

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN YÊN LẠC  
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Bản án số: 14/2020/DS - ST

Ngày 25 tháng 9 năm 2020

“ 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 YÊN LẠC, TỈNH VĨNH PHÚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Nguyễn Công Sinh.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1, Bà Nguyễn Thị Huân

2, Ông Đỗ Hồng Phúc.

**- Thư ký phiên toà:** Bà Nguyễn Thị Thúy Vân - Thư ký Toà án nhân dân huyện Yên Lạc.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Lạc tham gia phiên toà:** Bà Không Thị Phú Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 122/2019/TLST - DS ngày 24 tháng 12 năm 2019 về việc tranh chấp ranh giới là quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2020/QĐXXST - DS ngày 23 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Duy S, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn G, xã Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

2. *Bị đơn:* Ông Mạc Văn U, sinh năm 1950 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn G, xã Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

3. *Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Dương Thị H, sinh năm 1964 (vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956 (vắng mặt).

3.3. Chị Mạc Thị V, sinh năm 1978 (vắng mặt).

34. Chị Mạc Thị N, sinh năm 2001 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn G, xã Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 15/10/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/5/2020 những lời khai tiếp theo và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Duy S trình bày: Gia đình ông và gia đình ông U là hàng xóm với nhau nhiều năm nay không có

mâu thuẫn gì. Năm 1979 bố ông xây nhà cấp 4 có tường hậu và móng nhà giáp thửa đất của ông U, khi xây nhà bố ông đã để lại phía sau nhà khoảng 55cm chạy dài theo nhà khoảng 15m để cho mái giọt ranh chảy. Quá trình sử dụng đất gia đình ông U đã sử dụng hết phần đất phía sau nhà ông giáp với tường hậu sau nhà, ông đã nhiều lần yêu cầu ông U trả lại phần đất lấn chiếm nhưng ông U không trả.

Về nguồn gốc thửa đất là của bố ông cụ Nguyễn Duy B cho ông. Ngày 25/11/2016, ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 471, tờ bản đồ số 26, diện tích 491m<sup>2</sup> tại thôn G, xã Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên ông Nguyễn Duy S. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 373440. Trên đất bố ông có xây một nhà 07 gian lợp lá sau lợp ngói đã xuống cấp nên ông đã gỡ bỏ nhà đó hiện nay chỉ còn móng nhà và cây cối trên đất. Thửa đất có các chiều như sau:

Phía bắc giáp nhà ông U dài 20,39m; giáp ông Mạc Văn A 01 đoạn 0,19m; 01 đoạn 2,74m; 01 đoạn 0,84m; 01 đoạn 4,53m.

Phía nam giáp đường trục thôn (01 đoạn 1,91m; 01 đoạn 12,46m; 01 đoạn 2,31m; 01 đoạn 3,79m) tổng chiều dài 20,47m.

Phía đông giáp đường (01 đoạn 6,07m; 01 đoạn 1,95m; 01 đoạn 4,2m) tổng chiều dài 12,22m.

Phía tây giáp ông B dài 11,96m và giáp ông Mạc Văn A dài 11,81m.

Diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 491m<sup>2</sup>.

Quá trình sử dụng đất phía giáp nhà ông U thì ông U sử dụng phần đất giáp tường hậu của gia đình ông theo chiều dài khoảng 15m, chiều rộng khoảng 0,55m, diện tích đất lấn chiếm khoảng 8,25m<sup>2</sup>. Năm 2019 ông đã yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông U trả lại đất cho ông, ông U nhất trí nên ông đã rút đơn khởi kiện, nhưng sau đó ông U không thực hiện mà còn xây trụ cổng lên phần đất giáp móng nhà của gia đình ông. Đến nay sau khi có kết quả đo đạc ông yêu cầu ông U trả lại 0,65m đất về hướng bắc cạnh hướng đông giáp đường đi của ông U, cạnh hướng tây 0,45m, chiều dài 15,23m, diện tích 8,4m<sup>2</sup>. Về giá đất tại nơi tranh chấp theo ông là 2.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Phần đất tranh chấp hiện nay ông U đã xây 01 trụ cổng nên ông yêu cầu ông U phải tháo dỡ trụ cổng và các tài sản xây trên đất lấn chiếm để trả lại đất cho ông, ngoài ra không đề nghị gì khác.

Bị đơn ông Mạc Văn U vắng mặt, tại biên bản lấy lời khai ngày 25/5/2020 ông U trình bày: Ông có nhận được thông báo thụ lý vụ án và giấy triệu tập của Tòa án báo gọi ông và vợ ông đến Tòa án làm việc nhưng do bận công việc nên ông không đến Tòa án làm việc. Gia đình ông có thửa đất liền kề thửa đất của ông S. Về nguồn gốc đất là của ông cha để lại cho ông. Ngày 24/9/2018, ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số CN 937894 đứng tên hộ ông Mạc Văn U, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích được cấp là 344,7m<sup>2</sup> tại thửa số 454 tờ bản đồ số 26, địa chỉ thửa đất ở thôn G, xã Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có cán bộ đo đạc vào đo, ông chỉ mốc giới thửa đất. Sau khi được cấp giấy ông không có khiếu nại gì. Số đo các chiều cạnh như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện là đúng. Năm 1979 ông Nguyễn Văn N là bố ông S có xây 01 nhà cấp 4 bốn, tường hậu tiếp giáp thửa đất của gia đình ông, ông không có ý kiến gì. Năm 2019 ông xây trụ cổng giáp móng nhà cũ của gia đình ông S. Ông S khởi kiện cho rằng ông lấn chiếm 0,55m chạy dọc theo móng nhà ông không đồng ý. Về giá đất tại nơi tranh chấp ông nhất trí giá 2.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Trụ cổng ông xây hết 1.000.000 đồng và không đề nghị Hội đồng định giá định giá đất và trụ cổng.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/5/2020, bà Nguyễn Thị L vợ ông Mạc Văn U trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S. Gia đình bà sử dụng đất ổn định từ những năm 1970 không có tranh chấp gì, bà ủy quyền cho ông U giải quyết.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/6/2020 bà Dương Thị H vợ ông S trình bày: Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S và đề nghị giải quyết vắng mặt.

Chị Mạc Thị V, Tòa án báo gọi chị không đến Tòa, xác minh tại địa phương thể hiện nhiều năm nay chị V không có mặt ở địa phương, chị đi đâu làm gì địa phương không biết, chị V không chuyển khẩu đi nơi khác cũng không xin giấy tạm vắng, tạm trú.

Chị Mạc Thị N, Tòa án báo gọi chị không đến Tòa nên không lấy được lời khai của chị Lân. Ông Mạc Văn U khẳng định cháu N là cháu ngoại ở cùng ông bà và có tên trong sổ hộ khẩu cho thuận tiện việc học tập, thửa đất là do bố mẹ ông để lại cho ông không có liên quan gì đến chị V và cháu N.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Lạc phát biểu quan điểm về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa tuân theo đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Ngày 15/10/2019, ông Nguyễn Duy S có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Mạc Văn U trả lại 6m<sup>2</sup> đất, bị đơn cư trú tại xã Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc thụ lý, giải quyết vụ án là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2] Về tố tụng: Bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung vụ án: Ông Nguyễn Duy S khởi kiện yêu cầu ông Mạc Văn U phải trả cho ông về hướng bắc, cạnh hướng đông là 0,65m (65cm), cạnh hướng tây 0,45m (45cm) chạy dọc theo móng nhà dài 15,23m, diện tích đất lấn chiếm là 8,4m<sup>2</sup>. Các chiều khác không lấn. Xét yêu cầu của ông S, Hội đồng xét xử thấy rằng. Về nguồn gốc thửa đất của bố ông S. Năm 2016, ông S được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 471, tờ bản đồ số 26, diện tích 491m<sup>2</sup> tại thôn G, xã Y huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có các chiều cạnh như sau:

Phía bắc giáp nhà ông U dài 20,39m; giáp ông Mạc Văn A 01 đoạn 0,19m; 01 đoạn 2,74m; 01 đoạn 0,84m; 01 đoạn 4,53m.

Phía nam giáp đường trục thôn (01 đoạn 1,91m; 01 đoạn 12,45m; 01 đoạn 2,32m; 01 đoạn 3,79m) tổng chiều dài 20,47m.

Phía đông giáp đường đi vào cổng nhà ông U (01 đoạn 6,07m; 01 đoạn 1,95m; 01 đoạn 4,2m) tổng chiều dài 12,22m.

Phía tây giáp ông B dài 11,96m và giáp ông Mạc Văn A dài 11,81m.

Theo bản đồ 299 bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất của ông Nguyễn Duy S thể hiện các chiều như sau:

Phía bắc giáp đất ông U dài 20,39m;

Phía nam giáp đường ngõ xóm 19,8m;

Phía đông giáp đường đi của ông U 12,5m;

Phía tây giáp đất ông B dài 13m, giáp đất ông Niên 01 đoạn 12m; 01 đoạn 3,5m; 01 đoạn 1,5m; 01 đoạn 2,5m.

Theo bản đồ VN 2000 đo đạc năm 2008.

Phía bắc giáp đất ông U dài 20,39m;

Phía nam giáp đường ngõ xóm 18,56m;

Phía đông giáp đường đi của ông U 12,22m;

Phía tây giáp đất ông B dài 13m, giáp đất ông Niên 01 đoạn 12m; 01 đoạn 3,5m; 01 đoạn 1,5m; 01 đoạn 2,5m.

Số liệu đo đạc hiện trạng sử dụng đất do công ty TNHH Đo đạc và Xây dựng Vĩnh Xuân đo ngày 25/5/2020 như sau:

Phía Bắc giáp đất ông U dài 20,39m;

Phía nam giáp đường trục thôn 20,47m;

Phía đông giáp đường đi của ông U 11,57m;

Phía tây giáp đất ông B 13,49m; giáp đất ông Nền 01 đoạn 11,81m; 01 đoạn 4,53; 01 đoạn 0,84; 01 đoạn 2,74; 01 đoạn 0,2m.

Đối với thửa đất của ông U. Theo bản đồ 299 bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất của ông U thể hiện các chiều như sau:

Phía bắc giáp đường ngõ nhà ông N T dài 18m;

Phía nam giáp đất ông S dài 20,39m;

Phía đông giáp đất ông ĐA dài 19m;

Phía tây giáp đất ông NE dài 17,5m. Diện tích 336m<sup>2</sup>.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất của ông U thể hiện các chiều như sau:

Phía bắc giáp đường ngõ nhà ông N T dài 18,2m;

Phía nam giáp đất ông S dài 20,39m;

Phía đông giáp đất ông ĐA dài 18,63m;

Phía tây giáp đất ông NE dài 17,3m. Diện tích 344,7m<sup>2</sup>.

Theo bản đồ VN 2000 đo đạc năm 2008.

Phía bắc giáp đường ngõ nhà ông N T dài 18,2m;

Phía nam giáp đất ông S dài 20,39m;

Phía đông giáp đất ông ĐA dài 18,63m;

Phía tây giáp đất ông NE dài 17,3m. Diện tích 344,7m<sup>2</sup>.

Số liệu đo đạc hiện trạng sử dụng đất do công ty TNHH Đo đạc và Xây dựng Vĩnh Xuân ngày 25/5/2020 như sau:

Phía bắc giáp đường ngõ nhà ông N T dài 18,2m;

Phía nam giáp đất ông S dài 20,39m;

Phía đông giáp đất ông ĐA dài 19,28m;

Phía tây giáp đất ông NE dài 17,5m; Diện tích 345m<sup>2</sup>.

Như vậy thửa đất của ông S về hướng đông (nơi đang có tranh chấp) số đo thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giáp đường đi của ông U dài 12,22 m, thực tế sử dụng hiện nay đo đến hết móng nhà là 11,57m, thiếu 0,65m. Thửa đất của ông U về hướng đông nơi ông S cho rằng có lấn chiếm thực tế sử dụng đo đến tiếp giáp móng nhà của ông S là 19,28m, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp 18,63m thừa 0,65m. Đối với chiều về hướng tây tính từ móng nhà đo đến hết mép tường bao loan do gia đình ông S xây từ trước là

0,45m. Mặt khác khi xây nhà cấp 4 năm 1979 cụ Bính bố ông S để phía sau nhà để cho mái ngói giọt gianh chảy và để mở cửa sổ tường hậu là có căn cứ phù hợp với tập quán của người dân. Do đó ông S khởi kiện yêu cầu ông U trả ông 0,65m ở vị trí hướng đông chạy dài theo móng nhà về hướng tây 15,23, tại điểm móng nhà về hướng tây 0,45m, tổng diện tích  $8,4m^2$  đất là có căn cứ. Các chiều dài cạnh khác của thửa đất đều cố định và không có tranh chấp ông S không đề nghị gì nên Hội đồng xét xử không xem xét. Phần diện tích đất ông U lấn chiếm của ông S được xác định theo hình (BB'CC' trong đó điểm C trùng với điểm 12 trong sơ đồ do công ty đo đạc cung cấp CB= 15,23m; BB'= 0,45m; C'B'=15,23m; CC'= 0,65m) diện tích  $8,4m^2$ . Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Duy S cần buộc ông Mạc Văn U tháo dỡ trụ cổng và các tài sản trên đất để trả lại đất cho ông S.

Thửa đất tranh chấp các đương sự thống nhất giá 2.000.000đồng/ $m^2$ . Phù hợp giá đất do địa phương cung cấp. Ông U là người cao tuổi đã được Tòa án giải thích về trường hợp được miễn án phí nhưng ông U không làm đơn đề nghị miễn án phí nên phải chịu án phí theo quy định.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của ông S không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông U phải chịu án phí đối với diện tích đất là  $8,4m^2 \times 2.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 840.000 \text{ đồng}$ .

[4] Về chi phí tố tụng: Về chi phí thẩm định tại chỗ và đo đạc thửa đất hết tổng số tiền 3.000.000 đồng, ông Nguyễn Duy S tự nguyện chịu toàn bộ nên Hội đồng xét xử không xem xét cần ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Duy S.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; 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.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy S. Buộc ông Mạc Văn U phải trả cho ông Nguyễn Duy S diện tích đất lấn chiếm là  $8,4m^2$  đất tại thửa đất số 471, tờ bản đồ số 26, thôn G, xã Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc. Các số đo thể hiện cạnh CB= 15,23m; BB'= 0,45m; C'B'=15,23m; CC'= 0,65m) Có sơ đồ kèm theo.

Ông Mạc Văn U phải tháo dỡ trụ cổng và các tài sản xây dựng trên đất lấn chiếm để trả lại đất cho ông Nguyễn Duy S.

[2] Về án phí: Ông Mạc Văn U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 840.000 đồng (Tám trăm bốn mươi nghìn đồng).

Ông Nguyễn Duy S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Nguyễn Duy S 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0005493 ngày 24 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Lạc.

[3] Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện ông Nguyễn Duy S chịu toàn bộ số tiền chi phí thẩm định tại chỗ và đo đạc thửa đất là 3.000.000 đồng. Ông Nguyễn Duy S đã nộp đủ.

[4] Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được giao nhận bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b và 9 của 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:**

- Viện Kiểm sát nhân dân huyện Yên Lạc;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Lạc;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

**Nguyễn Công Sinh**