

Bản án số: 06/2025/DS-ST.

Ngày: 03-9-2025

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 KHU VỰC 10 - NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Long.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Hùng Hạnh

2. Ông Đỗ Văn Cận

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Tùng – Thẩm tra viên Toà án nhân dân khu vực 10 - Ninh Bình.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân khu vực 10 - Ninh Bình tham gia phiên tòa:* Bà Không Thị Tươi - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 10 - Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 21/2025/TLST-DS ngày 10/6/2025 về việc “*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2025/QĐXXST-DS ngày 25/8/2025; giữa các đương sự.

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1981 và chị Đặng Thị L, sinh năm 1992; cùng địa chỉ: Xóm G, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định nay đăng ký hộ khẩu thường trú mới: Tổ A, phường H, TP Hà Nội; “có mặt”.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của anh Nguyễn Văn H:* Chị Đặng Thị L, sinh năm 1992; địa chỉ: Xóm G, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định nay đăng ký hộ khẩu thường trú mới: Tổ A, phường H, TP Hà Nội; “có mặt”.

- *Bị đơn:* Anh Phan Văn Đ, sinh năm 1973 và chị Nguyễn Thị B, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: Xóm G, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định nay là xã X, tỉnh Ninh Bình; “có mặt”.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của chị Nguyễn Thị B:* Anh Phan Văn Đ, sinh năm 1973; địa chỉ: Xóm G, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định nay là xã X, tỉnh

Ninh Bình; “có mặt”.

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

- Ngân hàng N1 - Chi nhánh X - Phòng giao dịch Xuân Đ1.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị H1 - Giám đốc Phòng G thuộc A chi nhánh X; “vắng mặt, bà H1 xin được vắng mặt”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn chị Đặng Thị L trình bày:

Vợ chồng chị đang sử dụng thửa đất số 47, tờ bản đồ số 20 địa chỉ tại xóm G, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định nay là xã X, tỉnh Ninh Bình có nguồn gốc là được bố mẹ chồng chị (ông Nguyễn Xuân H2 và bà Bùi Thị H3) tặng cho hai vợ chồng. Thửa đất này đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N (nay là tỉnh Ninh Bình) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/8/2020, đứng tên chủ sử dụng là Nguyễn Văn H và Đặng Thị L.

Thửa đất phía Bắc giáp với đất của vợ chồng anh Đ, chị B. Theo thông tin ông bà Hiền H4 cho biết thì khoảng năm 2000 thì vợ chồng Diễm B1 đã làm móng nhà và 01 gian nhà để ở giáp với ranh giới góc T thửa đất ông bà Hiền H4, khi làm móng thì phần chân móng nhà anh chị Diễm B1 đã đưa ra đến sát đất nhà ông bà Hiền H4 và hai bên đã xác định ranh giới từ vị trí đó. Tại khu vực ranh giới góc T ông bà Hiền H4 thời điểm đó không xây dựng công trình gì vì khi vợ chồng anh Đ làm móng nhà đã làm hết đất; còn ranh giới góc Đông Bắc thì đã có cột trụ bê tông và tường bao chắn nuôi. Sau đó mấy năm vợ chồng Diễm B1 đã xây nhà kiên cố như hiện nay. Trong quá trình sử dụng đất thì vợ chồng anh Diễm B1 đã lán nền xi măng lấn sang phần góc Tây Bắc thửa đất của ông bà Hiền H4; ông H2 có ra nói với anh Đ nhưng khi ông H2 về thì anh Đ vẫn cố tình lán nền xi măng lấn sang khoảng 20cm, kéo dài khoảng 17m. Vì là hàng xóm lán giềng, lại chỉ có 02 ông bà già ở nhà nên ông H2 cũng bỏ qua, không muốn tranh chấp. Nhưng sau đó, vợ chồng anh Đ, chị B1 tiếp tục muốn lấn sang nữa nên khoảng năm 2015, ông H2 đã quyết định xây bức tường bao như hiện nay để tránh việc lấn chiếm thêm của vợ chồng anh Đ, chị B1.

Đến cuối năm 2024 thì vợ chồng anh Đ, chị B1 phá bếp ăn, công trình phụ cũ để xây dựng mới, khu vực này ở phía sau nhà chính đã nêu ở trên và giáp với ranh giới góc Đông Bắc thửa đất vợ chồng chị đang sử dụng. Như đã nêu ở trên, khu vực ranh giới góc Đông Bắc thửa đất của vợ chồng chị đã có cột mốc bê tông và tường bao chắn nuôi xây dựng từ trước khi vợ chồng anh Diễm B1 làm nhà (ranh giới giữa hai nhà). Tuy nhiên, khi xây dựng, anh Đ đã chỉ đạo máy

mức, mức cả trụ bê tông và tường bao chắn nuôi của gia đình chị (đoạn này dài khoảng 17m). Khi ông bà Hiền H4 ra yêu cầu dừng lại thì anh Đ và họ hàng nhà anh Đ kéo ra lấn át và cố tình vãn mức đi và cố tình tiến hành xây dựng như hiện nay (Hai bên xảy ra xung đột, chửi bới, cãi vã và Công an xã X đã tiến hành điều tra, xác minh. Kết quả phía anh Đ phải xin lỗi công khai ông bà Hiền H4). Tuy nhiên, sau đó vẫn có những lời nói, chửi bới xúc phạm ông bà Hiền H4). Khi vợ chồng chị biết được sự việc đã về quê để tìm hiểu và giải quyết vụ việc thì nhà anh Đ đã xây dựng xong, phần ống nước thải và phần văng nhà ăn, công trình phụ đã lấn sang đất nhà chị khoảng 30cm. Như vậy, vợ chồng anh Đ, chị B1 đã lấn sang phần ranh giới phía Bắc thửa đất của vợ chồng chị, chiều dài khoảng 21m, phần lấn góc Tây Bắc thửa đất rộng khoảng 20cm, phần lấn góc Đông Bắc thửa đất rộng 30cm.

Sau khi có kết quả khảo sát đo đạc thực tế diện tích đất nhà chị là 773 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 740 m² như vậy là tăng 33 m² nhưng theo điểm ranh giới khi đo đạc anh H chồng chị nhận từ điểm mép tường nhà anh chị phía T thửa đất sang phần đất phía Tây Nam thửa đất của anh Đ 15 cm, từ điểm phía Tây thửa đất chạy về phía Đông thửa đất đến góc Đông Bắc thửa đất nối với điểm giáp đất nhà ông T mà trước đây là đất của nhà bà P đã chuyển nhượng tại bức tường pháo dờ là ranh giới đất của nhà chị với anh Đ đo đạc phần đang tranh chấp là 6m² là thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng chị và vợ chồng anh Đ phải trả lại 6m² đó, đồng thời buộc vợ chồng Diễm B1 phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng lấn sang đất của vợ chồng chị theo ranh giới chị đã xác định ở trên.

Bị đơn anh Phan Văn Đ trình bày: Giữa gia đình anh và gia đình anh H, chị L là hàng xóm, không có họ hàng gì. Vợ chồng anh có sử dụng thửa đất giáp với thửa đất của vợ chồng anh H, chị L như chị L trình bày là đúng.

Thửa đất vợ chồng anh đang sử dụng có nguồn gốc đất là của các cụ để lại qua các thời kỳ và năm 2004 thì vợ chồng anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Phan Văn Đ và Nguyễn Thị B. Diện tích đất bao nhiêu mét vuông không nhớ.

Quá trình sử dụng đất tại vị trí tranh chấp vào năm 2000 anh có xây bếp giáp với đất của ông H2, bà H4. Sau đó thì ông H2 có xây bức tường bao dài khoảng 17m phần ranh giới tại vị trí sát bếp nhà anh. Cuối năm 2024, gia đình anh phá bếp cũ để đào móng xây bếp và công trình phụ thì giữa anh và bố mẹ anh H (ông H2 và bà H4) có xảy ra xung đột, cãi vã nhau liên quan đến phần ranh giới đất giữa 02 nhà. Do anh có lời nói không tôn trọng ông H2 nên Công an xã X đã lập biên bản xử phạt hành chính anh (phạt tiền 2.500.000đ). Đến khi

anh hoàn thiện xong thì giữa hai bên tiếp tục xảy ra mâu thuẫn, gây căng thẳng cũng vì phân ranh giới đất giữa hai nhà.

Khi anh xây nhà ở, bếp và công trình phụ thì đều dựa trên ranh giới sử dụng đất từ trước đến nay.

Nay anh H, chị L cho rằng anh có lấn đất theo như đơn khởi kiện thì đề nghị Toà án hoà giải để giữ gìn tình cảm hai gia đình. Nếu gia đình anh có lấn đất thì anh sẽ trả lại phần đất đó. Còn nếu công trình nhà anh có lấn sang thì anh có nguyện vọng được giữ nguyên hiện trạng để tránh ảnh hưởng đến công trình xây dựng, anh có trách nhiệm thanh toán một phần giá trị chênh lệch. Căn cứ vào kết quả đo đạc diện tích đất nhà anh là 694 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 620 m² như vậy là tăng 74 m². Trong đó chưa cộng phần tranh chấp 6m² giữa hai gia đình. Tại buổi hoà giải ngày 23/8/2025, Toà án đã phân tích trên cơ sở hình thể thửa đất đo đạc thực tế của hai gia đình so với giấy chứng quyền sử dụng đất của hai gia đình đều tăng, so với hình thể thửa đất của hai gia đình bản đồ các thời kỳ. Trong 6 m² đang tranh chấp như anh nhận là thuộc quyền sử dụng của nhà anh, nhưng căn cứ vào các điểm mốc giới thì trong diện tích đất 6m² của nhà anh là 3.2 m², còn lại 2.8 m² là của nhà chị L thì anh đồng ý nhất trí nhưng chị L không nhất trí và cho rằng 6m² đó là của nhà chị L và chị L đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do chị L không đồng ý nên anh đề nghị Toà án căn vào quy định của pháp luật để giải quyết. Tại phiên toà anh Đ có ý kiến nếu phần công trình xây dựng mà vợ chồng anh đã xây không thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng, thì vợ chồng anh tự nguyện tháo dỡ để trả lại phần diện tích đó.

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

- Phía Ngân hàng N1 - Chi nhánh X - Phòng giao dịch Xuân Đ1 có ý kiến như sau:

Sau khi rà soát thông tin theo yêu cầu của Toà án, A Chi nhánh X - Phòng G thực hiện cung cấp thông tin như sau: Họ tên khách hàng: Nguyễn Văn H, sinh năm 1981; địa chỉ: Xóm G, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định nay là xóm C, xã X, tỉnh Ninh Bình.

- Hợp đồng tín dụng số 3205- LVA-202501612 ngày 05/06/2025

- Số tiền vay : 750.000.000đ.

- Dư nợ đến ngày 25/8/2025: 750.000.000đ.

- Hạn trả nợ: Ngày 05/6/2030.

A chi nhánh X - Phòng G đề nghị Toà án nhân dân khu vực 10 - Ninh Bình trong quá trình xét xử tranh chấp ranh giới giữa bên nguyên đơn và bị đơn

không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của A đối với phần tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 20, diện tích 740m² có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR030379 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 20/08/2020 đứng tên ông Nguyễn Văn H và bà Đặng Thị L.

** Kết quả xem xét thẩm định, định giá tài sản và đo đạc ngày 07/8/2025.*

- Về công trình xây dựng trên đất tranh chấp

+ Phần đất của nhà anh Phan Văn Đ: Có nhà 2 tầng giá trị còn lại 607.977.000 đồng; Công trình bếp, nhà ăn và công trình phụ giá trị còn lại 809.598.000 đồng.

+ Phần đất của anh Nguyễn Văn H: Bức tường bao có giá còn lại 5.747.000đ.

+ Giá đất vị trí tranh chấp: Vị trí 1; Giá đất thị trường là 5.000.000đ/m¹, đối với đất vườn, ao có giá 75.000đ/m², sau khi chuyển đổi mục đích có giá là 2.200.000đ/m².

- Kết quả thu thập tài liệu chứng cứ tại UBND xã X:

** Về nguồn gốc đất đang tranh chấp:*

Thửa đất vợ chồng anh Nguyễn Văn H và chị Đặng Thị L đang sử dụng có nguồn gốc được bố mẹ anh H tặng cho là thửa đất số 47, tờ bản đồ số 20, diện tích 740m² có địa chỉ tại xóm G, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định nay là xã X, tỉnh Ninh Bình. Thửa đất đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N (nay là tỉnh Ninh Bình) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 030379 ngày 20/8/2020 đứng tên Nguyễn Văn H và Đặng Thị L; trong đó đất ở nông thôn: 350 m²; Đất nông nghiệp là 390 m².

Thửa đất vợ chồng anh Phan Văn Đ và chị Nguyễn Thị B đang sử dụng có nguồn gốc được bố mẹ anh Đ tặng cho là thửa đất số 46, tờ bản đồ số 20, diện tích 620 m² có địa chỉ tại xóm G, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định nay là xã X, tỉnh Ninh Bình. Thửa đất đã được UBND huyện X, tỉnh Nam Định (nay là tỉnh Ninh Bình) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/11/2007 đứng tên Phan Văn Đ và Nguyễn Thị B; trong đó đất ONT: 160 m²; Đất nông nghiệp là 460 m².

Tổng diện tích 02 thửa đất đang tranh chấp theo GCN đã cấp cho 02 hộ là 1360 m².

** So sánh bản đồ hai thửa đất đang tranh chấp qua các thời kỳ:*

- Đối với thửa đất anh H, chị L đang sử dụng:

+ Theo Bản đồ địa chính xã X (nay là xã X) lập năm 1987, thì thửa đất hiện nay anh H, chị L đang sử dụng là thửa 307, tờ bản đồ số 06, đứng tên chủ sử dụng là H2 có diện tích 724 m².

+ Theo Bản đồ địa chính xã X (nay là xã X) lập năm 1990, thì thửa đất hiện nay anh H, chị L đang sử dụng là thửa 47, tờ bản đồ số 20, đứng tên chủ sử dụng là H2 có diện tích 845 m².

+ Theo Bản đồ địa chính xã X (nay là xã X) lập năm 2004, thì thửa đất hiện nay anh H, chị L đang sử dụng là thửa 47, tờ bản đồ số 20, đứng tên chủ sử dụng là H2 có diện tích 740 m².

- *Đối với thửa đất anh Đ, chị B đang sử dụng:*

+ Theo Bản đồ địa chính xã X (nay là xã X) lập năm 1987, thì đất hiện nay anh Đ, chị B đang sử dụng là thửa 306, tờ bản đồ số 06, đứng tên chủ sử dụng là Bang có diện tích 190 m² (đất vườn).

+ Theo Bản đồ địa chính xã X (nay là xã X) lập năm 1990, thì đất hiện nay anh Đ, chị B đang sử dụng là thửa 46, tờ bản đồ số 20, đứng tên chủ sử dụng là Bang có diện tích 185 m².

+ Theo Bản đồ địa chính xã X (nay là xã X) lập năm 2004 (có nhận một phần đất của nhà ông N), thì đất hiện nay anh Đ, chị B đang sử dụng là thửa 46, tờ bản đồ số 20, đứng tên chủ sử dụng là Điền có diện tích 620 m².

** Theo kết quả đo đạc thực tế ngày 07/8/2025:*

- Thửa đất anh H, chị L đang sử dụng có diện tích 773m²; tăng 33m² so với GCN QSDĐ đã cấp năm 2020 (chưa cộng phần diện tích 6m² đang tranh chấp).

- Thửa đất anh Đ, chị B đang sử dụng có diện tích 694m²; tăng 74m² (694 m² - 620 m²) so với GCN QSDĐ đã cấp năm 2007 (chưa cộng phần diện tích 6m² đang tranh chấp).

Tổng diện tích 02 thửa đất tranh chấp là 1467 m²; tăng 107 m².

** Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:* Điều là cấp đại trà nên địa phương không lưu trữ được hồ sơ, tài liệu gì liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai hộ.

** Lý do xảy ra tranh chấp:* Cuối năm 2024, khi nhà anh Đ xây dựng lại bếp và công trình phụ thì hai bên không xác định được mốc giới.

Quan điểm của địa phương: Để đảm bảo tình cảm làng xóm, láng giềng, đề nghị Tòa án tiếp tục tiến hành hòa giải để các bên đi đến thoả thuận, trường hợp các bên không thống nhất được với nhau thì căn cứ vào quy định của pháp luật giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Ninh Bình tại phiên tòa phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, các đương sự tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào: Điều 174, Điều 175 của Bộ luật dân sự; Điều 23, Điều 26, Điều 134 và Điều 137 của Luật đất đai năm 2024; Đề nghị Hội đồng xét xử:

Xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Nguyễn Văn H, chị Đặng Thị L đối với vợ chồng anh Phan Văn Đ, chị Nguyễn Thị B.

Buộc vợ chồng ông Phan Văn Đ, chị Nguyễn Thị B có trách nhiệm phải trả lại diện tích 2,8 m² đất ở cho vợ chồng anh Nguyễn Văn H và chị Đặng Thị L.

Xác định ranh giới giữa thửa đất số 47, tờ bản đồ số 20 của vợ chồng anh Nguyễn Văn H, chị Đặng Thị L với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 20 của vợ chồng anh Phan Văn Đ, chị Nguyễn Thị B, địa chỉ: Xóm G, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định nay là xã X, tỉnh Ninh Bình. Lấy điểm số 1 phía Tây thửa đất góc T mép ngoài bức tường thửa đất của vợ chồng anh H và góc Tây Nam mép ngoài bức tường thửa đất của vợ chồng anh Đ kéo về phía Đông thửa đất đến mép ngoài bức tường góc Đông Bắc thửa đất của vợ chồng anh H giáp đất nhà ông T là điểm số 2 có chiều 21.08 m, nối điểm số 1 với điểm số 2 tạo thành ranh giới của hai thửa đất.

Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự đã chấp hành theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Để có cơ sở xem xét chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Nguyễn Văn H, chị Đặng Thị L hay không thì cần xem xét đánh giá một cách khách quan và toàn diện tài liệu chứng cứ, quy định của pháp luật trên cơ sở đó, Hội đồng xét xử có cơ sở nhận định, đánh giá cụ thể như sau:

- Về nguồn gốc thửa đất:

Thửa đất mà vợ chồng anh Nguyễn Văn H5 và chị Đặng Thị L đang sử dụng có nguồn gốc là của vợ chồng ông Nguyễn Văn H6 tặng cho. Ngày 20/8/2020 đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N (nay là tỉnh Ninh Bình) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 030379 đứng tên Nguyễn Văn H và Đặng Thị L; trong đó đất ở nông thôn: 350 m²; đất nông nghiệp là 390 m².

Thửa đất mà vợ chồng anh Phan Văn Đ và chị Nguyễn Thị B đang sử dụng có nguồn gốc được bố mẹ anh Đ tặng cho. Ngày 27/11/2007 đã được UBND huyện X nay là xã X, tỉnh Ninh Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phan Văn Đ, Nguyễn Thị B thửa đất số 46, tờ bản đồ số 20, diện tích 620 m², trong đó đất ONT: 160 m²; đất nông nghiệp là 460 m².

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Đ, vợ chồng anh H là cấp đại trà dựa trên bản đồ.

- Về ranh giới của hai thửa đất:

Vợ chồng chị Đặng Thị L cho rằng: Thửa đất phía Bắc giáp với đất phía Nam của vợ chồng anh Đ, chị B. Theo thông tin ông bà Hiền H4 cho biết thì khoảng năm 2000 vợ chồng anh Đ, chị B đã làm móng nhà và 01 gian nhà để ở giáp với ranh giới góc T thửa đất ông bà Hiền H4, khi làm móng thì phần chân móng nhà anh chị Diễm B đã đưa ra đến sát đất nhà ông bà Hiền H4 và hai bên đã xác định ranh giới từ vị trí đó. Tại khu vực ranh giới góc T ông bà Hiền H4 thời điểm đó không xây dựng công trình gì vì khi vợ chồng anh Đ làm móng nhà đã làm hết đất; còn ranh giới góc Đông Bắc thì đã có cột trụ bê tông và tường bao chắn nuôi. Sau đó mấy năm vợ chồng anh Đ, chị B đã xây nhà kiên cố như hiện nay. Trong quá trình sử dụng đất thì vợ chồng anh Đ, chị B đã lảng nền xi măng lấn sang phần góc Tây Bắc thửa đất của ông bà Hiền H4; ông H6 có ra nói với anh Đ nhưng khi ông H6 về thì anh Đ vẫn cố tình lảng nền xi măng lấn sang khoảng 20cm, kéo dài khoảng 17m. Vì là hàng xóm lảng giềng, lại chỉ có 02 ông bà già ở nhà nên ông H6 cũng bỏ qua, không muốn tranh chấp. Nhưng sau đó, vợ chồng anh Đ, chị B tiếp tục muốn lấn sang nữa nên khoảng năm 2015, ông H6 đã quyết định xây bức tường bao như hiện nay để tránh việc lấn chiếm thêm của vợ chồng anh Đ, chị B.

Đến cuối năm 2024 thì vợ chồng anh Đ, chị B phá bếp ăn, công trình phụ cũ để xây dựng mới, khu vực này ở phía sau nhà chính đã nêu ở trên và giáp với ranh giới góc Đông Bắc thửa đất vợ chồng chị đang sử dụng. Như đã nêu ở trên, khu vực ranh giới góc Đông Bắc thửa đất của vợ chồng chị đã có cột mốc bê tông và tường bao chắn nuôi xây dựng từ trước khi vợ chồng anh Đ, chị B làm nhà (ranh giới giữa hai nhà). Tuy nhiên, khi xây dựng, anh Đ đã chỉ đạo máy múc, múc cả trụ bê tông và tường bao chắn nuôi của gia đình chị (đoạn này dài

khoảng 17m). Khi ông bà Hiền H4 ra yêu cầu dừng lại thì anh Đ và họ hàng nhà anh Đ kéo ra lấn át và cố tình tiến hành xây dựng như hiện nay. Căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế thì diện tích đang tranh chấp là $6m^2$ tính từ điểm góc tường T thừa đất nhà chị L sang phần đất phía tây Nam của nhà anh Đ 15cm là xác định ranh giới của nhà chị L và anh Đ, từ điểm này kéo về phía Đông đến bức tường phá dỡ góc Đông Bắc thừa đất ra là 26 cm và cộng từ điểm này ra 16m sang anh đất nhà anh Đ và giáp đất nhà ông T, nối lại tạo thành phần đất của nhà chị.

Anh Phan Văn Đ cho rằng: Năm 2000 anh có xây bếp giáp với đất của ông H6, bà H4. Sau đó thì ông H6 có xây bức tường bao dài khoảng 17m phần ranh giới tại vị trí sát bếp nhà anh. Cuối năm 2024, gia đình anh phá bếp cũ để đào móng xây bếp và công trình phụ thì giữa anh và bố mẹ anh H (ông H6 và bà H4) có xảy ra xung đột, cãi vã nhau liên quan đến phần ranh giới đất giữa 02 nhà. Đến khi anh hoàn thiện xong thì giữa hai bên tiếp tục xảy ra mâu thuẫn, gây căng thẳng cũng vì phần ranh giới đất giữa hai nhà. Theo như kết quả đo đạc và phần nhận mốc giới, bản thân khi nhận mốc giới ranh giới đất của nhà anh là mép ngoài bức tường bao phía Tây Nam, còn anh H nhận từ điểm này vào đất nhà anh 1 cm và từ điểm này kéo về phía đông đến góc Đông Bắc thừa đất của nhà anh H đoạn bức tường phá dỡ mà anh nhận 26 cm và từ điểm này anh H nhận ra 16 cm nữa sang phần đất nhà anh xác định là ranh giới của hai nhà, đoạn này tranh chấp là $6m^2$. Tại buổi hoà giải ngày 23/8/2025, Toà án đã phân tích trong phần $6m^2$ đất tranh chấp của hai gia đình, thì có diện tích $2,8m^2$ đất là thuộc quyền sử dụng đất của nhà chị L, anh H, còn của nhà anh là $3,2m^2$ đất, anh đã nhất trí với ý kiến của Toà án phân tích nhưng chị L không nhất trí và đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3] Đánh giá về ranh giới của hai thửa đất;

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh Nguyễn Văn H và chị Đặng Thị L được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N cũ nay là tỉnh Ninh Bình cấp ngày 20/8/2020 diện tích là $740m^2$, kết quả đo đạc thực tế ngày 7/8/2025 diện tích là $773m^2$ như vậy đất thực tế tăng $33m^2$. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh Phan Văn Đ và chị Nguyễn Thị B được UBND huyện X cấp ngày 27/11/2007 diện tích đất $620m^2$, kết quả đo đạc thực tế ngày 7/8/2025 diện tích đất là $694m^2$ như vậy thực tế tăng $74m^2$. Trong phần diện tích tăng của hai gia đình chưa cộng phần tranh chấp là $6m^2$. Việc tăng diện tích đất của hai gia đình là do nhận mốc giới cũng như khi đo đạc có sự sai số. Trong phần tranh chấp $6m^2$ đất này đánh giá như sau. Điểm mà anh Đ nhận mép ngoài bức tường xây phía Tây Nam thừa đất giáp với mép ngoài bức tường xây phía Tây Bắc thừa đất của nhà anh H, chị L xác định ranh giới của hai nhà là phù hợp, bởi lẽ bức tường này do ông H6 là bố đẻ của anh H xây dựng trước bức

tường của nhà anh Đ. Tuy nhiên chị L vợ anh H trình bày khi anh Đ làm nhà có phần xi măng láng sang phần đất nhà chị L, còn anh Đ khẳng định xây dựng không lấn sang. Chị L trình bày như thế nhưng không có tài liệu để chứng minh về điểm mốc giới này. Như vậy khẳng định bức tường ông H6 xây là phù hợp hiện trạng mà các bên đang sử dụng và xác định điểm này không có tranh chấp là ranh giới của hai gia đình. Còn anh H nhận từ mép tường phía T thừa đất của nhà mình sang góc Tây Nam thừa đất của nhà anh Đ 15 cm xác định là ranh giới của hai gia đình là không phù hợp như đã phân tích. Từ điểm mép ngoài bức tường góc Tây Nam thừa đất của anh Đ và mép ngoài bức tường phía T của nhà anh H kéo về phía đông thừa đất đến mép ngoài bức tường phía Đông Bắc giáp đất nhà ông T có chiều dài 21.08m đoạn tường phá dỡ từ điểm này anh Đ2 nhận vào đất của anh H 26 cm, căn chiếu từ điểm góc nội 26 cm đất của bà P góc vuông hình thước thợ giáp đất ông T và giáp đất anh Đ. Còn anh H nhận mốc giới là từ góc Đông Bắc thừa đất của nhà mình mà anh Đ3 nhận vào 26cm và từ điểm này anh H nhận sang phần đất phía Nam của anh Đ là 16 cm giáp mép ngoài đường ống nước thải. Như vậy tổng là 42 cm. Căn cứ vào hình thể bản đồ qua các thời kỳ cũng như hiện trạng các bên sử dụng đất, mặc dù phía chị L đưa ra số liệu khi khởi kiện so với số liệu đo đạc nhận mốc giới khác nhau. Bởi lẽ số liệu đo hiện trạng diện tích của hai thửa đất đều thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu cộng nhận phần tranh chấp 6 m² thuộc về đất nhà anh Đ là chưa phù hợp cũng như cộng 6m² đất này thuộc về vợ chồng anh H cũng chưa phù hợp. Vì vậy, để đảm bảo tính ổn định mốc giới trước đây phía góc Tây Nam thừa đất của nhà anh Đ giáp với góc phía Tây Bắc thừa đất của nhà anh H là điểm chuẩn không tranh chấp xác định là điểm số 1. Còn điểm góc Đông Bắc bức tường thừa đất của nhà anh H giáp đất nhà ông T dịch ra về phía Nam thừa đất của nhà anh Đ là 26 cm là điểm số 2, nối điểm số 1 với điểm số 2, có chiều dài 21.08m tạo thành ranh giới của hai nhà.

- Về phần công trình xây dựng mà không nằm trên phần đất mà mình được quyền sử dụng thì vợ chồng anh H, vợ chồng anh Đ tự phải tháo dỡ để trả lại đất cho người có quyền sử dụng.

[4] Về khoản tiền anh Nguyễn Văn H vay của Ngân hàng N1 - Chi nhánh X - Phòng G số tiền 750.000.000đ, thời hạn trả nợ đến ngày 05/06/2030. Thực tế tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh H với vợ chồng anh Đ không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của ngân hàng, do đó vợ chồng anh H phải chịu trách nhiệm với phía ngân hàng theo như hợp đồng mà các bên đã ký kết.

[5] Từ những phân tích đánh giá nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Nguyễn Văn H và chị Đặng Thị L là có căn cứ nên Hội đồng xét

xử xử chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Nguyễn Văn H và chị Đặng Thị L đối với vợ chồng anh Phan Văn Đ;

[6] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào: Điều 174, Điều 175 của Bộ luật dân sự; Điều 23, Điều 26, Điều 134 và Điều 137 của Luật đất đai năm 2024; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

2. Xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Nguyễn Văn H, chị Đặng Thị L đối với vợ chồng anh Phan Văn Đ, chị Nguyễn Thị B.

Buộc vợ chồng ông Phan Văn Đ, chị Nguyễn Thị B có trách nhiệm phải trả lại diện tích 2,8m² đất ở cho vợ chồng anh Nguyễn Văn H và chị Đặng Thị L.

Xác định ranh giới giữa thửa đất số 47, tờ bản đồ số 20 của vợ chồng anh Nguyễn Văn H, chị Đặng Thị L với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 20 của vợ chồng anh Phan Văn Đ, chị Nguyễn Thị B, địa chỉ: Xóm G, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định nay là xã X, tỉnh Ninh Bình. Lấy điểm số 1 phía Tây thửa đất góc T mép ngoài bức tường thửa đất của vợ chồng anh H và góc Tây Nam mép ngoài bức tường thửa đất của vợ chồng anh Đ kéo về phía Đông thửa đất đến mép ngoài bức tường góc Đông Bắc thửa đất của vợ chồng anh H giáp đất nhà ông T là điểm số 2 có chiều dài 21.08m, nối điểm số 1 với điểm số 2 tạo thành ranh giới của hai thửa đất theo chiều phương thẳng đứng từ lòng đất lên không trung. (Thể hiện là đường nét đậm trên sơ đồ). Phần công trình nào nằm trên phần đất mà không thuộc quyền sử dụng của mình thì vợ chồng anh Đ, vợ chồng anh H tự tháo dỡ.

(Về diện tích, các cạnh ranh giới, mốc giới thửa đất có sơ đồ kèm theo).

Các đương sự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc vợ chồng anh Phan Văn Đ và chị Nguyễn Thị B phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho chị Đặng Thị L số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000429 ngày 10/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Trường nay là Thi hành án tỉnh Ninh Bình.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 + VKSND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND khu vực 10- NB;
- Phòng THADS khu vực 10 -NB
- UBND ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

(ĐÃ KÝ)

Phạm Ngọc Long

