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

Bản án số: 30/2025/DS - ST
Ngày: 24 - 6 - 2025
V/v Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGHĨA HƯNG TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Hùng Phương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Đức Chạc.
2. Bà Dương Thị Vui.

***- Thư ký phiên toà*:** Ông Vũ Tuấn Tú – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Ông Trần Thế Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2022/TLST- DS ngày 03 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2025/QĐXXST-TCDS ngày 19 tháng 5 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số: 14/2025/QĐST – TCDS ngày 05 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn T - Sinh năm 1965;

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T là ông Nguyễn Mạnh G, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện N, tỉnh Nam Định.

*** Bị đơn**: Ông Đoàn Văn T1 - Sinh năm 1952; Bà Đoàn Thị S - Sinh năm 1955;

Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện N, tỉnh Nam Định.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Đoàn Thị M – Sinh năm: 1965;

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

2. Anh Nguyễn Biên C – Sinh năm 1993;

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

3. Chị Nguyễn Thị Thu H – Sinh năm 1995;

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

Đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị M, anh Nguyễn Biên C và chị Nguyễn Thị Thu H là ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.Tại phiên tòa có mặt ông G; vắng mặt ông T1, bà S và ông T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cũng như lời khai tại các buổi làm việc với tòa án cũng như tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Mạnh G trình bày: Ông là em trai của ông Nguyễn Văn T. Vào năm 1993 bố mẹ đẻ của ông là cụ Nguyễn Văn L và Phạm Thị T2 có cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T thửa đất số 152 là đất ở với diện tích là 454 m2 và thửa đất số 154 là đất ao với diện tích là 246 m2. Đến năm 2000 vợ chồng ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00413/QSDĐ/307/QĐ-UB ngày 08/12/2000 với các thửa như trên với các chiều phía Bắc giáp mương tiêu nước; phía Nam giáp đất nhà ông T1 bà S; Phía Tây giáp đất nhà ông T1 bà S; phía Đông giáp sông tiêu nước. Do điều kiện làm ăn kinh tế khó khăn nên năm 1990 vợ chồng ông T phải đi làm ăn ở miền N và giao cho ông trông coi nhà cửa giúp.

Đất của nhà vợ chồng ông T1 bà S có nguồn gốc của ông Đoàn Văn H1 (đã chết) và bà Đoàn Thị M1. Đến năm 2020 thì ông Nguyễn Văn T về nhà chơi sau đó ông T phát hiện gia đình ông T bị thiếu đất ao là 30 m2 giáp đất nhà ông T1 bà S sau đó ông T đã nói với gia đình ông T3 bà sậu nhưng ông T3 bà sậu không nghe. Sau đó gia đình ông Nguyễn Văn T đã có đơn đến Ủy ban nhân dân xã H để giải quyết. Ngày 11/3/2020 Ủy ban nhân dân xã H đã hoà giải về tranh chấp trên nhưng không thành. Sau đó ông T đã làm đơn khởi kiện đến Toà án nhân dân huyện Nghĩa Hưng yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn T4 bà Đoàn Thị S phải trả lại phần đất ao đã lấn chiếm vị trí ở phía Tây ao cụ thể: Phía Bắc ao là 1,5 m, phía Nam là 3m, phía Tây 13,5m, phía Đông là 13,5m. Tổng diện tích là 30 m2. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ông T và vợ chồng ông T4 bà S đã tự thỏa thuận cắm mốc với nhau để xác định ranh giới giữa hai nhà. Sau buổi xem xét thẩm định tại chỗ thì vợ chồng ông T4 bà S không hợp tác để gia đình ông T hoàn tất các thủ tục về xác định ranh giới giữa hai nhà. Nay nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có quan điểm thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Chỉ yêu cầu Tòa án xác định ranh giới giữa thửa đất nhà ông Nguyễn Văn T gồm thửa đất 152, 154 tờ bản đồ số 7 xã H và thửa đất nhà vợ chồng ông Đoàn Văn T1 bà Đoàn Thị S là

thửa 153 tờ bản đồ số 7 xã H theo việc thỏa thuận xác định ranh giới giữa hai nhà tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2023.

Tại phiên tòa bị đơn ông Đoàn Văn T1 vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày: Thửa đất vợ chồng ông đang sử dụng đã trên 50 năm nằm cạnh ao nhà ông T vẫn còn nguyên vẹn mô mốc. Khi bán đất cho người khác đã đo đạc xác định mốc giới, gia đình ông không san lấp ao của nhà ông T mà xưa nay chỉ có ao lấn đất bờ, bờ sao lại lấn đất của ao được mà lại bảo gia đình ông lấn đất của nhà ông T khoảng 30m2. Nay ông không nhất trí với đơn khởi kiện của nhà ông T.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Đoàn Thị S không có quan điểm về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên toà đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông T trình bày: Nhất trí với quan điểm như nguyên đơn đã trình bày không có bổ sung gì.

Tại biên bản làm xác minh với Ủy ban nhân dân xã H xác định:

Theo hồ sơ 299 lập năm 1986 thể hiện: Thửa đất số 79 tờ bản đồ số 2 xã H mang tên Nguyễn Văn L (là bố đẻ ông T) với diện tích là 1.328 m2. Thửa đất số 80 tờ bản đồ số 2 xã H mang tên Đoàn Văn T5 (là bố đẻ ông T1).

Theo sổ mục kê thì thửa đất số 79 tờ bản đồ số 2 xã H có hai chủ sử dụng đất là Nguyễn Văn L 664 m2 và Nguyễn Văn T 664 m2. Thửa đất số 80 tờ bản đồ số 2 xã H diện tích 360 m2 có mua thêm đất của bà M1 thuộc thửa đất số 81 tờ bản đồ số 2 xã H với diện tích 606 m2.

Trong quá trình sử dụng đất đến nay ông Đoàn Văn T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 153 tờ bản đồ số 7 với diện tích 676 m2 (Trong đó đất ở là 420 m2, đất ao 256 m2). Thửa 155 tờ bản đồ số 7 xã H với diện tích 606 m2 (trong đó đất ở là 261 m2, đất vườn 192 m2, đất ao 153 m2). Sau khi lập phương án xử lý và hoàn thành các nghĩa vụ với nhà nước thửa đất trên tách làm hai thửa là thửa 155 tờ bản đồ số 7 diện tích 491 m2 và thửa 403 tờ bản đồ số 7 diện tích 115 m2, trong đó đất ở là 365 m2, đất ao là 126 m2 cho hộ ông Đoàn Văn Đ và giấy chứng nhận QSDĐ số BD 602652. Thửa đất 403 tờ bản đồ số 7 diện tích 115 m2 trong đó đất vườn 88 m2, đất ao 27 m2 cho hộ ông Đoàn Văn T1.

Tại phiên tòa nguyên đơn không có ý kiến thay đổi gì đối với nội dung biên bản định giá, biên bản thẩm định và cũng không yêu cầu xem xét thêm vấn đề nào khác.

Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2023 các đương sự đã tự thỏa thuận cắm mốc, vạch sơn với nhau để phân định ranh giới được giới hạn bởi các điểm 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 1 (có sơ đồ kèm theo).

Tại biên bản định giá tài sản ngày 24/3/2023 xác định giá trị vị trí đất đang có tranh chấp là 350.000 đồng/m^2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghĩa Hưng tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến xét xử tại phiên toà hôm nay Thẩm phán thụ lý giải quyết cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử:

- Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Xác nhận ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất 152, 153 và 154 tờ bản đồ số 7 xã H được giới hạn bởi các điểm 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 1 trên sơ đồ hiện trạng do Công ty Â lập ngày 24 tháng 3 năm 2023.

- Về án phí dân sự sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử tuyên theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Đoàn Văn T1 và bà Đoàn Thị S vắng mặt không có lý do nhưng ông T1 bà S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và vắng mặt là lần thứ hai. Đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T vắng mặt nhưng ông T đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T1, bà S và ông T là phù hợp với quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về áp dụng pháp luật: Xét thấy tranh chấp giữa các bên xảy ra vào năm 2022 là thời kỳ thi hành Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013 nên Hội đồng xét xử căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 để giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung:

Căn cứ vào lời khai của các bên đương sự và các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án xác định:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông Đoàn Văn T1, bà Đoàn Thị S phải trả lại phần đất ao đã lấn chiếm vị trí ở phía Tây ao cụ thể: Phía Bắc ao là 1,5 m, phía Nam là 3m, phía Tây 13,5m, phía Đông là 13,5m. Tổng diện tích là 30 m2. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ông T và vợ chồng ông T1 bà S đã tự thỏa thuận cắm mốc, vạch sơn với nhau để xác định ranh giới giữa hai nhà. Nhưng sau buổi xem xét thẩm định tại chỗ thì vợ chồng ông T1, bà S không hợp tác để gia

đình ông T hoàn tất các thủ tục về xác định ranh giới giữa hai nhà. Nay nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có quan điểm thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Chỉ yêu cầu Tòa án xác định ranh giới giữa thửa đất nhà ông Nguyễn Văn T gồm thửa đất 152, 154 tờ bản đồ số 7 xã H và thửa đất nhà vợ chồng ông Đoàn Văn T1 bà Đoàn Thị S là thửa 153 tờ bản đồ số 7 xã H theo việc thỏa thuận xác định ranh giới giữa hai nhà tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2023.

Quan điểm của bị đơn ông Đoàn Văn T1 xác định: Thửa đất vợ chồng ông đang sử dụng đã trên 50 năm nằm cạnh ao nhà ông T vẫn còn nguyên vẹn mô mốc. Khi bán đất cho người khác đã đo đạc xác định mốc giới, gia đình ông không san lấp ao của nhà ông T mà xưa nay chỉ có ao lấn đất bờ, bờ sao lại lấn đất của ao được mà lại bảo gia đình ông lấn đất của nhà ông T khoảng 30m2. Nay ông không nhất trí với đơn khởi kiện của nhà ông T.

[2.2] Về hồ sơ địa chính:

Theo hồ sơ 299 lập năm 1986 thể hiện: Thửa đất số 79 tờ bản đồ số 2 xã H mang tên Nguyễn Văn L (là bố đẻ ông T) với diện tích là 1.328 m2. Thửa đất số 80 tờ bản đồ số 2 xã H mang tên Đoàn Văn T5 (là bố đẻ ông T1).

Theo sổ mục kê thì thửa đất số 79 tờ bản đồ số 2 xã H có hai chủ sử dụng đất là Nguyễn Văn L 664 m2 và Nguyễn Văn T 664 m2. Thửa đất số 80 tờ bản đồ số 2 xã H diện tích 360 m2 có mua thêm đất của bà M1 thuộc thửa đất số 81 tờ bản đồ số 2 xã H với diện tích 606 m2.

Trong quá trình sử dụng đất đến nay ông Đoàn Văn T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 153 tờ bản đồ số 7 với diện tích 676 m2 (trong đó đất ở là 420 m2, đất ao 256 m2).

[2.3] Về hiện trạng sử dụng:

Theo yêu cầu của đương sự Tòa án đã mời Công ty Â cùng tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối chiếu hồ sơ, sơ đồ cấp đất kết quả vị trí đất đang có tranh chấp: Tại vị trí tiếp giáp giữa thửa 152, 153 và 154 tờ bản đồ số 7 xã H, ông T và vợ chồng ông T1, bà S đã xác định được một phần ranh giới quyền sử dụng đất là xây dựng tường kè ao ngăn cách làm ranh giới quyền sử dụng đất giới hạn bởi các điểm 7, 8 trên sơ đồ đo hiện trạng. Phần ranh giới phía bắc còn lại hai bên trước đây không thống nhất xác định được mốc giới nhưng tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2023 các đương sự đã tự thỏa thuận cắm mốc, kẻ vạch sơn với nhau và xác định ranh giới giữa thửa đất nhà ông T gồm thửa đất số 152, 154 tờ bản đồ số 7 xã H và thửa đất nhà ông T1, bà S là thửa 153 tờ bản đồ số 7 xã H được giới hạn bởi các điểm 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 1 (Trên sơ đồ tại buổi xem xét thẩm định).

Nhưng sau khi các bên tự thỏa thuận cắm mốc, đánh dấu sơn với nhau xong khi lập biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì ông T1 bà S lại không ký vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập ông T1 bà S đến Tòa án để làm việc và

hòa giải cho các bên đương sự nhưng ông T1 bà S vẫn không đến Tòa án để làm việc để các bên đương sự thỏa thuận với nhau.

Từ các căn cứ nêu trên Hội đồng xét xử thấy: Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ các bên đương sự đã tự xác định ranh giới giữa thửa đất nhà ông T gồm thửa đất 152, 154 tờ bản đồ số 7 xã H và thửa đất nhà ông T1, bà S là thửa 153 tờ bản đồ số 7 xã H được giới hạn bởi các điểm 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 1. Việc này cũng phù hợp với quan điểm của ông Đoàn Văn T1 đã trình bày: Thửa đất vợ chồng ông đang sử dụng đã trên 50 năm nằm cạnh ao nhà ông T vẫn còn nguyên vẹn mô mốc. Do vậy có đủ cơ sở xác định ranh giới giữa thửa đất gia đình ông T gồm thửa đất 152, 154 tờ bản đồ số 7 xã H và thửa đất gia đình ông T1 bà S là thửa 153 tờ bản đồ số 7 xã H được giới hạn bởi các điểm 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 1 (có sơ đồ kèm theo bản án).

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí. Số tiền tạm ứng án phí 300.000đ ông Nguyễn Mạnh G nộp thay cho ông T được hoàn trả lại cho ông T.

Bị đơn ông Đoàn Văn T1 và bà Đoàn Thị S phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định nhưng ông T1 và bà S là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội.

[4] Xét quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghĩa Hưng về việc giải quyết vụ án là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166, 170, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 147, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 6; Điều 26; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội;

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất" của ông Nguyễn Văn T đối với gia đình ông Đoàn Văn T1, bà Đoàn Thị S: Xác nhận ranh giới giữa thửa đất gia đình ông Nguyễn Văn T gồm thửa đất 152, 154 tờ bản đồ số 7 xã H và thửa đất gia đình ông Đoàn Văn T1, bà Đoàn Thị S là thửa 153 tờ bản đồ số 7 xã H được giới hạn bởi các điểm 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 1. (Có sơ đồ kèm theo).

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

- Hoàn trả ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0000724 ngày 03 tháng 6 năm 2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Nghĩa Hưng do ông Nguyễn Mạnh G nộp thay.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đoàn Văn T1 và bà Đoàn Thị S.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt ông G, vắng mặt ông T1, bà S và ông T. Báo cho người có mặt biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp bản án được thi hành án 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 thoả 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, 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./.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân tỉnh;
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- UBND xã Hoàng Nam;
- Lưu văn phòng; HSVA.

Phạm Hùng Phương