

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 10/2025/DS - ST

Ngày: 30 - 5 - 2025

V/v tranh chấp đất đai

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H, TỈNH NINH BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Diệu Oanh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Luận

Ông Phạm Đức Thọ

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Quỳnh Anh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố H.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Ninh BÌNH xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 39/2022/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp đất đai theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 13/QĐHPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2025/QĐST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Chi L; sinh năm 1961, địa chỉ: Tổ dân phố 7, Thị trấn E, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn:

- Ông Bùi Văn L1, sinh năm 1964, địa chỉ: Số nhà 228, đường Phạm Thận Duật, phố P, phường N, thành phố H, tỉnh Ninh Bình;

- Ông Bùi Duy L2, sinh năm 1968, địa chỉ: Số nhà 222, đường Phạm Thận Duật, phố P, phường N, thành phố H, tỉnh Ninh Bình.

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

- Bà Bùi Thị B, sinh năm 1954, địa chỉ: Phố P, phường N, thành phố H, tỉnh Ninh Bình.

- Bà Bùi Thị M, sinh năm 1957, địa chỉ: Thôn 2, xã Ea Khal, huyện EaH' Leo, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Vũ Thị L, địa chỉ: Số nhà 222, đường Phạm Thận Duật, phố P, phường N, thành phố H, tỉnh Ninh Bình.

- Bà Lã Thị B1, địa chỉ: Số nhà 228, đường Phạm Thận Duật, phố P, phường N, thành phố H, tỉnh Ninh Bình.

- Anh Phạm Quốc Đ, địa chỉ: Đường Phạm Thận Duật, phố P, phường N, thành phố H, tỉnh Ninh Bình.

4. Người làm chứng: Anh Bùi Đức H, sinh năm 1985, địa chỉ: Số nhà 10, ngõ 222, phố P, phường N, thành phố H, tỉnh Ninh Bình.

Tại phiên tòa: Vắng mặt các đương sự, người làm chứng (Ông Bùi Chi L, anh Phạm Quốc Đ, anh Bùi Đức H có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 05 tháng 9 năm 2022, đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện ngày 19/4/2024, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Bùi Chi L trình bày: Bố mẹ ông L là cụ Bùi Văn T, sinh năm 1928, mất ngày 01/5/2013 và cụ Đinh Thị N, sinh năm 1926, mất ngày 14/11/2005. Bố mẹ sinh được 05 người con là Bùi Thị B, Bùi Thị M, Bùi Chi L, Bùi Văn L1, Bùi Duy L2. Bố mẹ không có con nuôi, con riêng nào khác. Bố mẹ mất không để lại di chúc, di sản của bố mẹ để lại gồm 03 thửa đất: Thửa số 08 tờ bản đồ số 13, diện tích 613,2 m²; thửa số 21 tờ bản đồ số 13, diện tích 310,4 m²; thửa số 23 tờ bản đồ số 13 diện tích 583,5 m²; địa chỉ 03 thửa đất tại thôn K, xã N, thị xã Ninh B, tỉnh Ninh B (nay là phố P, phường N, thành phố H, tỉnh Ninh B). Đất đã được UBND thị xã N cấp bìa đỏ cho cụ Bùi Văn T vào ngày 13/3/2007. Riêng thửa đất số 23, tờ bản đồ số 13 được UBND thành phố N cấp lại bìa đỏ vào ngày 25/2/2010. Trên thửa đất số 23 có một nhà cấp bốn bố mẹ làm từ năm 1960, hiện nay đã dột nát, không còn giá trị, không có người ở. Khi còn sống, vào năm 2002 cụ

T, cụ N đã họp gia đình chia đất cho các con, bố mẹ nói miệng chia như sau: thửa 23 tờ bản đồ số 13, diện tích 583,5 m² chia đều làm ba cho ba người con trai theo chiều tám mặt đường, chiều rộng 7,4 m, chiều dài 28 m; ông L2 ở phía bắc, ông L1 ở phía nam thửa đất, phần đất của ông L ở giữa, nhà của bố mẹ nằm trên đất của ông L và ông L1. Thửa 21 tờ bản đồ số 13, diện tích 310,4 m² cũng chia đều làm ba cho ba anh em trai. Thửa số 08 tờ bản đồ số 13, diện tích 613,2 m² chia cho hai con gái là bà M và bà B. Sau khi bố mẹ chia đất, ông L, ông Lý, ông L2 đã thoả thuận với nhau về vị trí, diện tích phần đất của mình trên thửa đất số 23 và thửa đất số 21, phần của ai người đó quản lý. Ông L2 xây nhà năm 2004, ông L1 xây nhà năm 2010, riêng nhà của bố mẹ đang ở cả gia đình thống nhất khi nào bố mẹ mất hết mới được phá dỡ. Phần đất của ông L đang để trống do chưa có nhu cầu sử dụng. Thửa đất ao ba anh em sử dụng chung, san lấp khoảng năm 2014 -2015, sau đó cho anh Bùi Văn H thuê đất sử dụng, anh H không thuê nữa thì ông Lý, ông L2 cho anh Đ thuê, tiền thuê đất, ông Lý, ông L2 sử dụng để thờ cúng bố mẹ.

Cuối năm 2019 bà B, bà M, ông L, ông L1, ông L2 đã họp mặt thống nhất phân chia đất của bố mẹ để lại như việc cụ T, cụ Nho đã chia năm 2002. Ngày 13/12/2019 năm anh em đến công chứng tại văn phòng công chứng, bà B và bà M đã nhận thửa đất số 08 và từ chối nhận thừa kế đối với hai thửa đất số 21 và 23. Ba người con trai L, L1, L2 từ chối nhận thừa kế đối với thửa đất số 08 và nhận thừa kế hai thửa đất số 21 và 23. Văn phòng công chứng hướng dẫn ba anh em trai về làm thủ tục tách thửa xong mới công chứng phần đất của mỗi người. Ông L đã liên hệ với Phòng đăng ký ruộng đất thành phố nhưng do dịch bệnh covid và ở xa nên ông L có giao cho ông L2, ông L1 ở nhà làm thủ tục. Nhưng ông L1, ông L2 lại thay đổi quan điểm nên việc tự phân chia hai thửa đất trên không thành. Ông L yêu cầu giải quyết chia thừa kế di sản của bố mẹ để lại gồm: thửa đất số 21 tờ bản đồ số 13, diện tích 310,4 m² và thửa số 23 tờ bản đồ số 13, diện tích 583,5 m².

Ngày 19/4/2024 ông L sửa đổi yêu cầu khởi kiện, tại đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện, đơn ý kiến ngày 05/5/2024, bản tự khai ngày 26/7/2024 ông L không yêu cầu chia thừa kế di sản của cụ Bùi Văn T và cụ Bùi Thị N nữa vì khi còn sống cụ T, cụ Nho đã chia đất cho các con và 05 anh em đã thoả thuận phân chia như bố mẹ chia vào năm 2002. Ông L yêu cầu Toà án giải quyết đo đạc, tách thửa và công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tại thửa đất số 21, thửa đất số 23 tờ bản đồ số 13 mà bố mẹ đã chia cho ông L, cụ thể:

Đối với thửa đất số 23 đề nghị công nhận quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất diện tích khoảng 196 m², vị trí: phía đông bám mặt đường Phạm Thận Duật kích thước 7,4 m; phía tây giáp đường đi nhà ông Bùi Văn T1 kích thước 6,9 m; phía nam giáp nhà ông L1 dài 28 m; phía bắc giáp ông L2 kích thước 28 m.

Đối với thửa đất số 21, đề nghị công nhận quyền quản lý, sử dụng đối với phần diện tích 103 m² đất có vị trí: phía đông giáp đường Phạm Thận Duật kích thước 4,3 m; phía tây giáp đất ông Bùi Văn H1 kích thước 4,7 m; phía bắc giáp đất ông L1 kích thước 21,7 m; phía nam giáp đất ông L2 kích thước 21,7 m; nhưng không tách thửa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 21 vẫn là của chung ba anh em L, L1, L2.

Tại Biên bản làm việc ngày 17/4/2023 bị đơn ông Bùi Duy L2, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị B trình bày: Xác nhận năm sinh, năm mất của cụ Bùi Văn T và cụ Đinh Thị N, quan hệ nhân thân của cụ T, cụ N như lời khai của ông L. Cụ T, cụ Nho chết không để lại di chúc. Di sản thừa kế của cụ T, cụ N gồm: Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 13, diện tích 583 m² gồm đất ở và đất vườn và Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13, diện tích 310,4 m², địa chỉ hai thửa đất tại phố P, thành phố N. Hiện nay, các diện tích đất trên do ông bà đang quản lý và sử dụng, đề nghị Toà án nếu chia thì chia đều cho năm anh em, chia đều cho nam và nữ, chia đều mỗi mảnh bằng nhau cho các con. Ông L yêu cầu chia di sản thừa kế, đây là đất bố mẹ để lại cho anh em cùng quản lý và sử dụng nên ông bà không đồng ý chia. Ông bà không có tranh chấp đất với ông L, đất của ông L có nhu cầu thì về nhận và làm thủ tục về đất đai, ông bà không có nhu cầu chia thừa kế và làm thủ tục về đất đai.

Tại Bản tự khai ngày 23/10/2023 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị M khai: Bà M con của cụ Bùi Văn T, cụ Đinh Thị N. Bố mẹ có 05 người con: Bùi Thị B, Bùi Thị M, Bùi Chi L, Bùi Văn L1, Bùi Duy L2, không có con nuôi, con riêng nào khác. Bố mẹ mất không để lại di chúc, có để lại đất đai nhưng bà không nhớ cụ thể diện tích, vị trí, mốc giới, không nhớ các tài sản. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc nộp thuế đất bà không biết. Bà thống nhất như ý kiến của ông L1, ông L2, bà Bùi Thị B.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, giấy triệu tập cho bị đơn ông Bùi Văn L1, ông Bùi Duy L2, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị B, bà Bùi Thị M, bà Lã Thị B1, bà Vũ Thị L đến Toà án làm việc để hướng dẫn tự khai, lấy lời khai, thông báo về việc T hiện quyền và nghĩa

vụ của đương sự, tham gia các hoạt động tố tụng nhưng đương sự có tên trên không đến Toà án làm việc, không T hiện quyền, nghĩa vụ theo thông báo của Toà án.

Tại bản tự khai ngày 13/11/2023, biên bản lấy lời khai ngày 23/11/2023 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phạm Quốc Đ khai: Khoảng tháng 7/2019 anh Đ có mua lại của anh Bùi Đức H căn nhà khung sắt lợp mái tôn với số tiền 30.000.000 đồng. Anh có làm hợp đồng thuê đất với ông Lý, ông L2 thời hạn thuê là 02 năm, giá tiền là 15.000.000 đồng/01 năm, trả tiền theo năm. Sau khi hết hạn hợp đồng, ngày 30/5/2021 anh Đ và ông L1, ông L2 ký tiếp hợp đồng thuê đất thời hạn 03 năm, giá thuê là 18.000.000 đồng/01 năm, trả tiền thuê vào đầu năm, thời hạn thuê đến ngày 30/5/2024. Sau khi thuê đất, anh Đ đã cải tạo, sửa chữa lại lán đã mua, lắp cửa cuốn, ngăn phòng, kéo đường điện nước. Trên thửa đất 21 hiện chỉ có 01 lán mái tôn do anh Đ đang sử dụng, đây là tài sản của cá nhân anh. Anh đề nghị Toà án giải quyết yêu cầu của ông L theo quy định của pháp luật, anh không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Trường hợp Toà án xét xử trước khi hết thời hạn thuê đất, anh tự nguyện tháo dỡ toàn bộ tài sản để trả lại đất.

Tại bản tự khai ngày 13/11/2023, biên bản lấy lời khai ngày 22/11/2023 người làm chứng anh Bùi Đức H khai: Tháng 5/2017 anh H có đặt vấn đề với ông Lý, ông L2, ông L thuê đất. Sau khi thoả thuận, anh H và ông L1, ông L2 ký hợp đồng thuê đất, giá thuê là 1.000.000 đồng/01 tháng, trả theo năm, khi nào bên cho thuê có nhu cầu lấy lại đất thì báo trước một vài tháng để thu xếp trả lại đất. Sau khi thuê anh H có xây dựng 01 lán tôn, đổ nền để làm quán bán hàng. Đến năm 2020 làm ăn không thuận lợi nên anh H không thuê đất nữa, tại thời điểm đó anh Phạm Quốc Đ cũng muốn thuê đất để kinh doanh nên anh Hiệp, ông Lý, ông L2 thống nhất kết thúc hợp đồng thuê; ông Lý, ông L2 cho anh Đ thuê luôn thửa đất. Tài sản trên đất anh H bán lại cho anh Đ với giá 30.000.000 đồng, toàn bộ tài sản trên đất là của anh Đ, anh H không có quyền lợi gì liên quan đến thửa đất nữa.

Tại Biên bản xác M ngày 04/12/2023, UBND phường N cung cấp như sau: Thửa đất số 08 tờ bản đồ số 21, thửa đất số 23 tờ bản đồ số 13 bản đồ địa chính phường N năm 2007 có nguồn gốc do đất ông cha để lại. Theo bản đồ địa chính phường N lập năm 2007 thửa đất số 08 tờ bản đồ số 13 diện tích 613,2 m² đã được UBND thị xã Ninh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG553837 ngày 13/3/2007 mang tên ông Bùi Văn T, loại đất là đất vườn (BHK). Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13 Bản đồ địa chính phường N năm 2007 diện tích 310,4 m² đã được UBND thị xã NB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG553839 ngày 13/3/2007 mang tên ông Bùi Văn T, loại đất nuôi

trồng thủy sản. Thửa đất số 23 tờ bản đồ số 13 bản đồ địa chính phường N năm 2007 diện tích 583,5 m² đã được UBND thành phố NB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB848067 ngày 25/2/2010 mang tên ông Bùi Văn T gồm diện tích đất ở 348,4 m², đất vườn diện tích 253,1 m². Diện tích các thửa đất có sự biến động giữa các thế hệ bản đồ do sai số trong quá trình đo đạc và quản lý sử dụng đất qua các thời kỳ, các thửa đất hiện vẫn giữ nguyên mục đích sử dụng đất. Sau khi cụ T, cụ Nho chết, các thửa đất trên do ông L1, ông L2 quản lý. Việc đầu tư tôn tạo các công trình trên đất làm tăng giá trị sử dụng của các thửa đất UBND phường N không xác định được. Về việc T hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất: đối với đất vườn, đất nuôi trồng thủy sản không phải T hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất. Đối với đất ở do người đang quản lý sử dụng là ông L2, ông Lý T hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Tại Văn bản số 1965/UBND-TNMT ngày 15/8/2024 về quan điểm giải quyết vụ án dân sự, UBND thành phố N cung cấp: Theo quy hoạch chi tiết hệ thống giao thông đô thị thị xã Ninh B đến năm 2010 được phê duyệt tại Quyết định số 2293/QĐ-UBND ngày 24/9/2004 của UBND tỉnh Ninh B thì thửa số 21, tờ bản đồ số 13 có diện tích 286,8 m² đất bằng trồng cây hàng năm khác thuộc quy hoạch tuyến đường T26; thửa số 23, tờ số 13, diện tích 424,8 m² trong đó 273,1 m² đất ở tại đô thị và 151,7 m² đất bằng trồng cây hàng năm khác thuộc quy hoạch tuyến đường T26 và tuyến đường T29 (đường Phạm Thận Duật). Theo quy hoạch chung đô thị Ninh B đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1266/QĐ-TTg ngày 28/7/2014 của Thủ tướng Chính phủ; Quy hoạch phân khu đô thị mở rộng về phía nam (khu 1-2) thuộc Quy hoạch chung đô thị Ninh B đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1816/QĐ-UBND ngày 27/12/2016 của UBND tỉnh Ninh B và dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Phạm Thận Duật (đường trục chính phường N đoạn từ đường Nguyễn Công Trứ đến đường Trần Nhân Tông) được phê duyệt tại Quyết định số 513/QĐ-UBND ngày 10/3/2017 của UBND thành phố Ninh B. Vị trí thửa số 21, tờ số 13 không thuộc phạm vi quy hoạch; thửa số 23, tờ số 13 có 21,11 m² nằm trong quy hoạch đường Phạm Thận Duật.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh B thể hiện: Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 13 Bản đồ địa chính phường N có diện tích 583,5 m², có vị trí: phía đông giáp đường Phạm Thận Duật kích thước 21,7 m; phía tây giáp thửa 27 kích thước 18,79 m; phía nam giáp thửa 24 kích thước 1,23 + 27,12 m; phía bắc giáp đường (ngõ 222) kích thước 29,37 m. Tài sản trên đất có: 01 nhà mái bằng của gia đình ông Lý, nhà xây dựng năm 2009, diện tích 78,1 m². 01 nhà cấp 4

lợp mái xi măng xây dựng năm 1985, hiện bà B đang quản lý, sử dụng, diện tích 65 m². 01 nhà mái bằng 2 tầng gia đình ông L2 đang sử dụng, xây dựng năm 2004 diện tích 84,5 m² và cây trồng trên đất. Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13 Bản đồ địa chính phường N có diện tích 310,4 m², kích thước: phía đông giáp đường Phạm Thiện Duật kích thước 13,58 m, phía tây giáp thửa 22 kích thước 14,15 m + 0,52 m, phía nam giáp ngõ 222 kích thước 23,69 m, phía bắc giáp thửa số 10 kích thước 21, 08 m. Tài sản trên đất có 01 ngôi nhà bần mái tôn, 01 nhà vệ sinh xây gạch bi và cây trồng trên đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, tỉnh Ninh B tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã T hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng; thu thập chứng cứ; chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nhân dân thành phố H nghiên cứu đúng thời gian; trình tự thủ tục tổng Đ các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phạm Quốc Đ đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn lại không T hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 16, khoản 33 Điều 3, Điều 135, Điều 137, Điều 151 Luật đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Chi L về việc: đo đạc, tách thửa và công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tại thửa đất số 21, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 8 Bản đồ địa chính phường N.

- Chi phí tố tụng: Ông Bùi Chi L phải nộp số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, thẩm định giá là 23.800.000 đồng. Số tiền phải nộp được đối trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Bùi Chi L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, Tòa án nhân dân thành phố H nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Phạm vi yêu cầu khởi kiện, quan hệ tranh chấp: Tại đơn khởi kiện ngày 5/9/2023 ông Bùi Chi L khởi kiện ông Bùi Văn L1, ông Bùi Duy L2 yêu cầu chia di sản thừa kế của bố mẹ để lại là diện tích đất tại thửa đất số 21, thửa đất số 23 tờ bản đồ số 8 Bản đồ địa chính phường N, Toà án nhân dân thành phố NB đã thụ lý vụ án tranh chấp về thừa kế tài sản theo quy định tại khoản 5 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, ông L sửa đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu đo đạc, tách thửa và công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tại thửa đất số 21, thửa đất số 23 tờ bản đồ số 8 Bản đồ địa chính phường N mà bố mẹ đã chia cho ông L vào năm 2002. Ông L sửa đổi yêu cầu khởi kiện trước thời điểm tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nên được chấp nhận. Tranh chấp giữa ông L và ông Lý, ông L2 được xác định là tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Thẩm quyền: Hai thửa đất tranh chấp có địa chỉ tại phường N, thành phố H, tỉnh Ninh B, trước khi khởi kiện tại Toà án tranh chấp đã được UBND phường N, thành phố H tiến hành hoà giải nhưng không thành nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Ninh Bình theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Bùi Chi L, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phạm Quốc Đ vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn ông Bùi Văn L1, ông Bùi Duy L2 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị B, bà Bùi Thị M, bà Vũ Thị L, bà Lã Thị B1 đã được Toà án triệu tập họp lệ hai lần nhưng vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Cụ Bùi Văn T sinh năm 1928, mất năm 2013 và cụ Đinh Thị N sinh năm 1926, mất năm 2005. Hai cụ sinh được 05 người con là bà Bùi Thị B, bà Bùi Thị M, ông Bùi Chi L, ông Bùi Văn L1, ông Bùi Duy L2.

Nguyên đơn ông L khai: Tài sản của cụ T, cụ N gồm 01 gian nhà cấp bốn và 03 thửa đất tại thôn K, xã N, thị xã NB, tỉnh Ninh B (nay là Phố P, phường N, thành phố H, tỉnh Ninh Bình), cụ thể: Thửa đất số 08, tờ bản đồ số 13, diện tích 613,2 m² đất vườn, đất đã được UBND thị xã Ninh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG553837 ngày 13/3/2007 mang tên ông Bùi Văn T (sau đây viết tắt là thửa đất số 08). Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13, diện tích 310,4 m², đất đã được UBND thị xã Ninh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG553838 ngày 13/3/2007 mang tên ông Bùi Văn T (sau đây viết tắt là thửa đất số 21). Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 13, diện tích 583,5 m², đất đã được UBND thị xã Ninh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG553841 ngày 13/3/2007 mang tên ông Bùi Văn T, ngày 25/2/2010 UBND thành phố Ninh B, tỉnh Ninh B cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB848067 mang tên ông Bùi Văn T (sau đây viết tắt là thửa đất số 23). Lời khai của ông L phù hợp với tài liệu, chứng cứ là bản đồ, sổ mục kê phường N, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã Ninh B, UBND thành phố Ninh B cấp mang tên ông Bùi Văn T.

Ông L khai: Năm 2002, cụ T, cụ N đã hợp chia đất cho các con, thửa 08 chia cho hai người con gái là bà B, bà M; thửa số 21 và thửa số 23 chia đều cho ba người con trai là ông L, ông Lý, ông L2. Việc chia đất cụ T, cụ Nho chỉ nói bằng miệng. Sau khi bố mẹ chia đất, ông L, ông Lý, ông L2 đã thống nhất vị trí đất được chia của từng người, ông Lý nhận về phía nam thửa đất, ông L2 nhận về phía bắc thửa đất, phần của ông L ở giữa. Cụ thể: Thửa 23 chia theo chiều tám mặt đường, chiều rộng 7,4 m, chiều dài 28 m; ông L2 ở phía Bắc, ông Lý ở phía nam thửa đất, còn phần đất của ông L ở giữa, nhà của bố mẹ đang ở nằm trên đất của ông L và ông Lý. Phần đất của ông L có vị trí: phía đông tám mặt đường Phạm Thận Duật kích thước 7,4 m; phía tây giáp đường đi nhà ông Bùi Văn Thành kích thước 6,9 m; phía Nam giáp ông Lý dài 28 m, phía Bắc giáp ông L2 kích thước 28 m. Tổng diện tích khoảng 196 m². Thửa 21 bố mẹ chia, phần đất của L có vị trí: phía đông giáp đường Phạm Thận Duật kích thước 4,3 m; phía tây giáp đất ông Bùi Văn Hiền có kích thước 4,7 m; phía bắc giáp đất ông Bùi Văn L1 kích thước 21,7 m; phía nam giáp đất ông Bùi Văn L2 kích thước 22,7 m; tổng diện tích 103 m². Sau khi chia đất phần của ai người đó quản lý, ông Lý, ông L2 đã xây nhà trên phần đất được chia.

Tài liệu về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 21, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 8 do UBND phường N, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thể hiện: Theo bản đồ, sổ mục kê năm 1985, 1997, 2007 thửa đất số 21, thửa đất số 23 đứng tên cụ T. Năm 2007 UBND thị xã NB cấp 03

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tại thửa 08, thửa 21, thửa 23 mang tên cụ Bùi Văn T; năm 2010 UBND thành phố Ninh B cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 23 mang tên cụ Bùi Văn T. Như vậy, quá trình cụ T, cụ N quản lý nhà đất, thửa đất số 21, thửa đất số 23 không có đăng ký biến động, toàn bộ giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng thửa đất số 21, thửa đất số 23 đến nay đều mang tên cụ Bùi Văn T. Ông L xác định, khi còn sống năm 2002 bố mẹ đã chia đất tại thửa số 21, thửa số 23 cho 3 người con trai nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng M. Theo quy định của Luật đất đai năm 2003 việc tặng cho quyền sử dụng đất có hiệu lực tại thời điểm đăng ký.

[2.2] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2024 thể hiện trên thửa đất số 23 có 01 nhà cấp bốn cũ của cụ T, cụ Nho diện tích 65 m²; 01 nhà mái bằng của gia đình ông L2 diện tích 84,4 m²; 01 nhà mái bằng của gia đình ông Lý diện tích 78,1 m². Ông L khai bố mẹ khi còn sống đã chia đất cho các con, sau khi chia đất phần của ai người đó đã trực tiếp quản lý, sử dụng. Tại biên bản làm việc ngày 17/4/2023 ông Lý, bà B xác định đây là đất bố mẹ để lại cho anh em cùng quản lý, sử dụng. Thời điểm cụ T, cụ Nho còn sống, ông L1, ông L2 đã xây dựng nhà trên một phần thửa đất số 23, tuy nhiên đương sự không cung cấp được tài liệu liên quan đến thủ tục tặng cho, chia tách quyền sử dụng đất của cụ T, cụ Nho cho ông L1, ông L2 đối với phần đất đã làm nhà; vì vậy việc ông L1, ông L2 xây dựng nhà trên một phần thửa đất số 23 không phải là căn cứ để xác định cụ T, cụ N đã chia đất tại thửa đất số 21, thửa đất số 23 cho ông L, ông L1, ông L2 theo vị trí, diện tích, kích thước như nội dung ông L khai.

[2.3] Năm 2005 cụ N chết, năm 2013 cụ T chết, hai cụ đều không để lại di chúc, tài sản của các cụ để lại trở thành di sản thừa kế.

Ông L khai, sau khi bố mẹ chết, ngày 13/12/2019, năm anh em thuộc hàng thừa kế thứ nhất đã họp phân chia di sản tại Văn phòng công chứng Thuý Công và thống nhất việc phân chia di sản như bố mẹ đã chia. Theo tài liệu cung cấp của Văn phòng Công chứng Thuý Công, ngày 13/12/2019, bà B, bà M làm văn bản từ chối nhận di sản thừa kế là thửa đất số 21, thửa đất số 23; ông L, ông L1, ông L2 lập văn bản từ chối nhận di sản là thửa đất số 08. Ngoài hai văn bản trên ông L không cung cấp được bất kỳ văn bản nào khác liên quan đến việc thoả thuận phân chia di sản. Các văn bản từ chối nhận di sản của bà B, bà M, ông L, ông L1, ông L2 không phải chứng cứ chứng minh thoả thuận phân chia di sản thừa kế đối với phần đất mà mỗi kỹ phần thừa kế được hưởng tại thửa đất số 21, thửa đất số 23 và việc bố mẹ phân chia quyền sử dụng đất như ông L khai.

Từ những nhận định trên, việc ông L xác định khi còn sống cụ T, cụ N đã chia đất tại thửa đất số 21 và thửa đất số 23 cho ông L, ông L1, ông L2 và khởi kiện yêu cầu đo đạc, tách thửa và công nhận quyền sử dụng đối với phần đất ông L đã được bố mẹ chia là không có căn cứ chấp nhận.

Theo quy định của Điều 234 Bộ luật dân sự người thừa kế được xác lập quyền sở hữu đối với tài sản thừa kế theo quy định về thừa kế, trường hợp ông L muốn được phân chia quyền sử dụng đất là di sản phải yêu cầu Toà án chia thừa kế theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, tại Biên bản giải thích việc T hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của đương sự ngày 26/7/2024, Toà án đã giải thích cho ông L biết hậu quả pháp lý của việc sửa đổi yêu cầu khởi kiện nhưng ông L vẫn giữ nguyên quan điểm về việc sửa đổi yêu cầu khởi kiện, vì vậy trong vụ án này, Hội đồng xét xử chỉ xem xét giải quyết yêu cầu tranh chấp đất đai theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, trường hợp đương sự có tranh chấp về thừa kế tài sản, giành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[3] Chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đề nghị Toà án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, thẩm định giá và đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng. Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải nộp toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 3.300.000 đồng; chi phí đo đạc là 12.000.000 đồng, chi phí thẩm định giá tài sản là 8.500.000 đồng theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Số tiền chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá, thẩm định giá phải nộp đã được đối trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng nguyên đơn đã nộp. Nguyên đơn đã được hoàn trả lại số tiền 3.200.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông L phải nộp án phí sơ thẩm. Do ông L là người cao tuổi, có đơn xin miễn tạm ứng án phí, án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 16, khoản 33 Điều 3, Điều 135, Điều 137, Điều 151 Luật đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Chi L về việc: Đo đạc, tách thửa và công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tại thửa đất số 21, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 8 Bản đồ địa chính phường N, cụ thể:

- Phần diện tích đất khoảng 196 m² thuộc thửa đất số 23 tờ bản đồ số 8 bản đồ địa chính phường N có vị trí: phía đông bóm mặt đường Phạm Thận Duật kích thước 7,4 m; phía tây giáp đường đi nhà ông Bùi Văn T1 kích thước 6,9 m; phía Nam giáp ông L1 dài 28 m, phía Bắc giáp ông L2 kích thước 28 m.

- Phần diện tích 103 m² đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 8 bản đồ địa chính phường N có vị trí: phía đông giáp đường Phạm Thận Duật kích thước 4,3 m; phía tây giáp đất ông Bùi Văn H có kích thước 4,7 m; phía bắc giáp đất ông Bùi Văn L1 kích thước 21,7 m; phía nam giáp đất ông Bùi Văn L2 kích thước 21,7 m;

2. Chi phí tố tụng: Ông Bùi Chi L phải nộp số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, thẩm định giá là 23.800.000 (Hai mươi ba triệu, tám trăm nghìn) đồng. Số tiền phải nộp được đối trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Bùi Chi L.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành 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, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được T hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh B;
- VKSND thành phố H;
- Chi cục THADS thành phố H;

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

- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

Phạm Diệu Oanh

