

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10 – NINH BÌNH**

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

Bản án số: **145/2026/DS-ST**

Ngày: 21- 5- 2026

*V/v: Tranh chấp ranh giới
quyền sử dụng đất và công
nhận quyền sử dụng đất”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 – NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Ngô Đức Dũng;

Ông Cao Văn Thịnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Thuỷ - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 – Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Ninh Bình tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 – Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: **173/2025/TLST-DS** ngày 10 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: **37/2026/QĐXXST-DS** ngày 16 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1970; địa chỉ: Ô 48 CT01B, khu phố D, phường A, thành phố Hồ Chí Minh; “có mặt”.

Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1968; địa chỉ: Xóm S, xã G, tỉnh Ninh Bình; “vắng mặt”.

- Ông Đoàn Văn G, sinh năm 1985; địa chỉ: Xóm S, xã G, tỉnh Ninh Bình; “vắng mặt”.

- Ông Đoàn Văn D, sinh năm 1987; địa chỉ: Xóm S, xã G, tỉnh Ninh Bình; “vắng mặt”.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Bùi Thị T1, sinh năm 1986; địa chỉ: Xóm S, xã G, tỉnh Ninh Bình; “vắng mặt”.

- Anh Đoàn Minh T2, sinh năm 1993; địa chỉ: Ô 48 CT01B, khu phố D, phường A, thành phố Hồ Chí Minh; “vắng mặt”.
- Anh Đoàn Tiến P, sinh năm 2003; địa chỉ: Ô 48 CT01B, khu phố D, phường A, thành phố Hồ Chí Minh; “vắng mặt”.
- Ông Đoàn Văn T3, sinh năm 1964; địa chỉ: Xóm T, xã G, tỉnh Ninh Bình; “vắng mặt”.
- Bà Đoàn Thị X, sinh năm 1959; địa chỉ: Xóm S, xã G, tỉnh Ninh Bình; “vắng mặt”.
- Bà Đoàn Thị T4, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn C, xã X, tỉnh Ninh Bình; “vắng mặt”.
- Bà Phùng Thị Y, sinh năm 1963; địa chỉ: Xóm S, xã G, tỉnh Ninh Bình; “vắng mặt”.
- Bà Đoàn Thị V, sinh năm 1985; địa chỉ: 4 D, phường A, thành phố Hồ Chí Minh; “vắng mặt”.
- Bà Đoàn Thị S, sinh năm 1988; địa chỉ: 2 đường B, phường N, tỉnh Ninh Bình; “vắng mặt”.
- Ông Đoàn Văn Đ1; sinh năm 1990; địa chỉ: 2 đường B, phường N, tỉnh Ninh Bình; “vắng mặt”.
- Bà Đoàn Thị H, sinh năm 1991; địa chỉ: Số D, đường P, phường X, thành phố Hà Nội; “vắng mặt”.
- Chị Đoàn Thị H1, sinh năm 2005; địa chỉ: Xóm S, xã G, tỉnh Ninh Bình; “vắng mặt”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị T trình bày: Cụ Đoàn Văn Đ2 và cụ Phùng Thị C (tên thường gọi là Đoàn Thị Đ3) là bố mẹ chồng của bà Trần Thị T; cụ Đ3 chết năm 1969, cụ C chết năm 2018. Hai cụ có 6 người con là Đoàn Xuân T5, Đoàn Văn Đ4 (là chồng của bà T), Đoàn Văn T6, Đoàn Văn T3, Đoàn Thị T4 và Đoàn Thị X. Ông Đoàn Văn Đ4, ông Đoàn Xuân T5, ông Đoàn Văn T6 đều đã chết. Bà T và ông Đ4 có 02 người con là Đoàn Minh T2 và Đoàn Tiến P. Trước đây, khi còn sống, cụ Đ3 và cụ C đã cho đất các con và sử dụng ổn định. Gia đình bà T cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 với diện tích 1.541 m² đất tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 3 tại xã G. Năm 2010, gia đình bà đã chuyển nhượng 208 m² đất cho bà Bùi Thị T7, diện tích còn lại của gia đình bà còn lại là 1.333m² (gồm 350m² đất ở, 772m² đất vườn và 211m² đất ao. Vợ chồng bà có thửa đất số 137 tờ bản đồ số 3, tại xã G cũ nay là Xóm S, xã G, tỉnh Ninh Bình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2004. Ông Đ4 chết năm 2012, không để lại di chúc; hai con trai của bà cũng để bà toàn quyền quyết định

đối với thửa đất của gia đình. Gần đây gia đình bà muốn chuyển nhượng đất cho các con nên cần xác định ranh giới với các hộ liền kề. Phần diện tích đất gia đình anh G đang sử dụng, bà đề anh G tiếp tục sử dụng. Nay bà đề nghị Tòa án xác định ranh giới quyền sử dụng đất giáp phía đằng sau hộ bà Đ, anh D, anh G, đồng thời công nhận bà có quyền sử dụng đất đối với hiện tích đất hiện tại đang sử dụng là 1.228m².

Tại bản tự khai cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Bà đồng ý với ý kiến trình bày của bà T. Từ trước tới nay, các gia đình đều sử dụng ổn định diện tích đất đã được cụ C và cụ Đ3 chia tách cho các con. Đối với đất nhà bà T, nay ông Đ4 đã chết nên việc sử dụng đất do mẹ con bà T quyết định, không liên quan đến anh chị em trong gia đình. Bà đề nghị Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của bà T, đề nghị Tòa án xác định ranh giới quyền sử dụng đất theo hiện trạng đang sử dụng, công nhận quyền sử dụng đất của bà T.

Tại bản tự khai cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án bị đơn anh Đoàn Văn G trình bày: Nguồn gốc đất các bên đang sử dụng đều là của cụ Đ3 và cụ C; từ trước đến nay đất sử dụng ổn định không tranh chấp với ai. Nay đề nghị Tòa án xác định theo ranh giới hiện trạng các bên đang sử dụng, của ai người đó sử dụng.

Tại bản tự khai cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Đoàn Minh T2 và Đoàn Tiến P trình bày: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thục

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác là: Ông Đoàn Văn T3, bà Đoàn Thị T4, bà Đoàn Thị X, bà Phùng Thị Y, chị Đoàn Thị V, chị Đoàn Thị S, anh Đoàn Văn Đ1, chị Đoàn Thị H1, chị Đoàn Thị H đều có quan điểm trình bày: Đề nghị Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của bà T. Anh chị em trong gia đình không liên quan gì đến diện tích đất của vợ chồng bà T. Ông Đ4 chết, bà T cùng các con toàn quyền sử dụng thửa đất.

Kết quả xác minh, thu thập chứng cứ tại cơ sở và qua hồ sơ địa chính cho thấy:

Theo bản đồ xã G lập năm 1996: Thửa đất số 137, diện tích 1.541m² (trong đó đất ở là 400m², đất vườn là 930m², đất nuôi trồng thủy hải sản là 211m²), mang tên Đ4; thửa đất 138 diện tích 860m² (trong đó đất ở 256m², đất vườn 370m²), mang tên T5 và thửa đất số 240 diện tích là 223m², mang tên C.

Theo bản đồ xã G lập năm 2012: Thửa đất mang tên Đ4 là thửa số 96, diện tích là 1.311,1m² (đất ở là 566,2m², đất hai lúa là 564,9m²); thửa đất nhà anh G đang sử dụng thuộc thửa đất số 102 diện tích 921,8m² (trong đó đất ở 467m², đất vườn 370 m²) trên bản đồ thể hiện là T5 và thửa đất số 97 diện tích là 277,5m² trên bản đồ thể hiện là Cát; tại thửa đất số 101, diện tích 141,6m², tên thể hiện trên bản đồ là Giáp T8. Năm 2004, hộ ông Đ4 được cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 137, tờ bản đồ số 3 diện tích là 1541m². Năm 2010, gia

đình ông Đ4 chuyển nhượng cho bà Bùi Thị T7 208 m² (50 m² đất ở, đất vườn 158 m² đất vườn); các bên sử dụng đất từ trước ổn định, không có tranh chấp với ai.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản như sau:

Đối với thửa đất ông Đ4 (bà T): Phía Bắc giáp ruộng; phía Tây giáp ruộng, đất bà C (anh G đang sử dụng); phía Đông giáp ruộng, đất ông H2, đất bà T7; phía Nam giáp đường đông. Trên đất có các công trình xây dựng sau: 01 nhà ngói cấp 4 xây dựng trước năm 1960 đã xuống cấp không còn giá trị sử dụng, sân lán vữa không còn giá trị.

Giá trị quyền sử dụng đất: 3.000.000 đồng/m²; 100.000 đồng/m² đất vườn

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: 1. Căn cứ vào Điều 236 của Luật Đất đai; Điều 147, 175 và Điều 176 của Bộ luật Dân sự; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T; xác định ranh giới giữa đất bà T và đất bà Đ, anh G, anh D đang quản lý sử dụng được nối bởi các điểm nối hai điểm 7,12,9,10,11 và bà Trần Thị T có toàn quyền sử dụng đối với 1.228m² đất tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 3 tại xóm C xã G, huyện G, tỉnh Nam Định (nay là xã G, tỉnh Ninh Bình). Án phí các đương sự phải nộp theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; căn cứ vào khoản 1 Điều 228, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Bà T đề nghị Tòa án xác định ranh giới quyền sử dụng đất giáp phía đằng sau với hộ bà Đ, anh D, anh G, đồng thời công nhận bà có quyền sử dụng đất đối với hiện tích đất hiện tại đang sử dụng là 1.228m² tại xóm C xã G, huyện G, tỉnh Nam Định (nay là xóm S, xã G, tỉnh Ninh Bình) nên xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Ninh Bình.

[3] Thửa đất số 137, diện tích 1.541 m² tại tờ bản đồ số 3 tại xóm C xã G, huyện G, tỉnh Nam Định (nay là xã G, tỉnh Ninh Bình) có nguồn gốc do cụ Đoàn Ngọc Đ5 và cụ Phùng Thị C để lại cho vợ chồng bà Trần Thị T, ông Đoàn Ngọc Đ6 quản lý sử dụng ổn định, công khai nhiều năm nay, không có tranh chấp và đã được Chủ tịch UBND huyện G, tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/6/2004. Ngày 26/8/2010, ông Đ6 và bà T đã chuyển nhượng 208m² cho bà Phùng Thị T9; diện tích còn lại là 1.333 m². Việc được cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng đất thể hiện gia đình bà T là người có quyền định đoạt hợp pháp đối với thửa đất, Nhà nước và các hộ liền kề mặc nhiên thừa nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà T trong suốt thời gian dài.

[4] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, thửa đất của gia đình bà T có diện tích là 1.541 m², sau khi chuyển nhượng 208 m² cho bà Phùng Thị T9; diện tích còn lại là 1.333 m² (350 m² đất ở, 772m² đất vườn và 211m² đất ao). Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế thể hiện diện tích hiện còn 1.228m², giảm 105m² so với diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên nhân dẫn đến diện tích thực tế giảm so với diện tích được cấp giấy chứng nhận là do trong thời gian dài gia đình bà T vào miền N làm kinh tế, thửa đất không được quản lý, sử dụng thường xuyên; trong khi anh G sử dụng phần diện tích đất liền kề với diện tích đất do cụ C để lại. Quá trình sử dụng đất kéo dài qua nhiều năm dẫn đến ranh giới sử dụng thực tế giữa các hộ có sự thay đổi nhất định so với hồ sơ địa chính ban đầu.

Đối với phần diện tích tiếp giáp phía Tây thửa đất, các đương sự đều xác nhận ranh giới đã được xác định trong bản án có hiệu lực pháp luật trước đây (bản án số 42/2025/DS-ST ngày 10/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định); hiện trạng giữa gia đình bà T và gia đình anh G đã có hàng gạch xây làm mốc giới ổn định và các bên không có tranh chấp đối với phần ranh giới này. Như vậy, phần ranh giới phía trước đã được xác lập ổn định trên thực tế và được các bên thừa nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất chỉ còn tranh chấp đối với phần ranh giới tiếp giáp phía sau thửa đất. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định phạm vi tranh chấp thực tế chỉ giới hạn ở phần diện tích tiếp giáp phía sau; đối với các phần ranh giới đã được xác định bằng bản án có hiệu lực pháp luật thì không đặt ra xem xét lại.

Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ; sơ đồ đo đạc hiện trạng; lời khai của các đương sự; quá trình quản lý, sử dụng đất thực tế ổn định của các bên và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy cần xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa các bên theo hiện trạng sử dụng đất ổn định, phù hợp với ranh giới đã được các bên thừa nhận và thực tế quản lý, sử dụng đất liên tục tại địa phương, nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, đồng thời giữ ổn định tình trạng sử dụng đất hiện có.

[5] Quá trình giải quyết vụ án không có căn cứ xác định cụ thể phần diện tích giảm thuộc riêng loại đất nào; các đương sự cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện phần diện tích chênh lệch phát sinh hoàn toàn thuộc đất ở, đất vườn hay đất ao. Mặt khác, hiện trạng quản lý, sử dụng đất của các bên đã có sự thay đổi qua thời gian dài, ranh giới sử dụng thực tế được hình thành ổn định theo hiện trạng quản lý, sử dụng liên tục của các hộ liền kề.

Đối với cơ cấu, loại đất còn lại của thửa đất sau khi đo đạc thực tế, Hội đồng xét xử xét thấy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình bà T xác định diện tích 1.333m² còn lại sau chuyển nhượng gồm: 350m² đất ở, 772m² đất vườn và 211m² đất ao. Tuy nhiên, kết quả đo đạc thực tế hiện trạng thửa đất chỉ còn 1.228m², giảm 105m² so với diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án không có căn cứ xác định cụ thể phần diện tích giảm thuộc riêng loại đất nào; các đương sự cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện phần diện tích chênh lệch phát sinh hoàn toàn thuộc đất ở, đất vườn hay đất ao. Mặt khác, hiện trạng quản lý, sử dụng đất của các bên đã có sự thay đổi qua thời gian dài, ranh giới sử dụng thực tế được hình thành ổn định theo hiện trạng quản lý, sử dụng liên tục của các hộ liền kề. Do đó, để bảo đảm phù hợp giữa diện tích thực tế còn lại với cơ cấu các loại đất đã được Nhà nước công nhận, đồng thời bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy cần xác định diện tích các loại đất còn lại theo tỷ lệ tương ứng với diện tích thực tế còn lại của thửa đất. Theo đó, diện tích thực tế còn lại là 1.228m² bằng khoảng 92,12% diện tích 1.333m² ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, diện tích từng loại đất được xác định tương ứng như sau: đất ở còn khoảng 323m²; đất vườn còn khoảng 711m²; đất ao còn khoảng 194m². Việc xác định diện tích các loại đất theo tỷ lệ nêu trên là phù hợp với hiện trạng diện tích thực tế còn lại của thửa đất, phù hợp quá trình quản lý, sử dụng đất ổn định của các bên và bảo đảm sự tương ứng giữa tổng diện tích thực tế với cơ cấu sử dụng đất đã được Nhà nước công nhận.

[6] Ông Đoàn Văn Đ4 chết năm 2012, phần quyền sử dụng đất của ông trở thành di sản thừa kế. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất gồm: bà T và hai người con là anh T2, anh P. Tuy nhiên, các đồng thừa kế đều thống nhất quyền quản lý, sử dụng đất của bà T, không phát sinh tranh chấp thừa kế nội bộ; đồng thời bị đơn cũng như các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đều đồng ý với ý kiến trình bày của T về nguồn gốc, quá trình quản lý và sử dụng đất của gia đình bà T; thừa nhận diện tích đất của vợ chồng bà T đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và cùng đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, xác định ranh giới theo hiện trạng sử dụng đất giữa các gia đình và công nhận quyền sử dụng đất thực tế của bà T; Do đó, công nhận cho bà Trần Thị T được tiếp tục quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất thực tế đo được là 1.228 m² (Đất ở: 323m²; Đất vườn: 711m²; Đất ao: 194m²) là phù hợp với hiện trạng sử dụng đất ổn định, phù hợp với ý chí thống nhất của các đương sự và đúng quy định tại các Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Top of F

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 236 của Luật Đất đai; Điều 147, 175 và Điều 176 của Bộ luật Dân sự; Các Điều 271, 273 và khoản 1 Điều 228, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thục .

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất bà Trần Thị T và bà Nguyễn Thị Đ, anh Đoàn Văn D và anh Đoàn Văn G được giới hạn bởi các điểm 12 -9-10-11 (12-9: 9,2m; 9-10: 16,1 m; 10-11:12,2m) (có sơ đồ kèm theo).

Công nhận bà Trần Thị T cùng anh Đoàn Minh T2 và anh Đoàn Tiến P được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất thực tế 1.228 m² (trong đó: 323 m² đất ở, 711m² đất vườn, 194 m² đất ao) thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 3 tại xóm C xã G, huyện G, tỉnh Nam Định (nay là xóm S, xã G, tỉnh Ninh Bình).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Đ, anh Đoàn Văn D, anh Đoàn Văn G và chị Bùi Thị T1 mỗi người phải nộp 300.000 đồng; trả lại cho bà Trần Thị T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0003512 ngày 09-12-2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 10;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Lưu hồ sơ VA.

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

Trần Thị Thu Hiền

