

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 – NINH BÌNH**

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

Bản án số: 26/2025/DS-ST

Ngày 26-9-2025

V/v: “*Tranh chấp ranh giới đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 – NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Nguyệt.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh và bà Vũ Thị Tình.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Yến - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 – Ninh Bình.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Ninh Bình tham gia phiên tòa:* Ông Lê Thanh Tú- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2025/TLST- DS ngày 06 tháng 3 năm 2025 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2025/QĐHPT ngày 24/9/2025, giữa:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Văn Th, sinh năm 1983. Chị Đinh Thị H, sinh năm 1990; cùng địa chỉ: Tổ dân phố 2 L, phường Đ, thị xã K, tỉnh Hà Nam (nay là tổ dân phố 2 L, phường L, tỉnh Ninh Bình); có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Đinh Văn D, sinh năm 1975. Chị Trần Thị X, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: Tổ dân phố 2 L, phường Đ, thị xã K, tỉnh Hà Nam (nay là tổ dân phố 2 L, phường L, tỉnh Ninh Bình); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh K Hà Nam. Phòng giao dịch Nh. Địa chỉ: Tổ dân phố số 6, phường K, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Th, sinh năm 1985. Chức vụ: Giám đốc; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và bản tự khai tại Tòa án, nguyên đơn anh Nguyễn Văn Th và chị Đinh Thị H trình bày: Ngày 06/6/2020 gia đình anh, chị có nhận

chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Đinh Văn M ở thôn 2 L, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Nam thửa đất số 433, tờ PL9, diện tích đất 124m² và thửa đất số 434, tờ PL9, diện tích đất 124m² địa chỉ thửa đất tại thôn 2 L, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Nam. Tổng diện tích anh chị nhận chuyển nhượng của anh M hai thửa là 248m². Khi gia đình anh chị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh M hai bên chỉ làm thủ tục theo quy định của pháp luật, không xuống thực địa đo đạc nhận mốc giới đất. Ngày 10/8/2020 diện tích đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 544460 thửa 433, tờ bản đồ PL9, diện tích 124m² đất ở; địa chỉ thôn 2 L, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Nam (nay là tổ dân phố 2 L, phường L, tỉnh Ninh Bình). Thửa đất này có các cạnh như sau: Cạnh phía Bắc giáp hồ nuôi cá dài 3,74m; phía Nam giáp đường làng dài 5,69m; phía Đông giáp thửa 434 dài 24,17m; phía Tây giáp đất bờ mương có các đoạn 12,93 + 9,73 + 1,69m. Ngày 07/7/2020 diện tích đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 511295 đối với thửa đất số 434, tờ bản đồ PL9, diện tích 124m² đất ở; địa chỉ Thôn 2 L, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Nam (nay là tổ dân phố 2 L, phường L, tỉnh Ninh Bình). Thửa đất số 434, tờ bản đồ PL9 có các cạnh như sau: Cạnh phía Bắc giáp bờ hồ nuôi cá có các đoạn dài 2,3 + 1,71 + 3,01m; phía Nam giáp đường làng có các đoạn dài 2,31 + 3,0m; phía Đông giáp đất gia đình chị X anh D dài 22,50m; phía Tây giáp thửa 433 dài 24,17m .

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng anh chị thì chỉ có chồng anh chị là người có chung quyền sử dụng đất, ngoài ra không có ai khác. Từ khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đến nay gia đình anh chị không khiếu nại thắc mắc gì về việc đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do làm ăn kinh tế nên tháng 5/2025 anh chị vay vốn tại Ngân hàng theo HĐTD số 2904LAV202500813 ngày 22/05/2025 số tiền là 4.000.000.000 đồng và đang thế chấp tại Ngân hàng phòng giao dịch Nh quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số CX 511295 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 07 tháng 07 năm 2020 và Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số CX 544460 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 10 tháng 08 năm 2020.

Năm 2020 gia đình anh chị có nhu cầu xây nhà ở và mời cơ quan đo đạc để thực hiện việc cắm mốc giới đất thì phát hiện lô đất liền kề thiếu 24m². Trước sự việc như vậy gia đình anh chị đã gửi đơn đến UBND xã Đ nhưng không thành. Đối với phần đất anh D chị X lấn chiếm thì gia đình anh D chị X đã đã dựng 01 lán tôn, cây cối hoa màu trên đất không có. Đối với công sức tôn tạo vượt nền đất không có. Đối với nghĩa vụ về đất thì gia đình anh chị hàng năm đóng đầy đủ. Tại đơn khởi kiện anh chị yêu cầu gia đình anh D chị X phải trả lại 24m² đất lấn chiếm. Sau đó sửa đổi bổ sung khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Đinh Văn D và chị Trần Thị X tháo dỡ phần lán tôn để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 37m².

* Bị đơn anh Đinh Văn D và chị Trần Thị X: Đã được Tòa án tổng đạt, triệu tập nhiều lần và Tòa án yêu cầu viết bản tự khai, lấy lời khai nhưng anh D, chị X đều từ chối viết bản tự khai, lấy lời khai và tự ý bỏ về, ngoài ra cũng không gửi văn bản trình bày ý gì kiến đến Tòa án.

* Đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Th trình bày: Anh Nguyễn Văn Th và chị Đinh Thị H đang vay vốn tại Ngân hàng theo HĐTD số 2904LAV202500813 ngày 22/05/2025 số tiền là 4.000.000.000 đồng và đang thế chấp tại Ngân hàng 2 tài sản như sau: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số CX 511295 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 07 tháng 07 năm 2020. Giá trị ước tính: 2.480.000.000 đồng và Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số CX 544460 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 10 tháng 08 năm 2020. Nay xảy ra tranh chấp bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Do công việc bận, bà đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt bà.

Tại phiên tòa, nguyên đơn anh Th chị H vẫn giữ nguyên yêu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Đinh Văn D và chị Trần Thị X tháo dỡ phần lán tôn để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 37m².

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Ninh Bình phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự và quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của 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, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng, đảm bảo các nguyên tắc xét xử. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 175; Điều 176; Điều 274; Điều 275 Bộ luật dân sự. Điều 166, 170, 203 Luật đất đai; khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 27 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Th, chị Đinh Thị H. Buộc anh Đinh Văn D và chị Trần Thị X phải tháo dỡ phần lán tôn để trả lại cho anh Nguyễn Văn Th, chị Đinh Thị H diện tích 37m² đất đã lấn chiếm có các cạnh: Phía Bắc giáp thửa 394 ao của Ủy ban rộng 1,68m, phía Đông giáp thửa 450 nhà D và X dài 22,50m, phía Nam giáp đường rộng 1,60m, phía Tây giáp thửa đất 434 dài 22,49m, thuộc thửa số 434, tờ bản đồ PL9 có diện tích 124m² đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn Th, chị Đinh Thị H.

Về án phí, chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết buộc bị đơn phải tháo dỡ phần lán tôn để trả lại diện tích 37m² đất đã lấn chiếm có địa chỉ tại tổ dân phố 2 L, phường Đ, thị xã K, tỉnh Hà Nam (Nay là phường L, tỉnh Ninh Bình). Căn cứ Điều 26; Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng xác định quan hệ tranh chấp ranh giới đất và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh Hà Nam (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Ninh Bình). Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Th có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, do đó Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: Qua các tài liệu có trong hồ sơ và lời thừa nhận của các đương sự thấy:

Ngày 07/7/2020 anh Nguyễn Văn Th và chị Đinh Thị H được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 511295, thửa 434, tờ bản đồ PL9, diện tích 124m² đất ở; địa chỉ thôn 2 L, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Nam (nay là tổ dân phố 2 L, phường L, tỉnh Ninh Bình) có các cạnh: Cạnh phía Bắc giáp bờ hồ nuôi cá có các đoạn dài 2,3 + 1,71 + 3,01m; phía Nam giáp đường làng có các đoạn dài 2,31 + 3,0m; phía Đông giáp đất gia đình chị X anh D dài 22,50m; phía Tây giáp thửa 433 dài 24,17m .

Ngày 10/8/2020 anh Nguyễn Văn Th và chị Đinh Thị H được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 544460, thửa 433, tờ bản đồ PL9, diện tích 124m² đất ở; địa chỉ thôn 2 L, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Nam (nay là Tổ dân phố 2 L, phường L, tỉnh Ninh Bình), có các cạnh: Phía Bắc giáp hồ nuôi cá dài 3,74m; phía Nam giáp đường làng dài 5,69m; phía Đông giáp thửa 434 dài 24,17m; phía Tây giáp đất bờ mương có các đoạn 12,93 + 9,73 + 1,69m.

Ngày 31/12/2008, anh Đinh Văn D và chị Trần Thị X được UBND huyện K, tỉnh Hà Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 812327 thửa 444 (nay là thửa 450), tờ PL9, diện tích 112m² đất ở, địa chỉ xóm 5 L, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Nam có số đo các cạnh: Phía bắc giáp ao dài 5,0m. Phía Nam giáp đường giao thông dài 5,01m. Phía Đông giáp thửa 412 dài 22,49m. Phía Tây giáp thửa 434 dài 22,5m.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên không ai khiếu nại, thắc mắc gì về việc đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Không ai có công sức tôn tạo vượt lập nền đất đối với phần đất đang tranh chấp.

[3]. Qua bản đồ địa chính, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng các thửa đất đang có tranh chấp ngày 18/6/2025 thì thấy anh D chị X đang sử dụng sang thửa đất số 434, tờ bản đồ PL09 của anh Th chị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Hội đồng định giá trị đất theo giá cả của thị trường của địa phương là 23.000.000 đồng/1m².

Như vậy, anh Đinh Văn D và chị Trần Thị X đang sử dụng sang phần diện tích đất của anh Nguyễn Văn Th, chị Đinh Thị H mà không được sự thỏa thuận, đồng ý của hai bên vì người sử dụng đất chỉ được xây dựng và làm các việc khác trong khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng của mình và theo ranh giới đã được xác định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Mặt khác quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh Đinh Văn D và chị Trần Thị X không đưa ra được các căn cứ chứng minh để xác định phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng, quản lý hợp pháp của mình. Do vậy anh Nguyễn Văn Th chị Đinh Thị H khởi kiện yêu cầu anh Đinh Văn D và chị Trần Thị X phải trả tháo dỡ phần lấn tôn 09m² trên đất để trả lại cho anh Th chị H diện tích đất 37m² có các cạnh phía Bắc giáp thửa 394 ao của Ủy ban rộng 1,68m, phía Đông giáp thửa 450 nhà D và X dài 22,50m, phía Nam giáp đường rộng 1,60m, phía Tây giáp thửa đất 434 dài 22,49m có là có căn cứ.

[4] Về án phí dân sự: Anh Đinh Văn D và chị Trần Thị X phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng và đã chi phí là 7.400.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là anh Đinh Văn D và chị Trần Thị X phải chịu là 7.400.000 đồng để nộp trả cho anh Nguyễn Văn Th, chị Đinh Thị H.

[6] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 175; Điều 176; Điều 274; Điều 275 Bộ luật dân sự. Điều 166, 170, 203 Luật đất đai. 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Th, chị Đinh Thị H.

Buộc anh Đinh Văn D và chị Trần Thị X phải tháo dỡ phần lấn tôn rộng 09m² để trả lại cho anh Nguyễn Văn Th, chị Đinh Thị H diện tích 37m² đất đã lấn chiếm có các cạnh: Phía Bắc giáp thửa 394 ao của Ủy ban rộng 1,68m, phía Đông giáp thửa 450 nhà D và X dài 22,50m, phía Nam giáp đường rộng 1,60m, phía Tây giáp thửa đất 434 dài 22,49m, thuộc thửa đất số 434, tờ bản đồ PL9,

diện tích 124m² đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 511295 ngày 07/7/2020 tại Thôn 2 L, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Nam (nay là Tổ dân phố 2 L, phường L, tỉnh Ninh Bình) đứng tên anh Nguyễn Văn Th, chị Đinh Thị H. (Có sơ đồ, vị trí kèm theo).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Anh Đinh Văn D và chị Trần Thị X phải chịu 7.400.000 đồng để nộp trả cho anh Nguyễn Văn Th, chị Đinh Thị H (Anh D nộp 3.700.000 đồng, chị X nộp 3.700.000 đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Đinh Văn D và chị Trần Thị X phải chịu 300.000 đồng (Anh D 150.000 đồng, chị X 150.000 đồng). Hoàn trả lại cho chị Đinh Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000263 ngày 06/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã K, tỉnh Hà Nam (nay Phòng THADS khu vực 5 - Ninh Bình).

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt kháng cáo bản án kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 Ninh Bình (để b/c);
- VKSND khu vực 5 - Ninh Bình;
- Phòng THADS khu vực 5 - Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Thị Nguyệt