TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7 – NINH BÌNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 49/2026/DS-ST
Ngày: 24-4-2026
V/v: Yêu cầu xác lập quyền sở hữu tài sản do di sản đã hết thời hiệu chia thừa kế.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Bùi Thị Nhung

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trịnh Thị Lan.

Ông Vũ Anh Tuấn.

- Thư ký phiên toà: Ông Vũ Thái Sơn - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình tham gia phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2025/TLST- DS ngày 02 tháng 10 năm 2025 về "Yêu cầu xác lập quyền sở hữu tài sản do di sản đã hết thời hiệu chia thừa kế" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2026/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hòa D, sinh ngày 15-8-1954; căn cước công dân số: 036054000502; nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Hoàng Thị V - Luật sư Văn phòng L4 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh N; có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Mạnh L, sinh ngày 10-02-1975; căn cước công dân số: 001075022094; nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1. Bà Trung Thị T, sinh ngày 01-01-1943; căn cước công dân số:

001143000554; nơi cư trú: Xóm R, xã S, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trung Thị T: Ông Nguyễn Hòa D, sinh ngày 15-8-1954; căn cước công dân số: 036054000502; nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình (theo hợp đồng ủy quyền ngày 16-6-2025).

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh ngày 05-12-1953; căn cước công dân số: 036153001354; nơi cư trú: Số nhà D V, phường V - Q, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N: Ông Nguyễn Hòa D, sinh ngày 15-8-1954; căn cước công dân số: 036054000502; nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình (theo hợp đồng ủy quyền ngày 16-6-2025).

3. Bà Nguyễn Thị T1, sinh ngày 15-4-1958; căn cước công dân số: 036158002080; nơi cư trú: Số nhà F ngõ A, phường N, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T1: Ông Nguyễn Hòa D, sinh ngày 15-8-1954; căn cước công dân số: 036054000502; nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình (theo hợp đồng ủy quyền ngày 07-6-2025).

4. Bà Vũ Thị D1, sinh năm 1957; căn cước công dân số: 036157000924; nơi cư trú: số nhà B đường N, phường N, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị D1: Ông Nguyễn Hòa D, sinh ngày 15-8-1954; căn cước công dân số: 036054000502; nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình (theo văn bản ủy quyền ngày 14-11-2025).

5. Chị Nguyễn Thị H, sinh ngày 29-6-1983; căn cước công dân số: 001183029490; nơi cư trú: Thôn G, xã S, huyện H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị H: Ông Nguyễn Hòa D, sinh ngày 15-8-1954; căn cước công dân số: 036054000502; nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình (theo hợp đồng ủy quyền ngày 16-6-2025)

6. Chị Nguyễn Thị P, sinh ngày 10-01-1978; căn cước công dân số: 001178025400; nơi cư trú: Thôn C, xã S, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị P: Ông Nguyễn Hòa D, sinh ngày 15-8-1954; căn cước công dân số: 036054000502; nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình (theo hợp đồng ủy quyền ngày 24-7-2025)

7. Chị Nguyễn Thị Lan A, sinh ngày 26-12-1981; căn cước công dân số: 001181001862; nơi cư trú: Thôn Đ, xã S, Thành phố Hà Nội;.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Lan A: Ông Nguyễn Hòa D, sinh ngày 15-8-1954; căn cước công dân số: 036054000502; nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình (theo hợp đồng ủy quyền ngày 16-6-2025)

8. Bà Trần Thị Thanh T2, sinh ngày 03-12-1972; căn cước công dân số: 036172018760; nơi cư trú: Số F M, phường N, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thanh T2: Ông Nguyễn Hòa D, sinh ngày 15-8-1954; căn cước công dân số: 036054000502; nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình (theo hợp đồng ủy quyền ngày 07-6-2025)

9. Ông Trần Đức V1, sinh ngày 04-8-1975; căn cước công dân số: 036075009459; nơi cư trú: Số nhà A T, phường T, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Đức V1: Ông Nguyễn Hòa D, sinh ngày 15-8-1954; căn cước công dân số: 036054000502; nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình (theo hợp đồng ủy quyền ngày 07-6-2025).

10. Bà Nguyễn Thị H1, sinh ngày 26-7-1957; căn cước công dân số: 036157001777; nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

11. Ông Nguyễn Kim H2, sinh ngày 21-8-1970; căn cước công dân số: 036070006281; nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Kim H2: Bà Nguyễn Thị H1, sinh ngày 26-7-1957; căn cước công dân số: 036157001777; nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình (theo văn bản ủy quyền ngày 05-8-2025).

12. Bà Nguyễn Thị V2, sinh ngày 05-11-1965; căn cước công dân số: 036165004199; nơi cư trú: Thôn P, xã P, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị V2: Bà Nguyễn Thị H1, sinh ngày 26-7-1957; căn cước công dân số: 036157001777; nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình (theo văn bản ủy quyền ngày 29-7-2025)

13. Anh Phạm Đức H3, sinh ngày 24-02-1987; căn cước công dân số: 036087000248; nơi cư trú: Số nhà A, phố C, phường T, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Đức H3: Bà Nguyễn Thị H1, sinh ngày 26-7-1957; căn cước công dân số: 036157001777; nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình.

14. Bà Nguyễn Thị N1, sinh ngày 08-02-1964; căn cước công dân số: 036164001929; nơi cư trú: Số nhà D đường T, phường N, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

15. Bà Vũ Thị T3, sinh ngày 11-10-1980; căn cước công dân số: 035180002800; nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị T3: Ông Nguyễn Mạnh L, sinh ngày 10-02-1975; căn cước công dân số: 001075022094; nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình (theo văn bản ủy quyền ngày 14-11-2025)

16. Bà Trần Thị Q, sinh ngày 07-8-1974; căn cước công dân số:

036174000697; nơi đăng ký thường trú: tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình; nơi ở hiện nay: Â, xã P, tỉnh Đồng Nai; có đơn xin vắng mặt.

17. Ông Vũ Xuân S, sinh ngày 21-5-1981; căn cước công dân số: 036081022349; nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình; có đơn xin vắng mặt.

18. Ông Trần Đức B, sinh ngày 09-01-1971; căn cước công dân số: 038071009573; nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Đức B: Bà Trần Thị T4, sinh ngày 01-11-1972; căn cước công dân số: 036172013746; nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình (theo văn bản ủy quyền ngày 04-12-2025).

1.9 Bà Trần Thị T4, sinh ngày 01-11-1972; căn cước công dân số: 036172013746; nơi cư trú: tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình; có đơn xin vắng mặt

20. Ông Vũ Long T5, sinh ngày 12-5-1948; căn cước công dân số: 036163001631; nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Long T5: Bà Nguyễn Thị H4, sinh ngày 06-3-1963; căn cước công dân số 036163001631; nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình (theo văn bản ủy quyền ngày 04-12-2025).

21. Bà Nguyễn Thị H4, sinh ngày 06-3-1963; căn cước công dân số 036163001631; nơi cư trú: tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình; có đơn xin vắng mặt.

22. Ông Trần Ngọc A1, sinh ngày 30-01-1969; căn cước công dân số: 036069011344; nơi cư trú: tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình; có đơn xin vắng mặt.

23. Bà Trần Thị Thúy H5, sinh ngày 30-11-1973; căn cước công dân số:036173021324; nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình; có đơn xin vắng mặt

24. Bà Hoàng Thị P1, sinh ngày 01-01-1950; căn cước công dân số: 038150010783; nơi cư trú: Số nhà C đường N, phường T, tỉnh Ninh Bình; có đơn xin vắng mặt.

25. Bà Trần Thị Thanh D2, sinh ngày 07-4-1975, căn cước công dân số: 036175005983; nơi cư trú: Số E Y, phường H, Thành phố Hà Nội; có đơn xin vắng mặt.

26. Ông Trần Hoàng L1, sinh ngày 02-8-1976; căn cước công dân số: 036076016219; nơi cư trú: Số nhà G đường T, phường T, tỉnh Ninh Bình; có đơn

xin vắng mặt.

27. Bà Trần Thị Thúy B1, sinh ngày 18-9-1980, căn cước công dân số: 036180007008, nơi cư trú: Số H Quốc lộ E, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin vắng mặt.

28. Anh Trần Tất T6, sinh ngày 06-02-1983, căn cước công dân số: 036083012860; nơi cư trú: Số nhà C N, phường T, tỉnh Ninh Bình; có đơn xin vắng mặt.

29. Anh Trần Xuân M, sinh ngày 19-4-1984, căn cước công dân số 036084015723; nơi cư trú: Số nhà C N, phường T, tỉnh Ninh Bình; có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện ghi ngày 19-6-2025, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28-11-2025, bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là ông Nguyễn Hòa D đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Trung Thị T, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị T1, bà Vũ Thị D1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị Lan A, bà Trần Thị Thanh T2, ông Trần Đức V1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Hòa D là bà Hoàng Thị V trình bày:

Bố đẻ ông Nguyễn Hòa D tên là Nguyễn Hòa T7 (tức Q1), sinh năm 1912 đã chết ngày 05-6-1984 (âm lịch), mẹ đẻ ông Nguyễn Hòa D là Trần Thị V3 (tức V4), sinh năm 1920 đã chết ngày 25-7-1968 (âm lịch). Khi cụ Nguyễn Hòa T7 và cụ Trần Thị V3 chết các anh chị em trong gia đình ông D đứng ra lo ma chay cho bố mẹ. Trước khi chết bố mẹ ông D sinh sống tại thôn L, xã L, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình). Hai cụ khi chết không để lại di chúc và không để lại nghĩa vụ tài sản. Bố mẹ của ông D sinh được 05 người con gồm: Ông Nguyễn Kim T8, sinh năm 1939, bà Nguyễn Thị T9, sinh năm 1944, bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1953, ông Nguyễn Hòa D, sinh năm 1954 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1958. Ngoài 05 người con trên bố mẹ ông không có con riêng, con nuôi nào khác.

Bố cụ Nguyễn Hòa T7 và Trần Thị V3 tên là gì và chết vào thời gian nào ông D không biết, các cụ đều đã chết trước bố mẹ ông D Trong số 05 người con của cụ Nguyễn Hòa T7 và Trần Thị V3 có ông Nguyễn Kim T8 đã chết năm 2010, bà Nguyễn Thị T9 đã chết năm 2010. Vợ ông Nguyễn Kim T8 tên là Trần Thị Đ, sinh năm 1936, chết năm 2010. Ông Nguyễn Kim T8 và bà Trần Thị Đ có tất cả 05 người con gồm: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1957, bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1959 (đã chết năm 1987), bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1964, bà Nguyễn Thị V2, sinh năm 1965, ông Nguyễn Kim H2, sinh năm 1970. Năm 1975 ông T8 kết hôn

với bà Trung Thị T và sinh được 04 người con gồm: Ông Nguyễn Mạnh L, sinh năm 1975, bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1978, bà Nguyễn Thị Lan A, sinh năm 1981 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1983. Ngoài 09 người con trên ông Nguyễn Kim T8 không còn con riêng, con nuôi nào khác. Chồng bà N2 tên là Phạm Đức H6, ông H6 và bà N2 có 01 người con là Phạm Minh H7, sinh năm 1987. Chồng bà Nguyễn Thị Thanh T10 là Trần Đức T11, đã ly hôn năm 1985. Bà Trần Thị T12 và ông Trần Đức T11 có 03 người con gồm ông Trần Đức V5, sinh năm 1969 (đã chết năm 2023), ông V5 không có vợ, con; bà Trần Thị Thanh T2, sinh năm 1972 và ông Trần Đức V1, sinh năm 1975.

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Thửa đất tranh chấp có địa chỉ tại: Thôn L, xã L, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình). Có nguồn gốc là đất của cha ông, khi cụ T7 và cụ V3 còn sống thì các cụ sinh sống, quản lý, sử dụng thửa đất trên, thửa đất hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay thửa đất trên do gia đình ông Nguyễn Hòa D và ông Nguyễn Mạnh L đang quản lý sử dụng. Ông Nguyễn Kim T8 là người nộp thuế đất từ năm 1984 đến năm 2009, ông T8 mất 2010, từ năm 2010 đến nay ai nộp thuế ông không biết. Theo bản đồ địa chính năm 1977, sổ mục kê của UBND xã L thì thửa đất số 290, tờ bản đồ số 03, diện tích 884m^2 gồm 210m^2 đất ở, 144m^2 đất vườn và 528m^2 đất ao. Theo kết quả đo đạc năm 2004 là thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13.1 (nay là bản đồ địa chính số 65) diện tích 1129,4m2 (trong đó đất ở 419,9 m^2, đất vườn: 447,8 m^2; đất ao: 261,7 m^2).

Trên đất có công trình xây dựng sau:

Năm 2007 ông Nguyễn Kim T8 có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 40m^2, các công trình phụ hiện nay gia đình ông Nguyễn Mạnh L đang quản lý sử dụng.

Ông D có xây dựng 01 căn nhà cấp 4, một số công trình phụ để chăn nuôi..., tường bao xung quanh thửa đất, trên đất còn có một số cây trồng như C, N3, M1…

Tuy nhiên về các công trình xây dựng trên đất và các cây trồng ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông xác định thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13.1 (nay là bản đồ địa chính số 65) diện tích 1129,4m2 là tài sản của cụ Nguyễn Hòa T7 (tức Q1) và Trần Thị V3 (tức V4), là di sản thừa kế của Nguyễn Hòa T7 (tức Q1) và Trần Thị V3 (tức V4) để lại.

Trong sổ mục kê của UBND xã L chủ sử dụng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13.1 là ông Nguyễn Văn T13 nhưng thực tế đúng là thửa đất gia đình ông đang quản lý sử dụng. Nguyễn Văn T13 chính là ông Nguyễn Kim T8. Sau khi Toà án tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc cho thấy ranh giới và diện tích thửa đất có sự thay đổi so với kết quả đo năm 2004, cụ thể: Thửa đất số

22, tờ bản đồ 13.1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Trần Thị Quỳnh L2 sang thửa đất gia đình ông 2,9m^2; Thửa đất số 14, tờ bản đồ 13.1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Đăng T14 và bà Dương Thị H8 lấn sang thửa đất của ông 3,9m^2; thửa đất số 21, tờ bản đồ 13.1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Xuân T15 thì thửa đất của gia đình ông lấn sang 11,5m^2; thửa đất số 138 (nay là 41), tờ bản đồ 13.1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị H4 và ông Vũ Long T5 thửa đất gia đình ông lấn sang 3,7m^2; thửa đất số 43, tờ bản đồ 13.1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Vũ Xuân S lấn sang thửa đất của gia đình ông 1,7m^2; thửa đất số 42, tờ bản đồ 13.1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phạm Đức B2 và bà Trần Thị T4 lấn sang thửa đất của ông 2,7m^2. Nguyên nhân dẫn đến ranh giới thửa đất có sự thay đổi là do thửa đất của ông rất rộng, tiếp giáp với nhiều thửa đất xung quanh và phần tiếp giáp với đất nhà ông là đất vườn, ao, trong quá trình sử dụng đất thì gia đình ông xây tường bao có lắn cho thẳng thửa đất, không xác định chính xác toạ độ. Phần diện tích đất lấn chiếm thì các thửa đất xung quanh cũng chỉ là đất trống chưa xây dựng công trình gì và tất cả các thửa đất đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông sẽ phá bỏ tường bao xung quanh trả lại ranh giới thửa đất đúng như hiện trạng đo đạc năm 2004 và đề nghị Toà án giải quyết vụ án về ranh giới, diện tích thửa đất theo kết quả đo đạc năm 2004, sổ mục kê, bản đồ địa chính năm 2004 của UBND xã L (nay là phường T, tỉnh Ninh Bình).

Nay ông Nguyễn Hòa D khởi kiện đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng thửa đất của gia đình ông Nguyễn Hòa D theo kết quả đo đạc năm 2004 là thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13.1 (nay là bản đồ địa chính số 65) diện tích 1129,4m^2 là di sản của bố mẹ ông để lại. Trong tổng diện tích đất 1129,4m2 chia cho ông Nguyễn Kim H2 và ông Nguyễn Mạnh L diện tích 355m^2 đất và cắt 27,4 m^2 đất làm lối đi vào thửa đất của ông L và ông H2; tổng cộng là 382,4m^2. Chia cho ông Nguyễn Hòa D 747m^2. Diện tích đất ở, đất vườn, đất ao chia theo tỷ lệ đất được chia.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Cụ thể, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 14.396.000 đồng, ông chịu 9.598.300 đồng, ông L chịu 4.798.700 đồng.

2. Tại bản tự khai ghi ngày 16-10-2025 và trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn là ông Nguyễn Mạnh L đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị T3 trình bày:

Ông nhất trí với lời khai của ông Nguyễn Hòa D về thời gian chết của cụ Nguyễn Hòa T7 (tức Q1) và bà nội ông là Trần Thị V3 (tức Vườn), những người thừa kế, thừa kế thế vị, người thừa kế chuyển tiếp của cụ Nguyễn Hòa T7 (tức Q1)

và cụ Trần Thị V3 (tức V4), nhất trí về nguồn gốc, quá trình hình thành, tài sản trên đất và quá trình quản lý, sử dụng di sản thừa kế

Ông xác định thửa đất số thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13.1 (nay là bản đồ địa chính số 65) diện tích 1129,4m2 là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Hòa T7 (tức Q1) và Trần Thị V3 (tức V4).

Ông cũng nhất trí với lời khai của ông Nguyễn Hòa D về việc ranh giới và diện tích thửa đất có sự thay đổi so với kết quả đo đạc năm 2004. Nguyên nhân dẫn đến ranh giới có sự thay đổi là do thửa đất của ông rất rộng, tiếp giáp với nhiều thửa xung quanh và phần tiếp giáp với đất nhà ông toàn là đất vườn, ao, trong quá trình sử dụng đất thì gia đình ông xây tường bao có lấn cho thẳng thửa đất, không xác định chính xác toạ độ. Phần diện tích đất lấn chiếm thì các thửa đất xung quanh cũng chỉ là đất trống chưa xây dựng công trình gì và tất cả các thửa đất đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông sẽ phá bỏ tường bao xung quanh trả lại ranh giới thửa đất đúng như hiện trạng đo đạc năm 2004. Ông cũng đề nghị Toà án giải quyết vụ án về ranh giới, diện tích thửa đất theo kết quả đo đạc năm 2004, sổ mục kê, bản đồ địa chính năm 2004 của Ủy ban nhân dân xã L (nay là phường T, tỉnh Ninh Bình).

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hòa D ông có quan điểm như sau: Đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng thửa đất của gia đình ông theo kết quả đo đạc năm 2004 là thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13.1 (nay là bản đồ địa chính số 65) diện tích 1129,4m^2 là di sản của ông bà nội ông để lại. Trong tổng diện tích đất 1129,4m^2 chia cho ông Nguyễn Kim H2 và ông (Nguyễn Mạnh L) diện tích 355m^2 đất và cắt 27,4 m^2 đất làm ngõ đi vào thửa đất của ông L và ông H2 tổng cộng là 382,4m^2. Chia cho ông Nguyễn Hòa D 747m^2. Diện tích đất ở, đất vườn, đất ao chia theo tỷ lệ đất được chia..

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông L nhất trí chi phí xem xét thẩm đinh và định giá tài sản 14.396.000 đồng, ông D chịu 9.598.300 đồng, ông Long C1 4.798.700 đồng.

3. Tại bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H1 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Kim H2, bà Nguyễn Thị V2, anh Phạm Đức H3 trình bày: Bà Hoàn toàn nhất trí với lời khai của ông Nguyễn Mạnh L.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hòa D bà có quan điểm như sau: Đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng thửa đất của gia đình bà theo kết quả đo đạc năm 2004 là thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13.1 (nay là bản đồ địa chính số 65) diện tích 1129,4m^2 là di sản của ông bà nội bà để lại. Trong tổng diện tích đất 1129,4m^2 chia cho ông Nguyễn Kim H2 và ông Nguyễn Mạnh L diện tích 355m^2 đất và cắt 27,4 m^2 đất làm ngõ đi vào thửa đất của ông L và ông H2 tổng cộng là

382,4m^2. Chia cho ông Nguyễn Hòa D 747m^2. Diện tích đất ở, đất vườn, đất ao chia theo tỷ lệ đất được chia.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Tại bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N1 trình bày: Bà Hoàn toàn nhất trí với lời khai của ông Nguyễn Mạnh L.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hòa D bà có quan điểm như sau: Đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng thửa đất của gia đình bà theo kết quả đo đạc năm 2004 là thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13.1 (nay là bản đồ địa chính số 65) diện tích 1129,4m^2 là di sản của ông bà nội bà để lại. Trong tổng diện tích đất 1129,4m^2 chia cho ông Nguyễn Kim H2 và ông Nguyễn Mạnh L diện tích 355m^2 đất và cắt 27,4 m^2 đất làm ngõ đi vào thửa đất của ông L và ông H2 tổng cộng là 382,4m^2. Chia cho ông Nguyễn Hòa D 747m^2. Diện tích đất ở, đất vườn, đất ao chia theo tỷ lệ đất được chia.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

5. Tại bản tự khai ngày 10-12-2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Q trình bày: Về nguồn gốc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 13.1 trước đây được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bố mẹ chồng bà là cụ Vũ Văn T16 và cụ Trần Thị Thai . Sau đó bố mẹ chồng bà chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng bà. Năm 2018 chồng bà chết nên bà đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên sang tên bà là Trần Thị Quỳnh .1 Về ranh giới thửa đất: Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình bà đã nhờ cơ quan chuyên môn đo đạc và bà đã xây tường bao xung quanh và gia đình bà sử dụng đúng phần diện tích được cấp giấy chứng nhận. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình bà.

6. Tại đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 04-12-2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Hải đồng T17 là người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Long T5 trình bày: Theo kết quả đo đạc thì thửa đất nhà bà và thửa đất số 29 có lấn chiếm sang nhau. Hiện tại gia đình bà mới xây tường bao và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông D không có yêu cầu gì nên bà cũng nhất trí và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà gia đình bà đã được cấp.

7. Tại đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 04-12-2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T4 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Đức B2 trình bày: Theo kết quả đo đạc thì thửa đất nhà bà có lấn sang thửa đất số 29, tờ bản đồ 13.1. Hiện tại gia đình bà cũng chưa xây công trình gì, thửa đất của gia đình bà cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề

nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà gia đình bà đã được cấp.

8. Tại bản tự khai ngày 09-12-2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Xuân S trình bày: Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất số 43, tờ bản đồ 13.1 trước đây được cấp giấy chứng nhận mang tên bác ông là Trần Thị Q1. Vào năm 2023 bà Q1 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông. Hiện nay thửa đất trên được cấp giấy chứng nhận quyến sử dụng đất mang tên Vũ Xuân S, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 177091 ngày 03-01-2023. Về ranh giới thửa đất: Theo kết quả đo đạc thì hiện nay thửa đất của gia đình ông và thửa đất số 29 có biến động. Tuy nhiên hiện nay vị trí giáp với thửa đất số 29, nhà ông vẫn là đất trống, ông chưa xây dựng công trình gì. Từ khi được cấp giấy chứng nhận gia đình ông chỉ sử dụng đúng phần diện tích gia đình ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông theo kết quả đo đạc năm 2004.

9. Tại bản tự khai ngày 09-12-2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị P1, anh Trần Hoàng L1, anh Trần Tất T6, anh Trần Xuân M trình bày: Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ 13.1 trước đây được cấp giấy chứng nhận mang tên ông Trần Xuân T15, ông T15 chết ngày 25- 8-2025. Bố mẹ của ông T15 đều đã chết trước ông T15 rất lâu rồi. Ông Trần Xuân T15 và bà Hoàng Thị P1 sinh được 05 người con gồm: Trần Thị Thanh D2, sinh ngày 07-4-1975, Trần Hoàng L1, sinh ngày 02-8-1976, Trần Thị Thúy B1, sinh ngày 18-9-1980, Trần Tất T6, sinh ngày 06-02-1983 và Trần Xuân M, sinh ngày 19-04-1984. Ngoài 05 người con trên ông T15 không có người con riêng con nuôi nào khác. Về nguồn gốc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13.1 trước đây là tài sản của bố mẹ ông T15, sau đó chuyển nhượng cho ông T15. Hiện nay thửa đất trên được cấp giấy chứng nhận quyến sử dụng đất mang tên ông Trần Xuân T15, do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 28-9-2008. Về ranh giới thửa đất: Theo kết quả đo đạc thì hiện nay thửa đất số 29, tờ bản đồ 13.1 có lấn sang thửa đất của gia đình ông T15 hơn 10 m^2. Tuy nhiên hiện nay vị trí giáp với thửa đất số 29 vẫn là đất trống, chưa xây dựng công trình gì. Từ khi được cấp giấy chứng nhận gia đình ông T15 chỉ sử dụng đúng phần diện tích gia đình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo đúng ranh giới trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T15, theo kết quả đo đạc năm 2004.

10. Tại bản tự khai ngày 09-12-2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Ngọc A1 và bà Trần Thị Thúy H5 trình bày: Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất số 14, tờ bản đồ 13.1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28-8-2006 mang tên cụ Trần Đăng T14 và cụ Dương Thị H8. Cụ T14 đã chết năm 2009, cụ H5 chết năm 2024. Hai cụ sinh được 02 người con là ông Trần Ngọc A1, sinh năm 1969 và bà Trần Thị Thúy H5, sinh năm 1973. Về

ranh giới thửa đất: Theo kết quả đo đạc thì hiện nay thửa đất của gia đình cụ T14 và cụ H8 và thửa đất số 29 có biến động. Tuy nhiên hiện nay vị trí giáp với thửa đất số 29 vẫn là đất trống, gia đình ông, bà chưa xây dựng công trình gì. Từ khi được cấp giấy chứng nhận gia đình ông, bà chỉ sử dụng đúng phần diện tích gia đình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình ông, bà theo kết quả đo đạc năm 2004.

11. Tại biên bản thu thập tài liệu chứng cứ ngày 27-11-2025 và ngày 03-12-2025 tại Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Ninh Bình: Theo bản đồ địa chính và sổ mục kê xã L năm 1977 thì trên bản đồ thể hiện thửa đất 290, mang tên "Quý", diện tích 984m^2, trong đó đất thổ canh là 354m^2, đất ao là 445m^2 và đất thổ cư là 185m^2. Tại sổ mục kê và bản đồ địa chính năm 2004 xã L (cũ) thể hiện là thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13.1 (nay là tờ bản đồ số 65) thì tên chủ sử dụng đất là Nguyễn Văn T13, diện tích là 1129,4m^2, trong đó đất vườn là 447,8m^2, đất ao là 261,7m^2, đất ở là 419,9m^2. Theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 29, tờ bản đồ 13.1 có diện tích 1133,4m^2. Nguyên nhân diện tích và ranh giới thửa đất có sự thay đổi là do có sự sai số giữa các lần đo đạc hoặc trong quá trình sử dụng các hộ dân tự ý trao đổi đất cho nhau hoặc do nguyên nhân khách quan nên địa phương không khẳng định được.

Theo bản đồ địa chính năm 1977 xã L (cũ) thể hiện thửa đất số 294, tờ bản đồ số 3, diện tích 371m^2 không ghi tên chủ sử dụng. Tại sổ mục kê năm 1977 xã L ghi là "Bỏ" và không ghi diện tích, lý do tại sao ghi là bỏ và không ghi diện tích thì địa phương không có cơ sở để khẳng định. Theo hồ sơ lưu trữ tại Phòng Kinh tế hạ tầng và Đô thị phường T, tỉnh Ninh Bình thửa đất 294 chỉ được thể hiện tại bản đồ địa chính năm 1977 và sổ mục kê năm 1977. Theo bản đồ địa chính và sổ mục kê năm 2004 đến nay thì không còn được thể hiện thửa đất số 294.

Hiện tại thửa đất số 29, tờ bản đồ 13.1 chưa có phương án cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì lý do thiếu thủ tục tư pháp. Ủy ban nhân dân phường T chưa nhận được đơn khiếu nại, tranh chấp đất của các hộ xung quanh thửa đất số 29, tờ bản đồ 13.1 (nay là bản đồ số 65). Các hộ xung quanh đều đã có phương án xử lý nghĩa vụ tài chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính và sổ mục kê năm 2004.

13. Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp. Kết quả như sau:

Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13.1 (nay là bản đồ địa chính số 65) diện tích 1129,4m2 (trong đó đất ở 419,9 m^2, đất vườn: 447,8 m^2; đất ao: 261,7 m^2), có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 21, thửa số 14 và thửa đất số 22. Phía Nam giáp thửa đất số 41 và đường ngõ, phía Đông giáp thửa đất số 28, thửa

đất số 69 và một phần thửa đất số 41. Phía Tây giáp thửa đất số 62 và thửa đất số 36.

Giá trị thửa đất:

- Đất ở (ONT) là : 2.309.450.000 (hai tỷ ba trăm linh chín triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng.

- Đất nuôi trồng thủy sản (NTS) và đất trồng cây lâu năm (CLN) là 1.419.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm mười chín triệu) đồng.

- Công trình trên đất do ông Nguyễn Hòa D đang quản lý, sử dụng có giá trị: 53.403.658 đồng.

- Công trình trên đất do ông Nguyễn Mạnh L đang quản lý, sử dụng có giá trị: 126.668.558 đồng.

- Các cây trồng trên đất như N3, M1, X, C2... các đương sự thống nhất không đề nghị định giá.

14. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nam Định. tỉnh Nam Định trình bày quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử như sau:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã được đảm bảo việc thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 611, Điều 612, Điều 613, Điều 623, Điều 651, Điều 652, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 134, Điều 135, Điều 137 Luật Đất đai 2024; Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 12; Điều 26; Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi; Căn cứ quyết định số 192/2025/QĐ-UBNA ngày 31-12-2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh N.

1. Xác định thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13.1 (nay là bản đồ địa chính số 65) diện tích 1129,4m2 (trong đó đất ở 419,9 m2, đất vườn: 447,8 m2; đất ao: 261,7 m2); địa chỉ: tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Hòa T7 (tức Q1) và cụ Trần Thị V3 (tức V4).

2. Chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Hòa T7 (tức Q1) và cụ Trần Thị V3 (tức Vườn) bằng hiện vật, cụ thể như sau:

Chia cho ông Nguyễn Hòa D được quyền quản lý, sử dụng diện tích 747m2 đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13.1 (nay là bản đồ địa chính số 65), địa chỉ: tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình.

Chia cho ông chia cho ông Nguyễn Kim H2 và ông Nguyễn Mạnh L được quyền quản lý, sử dụng diện tích 355m2 đất và cắt 27,4 m2 đất làm lối đi vào thửa đất của ông L và ông H2; tổng cộng là 382,4m2 và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13.1 (nay là bản đồ địa chính số 65), địa chỉ: tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình.

Diện tích đất ở, đất vườn, đất ao sẽ chia theo tỷ lệ đất được chia.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hòa D được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Mạnh L và ông Nguyễn Kim H2 phải liên đới nộp án phí theo quy định của pháp luật.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng:

[1.1] Về thời hiệu và quan hệ tranh chấp: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời khai thống nhất của các đương sự thì cụ Nguyễn Hòa T7 (tức Q1), sinh năm 1912 đã chết ngày 05-6-1984 (âm lịch) và cụ Trần Thị V3 (tức V4), sinh năm 1920 đã chết ngày 25-7-1968 (âm lịch). Hai cụ đều chết trước ngày 10-9-1990, là ngày công bố Pháp lệnh thừa kế) nên thời hiệu chia di sản thừa kế là bất động sản được thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Pháp lệnh thừa kế và hướng dẫn tại Nghị quyết số 02 ngày 19-10-1990 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì thời hiệu khởi kiện được tính từ ngày 10-9-1990. Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 688, khoản 1 Điều 623 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thời hiệu yêu cầu chia thừa kế với bất động sản là 30 năm, ngày 19-6-2025 nguyên đơn khởi kiện là đã quá 30 năm nên thời hiệu khởi kiện đối với phần di sản của cụ Nguyễn Hòa T7 (T) và cụ Trần Thị V3 (tức V4) đã hết thời hiệu khởi kiện. Hiện nay di sản do ông Nguyễn Hòa D và ông Nguyễn Mạnh L đang trực tiếp quản lý và sử dụng. Nguyên đơn là ông Nguyễn Hòa D khởi kiện "Yêu cầu xác lập quyền sở hữu tài sản do di sản đã hết thời hiệu chia thừa kế" là đúng quy định tại khoản 14 Điều 26 cua Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn là ông Nguyễn Mạnh L có nơi cư trú tại: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình. Căn cứ Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình.

[1.3]. Về sự vắng mặt của đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Q, ông Vũ Xuân S, ông Trần Đức B, bà Trần Thị T4, ông Vũ Long T5, bà Nguyễn Thị H4, ông Trần Ngọc A1, bà Trần Thị Thúy H5, bà Hoàng Thị P1, bà Trần Thị Thanh D2, ông Trần Hoàng L1, bà Trần Thị Thúy B1, anh Trần Tất T6, anh Trần Xuân M có đơn xin vắng mặt; do đó Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2]. Về người thừa kế.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai thống nhất của các đương sự, Cụ Nguyễn Hòa T7 (tức Q1) và cụ Trần Thị V3 (tức V4) là vợ chồng, hai cụ sinh được 05 người con gồm: Ông Nguyễn Kim T8, sinh năm 1939, bà Nguyễn Thị T9, sinh năm 1944, bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1953, Nguyễn Hòa D, sinh năm 1954 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1958. Ngoài 05 người con trên hai cụ không có con riêng, con nuôi nào khác. Bố mẹ 02 cụ đều đã chết trước cụ T7 và cụ V3.

Trong số 05 người con của cụ Nguyễn Hòa T7 và cụ Trần Thị V3 thì ông Nguyễn Kim T8 đã chết năm 2010, bà Nguyễn Thị T9 đã chết năm 2010. Vợ ông Nguyễn Kim T8 tên là Trần Thị Đ, sinh năm 1936, chết năm 2010. Ông Nguyễn Kim T8 và bà Trần Thị Đ có tất cả 05 người con gồm: Nguyễn Thị H1, sinh năm 1957, Nguyễn Thị N2, sinh năm 1959 (đã chết năm 1987), Nguyễn Thị N1, sinh năm 1964, Nguyễn Thị V2, sinh năm 1965, Nguyễn Kim H2, sinh năm 1970. Năm 1975 ông T8 kết hôn với bà Trung Thị T và sinh được 04 người con gồm: Nguyễn Mạnh L, sinh năm 1975, Nguyễn Thị P, sinh năm 1978, Nguyễn Thị Lan A, sinh năm 1981 và Nguyễn Thị H, sinh năm 1983. Ngoài 09 người con trên ông Nguyễn Kim T8 không còn con riêng, con nuôi nào khác. Chồng bà N2 tên là Phạm Đức H6, ông H6 và bà N2 có 01 người con là Phạm Minh H7, sinh năm 1987. Chồng bà Nguyễn Thị Thanh T10 là Trần Đức T11, đã ly hôn năm 1985. Bà Trần Thị T12 và ông Trần Đức T11 có 03 người con gồm Trần Đức V5, sinh năm 1969 (đã chết năm 2023), ông V5 không có vợ, con; bà Trần Thị Thanh T2, sinh năm 1972 và ông Trần Đức V1, sinh năm 1975.

Căn cứ quy định tại Điều 613, điểm a khoản 1 Điều 651, Điều 652 Bộ luật Dân sự năm 2015 những người được hưởng thừa kế, thừa kế thế vị, thừa kế chuyển tiếp của cụ Nguyễn Hòa T7 và cụ Trần Thị V3 gồm: Bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Hòa D, bà Nguyễn Thị T1, bà Trung Thị T, bà Trần Thị Thanh T2, ông Trần Đức V1, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị V2, ông Nguyễn Kim H2, ông Nguyễn Mạnh L, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị Lan A, bà Nguyễn Thị H, anh Phạm Minh H7.

[3]. Nội dung tranh chấp

[3.1] Về nguồn gốc tài sản tranh chấp: Các đương sự đều thống nhất trình bày thửa đất tranh chấp có địa chỉ tại thôn L, xã L, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình). Có nguồn gốc là đất của cha ông, khi cụ T7 và cụ V3 còn sống thì các cụ sinh sống, quản lý, sử dụng thửa đất trên. Thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay thửa đất trên do gia đình ông Nguyễn Hòa D và ông Nguyễn Mạnh L đang quản lý sử dụng. Theo bản đồ địa chính năm 1977, sổ mục kê của UBND xã L thì thửa đất số 290, tờ bản đồ số 03, mang tên "Quý", diện tích 884m^2 gồm 210m^2 đất ở, 144m^2 đất vườn và 528m^2 đất ao. Theo sổ mục kê, bản đồ địa chính năm 2004 của UBND xã L (nay là UBND phường T) là thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13.1 (nay là bản đồ địa chính số 65) diện tích 1129,4m2 (trong đó đất ở 419,9 m^2, đất vườn: 447,8 m^2; đất ao: 261,7 m^2). Như vậy thửa đất có tên trong sổ mục kê, sổ địa chính của Ủy ban nhân dân xã L từ năm 1977 nên thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai năm 2024.

Các đương sự thống nhất đề nghị sử dụng diện tích đo đạc năm 2004 làm kết quả giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy, theo kết quả đo đạc của Trung tâm phát triển quỹ đất - Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N ngày 23-12-2025 thì diện tích thực tế của thửa đất trên là 1133,4 m^2, hiện trạng vị trí thửa đất, ranh giới thửa đất có sự thay đổi so với kết quả đo đạc năm 2004, có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu đo đạc năm 2004, có sự lấn chiếm với những người sử dụng đất liền kề. Do đó diện tích đất tranh chấp không được xác định theo số liệu đo đạc thực tế theo quy đinh tại khoản 6 Điều 135 Luật Đất đai năm 2024. Hội đồng xét xử xét thấy sử dụng diện tích đo đạc năm 2004 xác định diện tích thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13.1 (nay là bản đồ địa chính số 65) diện tích 1129,4m2 (trong đó đất ở 419,9 m^2, đất vườn: 447,8 m^2; đất ao: 261,7 m^2) là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Hòa T7 (tức Q1 và cụ Trần Thị V3 (tức V4) để lại và làm kết quả giải quyết vụ án.

[3.2] Về tranh chấp với các hộ xung quanh.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp ngày 11-11-2025 và kết quả đo đạc của Trung tâm phát triển quỹ đất - Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N ngày 23-12-2025 thì diện tích thực tế của thửa đất trên là 1133,4 m^2, chênh lệch diện tích so với diện tích đo đạc năm 2004 là 04m^2. Trong đó thửa đất số 22, tờ bản đồ 13.1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Trần Thị Quỳnh L2 sang thửa đất số 29 là 2,9m^2; Thửa đất số 14, tờ bản đồ 13.1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Đăng T14 và bà Dương Thị H8 lấn sang thửa đất số 29 là 3,9m^2; thửa đất số 21, tờ bản đồ 13.1, thửa đất số 29 lấn chiếm sang thửa đất số số 21, tờ bản đồ 13.1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Xuân T15 11,5m^2; thửa đất số 29 lấn sang thửa đất số 138 (nay

là 41), tờ bản đồ 13.1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị H4 và ông Vũ Long T5 là 3,7m^2; thửa đất số 43, tờ bản đồ 13.1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Vũ Xuân S lấn sang thửa đất số 29 là 1,7m^2; thửa đất số 42, tờ bản đồ 13.1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phạm Đức B2 và bà Trần Thị T4 lấn sang thửa đất số 29 là 2,7m^2.

Nguyên nhân dẫn đến ranh giới có sự thay đổi là do thửa đất rất rộng, tiếp giáp với nhiều thửa xung quanh và phần tiếp giáp với thửa đất ông D và ông L đang quản lý sử dụng chỉ là đất vườn, ao, trong quá trình sử dụng đất thì gia đình ông D và ông L xây tường bao có lắn cho thẳng thửa đất, không xác định chính xác toạ độ. Phần diện tích đất lấn chiếm thì các thửa đất xung quanh chỉ là đất trống chưa xây dựng công trình gì và tất cả các thửa đất đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tất cả các đương sự đều đề nghị Tòa án giải quyết ranh giới thửa đất đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, gia đình ông L, ông D có quan điểm phá bỏ tường bao xung quanh trả lại ranh giới thửa đất đúng như hiện trạng đo đạc năm 2004 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho các hộ có sự lấn chiếm. Do đó Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết về tranh chấp với những người sư dụng đất liền kề trong vụ án này. Nếu các đương sự không thỏa thuận giải quyết được thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

[3.2] Về các công trình xây dựng trên thửa đất:

Các công trình xây dựng trên đất các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét để chia, sau này chia diện tích đất nếu các công trình xây dựng thuộc diện tích đất chia cho ai thì người đó có quyền định đoạt.

Trên thửa đất còn có một số cây Nhãn, M1, X, C2... có giá trị không đáng kể nên các đương sự đề nghị không kiểm đếm và định giá. Sau này Toà án phân chia đất, trên đất của ai có cây nào thì người đó được hưởng.

[4]. Căn cứ mục [3.1] và mục [3.2] xác định thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13.1 (nay là bản đồ địa chính số 65) diện tích 1129,4m2 (trong đó đất ở 419,9 m^2, đất vườn: 447,8 m^2; đất ao: 261,7 m^2) là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Hòa T7 (tức Q1) và cụ Trần Thị V3 (tức V4) để lại. Do thời hiệu chia thừa kế đã hết, di sản hiện nay do ông Nguyễn Hòa D và ông Nguyễn Mạnh L đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Căn cứ quy định tại khoan 1 Điều 623 Bộ luật dân sự năm 2015 thì di sản thuộc về ông Nguyễn Hòa D và ông Nguyễn Mạnh L. Tuy nhiên các đương sự cùng thỏa thuận chia di sản cho ông Nguyễn Hòa D, ông Nguyễn Mạnh L và ông Nguyễn Kim H2. Xét đây là sự thỏa thuận tự nguyện của các đương sự, không trái quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Căn cứ Biên bản định giá tài sản, tài sản của cụ có tổng giá trị là 3.728.450.000 (ba tỷ bảy trăm hai mươi tám triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng. Trong đó đất ở: 2.309.450.000 (hai tỷ ba trăm linh chín triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng. Đất vườn và đất ao là 1.419.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm mười chín triệu) đồng.

[4.1]. Chia tài sản bằng hiện vật:

Các đương sự thống nhất thỏa thuận trong tổng diện tích đất 1129,4m2 chia cho ông Nguyễn Kim H2 và ông Nguyễn Mạnh L diện tích 355m^2 đất và cắt 27,4 m^2 đất làm lối đi vào thửa đất của ông L và ông H2; tổng cộng là 382,4m^2. Chia cho ông Nguyễn Hòa D 747m^2. Diện tích đất ở, đất vườn, đất ao sẽ chia theo tỷ lệ đất được chia.

Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của thửa đất thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13.1 (nay là bản đồ địa chính số 65), thửa đất có diện tích lớn đủ điều kiện để tách thửa, trên đất chỉ có công trình xây dựng kiên cố của gia đình ông Nguyễn Hòa D và gia đình ông Trần Mạnh L3, diện tích còn lại hầu hết là các loại đất thành phần; do đó để bảo đảm quyền lợi của các đương sự, đảm bảo giá trị công trình và tính có giá trị của thửa đất, Hội đồng xét xử chia tài sản bằng hiện vật là đất cho các đương sự sử dụng là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 660 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thửa đất hiện nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử sẽ chia đất ở (ONT), đất ao (CNL) và đất vườn (NTS) cho người được chia tài sản theo tỷ lệ từng loại đất để đảm bảo tính công bằng cho người được chia đất và phù hợp với quy định của pháp luật và sự thỏa thuận của các đương sự. Các đương sự không đề nghị Toà án giải quyết về các công trình xây dựng trên đất và đề nghị được giao cho vị trí đất có các công trình mà họ đang quản lý, sử dụng, xét thấy gia đình ông L3 đã xây dựng nhà kiên cố, sinh sống ổn định nhiều năm, gia đình ông D cũng xây dựng một số công trình trên đất nếu phá dỡ sẽ ảnh hưởng đến công trình nên Hội đồng xét xử sẽ chia cho ông Nguyễn Hòa D vị trí đất có công trình xây dựng của gia đình ông D đang quản lý, sử dụng, chia cho ông Nguyễn Mạnh L vị trí đất có công trình xây dựng gia đình ông L đang quản lý sử dụng, cụ thể như sau:

Chia cho ông Nguyễn Hòa D được quyền quản lý, sử dụng diện tích 747m^2 đất, trong đó (đất ở: 250 m^2; đất ao: 190 m^2, đất vườn: 307 m^2). Tổng trị giá tài sản: 2.369.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm sáu mươi chín triệu đồng).

Chia cho ông Nguyễn Kim H2 và ông Nguyễn Mạnh L được quyền quản lý, sử dụng diện tích 355m^2 đất và cắt 27,4 m^2 đất làm lối đi vào thửa đất của ông L và ông H2; tổng cộng là 382,4m^2; trong đó (đất ở: 169,9 m^2; đất ao: 71,7 m^2, đất

vườn: 140,8 m^2). Tổng trị giá tài sản: 1.359.450.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi chín triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

[11] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chi phí xem xét thẩm đinh và định giá tài sản tổng cộng là 14.396.000 đồng. Các đương sự đã thống nhất thỏa thuận công D nộp 9.598.300 đồng, ông L nộp 4.798.700 đồng. Xét quan điểm của các đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do ông D đã nộp toàn bộ số tiền 14.396.000 đồng nên ông L có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông D số tiền 4.798.700 đồng (ông L đã thanh toán xong cho ông D).

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hòa D là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn nộp án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Mạnh L và ông Nguyễn Kim H2 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tài sản được chia trên thực tế; cụ thể ông Nguyễn Mạnh L và ông Nguyễn Kim H2 được chia tài sản trị giá 1.359.450.000 đồng. Vì vậy ông Nguyễn Mạnh L và ông Nguyễn Kim H2 phải liên đới chịu án phí: 36.000.000 đồng + 3% x (1.359.450.000 đồng - 800.000.000 đồng) = 52.783.500 đồng (năm mươi hai triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn năm trăm đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 611, Điều 612, Điều 613, Điều 623, Điều 651, Điều 652, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 134, Điều 135, Điều 137 Luật Đất đai 2024;

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 12; Điều 26; Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi;

- Căn cứ quyết định số 192/2025/QĐ-UBNA ngày 31-12-2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh N.

1. Xác định thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13.1 (nay là bản đồ địa chính số 65) diện tích 1129,4m2 (trong đó đất ở 419,9 m^2, đất vườn: 447,8 m^2; đất ao: 261,7 m^2); địa chỉ: tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Hòa T7 (tức Q1) và cụ Trần Thị V3 (tức V4).

2. Chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Hòa T7 (tức Q1) và cụ Trần Thị V3 (tức V4) bằng hiện vật cụ thể như sau:

Chia cho ông Nguyễn Hòa D được quyền quản lý, sử dụng diện tích 747m^2 đất, trong đó (đất ở: 250 m^2; đất ao: 190 m^2, đất vườn: 307 m^2) tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13.1 (nay là bản đồ địa chính số 65), địa chỉ: tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình, được giới hạn bởi các điểm 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 về 3 và các tài sản gắn liền với đất (có sơ đồ phân chia quyền sử dụng đất kèm theo bản án).

Chia cho ông chia cho ông Nguyễn Kim H2 và ông Nguyễn Mạnh L được quyền quản lý, sử dụng diện tích 355m^2 đất và cắt 27,4 m^2 đất làm lối đi vào thửa đất của ông L và ông H2; tổng cộng là 382,4m^2; trong đó (đất ở: 169,9 m^2; đất ao: 71,7 m^2, đất vườn: 140,8 m^2) tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13.1 (nay là bản đồ địa chính số 65), địa chỉ: tổ dân phố L, phường T, tỉnh Ninh Bình, được giới hạn bởi các điểm 18, 19, 20, 21, 22, 23, 3, 2, 1, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24 về 18 và các tài sản gắn liền với đất (có sơ đồ phân chia quyền sử dụng đất kèm theo bản án).

Buộc ông Nguyễn Hòa D có nghĩa vụ bàn giao đất cho ông Nguyễn Mạnh L và ông Nguyễn Kim H2. Buộc ông Nguyễn Mạnh L có nghĩa vụ bàn giao đất cho ông Nguyễn Hòa D.

3. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự được chia quyền sử dụng đất có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

4. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Mạnh L có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Nguyễn Hòa D chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 4.798.700 đồng (bốn triệu bảy trăm chín mươi tám nghìn bảy trăm đồng) (hai bên đã thanh toán cho nhau xong).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hòa D được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Mạnh L và ông Nguyễn Kim H2 phải liên đới nộp số tiền 52.783.500 đồng (năm mươi hai triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn năm trăm đồng).

6. Về quyền kháng cáo: Ông Nguyễn Hòa D, ông Nguyễn Mạnh L, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị N1, bà Trung Thị T, bà Nguyễn Thị N, bà Vũ Thị D1, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị Lan A, bà Nguyễn Thị Thanh T18, ông Trần Đức V1, ông Nguyễn Kim H2, bà Nguyễn Thị V2, anh Phạm Đức H3, bà Vũ Thị T3 có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Trần Thị Q, ông Vũ Xuân S, ông Trần Đức B, bà Trần Thị T4, ông Vũ Long T5, bà Nguyễn Thị H4, ông Trần Ngọc A1, bà Trần Thúy H5, bà Hoàng Thị P1, chị Trần Thị Thanh D2, anh Trần Hoàng L1,

chị Trần Thị Thúy B1, anh Trần Tất T6, anh Trần Xuân M được quyền làm đơn kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui định tại các Điều 6 Điều 7, 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND khu vực 7 - Ninh Bình;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình;
- Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Thị Nhung