

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN HẢI HẬU  
TỈNH NAM ĐỊNH**

Bản án số: 35/2024/DS-ST

Ngày: 13-3-2024

V/v: “*Tranh chấp ranh giới  
quyền sử dụng đất*”.

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

**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 tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hằng.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Đỗ Việt Hùng;

Ông Lưu Văn Đê.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Kim Dung - 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:** Ông Vũ Minh Hải - Kiểm sát viên.

Ngày mùng 05 và ngày 13 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 127/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên Tòa số 21/2024/QĐST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2024/ ngày 05/03/2024 giữa:

**Nguyên đơn:** Anh Phạm Văn K, sinh năm 1985; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 14/16/191 Song Hào, phường Văn Miếu, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định; nơi ở hiện nay: Xóm 4, xã Hải Nam, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. “có mặt”.

**Bị đơn:** Ông Bùi Thế H, sinh năm 1947; địa chỉ: Xóm 4, xã Hải Nam, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. “vắng mặt”.

Đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Thế H là anh Bùi Duy Hưng; sinh năm 1975; địa chỉ: xóm 4, xã Hải Nam, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. ( Theo văn bản ủy quyền ngày 12/03/2024) “có mặt”.

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

1. Chị Lã Ngọc T, sinh năm 1993; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 14/16/191 Song Hào, phường Văn Miếu, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định; nơi ở hiện nay: Xóm 4, xã Hải Nam, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. “có mặt”.

2. Bà Mai Thị Đ, sinh năm 1949; địa chỉ: Xóm 4, xã Hải Nam, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. “vắng mặt”.

Đại diện theo ủy quyền của Bà Mai Thị Đ là anh Bùi Duy Hưng; sinh năm 1975; địa chỉ: xóm 4, xã Hải Nam, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. ( Theo văn bản ủy quyền ngày 12/03/2024) “có mặt”.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn là anh Phạm Văn K có quan điểm trình bày:*

Ngày 29/03/2023 tại UBND xã Hải Nam anh Bùi Duy Hưng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng thửa đất số 265, tờ bản đồ số 25, diện tích 287m<sup>2</sup> tại xóm 4 xã Hải Nam cho vợ chồng anh Phạm Văn K, chị Lã Ngọc T. Ngày 21/04/2023 vợ chồng anh K, chị T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 172721 ngày 21/4/2023 đứng tên anh Phạm Văn K, chị Lã Ngọc Thuý. Về vị trí tiếp giáp cạnh phía đông tiếp giáp thửa đất 266, cạnh phía Bắc và phía Nam giáp đất đường, cạnh phía Tây giáp thửa 244 và thửa 251, khi chuyển nhượng đất các công trình trên đất cho vợ chồng anh thì ba cạnh Bắc, cạnh phía Nam, cạnh phía Tây gia đình anh Hưng đã xây tường bao và có cổng vào phía Bắc; chỉ còn duy nhất cạnh phía Đông tiếp giáp thửa 266 là chưa xây tường bao.

Đến ngày 15/06/2023 anh K nói với ông Bùi Thế H là hộ liền kề và là bố đẻ anh Hưng cho vợ chồng anh K xây dựng bức tường ngăn cách giữa hai thửa đất nhưng mốc giới anh Hưng đã chỉ cho gia đình anh K thì gia đình ông Bùi Thế H không đồng ý, yêu cầu anh K đo và xây dựng đủ diện tích 287m<sup>2</sup> nhưng mốc giới tính từ đường xóm phía Nam ra mà không cho xây theo ranh giới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất còn thừa hiện trạng đang sử dụng so với hiện trạng ở phía Bắc và phía Nam đang lấn đất xã hội phải trả cho ông H, bà Đ sử dụng khi nào nhà nước lấy ra ông H sẽ trả cho xã hội vì nguồn gốc đất này là ông H cho con trai là anh Hưng bán cho anh K, chị T. Vì vậy anh K, chị Thuý nhiều lần yêu cầu chính quyền địa phương hoà giải nhưng không thành. Nay anh K làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa Án nhân dân Huyện Hải Hậu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa Thửa đất số 265, tờ bản đồ số 25,

diện tích 287m<sup>2</sup> xã Hải Nam đứng tên anh Phạm Văn K, chị Lã Ngọc Thuý để vợ chồng anh K được sử dụng quyền của mình theo quy định pháp luật.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lã Ngọc Thuý đứng về phía nguyên đơn nhất trí với quan điểm trình bày của anh Phạm Văn K.*

*\* Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Bùi Thế H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mai Thị Đ và anh Bùi Duy Hưng đại diện theo ủy quyền của ông H, bà Đ tại phiên tòa trình bày:*

Ông H, bà Đ có thửa đất số 266, tờ bản đồ số 25, diện tích 377m<sup>2</sup> tại xã Hải Nam có cạnh phía Tây giáp thửa đất số 265, tờ bản đồ số 25 của vợ chồng anh K, chị Thuý. Nguồn gốc thửa đất của anh K, chị Thuý là được nhận chuyển nhượng từ con trai ông bà là anh Bùi Duy Hưng vào khoảng đầu năm 2023. Về chiều cạnh cụ thể của hai thửa đất như thế nào ông H, bà Đ không được biết. Đến khoảng tháng 6 năm 2023, vợ chồng anh K cho người đến xây tường ngăn cách giữa hai thửa đất nhưng do chưa rõ mô hình thế nào nên ông H bà Đ không cho xây. Nay anh K khởi kiện tại Tòa án, quan điểm của ông bà cũng đề nghị Tòa án xem xét giải quyết tranh chấp, xác định ranh giới giữa hai thửa đất theo quy định pháp luật.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu tại phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Áp dụng các Điều 166, 170 Luật Đất đai; Điều 175 Bộ luật dân sự, Điều 166, 170 Luật Đất đai năm 2013 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn K.

Vợ chồng anh Phạm Văn K, chị Lã Ngọc Thuý được quyền sử dụng diện tích đất 287m<sup>2</sup> tại thửa đất số 265, tờ bản đồ số 25, xã Hải Nam, đứng tên anh Phạm Văn K, chị Lã Ngọc Thuý được giới hạn bởi các điểm ( 3,4,5,9,10,11,3). Theo kết quả đo đạc ngày 12/12/2023 của Công ty TNHH Ân K.

Xác định Ranh giới quyền sử dụng đất giữa gia đình anh Phạm Văn K và gia đình ông Bùi Thế H là các đoạn 3-4 và 4-5.

Các vấn đề khác, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

*[1] Về quan H pháp luật và thẩm quyền: Anh Phạm Văn K có đơn khởi kiện ông Bùi Thế H về quan H “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”; Bị*

đơn và vị trí đất đang tranh chấp đều có địa chỉ tại xã Hải Nam, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu theo định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên Tòa, bị đơn là ông Bùi Thế H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mai Thị Đ vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền là anh Bùi Duy Hưng có mặt, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông H, bà Đ là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Anh Phạm Văn K yêu cầu Hội đồng xét xử xác định ranh giới hai thửa đất có thông tin tại hồ sơ địa chính hiện nay là thửa đất 265, tờ bản đồ số 25, diện tích 287m<sup>2</sup> xã Hải Nam, đứng tên anh Phạm Văn K, chị Lã Ngọc Thuý và thửa đất số 266, tờ bản đồ số 25, diện tích 377m<sup>2</sup> xã Hải Nam đứng tên ông Bùi Thế H và bà Mai Thị Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.1] Về hồ sơ địa chính:

Quá trình biến động quyền sử dụng đất hai thửa đất trên được thể hiện tại hồ sơ địa chính như sau:

Theo bản đồ 299 năm 1987, sổ mục kê năm 1980 đều thể hiện hai thửa đất trên đều thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 2, diện tích 720m<sup>2</sup>, tên: H.

Tại Sổ địa chính xã Hải Nam năm 1999, trang số 24, hai thửa đất trên thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 25, tên người sử dụng đất Bùi Văn H, vợ là Mai Thị Đ, gồm 350m<sup>2</sup> đất T, 314m<sup>2</sup> đất vườn.

Tại Sổ mục kê xã Hải Nam năm 2001, trang số 115, thửa đất số 145, tờ bản đồ số 25, tổng diện tích 740m<sup>2</sup> (trong đó: 350m<sup>2</sup> đất T, 390m<sup>2</sup> vườn), gồm: Bùi Văn H 664m<sup>2</sup> (trong đó 350m<sup>2</sup> đất T, 314m<sup>2</sup> đất vườn); UBND xã Hải Nam 76m<sup>2</sup> đất vườn.

Tháng 5 năm 2021, thửa đất nêu trên được tách làm hai phần có thông tin sau biến động như sau: Thửa đất số 265, tờ bản đồ số 25, diện tích 287m<sup>2</sup> xã Hải Nam, đứng tên anh Bùi Duy Hưng, chị Nguyễn Thị Thu Oanh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 837977 ngày 07/6/2021 và thửa đất số 266, tờ bản đồ số 25, diện tích 377m<sup>2</sup> xã Hải Nam của ông Bùi Thế H và bà Mai Thị Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 837976 ngày 07/6/2021.

Ngày 29/3/2023, thửa đất số 265, tờ bản đồ số 25, diện tích 287m<sup>2</sup> xã Hải Nam, đứng tên anh Bùi Duy Hưng theo Quyết định công nhận của Tòa án.

Ngày 14/4/2023, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 265, tờ bản đồ số 25, diện tích 287m<sup>2</sup> xã Hải Nam, đứng tên anh Bùi Duy Hưng cho anh Phạm Văn K, chị Lã Ngọc Thuý và được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 172721 ngày 21/4/2023 đứng tên anh K, chị Thuý.

*[3.2] Về kết quả thẩm định tại chỗ:*

Theo kết quả thẩm định tại chỗ thì thấy:

Thửa đất số 265, tờ bản đồ số 25, diện tích 287m<sup>2</sup> tại xóm 4 xã Hải Nam, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 172721 ngày 21/4/2023 đứng tên anh K, chị Thuý. hiện nay anh K, chị T đang sử dụng. Có cạnh phía Bắc, phía Nam và Phía Tây được bao bọc bởi tường xây, cạnh phía Đông giáp nhà, sân, vườn với thửa đất 266. Anh Phạm Văn K, chị Lã Ngọc Thuý đang sử dụng phần đất gồm diện tích (S1+ S2+ S3) = (9 m<sup>2</sup> + 287m<sup>2</sup> + 17 m<sup>2</sup>) = 313m<sup>2</sup>, thừa 26m<sup>2</sup> so với hồ sơ địa chính được cấp.

Thửa đất số 266, tờ bản đồ số 25, diện tích 377m<sup>2</sup> xã Hải Nam đứng tên ông Bùi Thế H và bà Mai Thị Đ thì ông Bùi Thế H, bà Mai Thị Đ đang sử dụng theo hiện trạng gồm hai phần đất (S4 = 377m<sup>2</sup> và S5 = 68m<sup>2</sup>) = 445m<sup>2</sup>, thừa 68m<sup>2</sup> so với hồ sơ địa chính được cấp.

*[3.3] Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ vào hiện trạng sử dụng và lời trình bày đương sự, đo đạc thực tế mô phỏng do các đương sự kê khai cung cấp chỉ mốc giới thì thấy hiện nay thửa đất số 265, tờ bản đồ số 25, diện tích 287m<sup>2</sup> tại xóm 4 xã Hải Nam, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 172721 ngày 21/4/2023 đứng tên anh K, chị Thuý cạnh phía Đông đang tranh chấp với hộ ông H, bà Đ . Nên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định ranh giới quyền sử dụng đất thửa đất trên của anh K có cơ sở chấp nhận.*

*[3.4] Căn cứ vào vị trí chiều cạnh, số đo thực địa ,hồ sơ địa chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất thì thấy: thửa số 265, tờ bản đồ số 25, diện tích 287m<sup>2</sup> xã Hải Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 172721 ngày 21/4/2023 đứng tên anh Phạm Văn K, chị Lã Ngọc Thuý và thửa đất số 266, tờ bản đồ số 25, diện tích 377m<sup>2</sup> xã Hải Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 837976 ngày 07/6/2021, đứng tên ông Bùi Thế H và bà Mai Thị Đ có ranh giới là đường gấp khúc nối các điểm cụ thể (3-4;4-5).*

Do đo xác định Vợ chồng anh Phạm Văn K, chị Lã Ngọc Thuý được quyền sử dụng diện tích đất 287m<sup>2</sup> tại thửa đất số 265, tờ bản đồ số 25, xã Hải Nam, đứng tên anh Phạm Văn K, chị Lã Ngọc Thuý được giới hạn bởi các điểm ( 3,4,5,9,10,11,3). Có sơ đồ vẽ vị trí, chiều cạnh kèm theo.

Ông Bùi Thế H, bà Mai Thị Đ được sử dụng phần đất S4, diện tích 377m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm (3,4,5,18,17,3).

[4] Quá trình xem xét thẩm định thấy rằng các đương sự trong vụ án có sử dụng và xây dựng công trình gồm trụ cổng, cánh cổng và tường bao tại phần đất S1, S3, S5 không thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền xem xét xử lý đối với phần đất, công trình tại phần đất này.

(Có sơ đồ kèm theo)

[5] Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, anh K, chị Thuý đã nộp tạm ứng và không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét giải quyết do đó không giải quyết.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn là anh Phạm Văn K được chấp nhận. Do đó ông Bùi Thế H, bà Mai Thị Đ phải liên đới nộp theo quy định của pháp luật. Nhưng ông H, bà Đ thuộc đối tượng người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn theo quy định pháp luật.

[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 các Điều 175 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 147, các Điều 165, 228, 241 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn K về Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

Xác định ranh giới giữa thửa đất số 265, tờ bản đồ số 25, diện tích 287m<sup>2</sup> xã Hải Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 172721 ngày 21/4/2023 đứng tên anh Phạm Văn K, chị Lã Ngọc Thuý và thửa đất số 266, tờ bản đồ số 25, diện tích 377m<sup>2</sup> xã Hải Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 837976 ngày 07/6/2021, đứng tên ông Bùi Thế H và bà Mai Thị Đ là đường gấp khúc nối các điểm (3-4,4-5).

(có sơ đồ kèm theo).

**2.** Vợ chồng anh Phạm Văn K, chị Lã Ngọc Thuý được quyền sử dụng diện tích đất 287m<sup>2</sup> tại thửa đất số 265, tờ bản đồ số 25, xã Hải Nam, đứng tên anh Phạm Văn K, chị Lã Ngọc Thuý được giới hạn bởi các điểm ( 3,4,5,9,10,11,3).

**3.** Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 13, điểm a khoản 2 và điểm a khoản 7 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:

- Ông Bùi Thế H và bà Mai Thị Đ được miễn án phí theo quy định pháp luật vì thuộc đối tượng người cao tuổi.

- Hoàn lại cho anh Phạm Văn K số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002814 ngày 13/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu.

**3. Về quyền kháng cáo:** Các đương sự có mặt tại phiên Tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trong 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 án theo quy định tại các Điều 6, 7 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:***

- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS;
- UBND xã Hải Nam;
- Đương sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

**Nguyễn Thị Hằng**