TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 - NINH BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 13/2025/DS-ST
Ngày: 23 - 10 - 2025
V/v tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Hoài Thu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Phương

2. Ông Vũ Xuân Dự

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Ninh - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 4 - Ninh Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Ninh Bình *tham gia phiên toà:* Bà Đặng Thị Doan - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 10 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 4 - N sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình về tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2025/QĐXX-ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2025/QĐST-DS ngày 25 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Trần Văn Đ, sinh ngày 08/6/1959; Căn cước công dân số 0370590010xx, cấp ngày 25/4/2021, nơi cấp Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội Bộ C3 và bà Trần Thị N, sinh ngày 16/02/1961; Căn cước công dân số 031761000962, cấp ngày 28/5/2021, nơi cấp Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội Bộ C3; địa chỉ cư trú: xóm A Y, xã L, tỉnh Ninh Bình (trước đây xóm A, xã Y, huyện K, tỉnh Ninh Bình).

2. Bị đơn: Bà Hoàng Thị N1, sinh ngày 20/6/1966; Căn cước công dân số 0371660032xx, cấp ngày 11/4/2021, nơi cấp Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội Bộ C3; địa chỉ cư trú: xóm A Y, xã L, tỉnh Ninh Bình (trước đây xóm A, xã Y, huyện K, tỉnh Ninh Bình).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Ninh Văn H, sinh năm 1985; địa chỉ cư trú: A, đường C, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Ninh Văn H: Bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1961; địa chỉ cư trú: xóm G Y, xã L, tỉnh Ninh Bình (Theo giấy ủy quyền ngày 23/4/2025).

- Anh Ninh Văn H2, sinh năm 1989; địa chỉ cư trú: xóm A Y, xã L, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Ninh Văn H2: Chị Nguyễn Thị N2, sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: xóm G Y, xã L, tỉnh Ninh Bình (Theo giấy ủy quyền ngày 23/5/2025).

- Chị Ninh Thị H3, sinh năm 1990; địa chỉ cư trú: Lô A, phường T, thành phố Hải Phòng.

- *Người đại diện theo ủy quyền của chị Ninh Thị H3:* bà Hoàng Thị N1, sinh năm 1966 và ông Ninh Văn Y, sinh năm 1954; địa chỉ cư trú: xóm A Y, xã L, tỉnh Ninh Bình. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 23/01/2024 và giấy ủy quyền ngày 23/5/2025).

- Anh Trần Văn H4, sinh năm 1992; địa chỉ cư trú: số A, T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Anh Trần Văn C, sinh năm 1986;

- Anh Trần Văn M, sinh năm 1989;

Đều địa chỉ cư trú: xóm A Y, xã L, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Văn M: ông Trần Văn Đ, sinh năm 1959; địa chỉ cư trú: xóm A Y, xã L, tỉnh Ninh Bình (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25/9/2025)

- Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Ninh Bình. Địa chỉ: xã L, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Xuân Q - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Ninh Bình (Ông Q có đơn v/v vắng mặt tại phiên toà)

4. Người làm chứng:

- Ông Lê Văn L, ông Ninh Văn T, bà Ninh Thị L1 (tức C1), bà Đinh Thị T1, bà Lương Thị N3, bà Phạm Thị H5. Đều địa chỉ cư trú: xóm A Y, xã L, tỉnh Ninh Bình.

- Ông Đinh Công H6; địa chỉ cư trú: xóm H Y, xã L, tỉnh Ninh Bình.

Tại phiên toà có mặt ông Đ, bà N, bà N1; chị N2, ông Y, bà H1, anh C, anh H4; vắng mặt anh H, anh H2, chị H3, anh M, ông Q, ông L, ông T, bà L1 (tức C1), bà T1, bà N3, bà H5; ông H6.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản tiếp cận công khai chứng cứ, biên bản đối chất và các văn bản khác có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị N cùng thống nhất lời trình bày.

Năm 1985, vợ chồng ông, bà được Nhà nước chia đất tại xóm A, xã Y, huyện K, tỉnh Ninh Bình có diện tích 847 m^2 tại thửa số 351, tờ bản đồ số 3, bản đồ địa chính xã Y mang tên ông Trần Văn Đ. Về vị trí cụ thể tiếp giáp giữa các hộ liền kề vợ chồng ông, bà không nhớ rõ. Năm 2009, Nhà nước tiến hành đo đạc để cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông, bà cùng các hộ liền kề trong đó có gia đình ông Ninh Văn H7, bà Hoàng Thị N1 đều được chứng kiến, xác nhận mốc giới giữa các gia đình và gia đình ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 997452 mang tên hộ ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị N tại thửa số 60, tờ bản đồ số 12, bản đồ địa chính xã Y, huyện K, tỉnh Ninh Bình, địa chỉ: xóm A, xã Y, huyện K, tỉnh Ninh Bình có diện tích 921,1 m^2 gồm: 240m^2 đất ONT; 411,1 m^2 đất LNK; 270 m^2 đất TSN. Đất có vị trí phía Tây Bắc giáp đất ông K, phía Đông Nam giáp đường trục, phía Tây Nam giáp đất ông Ninh Văn H7, bà Hoàng Thị N1, phía Đông Bắc giáp đất bà T2. Ranh giới giữa đất gia đình ông, bà với gia đình ông Ninh Văn H7 và bà Hoàng Thị N1 trước đây là bờ ao, trong quá trình sử dụng ông, bà đã xây dựng tường bao hết 2/3 còn lại 1/3 bờ ao gia đình chưa xây dựng. Gia đình ông, bà đã vượt thổ làm nhà và ở trên đất này trước khi gia đình ông H7, bà N1 ra sinh sống. Do gia đình ông H7, bà N1 ra ở sau nên không đắp ngõ to để đi mà lại đi lên bờ ao của gia đình ông, bà. Sau đó gia đình ông H7, bà N1 cấy một hàng cau lên bờ đất ao nhưng ông, bà không nhất trí và yêu cầu gia đình ông H7, bà N1 phải chặt hàng cau đó đi thì ông H7 đã chặt hàng cau nhưng do tình làng nghĩa xóm nên gia đình ông, bà vẫn để gia đình nhà ông H7, bà N1 đi trên phần đất đó. Trên phần đất tranh chấp trước đây là ao gia đình nên ông, bà góp đá, gia đình bà N1 góp công sức xây dựng bờ kè. Năm 2022 khi gia đình ông, bà lấp ao và có ý định xây dựng hết 1/3 tường bao còn lại khi chuẩn bị xây thì bà N1 ra nhận đấy là phần đất của gia đình bà N1 nên giữa hai gia đình đã phát sinh tranh chấp. Quá trình sử dụng nhà bà N1 tự ý đặt bên dưới 02 ống thoát nước, có đổ một đoạn bê tông dài 60 cm. Sau khi xảy ra tranh chấp Ủy ban nhân dân xã Y, huyện K, tỉnh Ninh Bình đã nhiều lần hòa giải nhưng giữa hai gia đình không hòa giải được nên ông, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Hoàng Thị N1 phải trả lại phần đất đã lấn chiếm của gia đình ông, bà có diện tích 17,9 m^2 đồng thời yêu cầu bà Hoàng Thị N1 có trách nhiệm trả lại tiền thuế đất nông nghiệp mà gia đình ông, bà đã đóng cho Nhà nước từ năm 1986 đến nay. Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/4/2025, phần đất gia đình bà Hoàng Thị N1 lấn chiếm sang phần đất của vợ chồng ông, bà có diện tích là 23,4 m^2 cho nên ông bà đề nghị Toà án buộc bà Hoàng Thị N1 phải tháo rỡ các tài sản trên phần đất 23,4 m^2 lấn chiếm trả lại mặt bằng cho ông, bà và thanh toán tiền chi phí đi lại trong quá trình giải quyết vụ án cho ông, bà. Giá trị đất tranh chấp xác định theo khung giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh N. Về giá trị tài sản gắn liền

với đất tranh chấp ông, bà không yêu cầu Toà án giải quyết. Về chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả lại tiền thuế đất nông nghiệp từ năm 1986 cho đến nay và thanh toán chi phí đi lại trong quá trình giải quyết vụ án.

Trong bản tự khai, đơn đề nghị, biên bản đối chất, biên bản tiếp cận công khai chứng cứ cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Hoàng Thị N1 trình bày:

Diện tích đất mà gia đình ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị N đang nhận là của vợ chồng bà vẫn đi lại và sinh hoạt hàng ngày từ năm 1986 đến nay. Nguồn gốc của diện tích đất trên là đường dong của bà con lối xóm đi từ năm 1970 khi hai bên còn là ruộng. Đường dong đó là đường bờ ruộng thẳng. Năm 1986, khi Nhà nước chia thổ cho 03 gia đình là: gia đình ông Lê Văn L, gia đình ông Trần Văn Đ và gia bà (ông Ninh Văn H7, bà Hoàng Thị N1) thì hai nhà chuyển con đường giữa trước cửa nhà ra con đường ruộng dọc phía Nam. Vì phía Nam nhà bà là thửa ruộng chéo có nửa ao nên bà con lối xóm vẫn đi lại trên con đường cũ trước nhà bà. Năm 1993 khi Nhà nước chia lại ruộng quy hoạch đường dong làng đi về phía Tây không đi phía trước nhà bà và con đường bờ ruộng phía ngang đã được cấp diện tích vào bìa đỏ nhà bà.

Năm 1996 diện tích đất gia đình bà gồm 02 thửa là: thửa số 256, tờ bản đồ số 5 có diện tích 954 m^2 gồm: đất ở 240 m^2; đất ao 240 m^2; đất vườn 474 m^2 và thửa số 254, tờ bản đồ số 5 có diện tích là 277 m^2 là đất vườn. Tổng diện tích 02 thửa là 1231 m^2 đều tại địa chỉ xóm A, xã Y, huyện K, tỉnh Ninh Bình. Trong đó vị trí thửa số 256, tờ bản đồ số 5: phía Bắc giáp đất bà L2, phía Nam giáp đất ông L1, phía Tây giáp đất ông bà NL, ông Đ1, bà Y, phía Đông giáp đất ông Đ, bà N. Phần ranh giới đất nổi do bị mất mô mốc nên gia đình bà đã để cho gia đình ông Đ, bà N xây dựng tường bao, còn ranh giới phần đất ao, gia đình bà đã xây bờ kè bằng đá từ năm 1994. Khi xây dựng bờ kè, ông Đ ra xỉa bờ, lấy móng, giăng dây cho gia đình bà xây, không ai có ý kiến gì. Bên dưới bờ kè gia đình bà có đặt 02 ống thoát nước bằng nhựa, có đổ một đoạn bê tông dài 60 cm. Về chiều cạnh của thửa đất gia đình bà đang sử dụng, bà không nắm được do thời điểm đo đạc cấp Giấy chứng nhận năm 1998, bà chỉ nhận mốc giới chứ không rõ kết quả đo. Năm 2009 khi Nhà nước tiến hành đo đạc lại, bà không có mặt ở nhà chỉ có chồng bà là ông Ninh Văn H7 chứng kiến, xác nhận. Tuy nhiên ông H7 bị tâm thần do rượu nên bà không chấp nhận việc xác nhận mốc giới có chữ ký xác nhận của ông Ninh Văn H7. Năm 2013, Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 706796 mang tên hộ ông Ninh Văn H7, bà Hoàng Thị N1 có diện tích 1205,1 m^2 trên cơ sở nhập thửa 86 và 113 trong đó 240 m^2

đất ONT; 266,7 m^2 đất LNK; 470,4 m^2 đất TSN và 278 m^2 đất BHK. Ngày 12/8/2012, ông Ninh Văn H7 chết nên các con của chung của ông, bà là anh Ninh Văn H, anh Ninh Văn H2 đều có đơn từ chối nhận di sản thừa kế của ông H7 nên bà là người đang quản lý và sử dụng toàn bộ diện tích của thửa đất trên. Nay ông Đ, bà N khởi kiện bà yêu cầu bà phải trả lại phần diện tích 23,4 m^2 bên dưới có bờ kè của gia đình bà thì bà không chấp nhận. Về chi phí tố tụng bà không phải là người khởi kiện nên bà đề nghị ông Đ, bà N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Về giá trị tài sản trên phần đất tranh chấp bà không yêu cầu Toà án giải quyết. Về giá trị đất tranh chấp bà nhất trí theo giá tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là con chung của ông Ninh Văn H7 và bà Hoàng Thị N1 là anh Ninh Văn H, anh Ninh Văn H2, chị Ninh Thị H3 có quan điểm: Anh Ninh Văn H, anh Ninh Văn H2, chị Ninh Thị H3 là con đẻ của ông Ninh Văn H7 và bà Hoàng Thị N1. Ông Ninh Văn H7 và bà Hoàng Thị N1 không có con riêng, con nuôi nào khác. Ngày 12/8/2012, ông Ninh Văn H7 chết không để lại di chúc, các anh H, anh H2, chị H3 là hàng thừa kế thứ nhất của ông Ninh Văn H7. Anh H, anh H2 có văn bản từ chối nhận di sản là một phần thửa đất có diện tích 1205,1 m^2 của ông H7 và cho bà Hoàng Thị N1 quản lý và sử dụng toàn bộ diện tích của thửa đất trên. Đối với chị Ninh Thị H3 đã ủy quyền cho bà Hoàng Thị N1 tham gia giải quyết vụ án.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Ninh Văn H, anh Ninh Văn H2, chị Ninh Thị H3 là chị Nguyễn Thị N2, bà Hoàng Thị H1 và ông Ninh Văn Y có quan điểm: Nhất trí với đề nghị của bà Hoàng Thị N1 và không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn C, anh Trần Văn H4 có quan điểm: Các anh là con của ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị N nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà N và không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn M vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho ông Trần Văn Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Ninh Bình có quan điểm như sau: Sau khi rà soát hồ sơ lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã L thì hồ sơ cấp Giấy chứng nhận liên quan đến các thửa đất do Toà án nhân dân khu vực 4 - Ninh Bình yêu cầu không có hồ sơ được lưu trữ tại Uỷ ban nhân dân xã và sau khi Toà án nhân dân khu vực 4 - Ninh Bình có Quyết định hoặc Bản án liên quan đến huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà Hoàng Thị N1 thì Ủy ban nhân dân xã L sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật tại Điều 152 của Luật Đất đai năm 2024.

Lời khai của những người làm chứng bà Phạm Thị H5, ông Lê Văn L, ông Đinh Công H6, ông Ninh Văn T, bà Đinh Thị T1 xác nhận: trong thời gian ông

Ninh Văn H7 đang công tác tại xã Y, huyện K, tỉnh Ninh Bình mỗi khi uống rượu không làm chủ được bản thân, say xỉn thì chửi bới, đánh đập vợ con. Những khi ông H7 không uống rượu thì tinh thần vẫn tỉnh táo nói chuyện được với làng xóm. Có thời gian ông H7 được gia đình đi khám bệnh tại Bệnh viện tâm thần tỉnh N còn ông H7 có bị tuyên bố là người mất năng lực hành vi hay hạn chế năng lực hành vi hay có khó khăn trong nhận thức làm chủ hành vi hay không thì họ không biết. Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Đ, bà N với gia đình bà Hoàng Thị N1 thì họ không biết nên không có ý kiến (BL 286-290).

Các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập trong hồ sơ:

- Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12 tháng 11 năm 2024 + Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất tranh chấp giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị N với bà Hoàng Thị N1 thì diện tích đất tranh chấp là 65 m^2 (BL 82-84). Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14 tháng 4 năm 2025 + Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất tranh chấp giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị N với bà Hoàng Thị N1 thì diện tích đất tranh chấp là 23,4 m^2 (BL 241-244).

Công văn số 715/CNKS ngày 17/12/2024 + Công văn số 186/CNKS ngày 06/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K cung cấp các tài liệu sau:

- Trích lục bản đồ xã Y năm 1996 + Sổ mục kê đất đai + Sổ địa chính xã Y năm 1998 thể hiện thửa số 351, tờ bản đồ số 3, diện tích 847 m^2 (trong đó 240m^2 đất ở; 307 m^2 đất vườn; 300 m^2 đất ao). Chủ sử dụng đất là ông Trần Văn Đ.

- Trích lục bản đồ xã Y năm 1996 + Sổ mục kê đất đai + Sổ địa chính xã Y năm 1998 thể hiện thửa số 256, tờ bản đồ số 3 có diện tích 954 m^2 gồm: đất ở 240m^2; đất ao 240 m^2; đất vườn 474 m^2 và thửa đất số 254, tờ bản đồ số 3 có diện tích 277 m^2 đất vườn. Tổng diện tích 02 thửa là 1231 m^2. Chủ sử dụng đất là ông Ninh Văn H7.

- Trích lục bản đồ xã Y năm 2009 + Sổ mục kê đất đai + Sổ địa chính xã Y năm 2010 thể hiện thửa đất số 60, tờ bản đồ số 12 xã Y, huyện K, tỉnh Ninh Bình diện tích 921,1 m^2 gồm: 240m^2 đất ONT; 411,1 m^2 đất CLN; 270 m^2 đất TSN, người sử dụng đất, người quản lý đất Trần Văn Đ.

- Trích lục bản đồ xã Y năm 2009 + Sổ mục kê đất đai + Sổ địa chính xã Y năm 2010 thể hiện thửa số 155, tờ bản đồ số 12 xã Y, huyện K, tỉnh Ninh Bình diện tích 1205,1 m^2 gồm: 240 m^2 đất ONT; 544,7 m^2 đất CLN; 420,4 m^2 đất TSN tên người sử dụng đất ông Ninh Văn H7.

Công văn số 42/UBND ngày 04/02/2025 của Ủy ban nhân dân xã Y,

huyện K v/v cung cấp tài liệu chứng cứ và tài liệu kèm theo gồm:

- Bản sao biên bản làm việc + Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị N với bà Hoàng Thị N1.

- Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất + Sơ đồ mốc giới thửa đất ông Ninh Văn Y, bà Ngô Thị D ngày 05/10/2008; Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất + Sơ đồ mốc giới thửa đất ông Ninh Văn H7 ngày 03/10/2008; Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất + Sơ đồ mốc giới thửa đất ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị N ngày 03/10/2008.

- Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 86, 113 tờ bản đồ địa chính số 12, ngày 01/10/2009 bản đồ địa chính xã Y, huyện K, tỉnh Ninh Bình, chủ sử dụng Ninh Văn H7. Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 60, tờ bản đồ địa chính số 12, ngày 16/3/2009 bản đồ địa chính xã Y, huyện K, tỉnh Ninh Bình, chủ sử dụng Trần Văn Đ.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q459726 mang tên ông Trần Văn Đ do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình cấp ngày 04/4/2001 và Đơn xin cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/7/2009 của ông Trần Văn Đ.

- Công văn số 154/UBND-KT ngày 25/7/2025 của Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Ninh Bình v/v cung cấp thông tin, tài liệu chứng cứ liên quan đến tranh chấp đất đai giữa nguyên đơn ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị N và bị đơn bà Hoàng Thị N1 như sau: Về nguồn gốc, sự biến động về chủ sử dụng đất, số thửa, số tờ bản đồ, diện tích, tứ cận của thửa số 60, tờ bản đồ số 12 mang tên ông Trần Văn Đ đã được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 997452 mang tên hộ ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị N năm 2009 qua các thời kỳ có nguồn gốc Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Về nguồn gốc, sự biến động về chủ sử dụng đất, số thửa, số tờ bản đồ, diện tích, tứ cận của thửa số 155, tờ bản đồ số 12 mang tên ông Ninh Văn H7 đã được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 706796 mang tên hộ ông Ninh Văn H7 và bà Hoàng Thị N1 cấp ngày 26/6/2013. Theo hồ sơ địa chính xã Y cũ (nay là xã L) lập năm 1996 chủ sử dụng đất Ninh Văn H7 và Hoàng Thị N1 đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 644404 gồm 02 thửa là thửa số 256 tờ bản đồ số 3 có diện tích là 954,0 m^2 trong đó: 240 m^2 đất ở, 474 m^2 đất vườn, 240 m^2 đất ao và thửa số 254 tờ bản đồ số 3 có diện tích 277 m^2 đất vườn. Theo hồ sơ địa chính xã Y lập năm 2009, chỉnh lý năm 2023 mang tên ông Ninh Văn H7 tại vị trí tờ số 12, thửa số 155, diện tích 1205,1 m^2 bao gồm: 240 m^2 đất ONT, 544,7 m^2 đất

CLN, 420 m^2 đất NTS. Trên bản đồ địa chính xã Y cũ (nay là xã L) vị trí thửa đất ông Trần Văn Đ và ông Ninh Văn H7 có thể hiện ngõ đi chung.

Công văn số 599/VPĐNB-KTĐC ngày 07/10/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N giải thích về sự chênh lệch về số liệu diện tích các thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa các thời kỳ là do phương pháp, công nghệ đo đạc, tính toán diện tích thửa đất ở hai thời kỳ khác nhau, có độ chính xác khác nhau dẫn đến sai số, chênh lệch về diện tích.

Biên bản xác minh số thửa, số tờ bản đồ tại Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Ninh Bình.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ 14 tháng 4 năm 2025 hiện ông Đ, bà N đang sử dụng 882,7 m^2 đất (chưa tính phần đất đang có tranh chấp), bà Hoàng Thị N1 đang sử dụng 1205 m^2 đất (chưa tính phần đất đang có tranh chấp).

Từ những tài liệu, chứng cứ trên có thể xác định phần diện tích đất các bên đang tranh chấp là một phần thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 12 xã Y cũ (nay là thửa số 60, tờ bản đồ 88, xã L, tỉnh Ninh Bình) gồm: 3,7 m^2 ONT và 19,7 m^2 NTS. Tòa án căn cứ vào hồ sơ pháp lý để giải quyết quyền lợi cho các bên đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

1. Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về việc giải quyết vụ án:

- Áp dụng Điều 17; khoản 5 Điều 26; khoản 1 Điều 236 của Luật đất đai năm 2024; các điều 164; 166; 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 34; Điều 147; Điều 155; Điều 157; Điều 228; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị N cụ thể:

+ Buộc bị đơn bà Hoàng Thị N1 phải tháo dỡ các tài sản trên đất và trả cho ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị N diện tích 23,4 m^2 gồm 3,7 m^2 đất ONT và 19,7 m^2 đất NTS.

+ Không chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Thị N1 đề nghị huỷ 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình cấp cho hộ ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị N và hộ ông Ninh Văn H7, bà Hoàng Thị N1.

+ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị N buộc bà Hoàng Thị N1 có trách nhiệm trả lại tiền thuế đất nông nghiệp từ năm 1986 cho đến nay và thanh toán chi phí đi lại trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về chi phí tố tụng: Bà Hoàng Thị N1 phải chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 8.500.000 đồng. Trả lại cho ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị N tiền chi phí thẩm định tại chỗ số tiền 8.500.000 đồng.

Về án phí: Bị đơn chịu án phí theo quy định của 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 toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án "Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai" quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị N khởi kiện bà Hoàng Thị N1 có địa chỉ tại xóm A, xã Y, huyện K, tỉnh Ninh Bình (nay là xóm A Y, xã L, tỉnh Ninh Bình) về tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai, địa chỉ thửa đất tại xóm A, xã Y, huyện K, tỉnh Ninh Bình (nay là xóm A Y, xã L, tỉnh Ninh Bình). Tòa án đã thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thời hiệu khởi kiện: Đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai nên căn cứ khoản 3 Điều 155 của Bộ luật Dân sự không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

- Về hình thức, nội dung đơn khởi kiện nguyên đơn làm đúng theo quy định tại Điều 189 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Về người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Thửa đất số 60, tờ bản đồ số 12, bản đồ địa chính xã Y năm 2009 (nay là thửa số 60, tờ bản đồ số 88, bản đồ địa chính xã L) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 997452 mang tên hộ ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị N. Để đảm bảo quyền lợi của các đương sự Toà án đưa các anh Trần Việt C2, sinh năm 1986, Trần Văn M, sinh năm 1989, Trần Văn H4, sinh năm 1992

là con chung của ông Đ, bà N tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

+ Thửa đất số 155 tờ bản đồ số 12, bản đồ địa chính xã Y năm 2009 (nay là thửa số 155, tờ bản đồ số 88, bản đồ địa chính xã L) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 706796 mang tên hộ ông Ninh Văn H7, bà Hoàng Thị N1, Toà án đưa anh Ninh Văn H, sinh năm 1985, anh Ninh Văn H2, sinh năm 1989 và chị Ninh Thị H3, sinh năm 1990 là con chung của ông H7, bà N1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

+ Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Hoàng Thị N1 có yêu cầu hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đ, bà N và ông H7, bà N1. Đối với yêu cầu trên của bà N1 không phải là yêu cầu phản tố tuy nhiên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyết định cá biệt căn cứ Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự Toà án đưa Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Ninh Bình là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Về sự vắng mặt của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Ninh Văn H, anh Ninh Văn H2, chị Ninh Thị H3 vắng mặt lần thứ hai không có lý do mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng anh H, anh H2, chị H3 đã ủy quyền cho ông Y, chị N2, bà H1 và tại phiên tòa có mặt của người đại diện theo ủy quyền. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn M vắng mặt nhưng người đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn Đ có mặt. Tại phiên tòa người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã L là ông Ngô Xuân Q vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung và những vấn đề cần giải quyết trong vụ án:

Qua các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập và diễn biến tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về phần diện tích đất các đương sự tranh chấp: Diện tích đất đang tranh chấp là 23,4 m^2 gồm 3,7 m^2 ONT và 19,7 m^2 NTS.

[2.2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[2.2.1] Xét nguồn gốc đất các bên đang sử dụng

Căn cứ tài liệu chứng cứ do các đương sự giao nộp, do Tòa án thu thập thì nguồn gốc đất của gia đình ông Đ, bà N và gia đình bà N1 đang sử dụng là do được nhà nước chia ruộng năm 1985. Đến năm 1996, thực hiện chủ trương khảo sát, đo đạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ, gia đình ông Đ, bà N và gia đình ông H7, bà N1 đều được chứng kiến việc đo đạc, xác nhận mốc giới đối với phần diện tích đất gia đình được sử dụng. Năm 1998, gia đình ông

Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 351 tờ bản đồ số 3 có diện tích 847 m^2 (trong đó 240m^2 đất ở; 307 m^2 đất vườn; 300 m^2 đất ao); gia đình ông H7, bà N1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 256, tờ bản đồ số 3 có diện tích 954 m^2 gồm: đất ở 240m^2; đất ao 240 m^2; đất vườn 474 m^2 và thửa đất số 254, tờ bản đồ số 3 có diện tích 277 m^2 đất vườn. Tổng diện tích 02 thửa là 1231 m^2. Các hộ sử dụng ổn định, không có tranh chấp

[2.2.2] Diễn biến quá trình sử dụng đất của các bên

Trong quá trình sử dụng đất, các bên đều xác nhận không chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất cho ai. Năm 2008, thực hiện chủ trương đo đạc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các hộ. Theo đó, các hộ được cấp đổi giấy chứng nhận được chứng kiến việc đo đạc, xác nhận mốc giới và ký Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất. Căn cứ kết quả đo đạc thực tế diện tích đất các hộ đang sử dụng, năm 2009, hộ ông Đ bà N được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 60, tờ bản đồ số 12 xã Y, huyện K, tỉnh Ninh Bình diện tích 921,1 m^2 gồm: 240 m^2 đất ONT; 411,1 m^2 đất CLN; 270 m^2 đất TSN. Cũng trên cơ sở kết quả đo đạc này, năm 2013 hộ ông H7 bà N1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 155, tờ bản đồ số 12 xã Y, huyện K, tỉnh Ninh Bình diện tích 1205,1 m^2 gồm: 240 m^2 đất ONT; 544,7 m^2 đất CLN; 420,4 m^2 đất TSN. Các hộ nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đổi, không có ý kiến về diện tích đất được cấp đổi.

Về ranh giới đất giữa hai hộ gia đình sử dụng, đối với phần đất nổi, gia đình ông Đ, bà N đã xây dựng tường bao, các bên không có tranh chấp. Đối với phần đất ao, ông Đ bà N cho rằng, ranh giới giữa 2 bên là bờ ao và bờ ao thuộc quyền sử dụng đất của ông bà. Phía bị đơn xác định ranh giới đất ao là bờ kè ao. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều xác nhận vào năm 1994, hai bên cùng thống nhất xây dựng bờ kè ao, gia đình ông Đ bỏ đá, gia đình bà N1 góp công. Thời điểm đó việc xây dựng bờ kè ao, bị đơn cho rằng đây là ranh giới đất do 2 bên xác lập. Tuy nhiên trong quá trình sử dụng đất đến năm 2009 các bên đã xác lập ranh giới pháp lý theo bản đồ. Các chủ sử dụng đất đã ký xác nhận vào các biên bản xác nhận ranh giới mốc giới thửa đất. Do đó, cần xác nhận ranh giới giữa các thửa đất theo bản đồ pháp lý.

Căn cứ vào lời khai của các bên đương sự, biên bản đối chất, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ thì nguyên đơn xác định thực tế ông, bà đang sử dụng diện tích 882,7 m^2, phía bị đơn đang sử dụng diện tích 1205,1 m^2, đều chưa tính phần đất đang có tranh chấp là 23,4 m^2. So với diện tích 921,1 m^2 đã được cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số AC 997452 mang tên hộ ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị N tại thửa số 60, tờ bản đồ số 12, xã Y năm 2009 (nay là thửa 60, tờ bản đồ số 88, bản đồ địa chính xã L) thì ông Đ, bà N đang sử dụng thiếu 38,4 m^2 chưa tính phần đất đang tranh chấp với bà N1 là 23,4 m^2, hộ bà Hoàng Thị N1 sử dụng đúng với phần diện tích đất đã được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng diện tích đất gia đình bà được cấp năm 2013 là thiếu so với diện tích được cấp năm 1998, phần thiếu này do UBND huyện K đã cấp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Đ, bà N.

Nhận thấy, thửa đất số 60, tờ bản đồ số 12 và thửa đất số 155, tờ bản đồ số 12, bản đồ địa chính xã Y (nay là thửa 60 và thửa số 155, tờ bản đồ số 88, bản đồ xã L) đều đã được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và hai bên đã sử dụng ổn định kể từ khi được cấp Giấy chứng nhận. Bà Hoàng Thị N1 nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất từ năm 2013 đã không có ý kiến về diện tích đất của gia đình giảm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998. Việc bà Hoàng Thị N1 biết được diện tích đất hộ gia đình bà được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất còn được thể hiện tại các Văn bản từ chối nhận di sản của các anh Ninh Văn H, Ninh Văn H2 sau khi ông H7 qua đời. Tại văn bản từ chối này, bà N1 và các con đều xác định diện tích phần đất thuộc di sản thuộc khối tài sản chung của hộ gia đình theo diện tích được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, không ai có ý kiến gì.

Mặt khác tại Công văn số 599/VPĐNB-KTĐC ngày 07/10/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N giải thích về sự chênh lệch về số liệu diện tích các thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa các thời kỳ là do phương pháp, công nghệ đo đạc, tính toán diện tích thửa đất ở hai thời kỳ khác nhau, có độ chính xác khác nhau dẫn đến sai số, chênh lệch về diện tích.

Như vậy, có căn cứ cho rằng hiện phần đất đang có tranh chấp có diện tích 23,4 m^2 là phần đất đã được cấp cho vợ chồng ông Đ, bà N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009. Yêu cầu của ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị N về việc yêu cầu bà Hoàng Thị N1 phải tháo rỡ các tài sản trả lại phần đất diện

tích 23,4 m^2 thuộc quyền sử dụng của ông Đ, bà N hợp pháp cần được chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn bà Hoàng Thị N1

Bà Hoàng Thị N1 không nhất trí với trình bày của nguyên đơn và đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông H7, bà N1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ông Đ, bà N vì bà cho rằng diện tích đất mà gia đình ông Đ, bà N đang nhận là đất của vợ chồng bà vẫn đi lại và sinh hoạt hàng ngày từ năm 1986 đến nay. Năm 1996 diện tích đất gia đình bà gồm 02 thửa là: thửa số 256 và thửa số 254, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính xã Y. Tổng diện tích 02 thửa là 1231 m^2 đều tại địa chỉ xóm A, xã Y, huyện K, tỉnh Ninh Bình (nay là xóm A Y, xã L, tỉnh Ninh Bình) và đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998. Năm 2009 khi Nhà nước tiến hành đo đạc lại, bà không có mặt ở nhà chỉ có chồng là ông Ninh Văn H7 chứng kiến, xác nhận. Tuy nhiên ông H7 bị tâm thần do rượu nên bà không chấp nhận việc xác nhận mốc giới có chữ ký xác nhận của ông Ninh Văn H7. Năm 2013 Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 706796 mang tên hộ ông Ninh Văn H7, bà Hoàng Thị N1 có diện tích 1205,1 m^2 trên cơ sở nhập thửa 86 và 113 thành thửa số 155, tờ bản đồ số 12, xã Y.

Để chứng minh cho yêu cầu của mình bà N1 giao nộp Bệnh án điều trị tại Bệnh viện Tâm thần tỉnh N của ông Ninh Văn H7 từ ngày 15/5/2002 đến ngày 04/6/2002 với chẩn đoán "Rối loạn tâm thần và hành vi do sử dụng rượu (F10) (BL 47), bà N1 cũng xác nhận ông Ninh Văn H7 chưa bị Tòa án nào tuyên bố là người mất năng lực hành vi dân sự, hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc có khó khăn trong nhận thức và làm chủ hành vi.

Lời khai của những người làm chứng do bà N1 yêu cầu cũng xác định ông H7 khi uống rượu đánh chửi vợ con, khi không uống rượu ông H7 vẫn tỉnh táo, bình thường (BL 287-288).

Như vậy không có căn cứ nào chứng minh tại thời điểm xác nhận mốc giới đất vào năm 2009 ông Ninh Văn H7 là người mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc có khó khăn trong nhận thức làm chủ hành vi theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy Hồ sơ kỹ thuật thửa đất đối với thửa số 86 và thửa số 113, tờ bản đồ số 12, xã Y + Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 03/10/2008 chủ sử dụng đất ông Ninh Văn H7 đã xác định giữa hộ ông Ninh Văn H7 với các hộ liền kề trong đó ông Trần Văn Đ thì ông Ninh Văn H7 là người ký xác nhận mốc giới, chiều cạnh kích thước và các bên không có tranh chấp là hợp pháp. Do vậy yêu cầu hủy Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất của ông Đ, bà N và ông H7, bà N1 của bị đơn là không có căn cứ, không được chấp nhận

Từ những chứng cứ trên có có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Hoàng Thị N1 phải tháo rỡ các công trình trên đất và trả lại cho ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị N phần diện tích đất 23,4 m^2 đất gồm 3,7 m^2 ONT và 19,7 m^2 NTS.

[4] Về giá trị tài sản trên đất: Ông Đ, bà N, bà N1 đều xác định dưới phần đất tranh chấp có bờ kè, 02 ống thoát nước, một đoạn bê tông dài 60 cm. Do các tài sản trên đất không có giá trị nên ông Đ, bà N và bà N1 không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Hoàng Thị N1 có trách nhiệm trả lại tiền thuế đất nông nghiệp từ năm 1986 đến nay và yêu cầu bà N1 phải thanh toán chi phí đi lại trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên toà ông Đ, bà N đã rút toàn bộ yêu cầu trên. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút yêu cầu của ông Đ, bà N là hoàn toàn tự nguyện căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện này.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị N đã thanh toán 8.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do yêu cầu của ông Đ, bà N được Tòa án chấp nhận nên bà Hoàng Thị N1 phải chịu và có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Đ, bà N số tiền chi phí thẩm định trên theo Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà N được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất nên Tòa án không xem xét giá trị chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất do vậy bà Hoàng Thị N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch theo quy định tại Điều 144; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[8] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Ninh Bình tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án là có căn cứ và phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Quyền kháng cáo của đương sự: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ:

+ Điều 17; khoản 5 Điều 26; khoản 1 Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024;

+ Các điều 164; 166; 175; Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

+ Khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 3 Điều 155; khoản 1 Điều 157; Điều 228; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

+ Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị N về tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai đối với bà Hoàng Thị N1, cụ thể:

- Buộc bà Hoàng Thị N1 phải tháo rỡ các công trình trên đất và trả lại quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị N diện tích 23,4 m^2 gồm 3,7 m^2 đất ONT và 19,7 m^2 đất NTS với chiều cạnh kích thước cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp đất nhà ông Đ, bà N có hình thước thợ chiều dài 0,4 m+2,94 m + 1,41 m;

+ Phía Nam giáp đường chiều dài 1,48 m;

+ Phía Đông giáp đất nhà ông Đ, bà N chiều dài 10,36 m;

+ Phía Tây giáp đất bà Hoàng Thị N1 chiều dài 16,28 m.

(Phần đất trên thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 88, bản đồ địa chính xã L. Địa chỉ: xóm A Y, xã L, tỉnh Ninh Bình)

(Có sơ đồ kích thước kèm theo).

- Không ai được cản trở quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị N theo quy định của Luật Đất đai.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Thị N1 đề nghị huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 997452 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình cấp năm 2009 mang tên hộ ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị N và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 706796 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình cấp ngày 26/6/2013 mang tên hộ ông Ninh Văn H7, bà Hoàng Thị N1.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị N buộc bà Hoàng Thị N1 trả tiền thuế nông nghiệp từ năm 1986 đến nay và thanh toán chi phí đi lại trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Hoàng Thị N1 phải trả lại cho ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị N tiền chi phí thẩm định tại chỗ số tiền là 8.500.000đ (tám triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể

từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hoàng Thị N1 phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm để sung ngân sách Nhà nước.

Án xử công khai sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 23 tháng 10 năm 2025). Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết 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 sựngười 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 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND khu vực 4 - Ninh Bình;
- Phòng THADS khu vực 4 - Ninh Bình;
- UBND xã L;
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

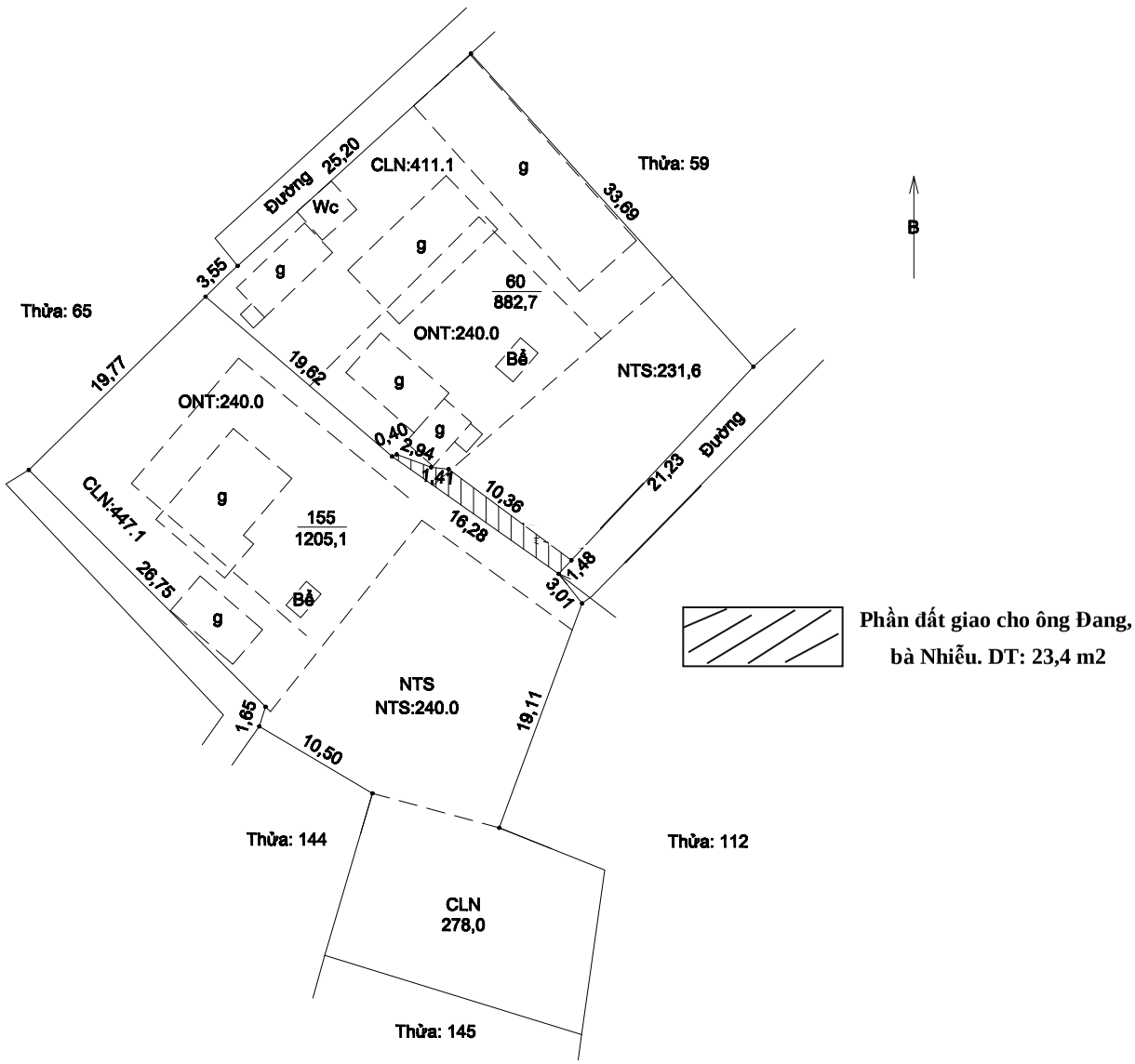
(Đã ký)

Trịnh Thị Hoài Thu

SƠ ĐỒ

Kèm theo bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DSST ngày 23/10/2025

Tỷ lệ 1/500



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

Trịnh Thị Hoài Thu