

**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: 43/2025/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 Cạn;

Ông Nguyễn Thanh Tuyên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Văn Phú - 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: 07/2025/TLST-DS ngày 11 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2025/TLST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Bùi Văn T, sinh năm 1976; địa chỉ: Xóm S, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định; “có mặt”.

Bị đơn: Bà Bùi Thị N, sinh năm 1949 và ông Phùng Hữu N1, sinh năm 1941; địa chỉ: Xóm S, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định; Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị N, ông Phùng Hữu N1: Ông Bùi Văn P, sinh năm 1967; địa chỉ: T, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La (nay là tổ dân phố A, phường V, thị xã M, tỉnh Sơn La); “có mặt”.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phùng Thị V, sinh năm 1980; địa chỉ Xóm Sơn H, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định; “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 ông Bùi Văn T trình bày: Vợ chồng ông được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 6 diện tích 1.029 m², tại xóm S, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định; vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho ông Đ một phần diện tích, hiện còn lại 890 m² thuộc thửa số 599 tờ bản đồ số 6. Nguồn gốc của bố mẹ ông, bố mẹ sang tên cho vợ chồng ông, vợ chồng ông hiện cần làm thủ tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng nhưng ông N1, bà N không kí giáp ranh nên do đó 2 bên chưa xác định rõ được ranh giới đất. Khi tiến hành hoà giải tại xã, khảo sát đo đạc, diện tích nhà ông còn thiếu khoảng 30 m² đất nữa nhưng tại phiên toà ông T chỉ đề nghị Toà án xác định phần ranh giới giữa đất nhà ông và nhà ông N1, bà N để vợ chồng ông cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới và lấy bức tường gia đình nhà bà N đã xây làm ranh giới giữa đất nhà vợ chồng ông và vợ chồng ông N1, bà N.

Tại bản tự khai cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện của bị đơn trình bày: Ông N1, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.238 m² thuộc thửa số 40 tờ bản đồ số 6, tại xóm S, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định. Ông N1, bà N sử dụng ổn định từ trước tới nay, phần đất nhà của ông N1, bà N hiện nay đang chưa xác định rõ được ranh giới giữa hai bên. Ông T có đơn khởi kiện, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, đề nghị Toà án xác định ranh giới dựa trên bản đồ năm 1996 để giải quyết ranh giới giữa hai nhà; đất nhà bà N, ông Nhân T1 từ bức tường nhà bà N đã xây phải còn 40 cm về phía nhà ông T

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị V trình bày: Thửa đất số 46, diện tích 1.029 m² tại tờ bản đồ số 6, xóm A (nay là xóm S) xã G mang tên Bùi Văn T và Phùng Thị V đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22-4-2009; nguồn gốc đất là của bố mẹ ông T cho. Năm 2016, vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho ông Bùi Văn Đ 139 m²; các công trình xây dựng trên đất là nhà cũ của gia đình nhà chồng bà, sau này vợ chồng bà mới sửa sang lại nhưng trên nền móng cũ. Bức tường ngăn giữa gia đình bà và gia đình bà N là do nhà bà N xây dựng. Do vợ chồng bà N không ký giáp ranh để vợ chồng bà làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên xảy ra tranh chấp. Nay ông T có đơn khởi kiện, bà nhất trí với ý kiến trình bày của ông T và đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Kết quả xác minh, thu thập chứng cứ tại cơ sở xã G : Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất liên quan đến tranh chấp như sau: Thửa đất mang tên hộ ông Phùng Hữu N1 là của bố bà N (cụ T2) để lại; thửa đất mang tên ông T, bà V là của bố mẹ ông T để lại (ông H1).

Tại bản đồ địa chính 299 thể hiện: Thửa đất 505 diện tích 1.200 m² mang tên cụ T2; thửa 510 diện tích 960 m² mang tên ông H1.

Tại bản đồ năm 1996 thể hiện: Thửa đất mang tên cụ T2 đã được mang tên hộ ông N1 với diện tích 1.238 m² thuộc thửa đất số 40 tờ bản đồ số 6. Đối với thửa đất mang tên ông H1 với diện tích 1.029 m² thuộc thửa 46 tờ bản đồ số 6. Năm 2016, ông T chuyển nhượng cho ông Đ 139 m² và đã chuyển thành thửa 599 diện tích 890 m² thuộc tờ số 6.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Thửa đất số 599, tờ bản đồ số 6 mang tên ông T, bà V có vị trí như sau: Phía Đông giáp ngõ, ông B; phía Tây giáp đất ông Đ; phía Nam giáp đường đông; phía Bắc giáp đất ông N1.

Thửa đất số 40 tờ bản đồ số 6 mang tên ông N1 có vị trí như sau: phía Đông giáp đất ông B; phía Tây giáp đất ông K; phía Nam giáp đất ông T, ông Đ, ông H2; phía Bắc giáp đất ông Đ1, ông D.

Giá trị quyền sử dụng đất tại khu vực đất tranh chấp có giá là 2.000.000đồng/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 236 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất của giữa đất ông T và đất ông N1 là đường thẳng chạy theo tường xây do bị đơn xây được giới hạn bởi các điểm 12-2 có chiều là 12 m. Án phí: Miễn án phí cho đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Qua tài liệu là bản đồ địa chính xã G và các tài liệu được thu thập hợp pháp thì thửa đất của hộ ông T và bà N là 02 thửa đất giáp nhau, đều đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nguyên đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất.

Thửa số 46, diện tích 1029 m², tại tờ bản đồ số 6, xóm A (nay là xóm S) xã G mang tên hộ ông Bùi Văn T cùng với bà Phùng Thị V có nguồn gốc là được tặng cho tài sản và đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất năm 2009. Năm 2016, vợ chồng ông T, bà V đã chuyển nhượng 139 m² cho ông Đ; diện tích còn lại là 890 m² (đo đạc thực tế là 860,5 m²)

Thửa số 40 diện tích 1238 m² (đo đạc thực tế là 1304,6 m²), tại tờ bản đồ số 6, xóm A (nay là xóm S) xã G mang tên hộ ông Phùng Hữu N1 có nguồn gốc là của bố mẹ bà N cho và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25 tháng 12 năm 2003.

Các gia đình đều sử dụng ổn định và năm 2024, gia đình bà N xây tường bao ngăn giữa hai nhà, vợ chồng ông T và bà V làm thủ tục để đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông N1, bà N không ký giáp ranh nên xảy ra tranh chấp.

[4] Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến các đương sự, HĐXX xét thấy giữa hai gia đình là bức tường gia đình bà N mới xây dựng; khi xây dựng giữa các bên đương sự không có sự tranh chấp. Các đương sự đều thống nhất, từ trước không có sự thay đổi về ranh giới hiện trạng với thửa đất các đương sự đang sử dụng; do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào 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 để xác định đường ranh giới các thửa đất của hai bên là phù hợp.

[5] 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 tăng giảm so với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền khi có yêu cầu.

[6] 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. Do bị đơn là người cao tuổi, có đề nghị miễn án phí nên miễn án phí cho bị đơn.

[7] 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 ông Bùi Văn T.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất ông T, bà V và ông N1, bà N là đường thẳng chạy theo tường xây do bị đơn xây được giới hạn bởi các điểm 12-2 có chiều là 12 m (có sơ đồ kèm theo).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho ông Phùng Văn N2 và bà Bùi Thị N.

Trả lại ông Bùi Văn T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0002251 ngày 11-02-2025 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 kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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