

Bản án số: 06/2025/DS-ST

Ngày: 08 - 8 - 2025

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Chí Trung và bà Nguyễn Thị Chương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Chính - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân khu vực 5 - Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Ninh Bình tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Oanh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2025/TLST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2025, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 02/2025/QĐST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: - Chị Vũ Thị N, sinh năm 1987

- Anh Nhữ Văn Đ, sinh năm 1985

Đều ở địa chỉ: Tổ 8, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam (nay là tổ 8, phường P, tỉnh Ninh Bình).

2/ Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Tổ 8, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam (nay là tổ 8, phường P, tỉnh Ninh Bình).

(Phiên tòa có mặt anh Đ, chị N; vắng mặt bà T không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/3/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Vũ Thị N và anh Nhữ Văn Đ trình bày:

Vào tháng 10/2023, vợ chồng anh chị có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng của ông Trần Văn B đối với thửa đất số 515, tờ bản đồ số PL16, diện tích 68m² đất ở, tại tổ 8, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam (nay là phường P, tỉnh Ninh Bình). Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng và được công chứng tại văn phòng công chứng (anh chị không nhớ công chứng tại văn phòng công chứng nào, anh chị cũng không giữ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất); trình tự, thủ tục chuyển nhượng được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật; thửa đất đã được Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam (nay là Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Ninh Bình) cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số DM 946702 ngày 20/10/2023 mang tên ông Nhữ Văn Đ và bà Vũ Thị N, sổ vào sổ cấp GCN: VP 13798. Trước khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng anh chị có tìm hiểu về thửa đất thì được UBND phường Lê Hồng Phong cho biết thửa đất sử dụng đúng hiện trạng như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có tranh chấp với các hộ liền kề. Đến tháng 7/2024, vợ chồng anh chị xây nhà trên thửa đất nêu trên thì phát hiện bà Nguyễn Thị T là hàng xóm đã tự ý xây dựng bức tường chắn mặt tiền thửa đất của vợ chồng anh chị nên anh chị không có lối thoát ra khỏi nhà. Anh chị đã làm đơn ra UBND phường Lê Hồng Phong (nay là phường Phù Vân) đề nghị giải quyết nhưng không đạt kết quả. Nay anh chị xác định bà Nguyễn Thị T đã xây dựng tường rào bằng gạch xi lẫn vào phần đất của anh chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích khoảng 1,5m², anh chị yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị T phải phá dỡ đoạn tường bao để trả lại mặt bằng đất cho vợ chồng anh chị.

* Tại bản tự khai đề ngày 15/5/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Gia đình bà có thửa đất số 148 tờ bản đồ PL16 diện tích 552m² tại Phú Viên, Thanh Sơn, Kim Bảng (nay là Phủ Lý) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/12/2012 mang tên ông Chu Văn N và bà Nguyễn Thị T. Đến năm 2019 vợ chồng ông bà phân chia thửa đất trên thành 07 thửa, trong đó 01 thửa là của bà còn lại bà cho các con, quá trình tách thửa có để lại một phần đất làm ngõ đi chung của bà và các con. Thửa giáp ranh liền kề với đất của gia đình bà là đất của nhà ông H bán đi 10m mặt, nay anh Đ chị N có đập bức tường của bà và chửi bới bà. Bà xác định bà sử dụng thửa đất này từ năm 1977 đến nay (hơn 50 năm) và bức tường này cũng được bà xây từ 50 năm nay, anh Đ, chị N khởi kiện yêu cầu bà phá dỡ bức tường trả lại mặt bằng đất cho anh chị, bà không nhất trí. Trường hợp cơ quan chuyên môn xác định bức tường này bà xây vào đất của anh Đ, chị N thì bà có trách nhiệm tháo dỡ.

* Theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 97/2025-ĐĐHT, tỷ lệ 1/500 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phủ Lý thể hiện:

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nhữ Văn Đ và bà Vũ Thị N, tại thửa số 515, tờ bản đồ PL16, diện tích 68m² đất ở, thuộc tổ 8, phường L, thành phố P so với hiện trạng đo thực tế xác định có 1,825m² hiện nay đang do bà Nguyễn Thị T quản lý, kích thước như sau: Phía Bắc giáp thửa 512 nhà bà Vui dài 1,59m, phía Nam giáp thửa 155 nhà ông Hòa dài 0,29m, phía Tây giáp ngõ đi dài 05m, phía Đông giáp phần đất nhà anh Đoàn, chị Nghĩa dài 05m.

- Vị trí, diện tích đất tranh chấp theo Giấy chứng nhận xác định được là 1,825m².

* Ngày 05/6/2025, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và thành lập Hội đồng định giá tài sản để đo đạc, khảo sát và định giá tài sản đối với phần diện tích đất và tài sản trên đất đang có tranh chấp, cụ thể:

- Về đất: Phần đất đang có tranh chấp mà bà Nguyễn Thị T hiện đang quản lý sử dụng là 1,825m² đất thổ cư, có giá trị là: 2.737.500 đồng.

- Về tài sản trên 1,825m² đất gồm: Tường rào xây gạch xi:

+ Đoạn 1: Kích thước: (5m x 1,5m x 0,22m) = 1,65m³.

+ Đoạn 2: Kích thước: (5m x 1,2m x 0,11m) = 0,66m³.

Tổng 02 đoạn là 2,31m³ giá trị tài sản trên đất là: 1.011.000 đồng.

* Quan điểm của UBND phường Lê Hồng Phong, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam (nay là phường Phù Vân, tỉnh Ninh Bình):

- Thửa đất số 515 tờ bản đồ PL16, diện tích 68m² đất ở tại tổ 8, phường Lê Hồng Phong, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam đã được UBND thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/10/2023 mang tên ông Nhữ Văn Đ và bà Vũ Thị N. Thửa đất này đang do ông Đ và bà N sử dụng, nguồn gốc thửa đất là do nhận chuyển nhượng được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất mà UBND phường đã nhờ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phủ Lý đo đạc tại thực địa. Sau khi xem xét đối chiếu hồ sơ địa chính của thửa đất 515 thể hiện: Vị trí bức tường bao mà gia đình bà Nguyễn Thị T xây dựng thuộc diện tích đất của gia đình ông Đ, bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 515 tờ bản đồ PL16, kích thước: Rộng 5m, sâu khoảng 0,3m. Nay ông Đ, bà N yêu cầu bà T phải phá dỡ phần tường đã xây dựng để trả lại mặt bằng đất cho ông Đ, bà N, địa phương đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn anh Nhữ Văn Đ và chị Vũ Thị N có mặt giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trước đó tại Tòa án, không thay đổi, bổ sung gì.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị T vắng mặt nên không có quan điểm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Ninh Bình phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (sau đây viết tắt là HĐXX), Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với người tham gia tố tụng là nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Sau khi trình bày và phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và xem xét quan điểm của các đương sự tại phiên tòa. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX:

Áp dụng Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 157, 165, 184, 185, 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 158, 163, 164, 166, 175, 176, 579 và 580 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 137, 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nhữ Văn Đ và chị Vũ Thị N.

- Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho chị anh Nhữ Văn Đ và chị Vũ Thị N diện tích 1,825m² đất ở thuộc thửa số 515, tờ bản đồ PL16, diện tích 68m², địa chỉ: Tổ 8, phường Lê Hồng Phong, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam (nay là tổ 8, phường Phù Vân, tỉnh Ninh Bình) mà bà Nguyễn Thị T đang lấn chiếm, sử dụng.

- Buộc bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ đoạn tường bao xây gạch xi (kích thước: 5m x 1,5m x 0,22m = 1,65m³ và kích thước: 5m x 1,2m x 0,11m = 0,66m³) để trả lại mặt bằng đất cho anh Nhữ Văn Đ và chị Vũ Thị N.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện của anh Nhữ Văn Đ và chị Vũ Thị N thì quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bất động sản đang tranh chấp và bị đơn là bà Nguyễn Thị T đều ở địa chỉ tổ 8, phường Lê Hồng Phong, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam (nay là phường Phù Vân, tỉnh Ninh Bình) nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Ninh Bình.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn là bà Nguyễn Thị T vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, không có người đại diện tham gia phiên tòa nên căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về nguồn gốc thửa đất số 515 tờ bản đồ số PL16 diện tích 68m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên người sử dụng đất là ông Nhữ Văn Đ và bà Vũ Thị N. HĐXX thấy rằng: Nguồn gốc của thửa đất là do vợ chồng anh Đ, chị N nhận chuyển nhượng vào tháng 10/2023 (anh Đ, chị N kết hôn với nhau vào ngày 10/8/2011), thửa đất này được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân nên là tài sản chung của vợ chồng anh chị theo quy định tại Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình.

[4] Về nội dung: Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập trong hồ sơ vụ án, HĐXX xác định:

- Thửa đất số 515 tờ bản đồ số PL16 diện tích 68m² đất ở tại tổ 8, phường Lê Hồng Phong, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam (nay là phường Phù Vân, tỉnh Ninh Bình) đang do anh Nhữ Văn Đ và chị Vũ Thị N sử dụng (nhận chuyển nhượng từ người khác) và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam (nay là Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Ninh Bình) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 946702 ngày 20/10/2023 mang tên ông Nhữ Văn Đ và bà Vũ Thị N đối với thửa đất này.

- Liên kề với một mặt của thửa đất trên là ngõ đi chung của các hộ gia đình trong đó có hộ bà Nguyễn Thị T và các con của bà Thục.

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất này thì ranh giới giữa thửa đất với phần ngõ đi là rõ ràng, có tọa độ và kích thước đã ghi cụ thể trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi nhận chuyển nhượng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay thì mốc giới của thửa đất này là ổn định không có biến động gì, không có tranh chấp và không có ai đơn từ khiếu nại gì về mốc giới tọa độ của thửa đất.

Căn cứ vào kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 97/2025-ĐĐHT, tỷ lệ 1/500 ngày 18/6/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phủ Lý. Sau khi xem xét đối chiếu hồ sơ địa chính của thửa đất 515 và kiểm tra tọa độ, ranh giới của thửa đất đã xác định: Hiện nay phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đứng tên ông Nhữ Văn Đ và bà Vũ Thị N có một phần do bà Nguyễn Thị T đang quản lý, cụ thể là 1,825m², kích thước như sau:

Phía Bắc giáp thửa 512 nhà bà Vui dài 1,59m, phía Nam giáp thửa 155 nhà ông Hòa dài 0,29m, phía Tây giáp ngõ đi (phía nhà bà Thục) dài 05m, phía Đông giáp thửa đất 515 nhà anh Đ, chị N dài 05m. Do đó, yêu cầu khởi kiện của anh Đ, chị N là có căn cứ, được HĐXX chấp nhận.

[5] Đối với tài sản trên diện tích đất tranh chấp là tường rào: Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/6/2025 xác định 01 bức tường rào xây gạch xi, gồm: Đoạn 1: Kích thước (5m x 1,5m x 0,22m) = 1,65m³; đoạn 2: Kích thước (5m x 1,2m x 0,11m) = 0,66m³; tổng 02 đoạn là 2,31m³. Trong quá trình giải quyết vụ án cả anh Đ, chị N và bà T đều xác định tường rào này là tài sản của bà T xây dựng và do bà T đang quản lý, hiện đang nằm trên phần diện tích 1,825m² đất tranh chấp. HĐXX thấy rằng, như ở mục [4] đã xác định, hộ bà T đang sử dụng lấn sang thửa đất của anh Đ, chị N là 1,825m² và HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đ, chị N. Bản thân anh Đ, chị N không có nhu cầu sử dụng tường rào này nên cần buộc bà phải tháo dỡ tường rào để trả lại mặt bằng thửa đất cho anh Đ, chị N là phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí tố tụng:

Toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.230.000 đồng do anh Nhữ Văn Đ đã bỏ ra thanh toán. Căn cứ quy định tại Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì bà Nguyễn Thị T phải chịu. Do vậy, bà T phải thanh toán trả lại cho anh Đ, chị N toàn bộ số tiền này.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nhữ Văn Đ và chị Vũ Thị N, nên bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự thực hiện theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 184, 185, 227, 228, 271, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.
- Các Điều 26, 137, 236 Luật đất đai năm 2024.
- Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014.
- Các Điều 158, 163, 164, 166, 175, 176 và 579 của Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nhữ Văn Đ và chị Vũ Thị N.

- Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho anh Nhữ Văn Đ và chị Vũ Thị N 1,825m² đất ở thuộc thửa số 515, tờ bản đồ PL16, diện tích 68m². Kích thước cụ thể: Phía Bắc giáp thửa 512 nhà bà Vui dài 1,59m, phía Nam giáp thửa 155 nhà ông Hòa dài 0,29m, phía Tây giáp ngõ đi (phía nhà bà Thục) dài 05m, phía Đông giáp phần đất của thửa đất số 515 nhà anh Đ, chị N dài 05m; tại địa chỉ: Tổ 8, phường Lê Hồng Phong, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam (nay là phường Phù Vân, tỉnh Ninh Bình) mà bà T đang lấn chiếm, sử dụng (có sơ đồ kèm theo).

- Buộc bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ 02 đoạn tường rào xây gạch xi, gồm: Đoạn 1: Kích thước (5m x 1,5m x 0,22m) = 1,65m³; đoạn 2: Kích thước (5m x 1,2m x 0,11m) = 0,66m³; tổng 02 đoạn là 2,31m³ để trả lại mặt bằng đất cho anh Nhữ Văn Đ và chị Vũ Thị N.

2. Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Toàn bộ chi phí đo đạc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.230.000đ do anh Nhữ Văn Đ đã bỏ ra thanh toán. Buộc bà Nguyễn Thị T phải thanh toán trả cho anh Nhữ Văn Đ số tiền 4.230.000đ (bốn triệu hai trăm ba mươi nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị T phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Trả lại anh Nhữ Văn Đ và chị Vũ Thị N số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) mà anh chị đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0002174 ngày 11/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 - Ninh Bình).

Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn anh Nhữ Văn Đ và chị Vũ Thị N có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn bà Nguyễn Thị T vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 nhận:

- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND khu vực 5 - Ninh Bình;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Kim Ngân