liệu bản đồ 1991 với số liệu bản đồ 2008 lại tăng 36,0 m² là do khi đo đất đo thêm phần khe nối 02 thửa đất của gia đình.

Đối với thửa đất mang tên ông Nguyễn Khắc Đ: Theo bản đồ và sổ mục kê 299 là thửa đất số 232, tờ bản đồ 9, diện tích 355,0m², loại đất: T, đứng tên ông Nguyễn Văn Tân (*là anh trai Nguyễn Văn B*). Theo bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1991 là thửa đất 162, tờ bản đồ số 9, diện tích 453,0m² mang tên ông Nguyễn Khắc Đ. Kiểm tra danh sách các hộ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đợt 1 năm 1992, ông Nguyễn Khắc Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 162, tờ bản đồ số 9, diện tích 453,0m², trong đó đất ở 200,0m², đất vườn 253,0m². Chênh lệch diện tích giữa số liệu bản đồ 1991 với số liệu bản đồ 299 bị tăng 98,0m² là do sai số đo đạc, tính toán. Tuy nhiên theo danh sách các hộ gia đình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có sai sót đề nghị UBND huyện Gia Lộc phê duyệt năm 2004 thì nhà ông Đình được UBND huyện Gia Lộc xác nhận sử dụng hợp pháp ngày 25/10/2004, số GCNQSDĐ ...972847, vào sổ số 596 QSDĐ/, thửa đất số 162, tờ bản đồ số 9, diện tích 384m², trong đó đất ở 200m², đất trồng cây 184m². Như vậy, thửa đất của nhà ông Đình chỉ được cấp 384,0m². Theo bản đồ đo đạc hiện trạng năm 2008 thì thửa đất số 101, tờ bản đồ số 27, diện tích 405,0m² đứng tên ông Nguyễn Khắc Đ. Chênh lệch diện tích giữa số liệu bản đồ 1991 với số liệu bản đồ 2008 bị giảm: 48,0m² là do sai số đo đạc, tính toán.

Đối với hồ sơ cấp GCNQSDĐ của gia đình ông Biêng và gia đình ông Đình hiện nay địa phương không lưu trữ.

Quá trình sử dụng đất, gia đình ông Biêng, gia đình ông Đỉnh không lấn chiếm đất công; không có tranh chấp mốc giới với các hộ giáp ranh còn lại; cũng không đòi đất, mua hoặc bán đất cho ai khác vì không có tài liệu nào thể hiện việc này. Sau khi Tòa án thẩm định thì kích thước, hình thể, diện tích khác so với GCNQSDĐ của 2 bên được cấp, nhà ông Biêng tăng nhiều diện tích là do ông Biêng có sử dụng thêm phần đất khe nối giữa hai thửa đất, còn nhà ông Đỉnh tăng do sai số khi đo đạc. Hơn nữa, GCNQSDĐ của 2 bên được cấp căn cứ trên bản đồ năm 1991, tuy nhiên do bản đồ năm 1991 không có hệ tọa độ nên độ chính xác không cao, nên việc khác về kích thước, hình thể, diện tích là sai số khi đo đạc. Do vậy sẽ tôn trọng hiện trạng đang sử dụng, các bên sau này có thể liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để cấp đổi lại GCNQSDĐ theo hình thể, kích thước, diện tích đúng với hiện trạng sử dụng.

Kết quả xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gia Lộc, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hải Dương: Không tìm thấy hồ sơ cấp GCNQSDĐ của gia đình ông Biêng và gia đình ông Đỉnh.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/12/2024 thể hiện:

Tổng diện tích hiện trạng đất ông Biêng, bà Khuyên đang sử dụng ký hiệu là S2= 133,7m². Tổng diện tích hiện trạng đất ông Đỉnh đang sử dụng ký hiệu là S1 (395,4m²) + S3 (4,4m²) = 399,8m². Theo ông Biêng và anh Toàn xác định phần đất tranh chấp ký hiệu là S3 có diện tích 4,4m² (cạnh Đông Bắc giáp phần đất ông Biêng có chiều dài 10,99m; cạnh Tây Nam giáp phần đất của ông Đỉnh có chiều dài 10,93m; cạnh Đông Nam giáp ngõ đi có chiều dài 0,80m). Trên phần đất tranh chấp có các tài sản: 01 đoạn tường xây gạch đỏ sáu lỗ do ông Đỉnh xây năm 2017, chiều dài 10,99m, cao 1,8m; 01 phần mái tôn lạnh do ông Đỉnh lợp năm 2021 có diện tích 4,4m²; 01 phần sân trát bê tông do ông Đỉnh làm năm 2021, dày 1,5cm, diện tích 4,4m².

Theo kết quả định giá tài sản ngày 15/4/2025: Đất ở có giá trị 900.000đ/m²; đất nuôi trồng thủy sản có giá trị 75.000đ/m², đất trồng cây lâu năm có giá trị 75.000đ/m². 01 đoạn tường xây gạch đỏ sáu lỗ do ông Đỉnh xây năm 2017, chiều dài 10,99m, cao 1,8m có giá trị 383.927đ, phần móng có giá trị 792.407đ. 01 phần mái tôn lạnh do ông Đỉnh lợp năm 2021 có diện tích 4,4m² có giá trị 1.259.547đ. 01 phần sân trát bê tông do ông Đỉnh làm năm 2021, dày 1,5cm, diện tích 4,4m² có giá trị 800.424đ.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên quan điểm khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại phần đất lấn chiếm được đánh dấu bởi các điểm A16A1A2 đến A16 có diện tích 4,4m², xác định mốc giới giữa hai nhà là điểm A16 đến điểm A2.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn, xác định mốc giới giữa bị đơn với nguyên đơn là điểm A16 kéo lên A1 vì hai bên đã đổi đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Xác định Tòa án nhân dân khu vực 11 – Hải Phòng thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đúng thời hạn tố tụng, trong quá trình giải quyết xét xử tại phiên tòa đã tuân theo đúng trình tự tố tụng. Các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự; Điều 106, Điều 166, Điều 170 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả diện tích đất là $4,4m^2$, xác định mốc giới là điểm A16 đến điểm A2.

Xác định phần đất $4,4m^2$ thuộc thửa đất 162, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Thôn Côi H, xã Phạm T, huyện Gia L, tỉnh Hải Dương (nay là thôn Côi H, xã Trường T, thành phố Hải Phòng) thuộc quyền sử dụng của bị đơn.

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Nguyên đơn phải chi án phí DSST.
- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết, thủ tục tố tụng:

Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị K khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Khắc Đình, bà Nguyễn Thị N, cùng có địa chỉ: thôn Côi Hạ, xã Phạm Trán, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương (nay là thôn Côi H, xã Trường T, Hải Phòng), phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là $4,4m^2$. Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất (phần mốc giới)”; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Hải Phòng.

Về phạm vi khởi kiện: Trong đơn khởi kiện, ông Biêng, bà Khuyên yêu cầu ông Đình, bà Ngoãn trả lại phần đất lấn chiếm khoảng $7,2m^2$ (chiều dài khoảng 09m, chiều ngang giáp mặt đường xóm là 0,8m) của thửa đất 163, tờ bản đồ số 9. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết, ông Biêng, bà Khuyên thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện này, cụ thể: buộc vợ chồng ông Đình, bà Ngoãn phải trả lại cho ông bà diện tích đất mà gia đình ông Đình đã xây dựng lấn sang khoảng $4,4m^2$, được đánh dấu bởi các điểm A16A1A2 đến A16 (theo sơ đồ thẩm định), xác định mốc giới là điểm A16 đến điểm A2. Xét thấy, sự thay đổi yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận.

[2] Về nội dung tranh chấp: Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại phần đất bị lấn chiếm là $4,4\text{m}^2$ (ký hiệu S3) với lý do thửa đất ao của nguyên đơn bị thiếu chiều dài giáp mặt ngõ là $0,8\text{m}$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, HĐXX xem xét các vấn đề sau đây:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Đối với thửa đất đang tranh chấp của ông Biêng, bà Khuyên: Theo bản đồ 299 là thửa đất số 231, tờ bản đồ 9, diện tích $124,0\text{m}^2$, loại đất: ao, đứng tên ông Nguyễn Văn Đệ (*bố ông Biêng*). Theo bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1991 là thửa đất 163, tờ bản đồ số 9, diện tích $107,0\text{m}^2$ đứng tên ông Đệ (*bố ông Biêng*). Đến năm 2005, ông Đệ tặng cho ông Biêng, bà Khuyên và được cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00060/CQ-PT, thửa đất số 163 tờ bản đồ số 9, diện tích $107,0\text{m}^2$, đất nuôi trồng thủy sản. Theo bản đồ đo đạc hiện trạng năm 2008 thì 02 thửa đất của gia đình ông Biêng gộp thành thửa đất số 97, tờ bản đồ số 27, diện tích $660,0\text{m}^2$ trong đó bao gồm cả đất ở, đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản.

Đối với thửa đất đang tranh chấp của ông Đình, bà Ngoãn: Theo bản đồ và sổ mục kê 299 là thửa đất số 232, tờ bản đồ 9, diện tích $355,0\text{m}^2$, loại đất: T, đứng tên ông Nguyễn Văn Tân (*là anh trai ông Biêng*). Theo bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1991 là thửa đất 162, tờ bản đồ số 9, diện tích $453,0\text{m}^2$ mang tên ông Đình, trong đó đất ở $200,0\text{m}^2$, đất vườn $253,0\text{m}^2$. Tuy nhiên theo danh sách các hộ gia đình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có sai sót đề nghị UBND huyện Gia Lộc phê duyệt năm 2004 thì nhà ông Đình được xác nhận sử dụng hợp pháp thửa đất số 162, tờ bản đồ số 9, diện tích 384m^2 , trong đó đất ở 200m^2 , đất trồng cây 184m^2 , như vậy nhà ông Đình chỉ được cấp $384,0\text{m}^2$. Theo bản đồ đo đạc hiện trạng năm 2008 thì thửa đất số 101, tờ bản đồ số 27, diện tích $405,0\text{m}^2$ đứng tên ông Đình.

Các bên đều xác định nguồn gốc của hai thửa đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn, bị đơn đều là của ông Nguyễn Văn Đệ - bố của ông Biêng. Sau đó, các thửa đất đã được cho tặng, chuyển nhượng, hiện nay hai thửa này đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên không có ý kiến hay tranh chấp gì về việc này, do vậy HĐXX không xem xét.

[2.1] Về xác định ranh giới, mốc giới giữa hai thửa đất:

Sau khi Tòa án tiến hành thẩm định thì kích thước các cạnh, hình thể thửa đất, tổng diện tích khác so với GCNQSDĐ của 2 bên được cấp. Địa phương xác định đây là sai số khi đo vẽ, hơn nữa do GCNQSDĐ của 2 bên được cấp căn cứ trên bản đồ năm 1991, tuy nhiên do bản đồ năm 1991 không có hệ tọa độ nên độ

chính xác không cao. Địa phương cũng xác định, trong quá trình sử dụng đất hai nhà không lấn chiếm đất công; không có tranh chấp mốc giới với các hộ giáp ranh còn lại; đồng thời hai bên cũng không đổi đất, mua hoặc bán đất cho ai khác; nên cần tôn trọng kích thước và hình thể ở những phần không có tranh chấp với các hộ giáp ranh còn lại theo sơ đồ thẩm định ngày 26/12/2024, chỉ xem xét tranh chấp phần đất giáp ranh giữa hai nhà. Hơn nữa hiện nay, không thu thập được hồ sơ cấp GCNQSDĐ của nhà ông Biêng, nhà ông Đình để xem xét, đánh giá, xác định chính xác mốc giới, ranh giới khi cấp GCNQSDĐ. Sau khi nhận đất, hai bên cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh có kiểm tra lại diện tích, kích thước, hình thể các thửa đất đã được cấp theo GCNQSDĐ và cũng thừa nhận trong quá trình sử dụng đất có sự thay đổi về mốc giới, ranh giới. Do vậy, Hội đồng xét xử không căn cứ vào GCNQSDĐ để xác định ranh giới, mốc giới của nhà ông Biêng, ông Đình.

Xem xét quá trình sử dụng đất và các mốc giới:

Nguyên đơn và bị đơn đều xác định các phần giáp ranh còn lại với các thửa đất khác không có tranh chấp, chỉ tranh chấp với nhau ở bức tường bị đơn xây dựng năm 2017, được đánh dấu bởi điểm A16 đến điểm A1. Nguyên đơn xác định mốc giới giữa hai bên là từ điểm A16 đến A2, bị đơn xác định mốc giới giữa hai bên là điểm A16 đến A1.

Hai bên đều có quan điểm mốc A16 tại sơ đồ thẩm định ngày 26/12/2024 là điểm mốc đúng, không có tranh chấp. Do vậy, có căn cứ xác định điểm A16 này là mốc giới giữa hai bên. Đồng thời, hai bên cùng xác định trước đây ranh giới giữa hai thửa đất đang tranh chấp là đường ngoằn ngoèo, sau đó quá trình sử dụng có sự thay đổi về ranh giới, mốc giới và hiện nay là bức tường thẳng do bị đơn xây dựng vào năm 2017. Ranh giới giữa hai bên là đường ngoằn ngoèo, không thẳng được thể hiện trong trích lục bản đồ địa chính, hồ sơ kỹ thuật thửa đất, biên bản xác định mốc giới, ranh giới thửa đất đối với hai thửa đất năm 2008 do Tòa án thu thập tại Trung tâm công nghệ thông tin Sở tài nguyên môi trường tỉnh Hải Dương, hai bên thừa nhận các tài liệu này thể hiện đúng hiện trạng sử dụng đất vào năm 2008 nhưng hiện nay có sự thay đổi do quá trình sử dụng đất của hai bên.

Do đó cần xem xét bức tường ranh giới giữa hai bên được thể hiện trên sơ đồ thẩm định từ điểm A16 đến A1: Nguyên đơn xác định bức tường bị đơn xây vào năm 2017 đã lấn chiếm sang thửa đất ao của nguyên đơn với chiều rộng (giáp ngõ) 0,8m, chiều dài 10,93m; tuy nhiên khi bị đơn xây dựng nguyên đơn có biết và phản đối, sau đó lại không có ý kiến vì nghĩ cho nhau vài chục phân cũng không có vấn đề gì; nguyên đơn xác định không có thỏa thuận đổi đất với bị đơn. Trong khi đó, bị đơn xác định bức tường do bị đơn xây dựng vào năm 2017 là ranh giới của hai bên vì khi xây tường bị đơn và nguyên đơn có thỏa

thuận đổi đất cho nhau do trước đây giáp ranh giữa hai thửa đất là đường ngoằn ngoèo, đổi cho nhau để lấy ranh giới là đường thẳng. Bên cạnh đó, ông Thập, ông Pha là đội thợ xây cung cấp khi các ông xây bức tường này là do gia đình ông Đình và gia đình ông Biêng có thỏa thuận đổi đất cho nhau thì các ông mới xây được, khi xây tường hai bên vui vẻ, không có mâu thuẫn. Địa phương cũng như đại diện thôn Côi Hạ xác định trước đây hai bên gia đình sử dụng ổn định, không có tranh chấp, thời gian gần đây mới xảy ra tranh chấp về mốc giới.

Hội đồng xét xử thấy từ năm 2017 đến trước thời điểm nguyên đơn có ý định tặng cho cho con gái đất thì nguyên đơn là chủ sử dụng đất không có ý kiến gì về việc bị đơn xây tường, mặc dù nguyên đơn khai là có phản đối nhưng đây chỉ lời khai, không có tài liệu chứng minh, hơn nữa địa phương cũng như đại diện thôn cũng xác định không có ý kiến hay phải hòa giải cho hai bên về mốc giới. Bên cạnh đó, nguyên đơn cũng khai biết bị đơn xây, có phản đối nhưng sau lại không có ý kiến, hai bên sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp trước khi khởi kiện. Mặc dù nguyên đơn không thừa nhận việc đổi đất nhưng có một số người làm chứng xác định có việc đổi đất, khi xây tường có mặt cả hai bên, không ai có ý kiến phản đối. Bị đơn đã xây bức tường này vào năm 2017, sau đó nguyên đơn đã xây dựng nhà tạm trên thửa đất ao và có bịt tôn xung quanh nhà tạm, bắn cũng như bịt tôn vào bức tường này của bị đơn. Do vậy, xác định bức tường dài 10,93m là ranh giới giữa hai thửa đất, gia đình ông Đình đã sử dụng đất đúng ranh giới.

Từ những phân tích, đánh giá trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định bị đơn không lấn chiếm diện tích đất 4,4m² của nguyên đơn.

Do hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn có kích thước các cạnh, hình thể thửa đất, tổng diện tích khác so với GCNQSDĐ của 2 bên được cấp. Nên các đương sự có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất của gia đình mình.

[3] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, 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 thì nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

[4] Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ là 14.000.000đ (đã nộp).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự; Điều 106, Điều 166, Điều 170 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị K về việc buộc ông Nguyễn Khắc Đình, bà Nguyễn Thị N phải trả diện tích đất là $4,4m^2$ (ký hiệu S3) được giới hạn bởi các điểm bởi các điểm A16A1A2 đến A16, xác định mốc giới là điểm A16 đến điểm A2.

Xác định phần đất có ký hiệu S3 = $4,4m^2$, được giới hạn bởi các điểm A16A1A2 đến A16 (có sơ đồ kèm theo) thuộc thửa đất 162, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Thôn Côi H, xã Phạm T, huyện Gia L, tỉnh Hải Dương (nay là thôn Côi H, xã Trường T, thành phố Hải Phòng) thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Khắc Đ, bà Nguyễn Thị N.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị K phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được đối trừ vào 300.000đ ông bà đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/24 số 0000578 ngày 18/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Hải Phòng). Ông Biêng, bà Khuyên đã nộp đủ.

3. Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn Biêng và bà Nguyễn Thị K phải chịu 14.000.000đ (đã nộp đủ).

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong 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 dân sự, 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 9 Luật thi hành án Dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Hải Phòng;
- Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Hải Phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Thị Giang

