

Bản án số: 24/2025/DS-ST
Ngày: 26 - 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 toà: Ông Phạm Văn Thung.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Trần Văn Trang;
- Bà Đinh Thị Hồng Thơm.

- **Thư ký phiên toà:** Bà Phạm Thị Mỹ Linh - 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 toà:** Ông Ngô Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 - Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2025/TLST-TCDS ngày 14 tháng 7 năm 2025 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị H, sinh năm 1955; địa chỉ: Xóm G - T, xã X, tỉnh Ninh Bình;

+ **Người đại diện theo uỷ quyền của bà Phạm Thị H:** Anh Bùi Văn T, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn T, phường V, tỉnh Lào Cai.

- **Bị đơn:**

1. Ông Phạm Văn V, sinh năm 1947; địa chỉ: Xóm G - T, xã X, tỉnh Ninh Bình;

2. Anh Phạm Văn D, sinh năm 1987; địa chỉ: Xóm G - T, xã X, tỉnh Ninh Bình;

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

1. Bà Ngô Thị L, sinh năm 1947; địa chỉ: Xóm G - T, xã X, tỉnh Ninh Bình;

2. Anh Phạm Văn D1, sinh năm 1985 và chị Đỗ Thị T1, sinh năm 1987; cùng địa chỉ: Xóm G - T, xã X, tỉnh Ninh Bình;

3. Chị Phạm Thị N, sinh năm 1996; địa chỉ: Xóm G - T, xã X, tỉnh Ninh Bình;

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Văn V, bà Ngô Thị L, anh Phạm Văn D1, chị Phạm Thị N: Anh Phạm Văn D, sinh năm 1987 và chị Đỗ Thị T1, sinh năm 1987; cùng địa chỉ: Xóm G - T, xã X, tỉnh Ninh Bình;

4. Anh Phạm Văn K, sinh năm 1980 và chị Nguyễn Thị S, sinh năm 1988; cùng địa chỉ: Xóm G - T, xã X, tỉnh Ninh Bình;

5. Anh Phạm Văn H1, sinh năm 1991 và chị Phạm Thị V1, sinh năm 1996; cùng địa chỉ: Xóm G - T, xã X, tỉnh Ninh Bình;

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Phạm Văn K, chị Nguyễn Thị S, anh Phạm Văn H1, chị Phạm Thị V1: Anh Bùi Văn T, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn T, phường V, tỉnh Lào Cai.

(Tại phiên toà có mặt bà H, anh T, anh D, chị T1).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Phạm Thị H, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn anh Bùi Văn T đều thống nhất trình bày:

Bà H là chủ sử dụng phần diện tích đất thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 17, diện tích 520 m² trước đây được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp Giấy chứng nhận “H”05124/6626/QĐ-UBND đứng tên ông Phạm Văn Đ và bà Phạm Thị H ngày 30/12/2008, phần diện tích đất trên có địa chỉ tại xóm B, xã T, huyện X, tỉnh Nam Định cũ nay là xóm G, xã X, tỉnh Ninh Bình. Đến năm 2023, bà thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với phần diện tích trên để sang tên đất cho bà Phạm Thị H, theo đó Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 294643, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận VP07450 ngày 14/7/2023 đứng tên Phạm Thị H.

Năm 2000, gia đình bà có xây dựng một bức tường nằm ở phía nam phần diện tích đất trên, phần tường rào trên được xây dựng để làm ranh giới với phần diện tích đất thuộc thửa đất số 45 của ông Phạm Văn V. Hai bên gia đình bà và gia đình ông V đã sử dụng bức tường này làm ranh giới đất từ năm 2000 không có tranh chấp. Ranh giới đất giữa gia đình bà và gia đình ông V được hình thành thông qua việc xây dựng các công trình xây dựng (nhà, tường rào) để làm cơ sở sử dụng ổn định, kể từ thời điểm xây dựng và trong suốt quá trình sử dụng gia đình ông V không hề có ý kiến phản đối hay có bất kỳ tranh chấp nào đối với diện tích đất mà gia đình bà đang sử dụng, các bên cùng thừa nhận ranh giới đất

giữa hai gia đình theo ranh giới công trình xây dựng đã hình thành trên đất từ hàng chục năm nay.

Thời điểm năm 2006 khi gia đình ông V thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích thuộc thửa đất số 45 thì lúc đó phần tường làm ranh giới đất đã được xây dựng trước đó và đã được các bên sử dụng làm ranh giới đất. Khi gia đình ông V tiến hành đo đạc để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông V cũng không hề có bất kỳ ý kiến nào về việc gia đình ông V bị thiếu đất hay gia đình bà xây dựng tường lấn sang phần diện tích đất nhà ông V. Đến năm 2008, khi gia đình bà làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông V cũng không hề có ý kiến tranh chấp gì. Hai bên sử dụng đất ổn định từ thời điểm đó đến nay và vẫn sử dụng bức tường do gia đình bà xây dựng năm 1995 để làm ranh giới giữa hai thửa đất.

Hiện nay, do bà có nhu cầu cải tạo, xây dựng lại tường rào trên phần diện tích tại thửa số 46 nêu trên. Tuy nhiên trong quá trình xây dựng và cải tạo thì cha con ông V, anh D lại có các hành vi cản trở, đập phá bức tường mà gia đình bà đã xây dựng và cho rằng gia đình bà đang xây dựng tường lấn sang phần diện tích đất của gia đình ông V. Tuy nhiên phần diện tích đất thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 17 đã được gia đình bà sử dụng ổn định lâu dài từ trước năm 1993 và từ 2000 đã xây dựng tường để làm ranh giới giữa đất của bà và đất của ông V, cả hai gia đình vẫn sử dụng bức tường làm ranh giới giữa đất mà không có ý kiến, tranh chấp gì về việc sử dụng đất. Năm 2008, bà cũng được Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 17 của mình. Như vậy, bà đã được Nhà nước công nhận là người sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật đất đai đối với thửa đất số 46. Tuy nhiên, gần đây khi gia đình bà thực hiện các thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền chia tách thửa đất cho các con theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông V lại liên tục ra ngăn cản, nói rằng gia đình bà lấn chiếm đất của gia đình ông V để cản trở việc gia đình bà thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất.

Phần bức tường bà H đã xây dựng vào khoảng tháng 4/2025, hiện nay bà đã xây xong và bà nhận bức tường mà bà xây dựng chính là mốc giới giữa đất nhà bà và nhà ông V. Vì vậy, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết về phần tranh chấp ranh giới bức tường giữa nhà bà và nhà ông V nữa.

Theo như anh T được biết, nhà anh K, chị S xây dựng ngôi nhà năm 2009, sau đó đến năm 2013 nhà anh D1, chị T1 xây dựng ngôi nhà 02 tầng mái Thái trên đất của bố mẹ anh D1 là đất của ông V. Đến năm 2024, anh H1, chị V1 xây dựng ngôi nhà 02 tầng mái T2 sát với nhà của anh K, đối với phần rãnh nước, anh cho rằng là đất của nhà bà H và yêu cầu nhà ông V phải tháo dỡ những công trình đã lấn chiếm sang đất của nhà bà H.

Nay anh đề nghị Toà án nhân dân khu vực 10 - Ninh Bình chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H cụ thể: Đề nghị Toà án xác định ranh giới quyền sử dụng đất tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 17 diện tích 520m² có địa chỉ tại xóm G, xã T, huyện X, tỉnh Nam Định cũ nay là xóm G - T, xã X, tỉnh Ninh Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 294643 do Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 14/7/2023, số vào sổ cấp GCN: VP07450.

Tại bản tự khai và lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn anh Phạm Văn D đều thống nhất trình bày:

Quan hệ giữa anh và bà Phạm Thị H là họ hàng với nhau, ông V bố anh gọi bà H là bác họ. Anh được bố mẹ cắt cho thửa đất diện tích khoảng 80m², trên đất anh có xây 01 căn nhà mái Thái diện tích xây dựng khoảng 60m² tại thửa đất số 45 tờ bản đồ số 17 tại xóm B, xã T, huyện X, tỉnh Nam Định cũ nay là xóm G, xã X, tỉnh Ninh Bình. Cạnh đất nhà bố con anh là đất của bà H. Trong quá trình sử dụng đất hiện nay, gia đình bà H đã và đang xây tường trên phần đất nhà anh vậy anh mong cơ quan có thẩm quyền xem xét để cho hai bên được thoả đáng.

Thời điểm bà H làm biến động đăng ký đất đai từ của ông Đ, bà H sang tên bà H không tiến hành ký giáp ranh với đất của bố anh mà vẫn được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà H nói rằng xây bức tường làm mức giáp ranh giữa đất nhà anh với nhà bà H năm 2000 là không đúng bởi vì bức tường này được xây dựng vào khoảng năm 1985 - 1986. Lúc đó, chồng bà H (ông Đ) có sang nhà bố anh hỏi mượn đất để xây dựng và hứa sẽ sử dụng hết đời ông và đến đời con cháu ông trả lại. Theo như anh được biết bố anh là ông V, thời điểm năm 2006 khi gia đình ông V thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất thuộc thửa đất số 45 thì các cấp chính quyền có đo đạc lại, còn năm 2001 thì cấp chính quyền có đo đạc lại nhưng không báo cho gia đình anh được biết. Việc nhà bà H có nhu cầu cải tạo và xây dựng lại tường rào thì phải có đủ cả hai bên để rõ ràng mốc giới chứ không xây dựng về một phía, còn về phần đất và bức tường đã có từ năm 1985 là phần đất chồng bà H xây hỏi mượn thì phải trả lại cho gia đình bố anh.

Khi bà H đập bức tường bao cũ đi để xây bức tường bao mới như hiện nay thì không nói gì với nhà bố anh, bà H tự ý xây dựng tường. Bố anh có ra nói chuyện với bà H về việc bà H lấn đất của nhà bố anh nhưng bà H nhận đây là mốc giới của nhà bà. Sau đó bố anh có ý kiến lên Uỷ ban nhân dân xã về sự việc trên, Uỷ ban nhân dân xã đã xuống làm việc và thống nhất mốc giới giữa hai nhà tuy nhiên về sau đó hai nhà không đồng ý với mốc giới mà xã đã xác định. Một thời gian sau, bà H tiến hành xây dựng bức tường bao mới như hiện nay được khoảng tầm 2m thì bố anh có sang nói chuyện với bà H về việc xây dựng bức tường. Anh K (con trai bà H) sau khi thấy bố anh có ý kiến về việc xây bức

tường đã có những lời nói thô tục và có hành vi đe dọa bố anh. Anh thấy thế nên đã trèo tường sang và cầm búa đập vào bức tường ông Đ đã xây dựng (phần góc cua vào nhà bà H). Hiện trạng bức tường anh đập vẫn còn nguyên đến thời điểm hiện tại.

Quan điểm của anh, nay bà H đã xây dựng bức tường bao mới như hiện tại, nếu hai bên gia đình tìm được tiếng nói chung thì giữ nguyên hiện trạng như bây giờ và tiếp tục để cho bà H xây hết đến phần khúc cua rẽ vào nhà bà H. Trường hợp hai bên gia đình không tìm được tiếng nói chung thì đất của ai trả về người đó.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị T1 trình bày: Chị nhất trí với ý kiến của anh Phạm Văn D đã trình bày. Năm 2013, bố chồng chị là ông V có cắt cho vợ chồng chị mảnh đất khoảng 110 m² để vợ chồng chị xây dựng nhà. Năm 2013, vợ chồng chị xây dựng ngôi nhà 01 tầng, đến năm 2022 xây tiếp tầng 2 của ngôi nhà. Về phần rãnh nước, phía bắc ngôi nhà vợ chồng chị vẫn sử dụng từ thời điểm xây nhà năm 2013 đến bây giờ. Dưới phần rãnh nước vẫn còn nguyên cọc tre, móng, ống thoát nước và hố ga mà gia đình chị đã xây dựng trước đó. Từ trước đến nay, hai bên gia đình không có tranh chấp gì về phần rãnh nước này. Nay bà H cho rằng phần rãnh nước này là của gia đình bà, chị không nhất trí vì phần rãnh nước này của ông V bố chồng chị. Đối với phần văng nhà của vợ chồng chị, nếu Tòa án xác định phần văng nhà chị lấn sang khoảng không nhà bà H thì vợ chồng chị sẽ có trách nhiệm cắt bỏ phần văng đã lấn chiếm sang khoảng không của nhà bà H.

Trước đó, vào ngày 14/3/2025 UBND xã T, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là xã X, tỉnh Ninh Bình) đã tổ chức hoà giải giữa bà H và ông V, đại diện gia đình bà H đã có ý kiến cho rằng ông V có nói là khi ông Đ chồng bà H còn sống đã mượn đất để xây bức tường, nhưng ông V lại không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào thể hiện về việc đó. Quan điểm của đại diện chính quyền địa phương xác định mốc giới giữa hai gia đình tính từ mốc tường bao nhà bà H đã xây kéo dài đến bức tường nhà ông V đến đâu sẽ là mốc giới giữa hai nhà.

Kết quả thu thập chứng cứ tại UBND xã X, tỉnh Ninh Bình thể hiện:

* Về quan hệ gia đình: Bà Phạm Thị H và ông Phạm Văn V có mối quan hệ họ hàng với nhau, ông V gọi bà H là bác họ.

Anh Phạm Văn K, anh Phạm Văn H1 là con trai của bà Phạm Thị H, chị Nguyễn Thị S và chị Phạm Thị V1 là con dâu của bà Phạm Thị H.

Anh Phạm Văn D1, chị Đỗ Thị T1 và anh Phạm Văn D, chị Nguyễn Thị N1 là con trai, con dâu của ông Phạm Văn V. Bà Ngô Thị L là vợ của ông Phạm Văn V.

* Về nguồn gốc đất tranh chấp, quá trình sử dụng đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp; quá trình giải quyết tranh chấp tại UBND xã:

- Nguồn gốc thửa đất số 46 tại xóm G - T, xã X của bà Phạm Thị H và các con của bà H đang sử dụng là của chồng bà H ông Phạm Văn Đ để lại.

- Nguồn gốc thửa đất số 45 tại xóm G - T, xã X của vợ chồng ông V, bà L và các con của ông V, bà L đang sử dụng là của ông V và ông N2.

* Bản đồ qua các thời kỳ:

* *Theo bản đồ địa chính xã X (xã T cũ) lập năm 1990*

Thửa đất nhà bà H đang sử dụng thuộc các thửa đất trên:

- Thửa đất số 199, tờ bản đồ số 8 với diện tích 200 m² đất đứng tên Đảm.

- Thửa đất số 196, tờ bản đồ số 8 với diện tích 242 m² không thể hiện rõ đất gì đứng tên Đ.

Thửa đất nhà ông V đang sử dụng thuộc các thửa đất trên:

- Thửa đất số 197, tờ bản đồ số 8 với diện tích 797 m² trong đó đất ở 200 m², đất thổ canh 307 m², đất ao 290 m² đứng tên V.

- Thửa đất số 198, tờ bản đồ số 8 với diện tích 181 m² đất ở đứng tên N2.

* *Theo bản đồ địa chính xã X (xã T cũ) lập năm 2000*

- Thửa đất số 46, tờ bản đồ số 17 với diện tích 520 m² trong đó đất ở 220 m², đất nuôi trồng thủy sản 300 m² đứng tên Đảm

- Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17 với diện tích 1050 m² trong đó đất ở nông thôn 360 m², đất trồng cây lâu năm 390 m², đất nuôi trồng thủy sản: 300m² đứng tên Vỹ.

Bản đồ năm 2000 là cơ sở để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 02 thửa đất trên.

* *Theo bản đồ địa chính xã X (xã T cũ) lập năm 2000, chỉnh lý năm 2025.*

- Thửa đất số 46, tờ bản đồ số 60 (tờ số 17 cũ) với diện tích 520 m² trong đó đất ở 220 m², đất nuôi trồng thủy sản 300 m² đứng tên H.

- Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 60 (tờ số 17 cũ) với diện tích 1050 m² trong đó đất ở nông thôn 360 m², đất trồng cây lâu năm 390 m², đất nuôi trồng thủy sản 300m² đứng tên V.

- Thửa đất số 46 hiện nay bà H và các con của bà H đang quản lý sử dụng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 294643 ngày 14/7/2023 với diện tích 520 m² trong đó đất ở tại nông thôn 220 m², đất nuôi trồng thủy sản 300 m² đứng tên bà Phạm Thị H. Việc cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho bà H là cấp dựa trên bản đồ địa chính xã lập năm 2000. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H ở thửa đất số 46 có sơ đồ nhưng không thể hiện cụ thể kích thước các cạnh của thửa đất.

- Thửa đất số 45 hiện nay ông V và các con của ông V đang quản lý sử dụng đã được Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 679701 ngày 28/11/2006 với diện tích 1050 m² trong đó đất ở tại nông thôn 360 m², đất trồng cây lâu năm 390 m², đất nuôi trồng thủy sản 300m² đứng tên ông Phạm Văn V và bà Ngô Thị L. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà L là cấp đại trà, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông V, bà L không thể hiện sơ đồ thửa đất.

Kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá ngày 03/9/2025

* Các công trình xây dựng có liên quan trực tiếp đến đất tranh chấp:

- 01 nhà mái Thái 02 tầng, nền lát gạch Ceramic 60 cm x 60 cm, cửa chính và cửa sổ bằng nhôm kính, diện tích ngôi nhà 18,3 m x 6 m = 109,8 m² do anh D1 và chị T1 (con trai và con dâu ông V) xây dựng năm 2013. Tại thời điểm định giá, giá trị còn lại 270.000.000 đồng.

- 01 rãnh thoát nước nằm giữa nhà anh D1, chị T1 và đất của bà H, dưới rãnh là ống nước phi 100, dài 20 m, bên trái rãnh hướng từ ngoài đường dong xóm vào là bức tường hoa do anh K xây dựng dài 17,3 m, cao 40 cm, diện tích 6,92 m². Tại thời điểm định giá, những tài sản trên đã hết khấu hao.

- 01 bức tường tôn, diện tích 5,8 m x 3m = 17,4 m² do anh H1 (con trai bà H) xây dựng. Tại thời điểm định giá, giá trị còn lại 5.000.000 đồng.

- 01 bức tường rào, bên trên là lưới B40, diện tích 15,5 m x 0,9 m = 13, 95 m², diện tích rào B40 15,5 m x 0,6 m = 9,3 m², kéo từ đoạn nhà anh D1 đến bức tường đang bị tháo dỡ do ông V xây dựng. Tại thời điểm định giá, tài sản đã hết khấu hao.

- 01 bức tường rào đang bị tháo dỡ đến bức tường rào bà H mới xây dựng, diện tích 5,5 m x 1,2 m = 6,6 m² do ông V xây dựng. Tại thời điểm định giá, tài sản đã hết khấu hao.

- 01 đoạn tường rào gạch đỏ, sơn và trát một mặt màu trắng, diện tích 10,2m x 1,6m = 16,32m², do bà H xây dựng khoảng tháng 4/2025. Tại thời điểm định giá, giá trị còn lại 8.000.000 đồng.

* Về giá đất tranh chấp: Theo giá đất thị trường tại thời điểm định giá đất ở tại vị trí 01 sát đường dong xóm có giá 5.000.000 đồng/m²; đất ở tại vị trí 2 (phần đất tranh chấp tường bao mà bà H mới xây dựng tháng 4/2025) có giá 2.500.000 đồng/m² là phù hợp với giá đất tại địa phương.

* Về diện tích đất tranh chấp:

+ Diện tích đất của bà H là 540,9 m².

+ Diện tích đất của ông V, bà L là 1067,9 m²

+ Phần diện tích đất tranh chấp: Tại vị trí 1 điểm 25, 26, 21, 30, 25 theo như sơ đồ đo đạc hiện trạng: 3,1 m²; tại vị trí 2 điểm 37, 39, 38, 37 theo như sơ đồ đo đạc hiện trạng: 2 m²

So sánh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với kết quả đo đạc thực tế:

- Đo thực tế diện tích thửa đất nhà bà H so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đo thực tế tăng 20,9 m² (540,9 m² - 520 m²). Lý do tăng là do đương sự, các hộ liền kề nhận mốc giới với nhau khi đo đạc thực tế. Nếu cộng cả phần diện tích đất tranh chấp thì diện tích tăng lên 26 m² (20,9 m² + 3,1 m² + 2 m²)

- Đo thực tế diện tích thửa đất nhà ông V so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đo thực tế tăng 17,9 m² (1067,9 m² - 1050 m²). Lý do tăng là do đương sự và các hộ liền kề nhận mốc giới với nhau khi đo đạc. Nếu cộng cả phần diện tích đất tranh chấp thì diện tích tăng lên 23 m² (17,9 m² + 3,1 m² + 2 m²).

Quan điểm của địa phương:

- Lý do xảy ra tranh chấp: Tháng 4/2025, bà H xây dựng mới 01 đoạn bức tường bao và xây cao thêm trên 01 đoạn bức tường cũ trước đây do ông Đ xây dựng phía đông giáp đất nhà ông V thì bố con ông V ra ngăn cản và đập phá đoạn tường bao cũ không cho bà xây dựng vì cho rằng bà xây bức tường bao lấn sang đất của nhà ông V. Gia đình bà H có đơn gửi lên Ủy ban nhân dân xã T thời điểm đó để đề nghị giải quyết mốc giới giữa hai nhà. Ủy ban nhân dân xã đã tổ chức hoà giải theo quy định nhưng không thành và đề nghị hai bên gia đình có đơn đề nghị đến Tòa án để giải quyết tranh chấp. Sau đó bà H có đơn khởi kiện đến Tòa án.

- Về phần đất tranh chấp:

+ Tại vị trí số 1, theo như lời trình bày của anh D1, năm 2013 khi bố anh cho đất để anh xây dựng nhà có đặt đường ống tiêu thoát nước ở bên dưới và đoạn vắng nhà của anh thì gia đình nhà bà H không có ý kiến gì về phần đặt ống thoát nước và phần vắng nhà của anh. Địa phương cũng không nhận được đơn thư đề nghị giải quyết gì về phần đặt đường ống thoát nước và phần vắng của gia đình anh D1 đối với đất của nhà ông Đ, bà H. Hiện tại, gia đình anh D1 vẫn đang sử dụng đường ống thoát nước trên. Đối với phần vắng của nhà anh D1 (con trai ông V), nếu xác định phần vắng của nhà anh D1 lấn sang đất của nhà bà H thì yêu cầu gia đình ông V và anh D1 phải có trách nhiệm tháo dỡ hoặc cắt bỏ phần nhô ra để trả lại khoảng không cho nhà bà H.

+ Tại vị trí số 2, khi có ý kiến đề nghị của gia đình ông V về việc ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất nhà ông và nhà bà H thì chính quyền địa phương bao gồm địa chính xã, Công an xã và xóm trưởng có xuống thực địa để xác minh vị

trí tranh chấp của hai bên gia đình, thời điểm đó gia đình bà H mới đào móng và chưa xây dựng bức tường bao như hiện nay, bên cạnh đó thì thấy bức tường do ông Đ xây dựng đã bị nhà ông V đập phá 1 mảng tường. Chính quyền địa phương cũng đã xác định ranh giới giữa hai nhà và hai bên đều thống nhất theo như ranh giới mà địa phương đã xác định. Tuy nhiên, sau đó hai bên không thống nhất như ranh giới mà địa phương và hai bên gia đình đã thống nhất trước đây và bà H có đơn giải quyết ranh giới và tiến hành xây dựng bức tường bao như hiện nay.

Nay bà H khởi kiện ranh giới quyền sử dụng đất đối với ông V và anh D đề nghị Tòa án tiếp tục hòa giải để các bên giữ nguyên hiện trạng các công trình đã có trên đất, giữ gìn tình làng nghĩa xóm, trường hợp các đương sự không thống nhất được với nhau thì đề nghị Tòa án 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 tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các Điều 174, 175, 176, 177 của Bộ luật Dân sự; các Điều 25, 26, 29, 31, 235, 236 của Luật đất đai; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc ông Phạm Văn V, bà Ngô Thị L, anh Phạm Văn D1, chị Đỗ Thị T1 phải có trách nhiệm tháo dỡ phần văng cửa sổ có chiều ngang là 0,05m, chiều dài lần lượt các điểm 3 - 1 là 5,60m, các điểm 11 - 8 là 1,80m, các điểm 7 - 4 là 0,60m để trả lại khoảng không trên đất cho bà Phạm Thị H. Xác định bà Phạm Thị H được tiếp tục sử dụng khúc cửa lối vào nhà bà H có chiều dài là 5,23m, có chiều rộng là 0,15m; Xác định ranh giới quyền sử dụng đất nhà ông Phạm Văn V, bà Ngô Thị L và anh Phạm Văn D1, chị Đỗ Thị T1 tính từ mép tường nhà anh D1, chị T1 phía mặt đường là điểm mốc C sang điểm mốc D sát mép sân nhà bà Phạm Thị H, anh Phạm Văn K, chị Nguyễn Thị S là 0,24m kéo một đường thẳng có chiều dài 18,41m tới điểm mốc A sát mép sân nhà bà Phạm Thị H, anh Phạm Văn H1, chị Phạm Thị V1 sang điểm mốc B sát mép tường nhà ông Phạm Văn V, anh Phạm Văn D1, chị Đỗ Thị T1 là 0,10m.

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 tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà H khởi kiện đối với bị đơn là ông V, anh D về yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất. Đây là quan hệ pháp luật về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10 theo quy định tại khoản 9, khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung xác định ranh giới đất giữa hai nhà: Nguyên đơn yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa nhà bà H với nhà ông V theo quy định của pháp luật với tinh thần giải quyết một cách tốt đẹp nhất và giữ gìn tình cảm hàng xóm láng giềng, tránh tranh chấp về sau.

[4] Kết quả đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp đã xác định: Diện tích đất của hộ bà H đang sử dụng có diện tích 540,9 m² tăng 20,9 m² so với số liệu của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 520 m²; hộ ông V, bà L đang sử dụng có diện tích 1067,9 m², tăng 17,9 m² so với số liệu của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1050 m². Như vậy, so với số liệu đo đạc thực tế với số liệu có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nhà bà H, ông V đều tăng. Phần diện tích tăng lên các bên không thể lý giải được do đâu mà mình có.

Về phần đất tranh chấp thứ nhất: Là khu vực bà H đã xây bức tường vào năm 2000 ở phía nam đất nhà bà để làm ranh giới với phần diện tích đất thuộc thửa đất số 45 của ông V. Hai bên gia đình bà H và gia đình ông V đã sử dụng bức tường này làm ranh giới đất từ năm 2000 không có tranh chấp gì. Hiện nay, do bà H có nhu cầu cải tạo, xây dựng lại tường rào trên phần diện tích tại thửa số 46 nêu trên. Tuy nhiên trong quá trình xây dựng và cải tạo thì bố con ông V, anh D lại có các hành vi cản trở, đập phá bức tường mà gia đình bà đã xây dựng và cho rằng gia đình bà đang xây dựng tường lấn sang phần diện tích đất của gia đình ông V. Tại các buổi làm việc và tại phiên toà đại diện phía bị đơn đồng ý và nhất trí để bà H tiếp tục được sử dụng phần bức tường bà đã xây và tiếp tục hoàn thiện việc xây dựng bức tường trên. Gia đình ông V xác định là không tranh chấp về phần này nữa. Theo kết quả đo đạc đã xác định được khúc cua lối vào nhà bà H có chiều dài 5,23m, có chiều rộng là 0,15m. Như vậy, bà H sẽ được tiếp tục sử dụng phần bức tường này.

Về phần đất tranh chấp thứ hai: Là khu vực bà H đã xây nhà kiên cố cho vợ chồng anh K, chị S vào năm 2009. Khi xây, bà H, anh K, chị S đã xây hết đất và trước nhà đã đổ sân bê tông, xây gờ để ngăn nước không chảy xuống khu vực rãnh nước nhà ông V, anh D1. Như vậy bà H đã mặc định về phần ranh giới này và đã xác định ranh giới giữa đất nhà bà và nhà ông V từ năm 2009, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự Đến năm 2013, ông V mới tiến hành xây nhà kiên cố cho vợ chồng anh D1, chị T1. Khi xây nhà cho anh D1 chị T1, ông V có để lại 1 rãnh thoát nước có chiều ngang giáp mặt đường dọc là 0,24m kéo một đường thẳng dài 18,40m có chiều ngang là 0,10m tiếp giáp với sân nhà bà H, anh H1,

chị V1. Phía dưới rãnh có đặt đường ống thoát nước ở bên dưới thì gia đình nhà bà H không có ý kiến gì. Từ đó đến nay, địa phương cũng không nhận được đơn thư đề nghị giải quyết gì về phần đặt đường ống thoát nước của gia đình anh D1 đối với đất nhà bà H. Hiện tại, gia đình anh D1 vẫn đang sử dụng đường ống thoát nước trên từ năm 2013 cho đến nay. Theo kết quả đo đạc đã xác định văng cửa sổ nhà anh D1, chị T1 đã lấn sang phía nhà bà H (khu vực nhà anh K con trai bà H) là 0,05m. Đối với phần văng nhà của vợ chồng chị T1, nếu Tòa án xác định phần văng lấn sang khoảng không nhà bà H thì vợ chồng chị T1 sẽ có trách nhiệm cắt bỏ phần văng đã lấn chiếm sang khoảng không của nhà bà H. Do đó, cần buộc anh D1, chị T1 phải tháo dỡ phần văng cửa sổ có chiều ngang là 0,05m, chiều dài lần lượt các điểm là 5,60m, 1,80m, 0,60m để trả lại khoảng không cho bà H.

Cũng theo kết quả đo đạc đã xác định được ranh giới giữa hai nhà cụ thể như sau: Xác định ranh giới quyền sử dụng đất nhà ông V, bà L và anh D1, chị T1 tính từ mép tường nhà anh D1 phía mặt đường là điểm mốc C sang điểm mốc D sát mép sân nhà bà H, anh K là 0,24m kéo một đường thẳng có chiều dài 18,41m tới điểm mốc A sát mép sân nhà bà H, anh H1, chị V1 sang điểm mốc B sát mép tường nhà ông V, anh D1, chị T1 là 0,10m.

Việc xác định ranh giới cho các hộ không thể căn cứ vào diện tích đất thực tế của các hộ thừa hay thiếu so với số liệu địa chính cũng như số liệu ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định các hộ có lấn chiếm đất của nhau hay không mà còn phải căn cứ vào các tài liệu chứng cứ khác để xác định. Trong vụ án này Hội đồng xét xử xác định vợ chồng anh D, chị N1 không liên quan gì đến ranh giới quyền sử dụng đất giữa nhà bà H và ông V, vì khu vực đất ông V cắt cho vợ chồng anh chị xây nhà tách biệt với nhà bà H và không có tranh chấp.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, cần buộc ông V, bà L, anh D1, chị T1 phải có trách nhiệm tháo dỡ phần văng cửa sổ có chiều ngang là 0,05m, chiều dài lần lượt các điểm là 5,6m; 1,8m; 0,6m để trả lại khoảng không trên đất cho bà H. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất nhà ông V, bà L và anh D1, chị T1 tính từ mép tường nhà anh D1 phía mặt đường là điểm mốc C sang điểm mốc D sát mép sân nhà bà H, anh K, chị S là 0,24m kéo một đường thẳng có chiều dài 18,41m tới điểm mốc A sát mép sân nhà bà H, anh H1, chị V1 sang điểm mốc B sát mép tường nhà ông V, anh D1, chị T1 là 0,1m là đảm bảo quyền lợi cho các bên và phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông V phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 174, 175, 176, 177 của Bộ luật Dân sự; Điều 25, 26, 29, 31, 235, 236 của Luật đất đai; các Điều 26, 35, 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H đối với ông Phạm Văn V, anh Phạm Văn D về việc xác định ranh giới quyền sử dụng đất.

2. Buộc ông Phạm Văn V, bà Ngô Thị L, anh Phạm Văn D1, chị Đỗ Thị T1 phải có trách nhiệm tháo dỡ phần văng cửa sổ có chiều ngang là 0,05m, chiều dài lần lượt các điểm 3 - 1 là 5,6m, các điểm 11 - 8 là 1,8m, các điểm 7 - 4 là 0,6m để trả lại khoảng không trên đất cho bà Phạm Thị H.

3. Xác định bà Phạm Thị H được tiếp tục sử dụng khúc cua lối vào nhà bà H có chiều dài là 5,23m, có chiều rộng là 0,15m.

4. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất nhà ông Phạm Văn V, bà Ngô Thị L và anh Phạm Văn D1, chị Đỗ Thị T1 tính từ mép tường nhà anh D1, chị T1 phía mặt đường là điểm mốc C sang điểm mốc D sát mép sân nhà bà Phạm Thị H, anh Phạm Văn K, chị Nguyễn Thị S là 0,24m kéo một đường thẳng có chiều dài 18,41m tới điểm mốc A sát mép sân nhà bà Phạm Thị H, anh Phạm Văn H1, chị Phạm Thị V1 sang điểm mốc B sát mép tường nhà ông Phạm Văn V, anh Phạm Văn D1, chị Đỗ Thị T1 là 0,10m.

Các đương sự có nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo ranh giới đã được xác định trong bản án này.

(có sơ đồ kèm theo bản án).

5. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phạm Thị H.

- Ông Phạm Văn V phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6. Quyền kháng cáo: Các đương sự được 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 và người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án. Thời hạn 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;
- THADS tỉnh Ninh Bình;

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

- UBND xã Xuân Hưng;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

Phạm Văn Thung