

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIAO THỦY
TỈNH NAM ĐỊNH

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

Bản án số: 42/2025/DS-ST
Ngày: 10- 6- 2025
V/v: Tranh chấp ranh giới
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIAO THỦY, TỈNH NAM ĐỊNH

- 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 Đỗ Văn Cận;

Ông Nguyễn Thanh Tuyên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Thuỷ - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Bà Lâm Thị Tuất - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 27/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 52/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1970; địa chỉ: Ô 48 CTO1B, khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; “có mặt”.

Bị đơn: Ông Đoàn Văn G, sinh năm 1985; địa chỉ: Xóm S, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định; “có mặt”.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

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

- Ông Đoàn Văn T2, sinh năm 1964; địa chỉ: Xóm T, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định; “có mặt”.

- Bà Đoàn Thị T3, sinh năm 1967; địa chỉ: Xóm G, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định; “có mặt”.

- Bà Đoàn Thị X, sinh năm 1959; địa chỉ: Xóm S, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định; “có mặt”.

- Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1965; địa chỉ: Xóm S, xã G, huyện G, tỉnh Nam

Định; “vắng mặt”..

- Anh Đoàn Văn D, sinh năm 1987; địa chỉ: Xóm S, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định; “có mặt”.

- Bà Phùng Thị Y, sinh năm 1963; địa chỉ: Xóm S, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định; “vắng mặt”.

- Chị Đoàn Thị V, sinh năm 1986; địa chỉ: 4 D, phường F, quận G, thành phố Hồ Chí Minh; “vắng mặt”.

- Chị Đoàn Thị S, sinh năm 1988; địa chỉ: Số B đường B, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định; “vắng mặt”.

- Anh Đoàn Văn Đ1, sinh ngày 1990; địa chỉ: Số B đường B, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định; “vắng mặt”.

- Anh Đoàn Minh T4, sinh năm 1993; địa chỉ: Ô 48 CTO1B, khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; “vắng mặt”.

- Anh Đoàn Tiến P, sinh năm 2003; địa chỉ: Ô 48 CTO1B, khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; “vắng mặt”.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh T4, anh P: Bà Trần Thị T, sinh năm 1970; địa chỉ: Ô 48 CTO1B, khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; “có 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; 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 T2, Đoàn Thị T3 và Đoàn Thị X. Ông Đoàn Văn Đ4, Đoàn Xuân T5, Đoàn Văn T6 đều đã chết. Vợ chồng bà có 02 người con là Đoàn Minh T4 và Đoàn Tiến P. Trước đây, khi còn sống, bố mẹ chồng bà đã cho đất các con và sử dụng ổn định. Gia đình bà 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. Do gia đình bà vào Bình Dương lập nghiệp, ít có thời gian về quê, gần đây gia đình bà muốn chuyển nhượng đất cho các con cần xác định ranh giới với các hộ liền kề nhưng bà không rõ ranh giới giữa đất nhà bà và đất anh G đang quản lý, sử dụng. Phần diện tích đất anh G đang sử dụng tiếp giáp với đất của bà hiện vẫn mang tên cụ C. Nay bà đề nghị Toà án xác định ranh giới quyền sử dụng đất của gia đình bà và phần diện tích đất anh G đang sử dụng là hàng gạch cốp xây giữa hai nhà kéo dài hết đất.

Tại bản tự khai cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn anh Đoàn Văn G trình bày: Ông bà nội anh là cụ Đoàn Văn Đ2 và cụ Phùng Thị C; hai cụ có 6 người con là Đoàn Xuân T5, Đoàn Văn Đ4, Đoàn Văn T6, Đoàn Văn T2, Đoàn Thị T3 và Đoàn Thị X. Ông T5 là bố của anh (đã chết), có hai con là anh và Đoàn Văn D; Ông T6 (đã chết) có vợ là bà Phùng Thị Y với các con là

Đoàn Thị V, Đoàn Thị S và Đoàn Văn Đ1. Ông Đ4 (đã chết) là chồng bà T có các con là Đoàn Minh T4 và Đoàn Tiến P. Nguồn gốc đất các bên đang sử dụng đều là của cụ Đ2 và cụ C; khi còn sống ông bà anh đã để lại cho ông T5 và ông Đ4, còn lại một phần diện tích nhỏ vẫn mang tên cụ C; sau này bố anh đã cho vợ chồng anh 178 m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/6/2018 (thửa số 313, tờ bản đồ số 3); phần diện tích đất 223 m² vẫn mang tên cụ C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/12/2003 (thửa đất số 240, tờ bản đồ số 3) hiện đang do vợ chồng anh quản lý sử dụng (mọi người trong gia đình đề nhất trí để lại cho anh chưa làm thủ tục sang tên). Khi còn sống, bố anh và các chú trong gia đình đã xây hàng gạch cốp cao khoảng 40 cm ngăn tiếp giáp với đất nhà bà T, bà T cũng biết điều này. Nay bà T đề nghị Tòa án xác định ranh giới quyền sử dụng đất của gia đình bà T và phần diện tích đất anh đang sử dụng là hàng gạch cốp xây giữa hai nhà kéo dài hết đất, anh cũng đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị T1 trình bày: Chị là vợ của anh Đoàn Văn G. Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà nội chồng chị là cụ C và cụ Đ2. Diện tích đất vợ chồng chị đang sử dụng là của ông bà nội cho bố chồng chị là ông Đoàn Xuân T5, sau đó bố chồng chị cho lại vợ chồng chị và hiện nay vợ chồng chị đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2018 và phần diện tích đất còn lại vẫn mang tên cụ C nhưng mọi người trong gia đình đã thống nhất cho vợ chồng chị nhưng chưa làm thủ tục sang tên và vợ chồng chị đang quản lý, sử dụng. Chị nhất trí với mọi quan điểm của chồng chị là anh Đoàn Văn G đã trình bày; đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Cụ Đ2 và cụ C là bố mẹ chồng của bà; khi còn sống hai cụ đã cho đất chồng bà là ông Đoàn Văn T8 (đã chết) và em trai chồng là Đoàn Văn Đ4 (đã chết). Sau đó, vợ chồng bà đã cho vợ chồng con trai là anh Đoàn Văn G và chị Bùi Thị T1 178 m²; phần diện tích đất còn lại vẫn mang tên cụ C, mọi người trong gia đình đã thống nhất cho anh G nhưng làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vợ chồng chị G đang quản lý, sử dụng. Nay bà T có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án xác định ranh giới giữa hai nhà theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn T2 trình bày: Ông là chú ruột của anh G và là em trai của chồng bà Trần Thị Thục. Bố mẹ ông là cụ Đoàn Văn Đ2 và cụ Phùng Thị C (đều đã chết) có tài sản là nhà đất tại xã G, bố mẹ ông có 06 người con là Đoàn Xuân T5, Đoàn Văn Đ4 (đã chết), Đoàn Văn T6 (đã chết), Đoàn Văn T2, Đoàn Thị X, Đoàn Thị T3. Sau đó bố mẹ ông có cho ông T5 và ông Đ4 mỗi người một phần diện tích đất. Sau khi bố mẹ ông cho đất ông T5 thì đến năm 2018, ông T5 có cho vợ chồng anh G một phần diện tích đất; phần diện tích đất còn lại vẫn mang tên bà C, mọi người trong gia đình đã thống nhất cho anh G nhưng làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho vợ chồng anh G và vợ chồng anh G đang quản lý, sử dụng. Hàng gạch xây giữa đất hai gia đình là do ông T5, ông T2 cùng xây và bà T cũng đồng ý. Nay bà T có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác là: Bà Đoàn Thị T3, bà Đoàn Thị X, bà Phùng Thị Y, chị Đoàn Thị V, chị Đoàn Thị S, anh Đoàn Văn Đ1, anh Đoàn Văn D đều có quan điểm trình bày: Nguồn gốc đất các bên đương sự

đang sử dụng là của cụ Đ2 và cụ C. Hai cụ có 6 người con, là ông T5, ông Đ4 (đã chết), ông T6 (đã chết), ông T2, bà X và bà T3. Khi còn sống, cụ C và cụ Đ2 đã cho đất ông T5 (sau ông T5 tặng cho vợ chồng anh G 178 m²) và ông Đ4, còn phần diện tích 223 m² đất còn lại vẫn mang tên cụ C và mọi người trong gia đình đều nhất trí để lại cho anh G nhưng chưa làm thủ tục sang tên, hiện đang do vợ chồng anh G quản lý sử dụng và đã xây dựng nhà trên đất. Từ trước tới nay giáp ranh giữa đất hai nhà là hàng gạch cốp đã xây kéo dài. Mọi người đều đề nghị không báo gọi, không đưa vào tham gia tố tụng và xin vắng mặt suốt trong quá trình giải quyết vụ án.

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

* Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất liên quan đến tranh chấp:

Theo bản đồ xã G lập năm 1996, thửa đất số 137, diện tích 1.341m² (trong đó đất ở là 400m², đất vườn là 930m², đất nuôi trồng thủy hải sản là 211m²), trên bản đồ thể hiện là Đồng; thửa đất 138 diện tích 860m² (trong đó đất ở 256m², đất vườn 370m²) trên bản đồ thể hiện là T5 và thửa đất số 240 diện tích là 223m² trên bản đồ thể hiện là C. Theo bản đồ xã G lập năm 2012, thửa đất mang tên Đ4 là thửa số 96, diện tích là 1311,1m² (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 370m²) 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 T9. Năm 2004, hộ ông Đ4 được 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. 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 anh G đang sử dụng; phía Đông giáp ruộng, đất ông H, 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 vừa không có người ở, cỏ mọc không còn giá trị.

Đối với thửa đất anh G đang sử dụng: Phía Bắc giáp đất ông Đ4 (bà T); phía Tây giáp đất ông T9; phía Đông giáp đất ông Đ4 (bà T); phía Nam giáp đường. Công trình xây dựng trên đất: Trên đất có 01 nhà mái bằng xây năm 2016 mái bê tông cốt thép, nền lát gạch men, sân và lối đi lán bê tông

Giá trị quyền sử dụng đất: 2.000.000 đồng/m²;

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: Căn cứ Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q; xử: 1. 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T; xác định ranh giới giữa đất bà T và đất anh G đang quản lý sử dụng là hàng gạch cốp đã được xây dựng kéo dài nối hai điểm 2-17; Án phí các đương sự phải nộp theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: 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] Thừa đất bà Trần Thị T đang sử dụng là thửa đất số 137, tờ bản đồ số 3 mang tên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16-6-2004 với diện tích đất là 1.541 m² mang tên hộ ông Đoàn Ngọc Đ5; trên đất có 01 nhà ngói cấp 4 xây dựng trước năm 1960 đã xuống cấp, sân lán vừa không còn giá trị; Năm 2010, đã chuyển nhượng cho bà Bùi Thị T7 208 m², còn lại 1.333m² (diện tích đo hiện trạng là 1.228 m²). Tiếp giáp là thửa đất số 240 tờ bản đồ số 3 xã G với diện tích là 223 m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25-12-2003 mang tên hộ bà Phùng Thị C; trên đất là công trình xây dựng của nhà anh G. Tiếp theo là thửa đất số 313, tờ bản đồ số 3 mang tên anh Đoàn Văn G và chị Bùi Thị T1 với diện tích là 178 m², trên đất là công trình xây dựng của nhà anh G (tổng diện tích đo hiện trạng là 395,6 m²). Tiếp giáp giữa đất nhà bà T và đất anh G đang sử dụng là hàng gạch cốp cao khoảng 40 cm.

[3] Các đương sự đều thống nhất, thửa đất bà T và anh G đang sử dụng có nguồn gốc của cụ Đoàn Văn Đ2 và cụ Phùng Thị C. Sau đó, cụ Đ2 và cụ C đã cho đất hai người con trai là ông Đoàn Ngọc Đ5 và Đoàn Văn T8. Ông T8 sau này cũng đã tách đất cho các con và đã làm thủ tục chuyển nhượng cho anh G, chị T1 223 m²; ông Đ5 cũng đã chuyển nhượng 208 m² đất cho bà Bùi Thị T7. Cụ Đ2, cụ C, ông Đ5, ông T8 đều đã chết. Phần diện tích đất 223 m² mang tên hộ bà Phùng Thị C đang do vợ chồng anh G, chị T1 quản lý, sử dụng và đã xây dựng nhà trên đất. Các con, cháu của cụ C đều cho rằng phần diện tích này đã cho anh G nhưng chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh G. Từ khi anh G xây nhà thì không có sự thay đổi về hiện trạng và các đương sự đều biết. Tiếp giáp giữa đất nhà bà T và đất anh G đang sử dụng là hàng gạch cốp cao khoảng 40 cm. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào nguyện vọng của đương sự, vị trí công trình xây dựng xác định ranh giới theo hiện trạng công trình xây dựng của các hộ như kết quả đo vẽ khi xem xét thẩm định để đánh giá, giải quyết vụ án là phù hợp.

[4] Trong vụ án này theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án chỉ xác định ranh giới giữa hai thửa đất, việc xử lý diện tích đất hiện trạng đang sử dụng tăng giảm so với diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền khi các đương sự có yêu cầu.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu xác định ranh giới của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí.

[6] 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 anh Đoàn Văn G là đường thẳng chạy theo hàng gạch cốt đã được xây dựng kéo dài hết đất giới hạn bởi các điểm 7-12 có chiều là 44,9m (có sơ đồ kèm theo).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc 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 0002347 ngày 14-4-2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định.

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 huyện Giao Thủy;
- Chi cục THADS huyện Giao Thủy;
- Lưu hồ sơ VA.

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

Trần Thị Thu Hiền