TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HẢI HẬU** **TỈNH NAM ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2025/DS-ST
Ngày: 27-3-2025
V/v: "Tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HẢI HẬU - TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Đính.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lưu Văn Đê;

Ông Nguyễn Hải Sơn.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Công Thành - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huê - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 141/2024/TLST- DS ngày 21 tháng 10 năm 2024 về việc: "Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2025, giữa:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Nh, sinh năm 1953; địa chỉ: Số nhà E, tổ dân phố số T, thị trấn M, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Đỗ Xuân K, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ dân phố số 1, thị trấn M, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định (Văn bản uỷ quyền ngày 21/10/2024).

- Bị đơn: Ông Ninh Văn H, sinh năm 1955; địa chỉ: số nhà K, phố 08/3, phường Q, quận H, thành phố Hà Nội.

(Có mặt anh K, ông H; vắng mặt bà Nh)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 18-10-2024 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Trần Thị Nh và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc thổ đất đang tranh chấp của bà Trần Thị Nh đang quản lý sử dụng có diện tích 854m^2 là của của cụ Đỗ Văn N (chết năm 1984) và cụ Nguyễn Thị M (chết năm 1998) là bố mẹ chồng bà Nh. Quá trình sử dụng đất như sau: Gia đình

cụ N có 3 gian nhà cấp 04, mỗi gian nhà có chiều rộng khoảng 2,7m. Năm 1984, hai cụ tặng cho ông Đỗ Xuân Q và bà Trần Thị Nh và vợ chồng ông C, bà L (em chồng bà Nh) mỗi gia đình 01 gian nhà có chiều rộng 2,7 chạy dọc hết thổ, còn 01 gian nhà 2,7 là của cụ M. Năm 1987 ông Đỗ Xuân Q (chồng bà Nh) bị tai nạn mất. Năm 1989, cụ Nguyễn Thị M có tặng cho con trai bà Nh là anh Đỗ Hoài N (cháu đích tôn) thổ đất của cụ M có diện tích 146m^2 đất (chung thửa 286). Năm 2000, sau khi ông C chết, bà L đã chyển nhượng lại nhà đất cho bà Nh. Ngày 16/6/2004, bà Nh đã được UBND huyện Hải Hậu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 708m^2 tại thửa 286, tờ bản đồ số 02. Năm 2022, anh Đỗ Hoài N bị bệnh chết (không có vợ con). Do bà Nh là người thừa kế duy nhất của anh Nam nên bà Nh đã đi khai nhận di sản và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải Hậu chỉnh lý tại trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Nam. Đến nay, bà Trần Thị Nh được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ thổ đất có tổng diện tích là 854m^2 tại thửa đất số 286, tờ bản đồ số 02 vị trí tại tổ dân phố số 01, thị trấn M, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Nguồn gốc thổ đất của ông Ninh Văn H đang sử dụng là của ông Ninh T (anh trai của ông H). Đến năm 2014 ông T chuyển nhượng nhà đất cho ông Ninh Văn H, hiện ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây ông T sử dụng, sau này đến ông Hòa sử dụng thì 02 bên gia đình không có tranh chấp về ranh giới, mốc giới. Nguyên nhân xảy ra tranh chấp là do:

- Tháng 5/2022, do điều kiện bà muốn chia tách đất cho các con sử dụng nên bà có tháo dỡ ngôi nhà cũ, cụ thể là phần đất phía Nam giáp ranh gia đình ông Ninh Văn V và ông Nguyễn Trường T với kích thước: Đông - Tây (5 mét), Nam - Bắc (21 mét), nhưng ông Ninh Văn H đã tìm mọi cách gây cản trở và không chịu ký giáp ranh, còn gia đình ông T không tranh chấp gì.

- Tháng 10/2023, ông Ninh Văn H có cho đặt tấm tôn nên trên mái nhà tầng 02 sát mặt đường, chiều dài 3,5m; rộng 0,1m, cố ý lấn chiếm khoảng không gian của gia đình bà.

Đến nay bà Trần Thị Nh khởi kiện đề nghị Toà án:

- Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 286, tờ bản đồ số 02 đứng tên bà và thửa đất số 304, tờ bản đồ số 02 đứng tên ông Ninh Văn H.

- Buộc ông H phải có trách nhiệm tháo dỡ mái tôn đã đua sang phần đất phía Nam của bà Nh có chiều dài 3,5m, rộng 0,1m, diện tích 0,35m^2.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 04-11-2024 và lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Ninh Văn Htrình bày:*

Nguồn gốc thổ đất của ông đang sử dụng có nguồn gốc từ ông cha để lại. Trước đây giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh trai ông là ông Ninh Tất T, nhưng ngày 01/8/2014 ông T đã chuyển nhượng thửa đất số 304, tờ bản đồ số 2 diện tích 83m^2 vị trí tại tổ dân phố số 1, thị trấn M, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định cho ông. Trước đây trên thổ đất có 01 nhà mái bằng xây dựng từ năm 1964, đến năm 2012 ông Ninh Tất T đã tháo dỡ và đã xây dựng ngôi nhà 03 tầng như hiện nay, xây đúng trên nền đất cũ của các cụ để để lại. Từ khi chuyển tên cho ông đến nay, ông không xây dựng công trình gì thêm. Gia đình ông trước đây không có mâu thuẫn gì về ranh giới mốc giới với gia đình bà Nh. Đến năm 2012, ông Ninh Tất T xây lại nhà thì xảy ra tranh chấp về ranh giới với bà Nh. Nguyên

nhân là do, bà Nh cho rằng ông T xây nhà lấn sang đất của bà Nh nên ông T đã không xây được tường vuông thành sắc cạnh. Đến năm 2022 gia đình bà Trần Thị Nh dỡ nhà cũ và có hành vi đục phá bức tường của gia đình ông, sự việc trên ông cũng đã gửi đơn đến chính quyền thị trấn M giải quyết. Hiện nay, ông chưa trát được bức tường giáp ranh phía Bắc của gia đình ông. Lý do bà Nh gây khó khăn cho ông, mặc dù ông đã có thiện chí hoà giải đưa quà và chủ động sang xin lỗi bà Nh và bà Nh đã đồng ý cho tập kết vật liệu để trát vôi áo nhưng sáng hôm sau thì lại thay đổi ý kiến không cho trát vôi áo. Nay ông không chấp nhận xin lỗi bà Nh một lần nữa. Về yêu cầu của bà Nh xác định ranh giới mốc giới giữa 02 gia đình, do bà Nh có yêu cầu thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, còn về việc ông đặt tấm tôn lấn chiếm khoảng không gian là không đúng, ông không chấp nhận. Tại buổi đo đạc ngày 20/02/2025, ông có tự chỉ phần đất đang tranh chấp sang phần đất của bà Nh diện tích 2,6m^2 vị trí đất giáp ranh là do ông tự tính toàn dựa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tỷ lệ trên bản đồ địa chính. Bản thân ông không có tài liệu, chứng cứ gì về phần diện tích đất này.

Tại phiên tòa: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và ông Hoà vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày ở trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đều tuân thủ đúng quy định trình tự, thủ tục do pháp luật tố tụng dân sự quy định. Đối với các đương sự đều chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Sau khi đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị; Căn cứ vào Điều 26, 31, 236 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 164, 166, 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Nh.

- Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 286, tờ bản đồ số 02 đứng tên bà và thửa đất số 304, tờ bản đồ số 02 đứng tên ông Ninh Văn V là đoạn 13,14,15.

- Buộc ông Ninh Văn H phải có trách nhiệm tháo dỡ mái tôn đã đua sang phần đất phía Nam của bà Nh có chiều dài 3,5m, rộng 0,1m, diện tích 0,35m^2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Trần Thị Nh vắng mặt nhưng đã có đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa. Căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử vụ án vắng mặt bà Nh là phù hợp.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Trần Thị Nh có đơn khởi kiện xác đinh ranh giới đất giữa hai thửa đất và yêu cầu ông Ninh Văn V phải có trách nhiệm tháo dỡ mái tôn đã đua sang phần đất phía Nam của bà Nh có chiều dài 3,5m, rộng 0,1m, diện tích 0,35m^2 đây là "Tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất"; đối tượng tranh chấp là bất động sản có địa chỉ tại tổ dân phố

số 1, thị trấn M, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Căn cứ quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoảng 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

[3] Về nội dung:

[3.1] Về nguồn gốc và hồ sơ địa chính: Căn cứ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ thì nguồn gốc thửa đất số 286, tờ bản đồ số 02, diện tích 854m^2 tại tổ dân phố số 1, thị trấn M, huyện Hải Hậu là của cụ Đỗ Văn N và cụ Nguyễn Thị M (bố mẹ chồng của bà Trần Thị Nh. Ngày 16/6/2004, bà Nh đã được UBND huyện Hải Hậu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 708m^2. Năm 2022, anh Đỗ Hoài N bị bệnh chết (không có vợ con), bà Nh là người thừa kế duy nhất của anh N nên bà Nh đi khai nhận di sản và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải Hậu chỉnh lý tại trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh N. Đến nay, bà Trần Thị Nh được quyền quản lý, sử dụng tổng diện tích là 854m^2 tại thửa đất số 286, tờ bản đồ số 02 vị trí tại tổ dân phố số 01, thị trấn M, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Thửa số 304, tờ bản đồ số 2 diện tích 83m^2 vị trí tại tổ dân phố số 1, thị trấn M, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định có nguồn gốc của ông Ninh Tất T, chuyển nhượng cho ông Ninh Văn H vào ngày 01/8/2014. Ngày 11/9/2014, ông Hoà đã được UBND huyện Hải Hậu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Ninh Văn Hoà. Hai thửa đất trên liền kề nhau. Đến nay, bà Trần Thị Nh khởi kiện yêu cầu xác định ranh giới đất hai nhà và yêu cầu ông Ninh Văn H phải có trách nhiệm tháo dỡ mái tôn đã đua sang phần đất phía Nam giáp ranh thổ đất của bà Nh có chiều dài 3,5m, rộng 0,1m, diện tích 0,35m^2.

[3.2] Về quá trình sử dụng đất: Theo lời trình bày của bà Trần Thị Nh thì từ khi được cụ N, cụ M tặng cho đất sử dụng từ năm 1984 đến nay thì cụ N, cụ M đã xây dựng 01 ngôi nhà cấp bốn liền kề với nhà đất của ông H hiện nay. Đến năm 2022, bà Nh đã dỡ ngôi nhà cũ thì thửa đất không có biến động gì về diện tích. Bị đơn ông Ninh Văn H cũng khẳng định, trước đây gia đình ông đã xây dựng công trình nhà từ năm 1964, đến năm 2012, ông Ninh Tất T là anh trai ông H xây dựng lại nhà, xây đúng trên nền móng đất cũ, thửa đất của ông cũng không có biến động diện tích. Về ranh giới đất giữa hai nhà, bà Nh và ông H đều thống nhất trước đây là công trình tường nhà của 02 gia đình ranh giới thẳng. Hiện phần đất của bà Trần Thị Nh để chống, không có công trình gì.

[3.3] Theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng hai thửa đất tranh chấp ngày 20/02/2025 của Công ty TNHH Ân Khánh: Thửa đất số 286 của bà Trần Thị Nh theo hồ sơ địa chính diện tích 854m^2, thực tế đang sử dụng 863,7m^2, thừa 9,7m^2 so với giấy chứng nhận đã cấp cho bà Nh, anh Nam cùng ngày 16/6/2004. Thửa đất số 304 của ông Ninh Văn H theo hồ sơ địa chính diện tích 83m^2, thực tế đang sử dụng 86,8m^2, thừa 3,8m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hoà ngày 11/9/2014. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì hai thửa đất trên chỉ có tranh chấp ranh giới giữa bà Nh và ông H, không có tranh chấp với hộ liền kề nào khác. Tại vị trí đất giáp ranh đang tranh chấp là công trình nhà 03 tầng của ông Ninh Văn H, còn phần đất của bà Nh là công trình nhà đã tháo dỡ.

[3.4] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Nh thì thấy:

Bà Trần Thị Nh được sử dụng toàn bộ thửa đất số 286, tờ bản đồ số 02 diện tích 854m ^{2} có nguồn gốc từ bố mẹ chồng của bà Nh. Ranh giới đất giữa gia đình bà Trần Thị Nh và ranh giới đất của ông Ninh Văn H đang có tranh chấp trước đây là tường nhà của 02 gia đình. Tường nhà bà Nh do bố mẹ chồng của bà Nh xây dựng (không xác định được thời gian). Tường nhà của ông H xây dựng từ năm 2012, ông Hoà khẳng định xây dựng trên nền nhà cũ của ông cha để lại. Như vậy, ranh giới của 02 gia đình đã tồn lại từ rất lâu rồi. Đến năm 2022 bà Nh dỡ nhà cũ, tách thửa thì xảy ra tranh chấp. Nguyên nhân ông Hoà cho rằng khi dỡ nhà bà Nh có hành vi đục phá tường nhà của ông H, không cho ông H vào vôi áo nhà. Phía bà Nh lại cho rằng ông Ninh Văn H gây khó khăn không ký giáp ranh tách thửa cho gia đình bà Nh, gia đình Nh không đục phá tường nhà ông Hòa. Việc các đương sự tranh chấp, mâu thuẫn như nêu ở trên không làm thay đổi hiện trạng ranh giới của 02 thửa đất. Theo quy định tại khoản 1 Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật dân sự có quy định "Ranh giới đất cũng có thể được xác định theo tập quan hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp …" "…xây tường ngăn trên ranh giới để làm mốc giới ngăn cách giữa các bất động sản …". Quá trình đo đạc trên thực địa và lời khai của các đương sự thì có thể khẳng định nhà bà Nh và ông Hoà đã xây dựng hết đất. Ranh giới đất tính từ phần tiếp giáp của 02 nhà là đoạn (13,14,15 trên sơ đồ đất của Công ty TNHH Ân Khánh đo vẽ). Cũng theo quy định của pháp luật, ranh giới từ không gian đến mặt đất đoạn (13, 14, 15) là ranh giới của 02 gia đình nên phần mái tôn của ông Ninh Văn H có chiều dài 3,5m, rộng 0,1m, diện tích 0,35m^2 đang chiếm trên khoảng không gian của bà Nh.

Từ nhận định về phân tích nêu trên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Nh về việc xác định ranh giới của 02 thổ đất và buộc ông Ninh Văn Hoà phải tháo dỡ tấm tôn có chiều dài 3,5m, rộng 0,1m, diện tích 0,35m^2 để trả lại phần không gian cho bà Nh là phù hợp.

[4] Đối với diện tích đất tăng thêm so với giấy chứng nhận đã cấp của thửa đất số 286 của bà Trần Thị Nh và thửa số 304 của ông Ninh Văn V đến nay các bên đều xác định không có tranh chấp với hộ liền kề nào khác; không có ai khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các ông, bà nên không xem xét.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo đạc đất và định giá tài sản tổng cộng là 13.381.000 đồng, do nguyên đơn tự nguyện nộp, không yêu cầu bị đơn hoàn trả nên không xem xét giải quyết, xác nhận bà Trần Thị Nh đã nộp đủ tạm ứng chi phí tố tụng.

[6] Về án phí: Miễn án phí dân sự cho ông Ninh Văn H, do ông H là đối tượng người cao tuổi.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 164, 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 31, 236 của Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Nh về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất đối với ông Ninh Văn H.

2. Ranh giới quyền sử dụng đất thửa đất số 286, tờ bản đồ số 2 đứng tên bà Trần Thị Nh và thửa đất số 304, tờ bản đồ số 2 đứng tên ông Ninh Văn H có vị trí tại tổ dân phố số 01, thị trấn M, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định được xác định giới hạn bởi các điểm mốc (13,14,15) là đường thẳng từ không gian đến lòng đất theo chiều thẳng đứng trên sơ đồ kèm theo bản án.

3. Buộc ông Ninh Văn H phải tháo dỡ mái tôn đã đua sang khoảng không gian ở phần đất phía Nam giáp ranh thổ đất của bà Nh có chiều dài 3,5m, rộng 0,1m, diện tích 0,35m^2 (trên đoạn 13-14) trên sơ đồ kèm theo bản án .

4. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Nh nộp 13.381.000đ (Mười ba triệu ba trăm tám mươi mốt nghìn đồng) chi phí tố tụng. Xác nhận bà Trần Thị Nh đã nộp tiền tạm ứng tại Toà án và đã thanh toán xong chi phí tố tụng.

5. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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:

Miễn án phí cho ông Ninh Văn H do thuộc đối tượng là người cao tuổi.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện Hải Hậu;
- Chi cục THADS huyện Hải Hậu;
- UBND thị trấn M;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng:

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

Nguyễn Văn Đính