

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN XUÂN TRƯỜNG  
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 19/2023/DS-ST

Ny: 29 - 6 - 2023

V/v “*Tranh chấp ranh giới  
quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XT, TỈNH NAM ĐỊNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Thung.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Đặng Văn Chinh;

Ông Trần Văn Quân.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Tùng - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện XT, tỉnh Nam Định.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện XT tham gia phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Trinh - Kiểm sát viên.

Ny 29 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện XT xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2022/TLST-DS Ny 01 tháng 12 năm 2022 về “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2023/QĐXXST-DS Ny 31/5/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2023/QĐST-DS Ny 14 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Đinh Đình N, sinh năm 1982 và bà Hoàng Thị Y, sinh năm 1990; địa chỉ: Xóm 1, xã XN, huyện XT, tỉnh Nam Định; là nguyên đơn.

**+ Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:** Ông Trần Văn T, sinh năm 1975; địa chỉ: Xóm 1, xã XN, huyện XT, tỉnh Nam Định (văn bản uỷ quyền Ny 21/10/2022);

**- Bị đơn:** Ông Đỗ Văn N, sinh năm 1936; địa chỉ: Xóm 1, xã XN, huyện XT, tỉnh Nam Định; là bị đơn.

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

1. Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ 9, phường YN, thành phố YB, tỉnh Yên Bái;

2. Bà Đỗ Thị L; địa chỉ: Xóm 6, xã Xuân Trung, huyện XT, tỉnh Nam Định;

3. Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1969; địa chỉ: Xóm 1, xã XN, huyện XT, tỉnh Nam Định;

4. Bà Đỗ Thị M; địa chỉ: Hải Phòng.

- *Người làm chứng:* Ông Trần Văn T, **sinh năm 1965**; địa chỉ: Xóm 1, xã XN, huyện XT, tỉnh Nam Định; hộ khẩu thường trú: Xóm TP, xã HB, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định;

(Tại phiên tòa có mặt ông T; vắng mặt ông N, ông T, bà L, bà H, bà M, ông T).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện Ny 21/10/2022, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đinh Đình N, bà Hoàng Thị Y và người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:*

Vợ chồng ông N, bà Y có thửa đất số 137, tờ bản đồ số 01 với diện tích 92 m<sup>2</sup> đất ở, trên đất có nhà 02 tầng tại phố LQ, xã XN nay là xóm 1, xã XN, huyện XT, tỉnh Nam Định, thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện XT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 855066 Ny 25/9/2009, có tứ cận như sau: Phía đông giáp nhà bà Cảnh; phía nam giáp nhà bà Nhiên; phía tây giáp đường quốc lộ; phía bắc giáp nhà ông N. Do không có nhu cầu sử dụng nên ông bà đã chuyển nhượng nhà đất trên cho vợ chồng ông T, bà Tuất. Tuy nhiên khi ông bà đi làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà Tuất thì ông Đỗ Văn N nhà liền kề phía bắc đã tranh chấp với gia đình ông bà về ranh giới đất. Vì ông N có tranh chấp về ranh giới đất nên vợ chồng ông bà chưa hoàn thiện giấy tờ thủ tục pháp lý để ông T, bà Tuất được đứng tên thửa đất và ngôi nhà trên theo quy định của pháp luật.

Nay vợ chồng ông bà khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện XT xác định ranh giới đất của vợ chồng ông bà với đất của nhà ông N để vợ chồng ông bà sớm hoàn thiện giấy tờ thủ tục pháp lý để ông T, bà Tuất được đứng tên thửa đất và ngôi nhà trên theo quy định của pháp luật.

*Người làm chứng ông Trần Văn T trình bày:* Trước năm 1994 ông có một căn nhà gắn liền với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 01 với diện tích 92 m<sup>2</sup> đất ở tại phố LQ, xã XN nay là xóm 1, xã XN, huyện XT, tỉnh Nam Định. Trong thời gian gia đình ông sinh sống, giữa gia đình ông và gia đình ông N không có tranh chấp gì. Do gia đình không có nhu cầu sử dụng nên ông đã chuyển nhượng lại cho ông N, bà Y vào năm 2009.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã báo gọi ông N nhiều lần đến làm việc nhưng

ông N không hợp tác. Toà án đã làm việc với cơ sở xóm 1 và chính quyền địa phương xã XN nơi ông N cư trú và đã tổng đạt cũng như thông báo các văn bản tố tụng cho ông N nhận theo quy định của pháp luật nhưng ông N cố tình không ký nhận văn bản, cũng như không có ý kiến bằng văn bản gửi về cho Tòa án.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông N đều không có văn bản ý kiến gì gửi cho Tòa án, mặc dù đã được Tòa án thông báo, tổng đạt các văn bản tố tụng cũng như giải thích nhiều lần nhưng đều không có kết quả. Ông N đều từ chối nhận văn bản tố tụng của Tòa án, ông N cũng không cung cấp cho Tòa án biết hiện nay những người con của ông N hiện đang làm gì và ở đâu và cũng không cho biết về Ny tháng năm sinh của những người con. Tại buổi làm việc trực tiếp với ông N, đại diện Tòa án, chính quyền địa phương, trưởng xóm 1, xã XN cũng đã giải thích cho ông N các quy định của pháp luật về việc giải quyết vụ án. Do vợ ông N đã chết nên Tòa án xác định ông N là bị đơn và những người con của ông N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án nhưng ông N vẫn từ chối không ký nhận văn bản tố tụng, không đến Tòa án làm việc và không cung cấp địa chỉ, năm sinh của con mình hiện làm gì và ở đâu. Tòa án nhân dân huyện XT đã giao trách nhiệm cho ông N phải cung cấp cho Tòa án các thông tin, tài liệu chứng cứ như: Họ tên, Ny tháng năm sinh của những người con; địa chỉ nơi cư trú của những người con này; cung cấp cho Tòa án những nội dung liên quan đến việc giải quyết vụ án bằng văn bản, nếu ông không đến Tòa án làm việc được thì phải có văn bản gửi cho Tòa án và trình bày rõ lý do vì sao không đến hoặc có đơn xin giải quyết vắng mặt. Nhưng, ông Đỗ Văn N cũng không cung cấp cho Tòa án những tài liệu, chứng cứ nêu trên. Do ông N không cung cấp cho Tòa án nên vụ việc sẽ được giải quyết theo thủ tục chung và theo trình tự tố tụng dân sự.

*Kết quả thu thập tài liệu chứng cứ tại Ủy ban nhân dân xã XN và hồ sơ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện XT cung cấp, nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp như sau:*

*Về nguồn gốc đất qua các thời kỳ:*

*Theo bản đồ địa chính xã XN lập năm 1992, đến năm 2003 có chỉnh lý:*

- Thửa đất anh N, chị Y đang sử dụng là thửa 137, tờ bản đồ 1, diện tích 92m<sup>2</sup>; đứng tên chủ sử dụng đất là Trần Văn T và Nguyễn Thị Hiền.

Đến năm 2003 chỉnh lý thì diện tích là 150m<sup>2</sup>; diện tích tăng là do chủ sử dụng đất lấn chiếm đất công, chưa làm thủ tục hợp pháp hóa.

- Thửa đất hộ ông N đang sử dụng là thửa đất số 136, tờ bản đồ số 1, diện tích là 105m<sup>2</sup>, đều là đất ở; đứng tên chủ sử dụng đất là N.

Đến năm 2003 chỉnh lý vẫn giữ nguyên số liệu.

*Theo bản đồ địa chính xã XN lập năm 2011:*

- Thừa đất anh N, chị Y đang sử dụng là thửa 155, tờ bản đồ 4, diện tích 167,5m<sup>2</sup>, đứng tên chủ sử dụng đất là N, đều là đất ở.

Diện tích tăng so với số liệu trong Giấy chứng nhận là do chủ sử dụng đất lấn chiếm đất công nhưng chưa làm thủ tục chuyển đổi hợp pháp.

- Thừa đất hộ ông N đang sử dụng là thửa đất số 154, tờ bản đồ số 4, đứng tên chủ sử dụng là N, diện tích là 143,8m<sup>2</sup>, đều là đất ở.

*Theo bản đồ địa chính xã XN lập năm 2011, chỉnh lý năm 2023:*

- Thừa đất anh N, chị Y đang sử dụng là thửa 155, tờ bản đồ 4, diện tích 142m<sup>2</sup>, đứng tên chủ sử dụng đất là Đình Đình N và Hoàng Thị Y; trong đó, đất ở 113m<sup>2</sup>, đất vườn 29m<sup>2</sup>. Số liệu giảm là do chủ sử dụng đất chưa làm thủ tục hợp pháp hóa đối với diện tích đất lấn chiếm.

*Theo kết quả đo đạc thực tế Ny 28/4/2023 về các thửa đất tranh chấp:*

- Thừa đất hộ anh N, chị Y đang sử dụng có diện tích 166m<sup>2</sup>.

- Thừa đất hộ ông N đang sử dụng có diện tích 117m<sup>2</sup>.

Diện tích các thửa đất có sự thay đổi qua từng thời kỳ là do có sự lấn chiếm đất công của chủ sử dụng đất và do sai số không đáng kể qua các lần đo đạc.

*Quá trình sử dụng đất của các hộ:*

- Thừa đất anh N, chị Y và hộ ông N đang sử dụng đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình cấp giấy chứng nhận cho các hộ thì không ai có ý kiến, đơn từ gì. Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 02 hộ thì địa phương không lưu giữ.

Quá trình sử dụng đất từ trước đến thời điểm xảy ra sự việc lần này thì các hộ không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Địa phương cũng đã báo các hộ lên trụ sở để hòa giải và lập biên bản. Ông N nhất trí hòa giải, đồng ý nhận mốc giới và ký giáp ranh cho gia đình ông N làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định; ông N cũng đã ký vào biên bản. Nhưng khi tiến hành đo đạc thì ông N không ký nhận mốc giới.

Quan điểm chung của địa phương: Đề nghị Tòa án phân tích, giải thích để các đương sự tự giải quyết với nhau, giữ gìn tình cảm làng xóm. Trường hợp không được thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trước khi ông N, bà Y làm đơn khởi kiện, Ủy ban nhân dân xã XN cũng đã tiến hành hòa giải giữa các bên và đã hoà giải thành công. Khi làm việc tại Ủy ban nhân dân xã ông N đã có ý kiến “đồng ý hoà giải và đồng ý nhận mốc giới và ký nhận giáp ranh cho gia đình ông N làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định” và ông N đã ký vào trong biên bản lập Ny 15/11/2022.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện XT tại phiên tòa phát biểu quan điểm: Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tại phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với nguyên đơn đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng, bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng nghĩa vụ tham gia tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 174, 175, 176 của Bộ luật Dân sự; Điều 95; khoản 5, 7 Điều 166; Điều 170; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Đình N và bà Hoàng Thị Y đối với ông Đỗ Văn N về việc xác định ranh giới quyền sử dụng đất; Xác nhận ranh giới giữa thửa đất hộ ông Đinh Đình N và bà Hoàng Thị Y đang sử dụng tại thửa 155, tờ bản đồ 4 tại xóm 1, xã XN, huyện XT, tỉnh Nam Định và thửa đất hộ ông Đỗ Văn N đang sử dụng tại thửa 154, tờ bản đồ số 4 tại xóm 1, xã XN, huyện XT, tỉnh Nam Định. Cụ thể như sau: Xác định ranh giới đất nhà ông N, bà Y là một đường thẳng kéo dài từ phía bắc sang phía nam cách mép tường nhà ông N, bà Y sang phía nhà ông N đều là 0,05m.

### **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: Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Bị đơn vắng mặt không chấp hành theo quy định của pháp luật.

[1] Về việc xác định tư cách tố tụng đối với những người con của ông N: Quá trình làm việc tại Tòa án, cũng như tại địa phương xã XN, xét thấy vợ ông N đã chết nên Tòa án xác định những người con của ông N là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên Tòa, ông T đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cũng xác nhận điều đó là hoàn toàn chính xác. Do vậy, Tòa án xác định những người con của ông N là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là phù hợp. Việc ông N không cung cấp, cũng như cố tình giấu địa chỉ của các con ông N là cố tình gây khó khăn, kéo dài cho việc giải quyết vụ án. Do vậy, trong vụ án này được xác định đây là trường hợp người bị kiện, người có quyền, nghĩa vụ liên quan giấu địa chỉ. Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP Ný 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nguồn gốc các thửa đất tranh chấp: Các thửa đất của hộ ông N và hộ ông N đang tranh chấp đều có nguồn gốc hợp pháp, được nhà nước công nhận

quyền sử dụng đất. Hai thửa đất liền kề nhau, đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Căn cứ xác định ranh giới đất của hai hộ: Theo kết quả đo đạc hiện trạng thì diện tích đất của hộ ông N, bà Y đang sử dụng là 166m<sup>2</sup>; diện tích đất hộ ông N đang sử dụng là 117m<sup>2</sup>. Diện tích các thửa đất có sự thay đổi qua từng thời kỳ là do có sự lấn chiếm đất công của chủ sử dụng đất và do sai số không đáng kể qua các lần đo đạc, một phần cũng là do lấn chiếm đất công nhưng chưa làm thủ tục hợp pháp hóa. Tuy nhiên Hội đồng xét xử sẽ không căn cứ vào diện tích đất thực tế thừa nhiều hay ít của các hộ 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 đất của nhau hay không mà sẽ căn cứ vào mốc giới lịch sử trước đây các hộ đã có khi bắt đầu sử dụng đất được thể hiện trên bản đồ địa chính gốc.

[4] Việc xác định ranh giới đất của hai hộ: Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đều khẳng định ranh giới hai thửa đất có tranh chấp là 01 đường thẳng cách mép tường nhà ông N sang nhà ông N là 0,05m, đây là mốc giới lịch sử từ khi ông N mua lại nhà ông Trần Văn T, ngôi nhà này ông T xây vào năm 1994. Khi đoàn đo đạc khảo sát đã đào bên đất nhà ông N thì xác định được phần móng nhà ông N xây sang bên phía nhà ông N là 0,05m. Như vậy, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định ranh giới đất nhà ông N, bà Y là một đường thẳng kéo dài từ phía bắc sang phía nam cách mép tường nhà ông N, bà Y sang phía nhà ông N đều là 0,05m. Do vậy, hộ ông N và hộ ông N phải có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới này theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật Dân sự:

*“1. Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.*

*Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp.*

*Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung.*

*2. Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác”...*

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện cho phía nguyên đơn chỉ cần Tòa án xác định cụ thể ranh giới đất nhà ông N để vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho người khác chứ ông bà không có yêu cầu nào khác.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế đã xác định ranh giới đất nhà ông N, bà Y là một đường thẳng kéo dài từ phía bắc sang phía nam cách mép tường nhà ông N, bà Y sang phía nhà ông N đều là 0,05m. Xét cần thiết giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của hộ ông N và hộ ông N như hiện nay là phù hợp với quy định của pháp luật.

[7] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn 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 của Bộ luật Dân sự; Điều 95; khoản 5, 7 Điều 166; Điều 170; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 Ný 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 Đinh Đình N, bà Hoàng Thị Y đối với ông Đỗ Văn N về việc xác định ranh giới quyền sử dụng đất.

2. Xác nhận ranh giới giữa thửa đất hộ ông Đinh Đình N, bà Hoàng Thị Y đang sử dụng tại thửa đất số 155, tờ bản đồ số 04 tại phố LQ (xóm 1), xã XN, huyện XT, tỉnh Nam Định và thửa đất hộ ông Đỗ Văn N đang sử dụng tại thửa đất số 154, tờ bản đồ số 4, tại phố LQ (xóm 1), xã XN, huyện XT, tỉnh Nam Định. Cụ thể như sau: Xác định ranh giới đất nhà ông N, bà Y là một đường thẳng kéo dài từ phía bắc sang phía nam cách mép tường nhà ông N, bà Y sang phía nhà ông N đều là 0,05m.

3. Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của hộ ông Đinh Đình N, bà Hoàng Thị Y và hộ ông Đỗ Văn N.

Ranh giới quyền sử dụng đất được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian xuống lòng đất.

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.

(Độ dài các cạnh thửa đất của hộ ông Đinh Đình N, bà Hoàng Thị Y và hộ ông Đỗ Văn N được thể hiện trong sơ đồ kèm theo).

3. Về án phí: Ông Đỗ Văn N phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho ông Đinh Đình N, bà Hoàng Thị Y số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003145 Ny 01 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện XT.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 Ny, kể từ Ny tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 Ny, kể từ Ny 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 và người phải thi hành án 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. 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 Nam Định;
- VKSND huyện XT;
- Chi cục THADS huyện XT;
- UBND xã XN;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

**Phạm Văn Thung**