

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN HẢI HẬU  
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 73 /2022/DS-ST.

Ngày: 22-8-2022.

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 HUYỆN HẢI HẬU, TỈNH NAM ĐỊNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hằng.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Văn Hóa.

Bà Nguyễn Thị Thúy Mùi.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Kim Dung Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu tham gia phiên tòa:**  
Bà Trần Thị Ân - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2022/TLST - DS ngày 07 tháng 6 năm 2022 về “*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2022/QĐXXST - DS ngày 05/8/2022 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Trần Hoàng Y, sinh năm 1943; địa chỉ: Tổ dân phố số 12, thị trấn TL, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. ( vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hoàng Y: Anh Đỗ Văn D, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ dân phố số 10, thị trấn TL, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. (có mặt).

**Bị đơn:** Vợ chồng bà Đoàn Thị L, sinh năm 1959 và ông Trần Văn Đ, sinh năm 1957; địa chỉ: TDP số 9, thị trấn TL, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị L: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1957; địa chỉ: TDP số 9, thị trấn TL, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định (có mặt).

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

1. Bà Trần Thị L1, sinh năm 1949; địa chỉ: D23.10.05, C/C đường DD115, phường Phú Mỹ, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. ( vắng mặt).

2. Ông Trần Chí N, sinh năm 1952; địa chỉ: 013 Lô B, chung cư Hùng Vương, phường 11, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).
3. Bà Trần Thị L2, sinh năm 1961; địa chỉ: TDP số 4, thị trấn Cồn, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.( vắng mặt).
4. Bà Nông Thị Tuyết M, sinh năm 1968; địa chỉ: 1077/39, khu phố 2, phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.(vắng mặt).
5. Anh Trần Sơn T, sinh năm 1990; địa chỉ: 1077/39, khu phố 2, phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai ( vắng mặt).
6. Anh Trần Ngọc Q, sinh năm 1976; địa chỉ: P40, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt).
7. Anh Trần Thế V, sinh năm 1977; địa chỉ: 1077/42, tổ 3 khu phố 2, phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.(vắng mặt).
8. Anh Trần Huỳnh T1, sinh năm 1980; địa chỉ: Khu phố 2, phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt).
9. Chị Trần Thanh N2, sinh năm 1983; địa chỉ: số 49/56 Phạm Văn Bạch, phường 15, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).
10. Ông Trần Văn Kh, sinh năm 1967; địa chỉ: Xóm 4, xã Hải Châu, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. (vắng mặt).
11. Bà Đoàn Thị L3, sinh năm 1954; địa chỉ: TDP số 12, thị trấn TL, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.(vắng mặt).
12. Bà Trần Thị Đ2, sinh năm 1964; địa chỉ: Xóm 3, xã Hải Châu, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.( vắng mặt).
13. Bà Đoàn Thị L4, sinh năm 1958; địa chỉ: Xóm Phúc Trọng, xã Mỹ Xá, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.( vắng mặt).
14. Bà Đoàn Thị Ch, sinh năm 1964; địa chỉ: TDP số 9, thị trấn TL, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.( vắng mặt).
15. Ông Đoàn Thanh B, sinh năm 1960; địa chỉ: TDP số 8, thị trấn TL, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.( vắng mặt).
16. Bà Trần Thị N3, sinh năm 1959; địa chỉ: Xóm 4, xã Hải Châu, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.( vắng mặt).
17. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1954; địa chỉ: Xóm 10, xã Hải Châu, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. ( vắng mặt).
18. Bà Đoàn Thị M, sinh năm 1962; địa chỉ: TDP số 8, thị trấn TL, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.( vắng mặt).
19. Bà Đoàn Thị T3, sinh năm 1952; địa chỉ: TDP số 8, thị trấn TL, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.( vắng mặt).
20. Ông Đoàn Thanh N4, sinh năm 1956; địa chỉ: 828/9 đường Bình Giã, phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.( vắng mặt).

21. Anh Đoàn Đăng Minh V2, sinh năm 1987; địa chỉ: 23/14 Phù Đồng Thiên Vương, phường 11, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.( vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà: Trần Thị L2, Trần Thanh N2, Trần Văn Kh, Đoàn Thị L3, Trần Thị Đ, Đoàn Thị L4, Đoàn Thị Ch, Đoàn Thanh B, Trần Thị N, Trần Thị T2, Đoàn Thị T3, Đoàn Thị M, Trần Thị L1, Trần Chí N, Nông Thị Tuyết M, Trần Sơn T, Trần Ngọc Q, Trần Thế V1, Trần Huỳnh T1, Trần Thanh N2, Đoàn Thanh Ng, Đoàn Đăng Minh V2: Anh Đỗ Văn D, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ dân phố số 10, thị trấn TL, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

22. Ông Đoàn Văn V3, sinh năm 1954; địa chỉ: TDP số 9, thị trấn TL, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. (vắng mặt).

23. Bà Đoàn Thị D, sinh năm 1955; địa chỉ: TDP số 12, thị trấn TL, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. (vắng mặt).

24. Bà Đoàn Thị H, sinh năm 1965; địa chỉ: TDP số 12, thị trấn TL, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. (vắng mặt).

25. Ông Đoàn Văn H2, sinh năm 1969; địa chỉ: TDP số 9, thị trấn TL, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.( vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Đoàn Văn V3, Bà Đoàn Thị D, Bà Đoàn Thị H, Ông Đoàn Văn H2: là Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1957; địa chỉ: TDP số 9, thị trấn TL, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.*

*( có mặt).*

(Tại phiên Tòa có mặt anh D, ông Đ, bà L; Vắng mặt những người còn lại có lý do).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện và lời khai quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Trần Hoàng Y, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ủy quyền cho anh Đỗ Văn D có quan điểm thống nhất đứng về phía nguyên đơn trình bày:*

Cụ Trần Văn Kh chết năm 1985 có vợ là cụ Trần Thị H1( tức Trần Thị Kh) sinh năm 1926 chết năm 2010 có 6 người con gồm: Trần Hoàng Y, Trần Thị L1, Trần Chí N, Trần Văn H, Trần Văn Ph, Trần Thị L2. Năm 1985 cụ Kh chết, năm 2010 cụ H1 chết. Khi còn sống cụ Kh và cụ H1 được UBND xã HT cấp cho thửa đất số 90, tờ bản đồ số 37 tại Tổ dân phố số 9, thị trấn TL diện tích sử dụng ban đầu là 88m<sup>2</sup>. Sau khi cụ H1 chết. Thổ đất của cụ Kh, cụ H1 do ông Trần Hoàng Y là con trai cụ H1 quản lý sử dụng. Thổ đất của hộ cụ H1 có ranh giới phía Nam giáp với thửa đất số 336, tờ bản đồ số 37 có diện tích 252m<sup>2</sup>đứng tên bà Phạm Thị H2 đang do vợ chồng bà Đoàn Thị L và ông Trần Văn Đ là con gái

con rể cụ H2 quản lý, sử dụng.

Quá trình sử dụng đất hai bên không có tranh chấp gì. Ngày 24/02/2022, vợ chồng ông Đ, bà L là con gái và con rể của cụ T4, cụ H2 đã tự ý phá bỏ tường bao mà vợ chồng cụ Kh đã xây và xây dựng một tường bao mới đã làm biến dạng ranh giới giữa hai thửa đất đồng thời xây lấn sang đất hộ cụ H1 mà ông Y đang quản lý sử dụng khoảng 9m<sup>2</sup>. Khi phát hiện gia đình bà L, ông Đông xây lấn đất ông Y đã làm đơn đến UBND thị trấn TL giải quyết nhưng không thành nên đến nay ông Y làm đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu giải quyết yêu cầu vợ chồng bà L, ông Đ phải dỡ bỏ tường rào trả lại cho đồng thừa kế của cụ Trần Thị H1 (Kh) diện tích đất đã lấn chiếm và không đồng ý thanh toán giá trị tài sản trên đất lấn chiếm. Các đồng thừa kế của cụ H1 ( Kh) không yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế.

*\* Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/6/2022, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Văn Đ, bị đơn bà Đoàn Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vĩnh, bà Dần, bà Hồng, ông Hưởng thống nhất trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất 336, tờ bản đồ số 37 diện tích 252m<sup>2</sup> đang có tranh chấp mốc giới với gia đình cụ Hồng( Kh) là của cụ Đoàn Văn T4 (chết năm 2005), Phạm Thị H2 (chết năm 2017). Cụ T4, cụ H2 sinh được 06 người con gồm: Bà Đoàn Thị T4, ông Đoàn Văn V3, bà Đoàn Thị D, bà Đoàn Thị L, bà Đoàn Thị H và ông Đoàn Văn Hưởng. Mặc dù cụ T4, cụ H2 đã chết nhưng anh em trong gia đình chưa phân chia thừa kế di sản, hiện nay đang giao cho bà L, ông Đ là con gái, con rể quản lý sử dụng từ năm 1993 cho đến nay. Năm 1972, cụ T4, cụ H2 có cho vợ chồng cụ Kh mượn phần đất phía Bắc tính từ bờ ao kéo thẳng ra đường cái, phía đông tính từ bờ ao đến giáp đường dọc để mở tiệm máy khâu, không đo đạc. Việc cho mượn không có văn bản giấy tờ gì, ngoài cụ T4, cụ H2 và cụ Kh, cụ H1 thì không ai biết và không báo chính quyền xóm đội về việc cho mượn đất. Năm 1973 cụ Kh xây nhà trên đất cụ T4 cho mượn nhưng vợ chồng cụ T4 không có ý kiến gì. Phần tường bao giữa đất cụ T4 với đất cho cụ Kh mượn do cụ T4 xây trước khi ông Đ kết hôn với bà L. Sau đó năm 1984 cụ T4 lại xây cao thêm. Năm 1985, cụ T4 đòi đất cụ Kh nhưng cụ Kh có nói mượn đến khi nào chết thì trả nhưng không có văn bản gì. Khi còn sống cụ T4 và cụ Kh không có tranh chấp gì về đòi đất hay tranh chấp mốc giới gì. Tháng 02 năm 2022 do tường bao giữa hai thửa đất bị đổ nên vợ chồng ông Đ, bà L đã dỡ bỏ đi và xây lại. Do xây đúng mốc giới tường cũ mà cụ T4 đã xây nên ông Đ, bà L không báo chính quyền địa phương, không gọi gia đình ông Y đến để xác định ranh giới, mô mốc. Ông Đ xác định tường bao ranh giới cũ do cụ T4 xây trước đây có oằn oè, không thẳng. Khi ông Đ xây lại đã xây thành đường thẳng. Nay các con cụ H2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Y vì đã xây đúng mốc giới tường cũ mà cụ T4 đã xây, hơn nữa ông Đ căn cứ vào sổ đo các cạnh

mà cụ T4 đã cho đất để xác định mốc giới, công nhận phần đất cụ H2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 252m<sup>2</sup>.

Tại phiên tòa các đương sự có mặt giữ nguyên quan điểm trình bày ở trên, gia đình cụ Kh và gia đình cụ H2 xác định không tranh chấp mô mốc với các hộ liên kề và không tranh chấp điểm mốc phía Tây tiếp giáp hai hộ.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu 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 đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 203 Luật đất đai, Điều 175 Bộ luật Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hoàng Y. Đề nghị Hội đồng xét xử Buộc vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Đoàn Thị L phải tháo dỡ toàn bộ tường rào xây bao nằm trên phần đất tranh chấp và trả lại diện tích đất 9m<sup>2</sup> theo hiện trạng cũ cho các đồng thừa kế của cụ Trần Thị H1 (Kh) quản lý sử dụng. Các vấn đề khác đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định 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 thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Trần Hoàng Y khởi kiện vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Đoàn Thị L về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất tại thị trấn TL, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Đất đang tranh chấp và bị đơn đều có địa chỉ tại thị trấn TL, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định nên tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

*[2] Về nguồn gốc thừa đất hộ cụ Trần Thị Hồng( Kh):*

Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở khẳng định: Cụ Kh và cụ H1 đã sử dụng thừa đất này từ năm 1972. Trong lời khai của ông Trần Văn Đ thể hiện: Thừa đất này do cụ T4, cụ H2 cho vợ chồng cụ Kh mượn phần đất phía bắc trong thổ nhà mình, tính từ bờ ao kéo thẳng ra đường cái, phía đông tính từ bờ ao đến giáp đường dong để mở tiệm máy khâu, không đo đạc. Việc cho mượn không có văn bản giấy tờ gì, ngoài cụ T4, cụ H2, cụ H1, cụ Kh thì không ai biết và không báo chính quyền xóm đội. Năm 1973 cụ Kh xây nhà trên đất cụ T4 cho mượn nhưng vợ chồng cụ

T4 không có ý kiến gì. Năm 1985, cụ T4 đòi đất cụ Kh nhưng cụ Kh có nói mượn đến khi nào chết thì trả nhưng không có văn bản gì. Khi còn sống cụ T4 và cụ Kh không có tranh chấp gì về đòi đất hay tranh chấp mốc giới gì. Như vậy, ông Đông cùng các con của cụ H2 cho rằng nguồn gốc thổ đất này là do gia đình cụ H2, cụ T4 khi còn sống đã cho cụ Kh, cụ Hồng mượn nhưng việc mượn không có văn bản, không có ai biết, chứng kiến, khi cụ Hồng, cụ Kh xây nhà trên đất, cụ T4, cụ H2 cũng không có ý kiến gì. Tại hồ sơ địa chính xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải Hậu và UBND thị trấn TL, thì thể hiện từ năm 1988 cho đến nay, phần đất đang tranh chấp đứng tên người sử dụng là hộ cụ Kh. Đến năm 1996 khi gia đình cụ Kh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ gia đình cụ H2 không có ý kiến gì và đến nay, tại biên bản lấy lời khai của Tòa án, các con cụ H2 công nhận việc gia đình cụ Kh đã được cơ quan Nhà nước cấp quyền sử dụng 40m<sup>2</sup> đất. Như vậy, có cơ sở khẳng định về nguồn gốc thửa đất này là của cụ Kh, sử dụng ổn định, lâu dài, không có tranh chấp từ năm 1973 cho đến nay, và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1996 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện đại trà, đứng tên hộ bà Trần Thị Kh, đến năm 2000 đính chính tên Trần Thị H1 tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 37, diện tích 40m<sup>2</sup>. Qua xem xét thẩm định hồ sơ địa chính lưu trữ đối với thửa đất này thì thấy: Theo Bản đồ 299 năm 1988, thì hộ gia đình cụ Kh được sử dụng 88m<sup>2</sup>, sau đó tại các Sổ mục kê đất năm 2002, Bản đồ đo đạc năm 1996, chỉnh lý năm 2004, công nhận hiện trạng sử dụng cho hộ cụ Trần Thị Kh diện tích 76m<sup>2</sup>, trong đó có 40m<sup>2</sup> được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 36m<sup>2</sup> (đất XD) nằm phía Bắc thổ quy hoạch hành lang giao thông. Hiện nay, phần đất phía Bắc thổ này nằm trong diện quy hoạch mở rộng đường, nhưng chưa có Quyết định thu hồi hay phương án đền bù gì nên vẫn thuộc quyền quản lý của hộ cụ Kh. Tại phiên Tòa anh D nhất trí, không có ý kiến tranh luận. Như vậy, cần xác định, ngoài diện tích 40m<sup>2</sup>, hộ gia đình cụ Kh còn được quản lý phần đất diện tích 36m<sup>2</sup> nằm phía Bắc thổ, tổng là 76m<sup>2</sup>.

[3] *Về nguồn gốc thửa đất đang đứng tên hộ bà Phạm Thị H2 đang do vợ chồng ông Đ, bà L sử dụng*: Căn cứ vào lời trình bày của đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy thửa đất số 336, tờ bản đồ 37, diện tích 252m<sup>2</sup> được tách ra từ thửa đất của hộ cụ Đoàn Văn T4 vào năm 2007, không thể hiện chiều cạnh cụ thể.

Ông Trần Văn Đ và các đương sự đứng về phía ông Đ, bà L khai nhận thống nhất phần đất này, các đồng thừa kế của cụ T4, cụ H2 đang giao cho vợ chồng ông Đ, bà L quản lý sử dụng. Thửa đất này hiện vẫn đứng tên cụ Phạm Thị H2 là mẹ đẻ bà L. Năm 2002 vợ chồng ông Đ, bà L đã xây tường bao tiếp giáp phần đất cụ H2 cho cụ Kh (Hồng) mượn hiện nay ông Y là con trai cụ H1 đang sử dụng nên không nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hoàng Y và

xác định đã xây dựng trên phần đất được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ Phạm Thị H2.

*[4] Qua xem xét, thẩm định tại thực địa hiện trạng sử dụng đất của hai hộ thì thấy:*

Thửa đất phía gia đình cụ H1 sử dụng có diện tích tại thực địa là 67m<sup>2</sup> (chưa kể phần đất tranh chấp) có cạnh phía Bắc giáp đường nhựa dài 8,6m; cạnh phía Đông giáp đường dong xóm dài 8,3m; cạnh phía Nam giáp đất tranh chấp dài 0,1m + 8,3m; cạnh phía tây giáp đất (cụ H2 + UB) dài 7,3m, được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,1). Thiếu 9m<sup>2</sup> so với hồ sơ địa chính.

Thửa đất đứng tên cụ H2 có diện tích thực địa là 278m<sup>2</sup> (chưa kể phần đất tranh chấp); có cạnh phía Bắc giáp đất (UB + ông Đ + phần đất tranh chấp) dài lần lượt 1,4m + 7,3m + 0,1m + 8,3 m; cạnh phía Đông giáp đường dong xóm dài 14,4m; cạnh phía Nam giáp đất hộ ông Tr (Tr) dài 15,0m; cạnh phía tây giáp đất (ông T5 + UB) dài 17,2m + 1,8m, được giới hạn bởi các điểm (6,7,8,9,12,13,14,15,16,6). Thừa 26m<sup>2</sup> so với hồ sơ địa chính.

(có sơ đồ kèm theo)

*[5] Về ranh giới giữa hai thửa đất đang tranh chấp:*

[5.1] Các bên đương sự đều thống nhất khai nhận, ranh giới trước đây của hai hộ là bờ ao, năm 1973, các cụ đã xây một bức tường ngăn cách phần đất giữa hai bên là một đường gấp khúc, các bên đều sử dụng ổn định lâu dài từ đó đến nay, hộ gia đình cụ T4, cụ H2 và hộ gia đình cụ Kh, cụ H1 không có tranh chấp gì. Như vậy, ranh giới phần đất được quyền sử dụng của hai hộ là tường rào đã cũ này.

Hai bên đều thừa nhận 01 điểm mốc giới góc phía Tây giáp đất ông T5 đã xây đúng mốc giới. Hiện nay phần ranh giới tranh chấp là cạnh phía Nam hộ cụ Kh (phía Bắc hộ cụ H2). Ông Đ, bà L thừa nhận tháng 02 năm 2022 đã phá bức tường cũ xây dựng từ năm 1973 là đường gấp khúc đi, xây lại thành đường thẳng, có xây dựng công trình trên đất nhưng không gọi Ủy ban xuống đo đạc, không gọi hộ liền kề xác định ranh giới đã tự xây dựng, tự xác định ranh giới, thay đổi hiện trạng ranh giới và sử dụng đất như hiện nay. Qua đo đạc hiện trạng sử dụng thực tế của hai hộ, căn cứ vào hồ sơ địa chính, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ cụ H2 đang sử dụng thừa 26m<sup>2</sup> nhưng không lý giải được nguyên nhân sử dụng thừa đất; thửa cụ H1 đang sử dụng thiếu 9m<sup>2</sup> đất so với hồ sơ địa chính.

[5.2] Từ những phân tích đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cần buộc vợ chồng ông Đ, bà L là người xây dựng tường bao trên phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho hộ cụ H1 ( Kh) nên phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên diện đất 9m<sup>2</sup> là phù hợp với các Điều 175; 176; 177 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5.3] Việc vợ chồng ông Đ, bà L đã tự ý xây tường bao và các công trình khác trên đất hộ cụ Kh (H1) là đã vi phạm quy định về ranh giới giữa các bất động sản liền được quy định tại Điều 175 Bộ luật Dân sự, điều luật quy định:

*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.*

Nên buộc vợ chồng ông Đ, bà L phải tháo dỡ tường rào gạch, trát tường vữa xi măng, một phần mái tôn liền doanh chống nóng một mái và một phần cửa sắt nằm trên phần đất tranh chấp để trả lại phần đất đã xây dựng lấn chiếm cho các đồng thừa kế của cụ H1, cụ Kh là 9m<sup>2</sup> đất.

[6] *Ranh giới quyền sử dụng đất giữa hộ cụ Trần Thị H1( Kh) và hộ bà Phạm Thị H2 được xác định như sau:*

Ranh giới mới hộ cụ Trần Thị H1 ( Kh) tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 37 TDP số 9 thị trấn TL từ điểm mốc giới cụ thể ở điểm ( 1,2,3,9,10,1,2) diện tích 36m<sup>2</sup> đất quy hoạch hành lang đường; và 40m<sup>2</sup> đất ONT từ điểm mốc (3,4,5,6,6',7',7,8,9,3).

Xác định ranh giới tiếp giáp hộ cụ Trần Thị H1 (Kh) tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 37 là điểm mốc (6,6',7',7,8).

Xác định phần đất hộ bà Phạm Thị H2 (nay là đồng thừa kế cụ cụ H2) phải cắt trả cho *hộ cụ Trần Thị H1, cụ Kh* ( nay là đồng thừa kế cụ H1, cụ Kh) là điểm mốc hiện trạng phía Tây (điểm số 8) kéo về phía Đông đến điểm (7,7',6',6,5,8) tổng diện tích 9m<sup>2</sup> và buộc vợ chồng ông Đ, bà L phải tháo dỡ tường rào và các công trình xây dựng trên phần đất này trả lại diện tích đất trên cho *hộ cụ Trần Thị H1, cụ Kh* (nay là đồng thừa kế cụ cụ H1, cụ Kh) (có sơ đồ vẽ kèm theo).

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hoàng Y được chấp nhận nên vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Đoàn Thị L phải nộp án phí theo quy định của pháp luật. Nhưng vợ chồng ông Đ, bà L thuộc đối tượng người cao tuổi có đơn xin miễn giảm án phí nên được miễn theo quy định pháp luật.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Chi phí đo đạc đất; xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp gia đình



ông Y đã giao nộp, không yêu cầu Tòa án giải quyết, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 5, 7 điều 166 Luật đất đai; các Điều 175, 357, 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 158, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất của ông Trần Hoàng Y đối với ông Trần Văn Đ, bà Đoàn Thị L.

2. Ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai hộ được xác định như sau:

Xác định ranh giới tiếp giáp hộ cụ Trần Thị H1 ( Kh) tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 37 là điểm mốc (6,6',7',7,8).

Xác định phần đất hộ cụ Phạm Thị H2 (nay là đồng thừa kế cụ H2) phải cắt trả cho hộ cụ Trần Thị H1, cụ Kh (nay là đồng thừa kế cụ H1, cụ Kh) là điểm mốc hiện trạng phía Tây (điểm số 8) kéo về phía Đông đến điểm (7,7',6',6,5,8) tổng diện tích 9m<sup>2</sup>.

3. Buộc các đồng thừa kế của hộ cụ H2 phải trả lại cho hộ cụ H1 Kh (nay là đồng thừa kế cụ H1, cụ Kh) diện tích đất là 9m<sup>2</sup>, có vị trí các điểm ( 5,6,6',7',7,8,5) giáp ranh giữa thửa đất số 90, tờ bản đồ số 37 của hộ cụ *Trần Thị H1, cụ Kh* với thửa đất số 336, tờ bản đồ số 37 của hộ cụ Phạm Thị H2 (nay là đồng thừa kế cụ H2) đều có vị trí tại TDP số 9 thị trấn TL, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Buộc vợ chồng ông Đ, bà L phải tháo dỡ tường rào gạch, trát tường vữa xi măng, một phần mái tôn liên doanh chống nóng một mái và một phần cửa sắt nằm trên phần đất cắt trả hộ cụ H1 (Kh).

( Có sơ đồ xác định ranh giới kèm theo Bản án )

4. Về án phí: Căn cứ Điều 12, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, ông Đ, bà L được miễn án phí dân sự sơ thẩm vì thuộc đối tượng người cao tuổi. Trả lại cho ông Trần Hoàng Y số tiền 300.000đ đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006202 ngày 07/6/2022 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 thoả 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 gửi:**

- TAND tỉnh Nam Định;
- VKSND tỉnh+huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- UBND thị trấn TL;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

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

**Nguyễn Thị Hằng**