

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7 – NINH BÌNH**

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

Bản án số: 89/2026/DS-ST

Ngày: 02-7-2026

*V/v: “Tranh chấp quyền đi qua bất
động sản liền kề, hủy quyết định
hành chính cá biệt, tranh chấp
quyền sử dụng đất và chia di sản
thừa kế”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hải Ninh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Dương Thị Hương

Ông Lê Quang Bảo

- Thư ký phiên tòa ghi biên bản phiên tòa: Ông Chu Trần Khánh Vinh -
Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 – Ninh Bình.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Ninh Bình tham gia
phiên tòa:** Ông Phạm Bá Hiệp - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 20/2025/TLST-DS ngày 15-10-2025 về việc “: *“Tranh chấp quyền đi qua bất động sản liền kề, hủy quyết định hành chính cá biệt, tranh chấp quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2026/QĐXXST-DS ngày 11-6-2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị Thanh H, sinh năm 1978; số căn cước công dân: 036178020598; cư trú tại: Tổ dân phố B (Nay là tổ dân phố M), phường T, tỉnh Ninh Bình (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Giang Văn Q và bà Nguyễn Thị T – Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH tôi yêu luật – Đoàn

Luật sư Thành phố H; địa chỉ: Tầng F, tòa nhà V, số I phố D, phường C, thành phố Hà Nội (Có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Phan Anh T1, sinh năm 1957; số căn cước công dân: 036057005825; cư trú tại: Tổ dân phố N (Nay là tổ dân phố N), phường T, tỉnh Ninh Bình (Có mặt).

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1973; số căn cước công dân: 036173009318; cư trú tại: Tổ dân phố N (Nay là tổ dân phố N), phường T, tỉnh Ninh Bình (Có mặt);

2. Chị Phan Thị Thanh M, sinh năm 1995; số căn cước công dân: 036195019015; cư trú tại: Tổ dân phố N (Nay là tổ dân phố N), phường T, tỉnh Ninh Bình;

3. Chị Phan Thị Thùy L, sinh năm 1998; số căn cước công dân: 036173009318; cư trú tại: Tổ dân phố số B, phường T, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của chị M, chị L: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1973; số căn cước công dân: 036173009318; cư trú tại: Tổ dân phố N (Nay là tổ dân phố N), phường T, tỉnh Ninh Bình (Theo giấy ủy quyền ngày 30-10-2025) (Có mặt).

4. Ông Nguyễn Trọng T2, sinh năm 1974; số căn cước công dân: 036074014473; cư trú tại: Tổ dân phố L (Nay là tổ dân phố T), phường T, tỉnh Ninh Bình (Có mặt).

5. Anh Nguyễn Trọng H1, sinh năm 2002; số căn cước công dân: 036202005236; nơi đăng ký cư trú tại: Tổ dân phố L (Nay là tổ dân phố T), phường T, tỉnh Ninh Bình; nơi ở hiện nay: Số I, đường B, phường H, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H1: Ông Nguyễn Trọng T2, sinh năm 1974; số căn cước công dân: 036074014473; cư trú tại: Tổ dân phố L (Nay là tổ dân phố T), phường T, tỉnh Ninh Bình (Theo giấy ủy quyền ngày 25-02-2026) (Có mặt).

6. Bà Phan Thị N (Tên gọi khác là Phan Thị T3), sinh năm 1964; số căn cước: 036164018560; nơi cư trú: tổ dân phố N (Nay là tổ dân phố N), phường T, tỉnh Ninh Bình (Có mặt).

7. Bà Phan Thị T4, sinh ngày 20-10-1960; số căn cước công dân: 036160013320; cư trú tại: Tổ dân phố N (Nay là tổ dân phố N), phường T, tỉnh Ninh Bình (Có mặt).

8. Bà **Phan Thị T5**, sinh ngày 27-7-1963; số căn cước công dân: 036163008266; cư trú tại: **Tổ dân phố B (Nay là tổ dân phố M), phường T, tỉnh Ninh Bình** (Xin vắng mặt).

9. Ủy ban nhân dân phường **T**, tỉnh Ninh Bình; địa chỉ: **Số F H, phường T, tỉnh Ninh Bình**.

10. Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường **T**, tỉnh Ninh Bình; địa chỉ: **Số F H, phường T, tỉnh Ninh Bình**

*Người đại diện theo ủy quyền của chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Ninh Bình và đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Ninh Bình: Ông **Trần Xuân T6** - Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Ninh Bình (Theo giấy ủy quyền số 99/QĐ-UBND ngày 11-02-2026) (Có đơn xin xét xử vắng mặt).*

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng, bà **Phan Thị Thanh H** là nguyên đơn trình bày:

Bố mẹ bà là cụ **Phan Văn T7** và cụ **Phạm Thị Quý S** được 03 người con là ông **Phạm Quốc T8** (tên gọi khác là **Phan Văn T9**), bà **Phan Thị Thanh H2** và bà **(Phan Thị Thanh H)**; cụ **T7**, cụ **Q1** không có con nuôi, con riêng nào khác. Cụ **Phan Văn T7** chết vào ngày 05-6-2003, cụ **Phạm Thị Q1** chết vào ngày 10-4-1990 (Bố mẹ đẻ cụ **T7**, cụ **Q1** đều chết trước các cụ). Các anh chị của bà hiện nay chỉ còn một mình bà; ông **Phan Quốc T10** (Tên gọi khác là **Phan Văn T9**) chết vào ngày 10-10-2004, ông **T9** có vợ là bà **Nguyễn Thị D**, 02 con là **Phan Thị Thanh M**, **Phan Thị Thùy L**; bà **Phan Thị Thanh H2** (Tên gọi khác là **Phan Thị H2**) chết ngày 04-8-2013, bà **H2** có chồng là ông **Nguyễn Trọng T2** và con trai là **Nguyễn Trọng H1**.

Sinh thời bố mẹ bà tạo lập được khối tài sản như sau: Thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 93 **phường T**); địa chỉ thửa đất: **Tổ dân phố N, phường T, tỉnh Ninh Bình** có diện tích 1.485m² (Trong đó có 230m² là đất ở, 290m² là đất vườn và 965m² là đất ao) (Gọi là thửa đất số 78) thuộc quyền sử dụng của bố mẹ bà là cụ **Phan Văn T7** và cụ **Phạm Thị Q1**. Diện tích đất ao nằm trong thửa đất số 78 được hình thành do bố mẹ bà được Nhà nước cấp. Trước đây phần đất ao nằm trong 01 đoạn sông giáp với đất thổ canh và thổ cư bố mẹ bà đang sử dụng (Thửa đất số 78). Thời điểm đó những hộ gia đình có đất thổ cư giáp với phần đất sông này thì sẽ sử dụng phần đất ao (Sông) chiếu thẳng từ đất thổ canh, thổ cư ra nối liền với phần đất ao này và sau đó được Nhà nước công nhận quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 78 sẽ bao gồm 03 loại đất là đất ở, đất vườn, đất ao.

Bà **H** khẳng định thửa đất số 78 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bố mẹ bà nhưng đến thời điểm hiện nay bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thất lạc, gia đình bà không còn lưu trữ bất kỳ bản sao nào của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để nộp cho Tòa án; ngoài ra tại sổ mục kê và bản đồ địa chính cũng đều ghi nhận thửa đất trên đứng tên bố bà là cụ **Phan Văn T7**, trên đất bố mẹ bà có xây dựng nhà cấp 4. Sau khi mẹ bà là cụ **Q1** chết, bố bà là cụ **T7** vẫn sinh sống trên thửa đất này đến khi qua đời thì anh em bà cùng nhau quản lý nhà, đất và thờ cúng bố mẹ.

Cụ **Phan Văn T7** và cụ **Phạm Thị Q1** chết không để lại di chúc, đến thời điểm trước khi làm đơn khởi kiện, anh em bà là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ **T7**, cụ **Q1** chưa phân chia di sản thừa kế của bố mẹ để lại.

Thời điểm bố mẹ bà còn sống có cho gia đình anh trai của bố bà là cụ **Phan Văn N1** sử dụng chung diện tích đất ao của thửa đất số 78 để nuôi cá, mỗi nhà sẽ sử dụng 01 năm. Vì sao bố bà cho gia đình cụ **N1** sử dụng chung đất ao nuôi cá thì bà không biết. Sau khi cụ **Nguyễn C**, vợ chồng con trai cụ **N1** là ông **Phan Anh T1** cũng vẫn duy trì sử dụng chung đất ao cùng với anh em bà.

Vào khoảng năm 2005, sau khi anh trai bà là ông **Phan Quốc T10** chết thì chị **D1** bà là **Nguyễn Thị D** do không hiểu biết về nguồn gốc đất (Bà **D** và ông **T10** không sinh sống trên thửa đất số 78) nên đã cùng vợ ông **Phan Anh T1** là bà **Phan Thị N (T)** đã ra Ủy ban nhân dân xã **M**, huyện **M**, tỉnh **Nam Định** (Nay là UBND phường **T**, tỉnh **Ninh Bình**) để làm thủ tục tách cho vợ chồng ông **Phan Anh T1** và bà **Phan Thị N** một nửa diện tích đất ao của thửa đất trên. Bà **D** nói với bà là đi cùng bà **N** ra Ủy ban xã để làm thủ tục tách ra $\frac{1}{2}$ diện tích đất ao, tuy nhiên bà **D** cũng không ký vào bất kỳ văn bản nào liên quan đến việc tách đất cho ông **T1**, bà **N**. Sau đó, ông **T1** và bà **N** được Ủy ban nhân dân huyện **M**, tỉnh **Nam Định** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 384575, số vào sổ cấp giấy: H0375/833/2005/QĐ-UB ngày 12-9-2005 cho thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 93) tại địa chỉ tổ dân phố **N**, phường **T**, tỉnh **Ninh Bình** với có diện tích 482m², loại đất ao. Diện tích đất ao tách thửa đứng tên ông **T1**, bà **N** vẫn lấy số thửa đất là số 78; diện tích đất còn lại của thửa 78 là 1.003m² không được ghi nhận và lưu trữ bất kỳ thông tin địa chính nào. Hiện nay phần diện tích đất ao này vẫn nằm chung với diện tích ao còn lại của thửa đất số 78, chưa phân tách vị trí, vợ chồng ông **T1** chưa ngăn bờ và sử dụng riêng. Sau khi bố bà chết, anh chị em bà vẫn duy trì hiện trạng sử dụng đất ao như thời cụ **T7** và cụ **N1** còn sống. Vì lý do đó nên anh, chị em bà không biết được 482m² đất ao nằm trong khối di sản thừa kế của bố mẹ bà để lại đã bị chuyển quyền sử dụng cho ông **Phan Anh T1** và bà **Phan Thị N** từ năm 2005. Sau khi anh chị em bà gặp gỡ để thương lượng với ông **T1**, bà **N** nhưng không thành nên đã thu thập chứng cứ để khởi kiện ông **T1** thì bà mới biết người tách diện tích đất ao của bố mẹ bà cho ông **T1** và bà **N** là cụ **Phan Văn N1**. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu ghi nhận về nguồn gốc đất ao thì bà khẳng định cụ **N1** không có quyền sử dụng đối với diện tích đất ao trên nên

không có quyền tách thửa cho vợ chồng con trai là ông Phan Anh T1, bà Phan Thị N.

Thời điểm bố mẹ bà còn sống, lối đi vào thửa đất số 78 nằm ở phía Tây của thửa đất, lối đi này đã có từ thời xa xưa. Tuy nhiên, sau này anh chị em bà mới biết lối đi này nằm trong thửa đất số 77, tờ bản đồ số 21 tại địa chỉ tổ dân phố N, phường T, tỉnh Ninh Bình có nguồn gốc của cụ Nguyễn T11 cho con trai là ông Phan Anh T1 và ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, thửa đất số 78 của bố mẹ bà không có lối đi vào.

Vì lý do trên, bà Phan Thị Thanh H đề nghị Tòa án giải quyết :

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 384575, sổ vào sổ cấp giấy: H0375/833/2005/QĐ-UB ngày 12-9-2005 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Nam Định cấp cho ông Phan Anh T1 và bà Phan Thị N. Buộc ông Phan Anh T1 và bà Phan Thị N phải trả lại 482m² đất ao là tài sản của cụ T7, cụ Q1 thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 93) tại địa chỉ tổ dân phố N, phường T, tỉnh Ninh Bình.

- Buộc ông Phan Anh T1 phải trả lại lối đi có diện tích khoảng 12m² hiện đang nằm trong thửa đất 77, tờ bản đồ số 21 (Nay là tờ bản đồ số 93) tại địa chỉ TDP N, phường T, tỉnh Ninh Bình vì đây là ngõ đi có từ lâu đời để đi vào thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 93) tại địa chỉ tổ dân phố N, phường T, tỉnh Ninh Bình.

- Yêu cầu Tòa án xác định thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 93) tại địa chỉ tổ dân phố N, phường T, tỉnh Ninh Bình, có diện tích 1.485m² (Trong đó có 230m² là đất ở, 290m² là đất vườn và 965m² là đất ao; hiện trạng sử dụng: Đất ở là 230m², đất vườn là 383m², đất ao là 872m²) là di sản thừa kế do bố mẹ bà là cụ Phan Văn T7 và cụ Phạm Thị Q1 để lại và chia di sản thừa kế trên theo quy định của pháp luật cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ T7 và cụ Q1. Đối với tài sản gắn với thửa đất trên là nhà, bà H xác định đã cũ và xuống cấp nên bà không đề nghị Tòa án giải quyết. Bà H có nguyện vọng được nhận di sản thừa kế bằng hiện vật.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông Phan Anh T1 đồng ý cắt lại cho anh chị em bà một phần đất phía Bắc (Giáp đường đi vào) của thửa đất số 77 đứng tên chủ sử dụng đất là ông Phan Anh T1 để đi vào thửa đất số 78, cụ thể: Chiều rộng lối đi là 2,5m, chiều dài lối đi kéo từ điểm giáp với đường đi chung vào đến cạnh phía Tây của thửa đất số 78. Ông T1 không yêu cầu anh chị em bà phải thanh toán lại tiền đất nên bà không có ý kiến gì. Vì vậy, bà H xác định về yêu cầu giải quyết lối đi vào thửa đất số 78 đã được bên đã thỏa thuận thống nhất nên đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận này. Anh chị em bà H thống nhất phần diện tích lối đi vào thửa đất này không đưa vào tổng diện tích

đất của thửa số 78 để chia thừa kế mà để làm ngõ đi chung vào các thửa đất tách ra từ thửa đất số 78 sau khi chia di sản thừa kế.

Tại các buổi hòa giải tại Tòa án, bà H và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Phan Văn T7 và cụ Phạm Thị Q1 đã thống nhất được với nhau về phương án chia di sản thừa kế của cụ T7, cụ Q1 và đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Đề nghị Tòa án xác định di sản thừa kế của bố mẹ bà là toàn bộ thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 (Nay là tờ bản đồ số 93) có tổng diện tích đất là 1.485m², theo bản đồ địa chính thì đất ở là 230m², đất vườn là 290m², đất ao là 965m²; theo hiện trạng sử dụng các loại đất thì đất ở là 230m², đất vườn là 383m², đất ao là 872m², nguyên nhân đất vườn tăng, đất ao giảm là do gia cố thêm để đất ao không bị sạt lở. Bà H đề nghị Tòa án xác định diện tích các loại đất theo hiện trạng sử dụng đất vì thực tế bố mẹ bà trước đây đã sử dụng ổn định theo hiện trạng này.

- Bố bà chết vào ngày 05-6-2003, mẹ bà chết vào ngày 10-4-1990, không để lại di chúc. Đề nghị Tòa án không áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với di sản thừa kế của mẹ bà. Bố mẹ bà chết vào các thời điểm khác nhau, sau khi mẹ bà chết thì khối tài sản chung của bố mẹ bà là thửa đất số 78 không thay đổi gì, bố bà không tạo lập, xây dựng gì thêm nên đề nghị Tòa án mở thừa kế để chia cho các đồng thừa kế vào một lần là ngày chết của bố bà ngày 05-6-2003.

- Hàng thừa kế thứ nhất của bố mẹ bà gồm: 03 người con là ông Phan Văn T9, bà Phan Thị Thanh H2 (tức Phan Thị H2) và bà (Phan Thị Thanh H). Ông T9 và bà H2 chết sau bố mẹ bà nên vợ con của ông T12 là bà Nguyễn Thị D và chị Phan Thị Thanh M, Phan Thị Thùy L hưởng phần thừa kế của ông T9; chồng con của bà H2 là ông Nguyễn Trọng T2 và anh Nguyễn Trọng H1 hưởng phần thừa kế của bà H2. Tuy nhiên, bà D và chị M, chị L đã từ chối nhận di sản thừa kế và không có yêu cầu gì nên bà và ông Nguyễn Trọng T2, anh Nguyễn Trọng H1 là những người thừa kế hợp pháp còn lại tự thỏa thuận với nhau về việc phân chia di sản thừa kế và yêu cầu Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận của anh em bà.

- Phương án chia như sau:

- + Ngõ đi chung: Cắt một phần đất của thửa đất số 78 để làm ngõ đi chung. Phần đất cắt làm ngõ đi chung có chiều rộng là 2,5m, tổng diện tích là 36m² được nối tiếp từ lối đi được mở từ thửa đất số 77 (vị trí đất mà ông Phan Anh T1 cắt ra từ thửa đất số 77 tặng cho lại) có diện tích 15,74m² đi vào thửa đất số 78

và chạy ngang thửa đất số 78. Đề nghị Tòa án cắt diện tích đất vườn làm ngõ đi chung. Như vậy tổng diện tích của ngõ đi vào các thửa đất tách ra từ thửa đất số 78 sau khi phân chia di sản thừa kế có tổng diện tích là 51,74m².

+ Tách diện tích đất còn lại của thửa 78 sau khi cắt đất ngõ đi thành 02 thửa đất như sau:

Giao cho bà **Phan Thị Thanh H** tổng diện tích đất là 785m² (trong đó đất ở là 140m² đất vườn là 209m² và đất ao là 436m²). Bà **H** sẽ nhận phần đất ở và đất trồng cây lâu năm có vị trí tiếp giáp với thửa đất số 79, phần đất ao nằm ngay phía sau liền kề với đất ở và đất vườn.

Giao cho ông **Nguyễn Trọng T2** và anh **Nguyễn Trọng H1** đồng sử dụng phần đất có diện tích là 664m² (trong đó đất ở là 90m², đất vườn là 138m² và đất ao là 436m²). Ông **T2**, anh **H1** sẽ nhận phần đất ở và đất trồng cây lâu năm có vị trí giáp với thửa đất số 101-2, phần đất ao nằm ngay phía sau liền kề với đất ở, đất vườn và giáp với thửa đất số 102, thửa đất số 204-1.

Hai bên không phải thanh toán chênh lệch giá trị tài sản cho nhau.

Việc tách thửa đất sẽ ảnh hưởng đến công trình nhà cấp 4, tuy nhiên hiện nay toàn bộ công trình nhà cấp 4 trên đất đã dột nát nên không sử dụng được nữa, anh em bà sẽ phá dỡ để xây nơi thờ cúng mới. Vì vậy bà không đề nghị Tòa án giải xác định căn nhà là di sản thừa kế để giải quyết.

Ngoài ra bà **H** còn xác định:

- Thời điểm bố mẹ bà còn sống có cho gia đình cụ **Phan Văn N1** sử dụng chung ao nên các bên có xây dựng bờ kè của ao. Gia đình cụ **Nguyễn X** đoạn bờ kè bằng gạch bi nằm ở phía Đông của thửa đất có tổng khối xây dựng là 33,56m³; trị giá theo định giá là 2.463.000 đồng. Bà đề nghị Tòa án giải quyết nội dung này theo quy định của pháp luật. Nếu phải thanh toán lại bằng tiền cho người thừa kế của cụ **N1** thì bà sẽ nhận thanh toán cả phần nghĩa vụ của ông **Nguyễn Trọng T2** và anh **Nguyễn Trọng H1**.

- Hiện trạng sử dụng ao hiện nay: Toàn bộ số cá trong ao hiện nay là của bà và vợ chồng ông **T2**, bà **N** thả. Theo thỏa thuận mỗi người thả 01 năm và đến tháng 3 hàng năm bên kia sẽ tát ao thu cá để giao lại ao. Tuy nhiên đến tháng 3-2025 bà chưa tát dọn ao thì ông **T2**, bà **N** đã thả cá xuống dẫn đến việc cá giữa 02 nhà lẫn lộn vào nhau không phân định được. Bà xác định cá do bà thả, không liên quan gì đến chồng con bà, vì vậy bà không yêu cầu Tòa án giải quyết về nội

dung này. Nếu ông T2, bà N có nhu cầu thu hoạch cá thì bà để cho ông T2, bà N thu hết.

- Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà H nhận nộp toàn bộ và đã nộp đầy đủ nên bà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

2. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:*
Đồng ý với toàn bộ lời trình bày của bà H và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu giải quyết của nguyên đơn và ghi nhận những nội dung các đương sự đã thỏa thuận được với nhau theo quy định của pháp luật.

3. *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 28-10-2026, biên bản lấy lời khai ngày 26-3-2026 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, ông Phan Anh T1 là bị đơn trình bày:*

- Ông là anh họ của bà Phan Thị Thanh H. Bà H khởi kiện ông để đòi lại diện tích đất ao 482m² thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 93) (Gọi là thửa đất ao số 78) tại địa chỉ tổ dân phố N, phường T, tỉnh Ninh Bình hiện nay đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 384575, số vào sổ cấp giấy: H0375/833/2005/QĐ-UB ngày 12-9-2005 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Nam Định cấp cho vợ chồng ông là Phan Anh T1 và vợ là Phan Thị N (tên gọi khác là Phan Thị T3). Ông T1 xác định đây là thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông vì lý do sau:

Nguồn gốc của diện tích đất ao và hiện trạng sử dụng đất: Trước đây cả khu đất rất rộng là của ông nội ông và bà H là cụ Phan Văn U và cụ Nguyễn Thị G (Cụ U, cụ G sinh ra bố ông là cụ Phan Văn N1 và bố bà H là cụ Phan Văn T9 cùng 02 người con khác là cụ Phan Văn T13 và Phan Văn C1). Cụ U hiến khu đất này cho Hợp tác xã để sản xuất kinh doanh tập thể, khi HTX giải thể thì bố ông là cụ Phan Văn Nguyễn X1 lại toàn bộ khu đất ao (sông) này về để anh em con cháu sử dụng. Thời điểm đó bố ông nhận đất về nhưng đang công tác tại Trạm y tế xã nên cho chú ông là cụ Phan Văn T7 (bố bà H) đứng tên đất. Tuy nhiên toàn bộ diện tích đất ao gia đình bố ông và gia đình cụ Phan Văn T7 (bố bà H) vẫn sử dụng chung. Hai bên gia đình đắp bờ, xây kè gạch bi để nuôi trồng thủy sản; hai gia đình thỏa thuận mỗi nhà làm một năm luân phiên nhau cho đến thời điểm hiện nay. Gia đình cụ T7 thì các con gái đi lấy chồng, sinh sống ở nơi khác chỉ có gia đình con trai sinh sống ở gần và canh tác ao chung với gia đình ông. Bố ông sinh sống cùng gia đình ông nên cùng vợ chồng ông canh tác ao từ

thời điểm được Nhà nước trả về (Ông không nhớ thời gian) đến thời điểm hiện nay. Việc toàn bộ khu đất ao thuộc quyền sử dụng chung của bố ông là cụ **Phan Văn N1** cùng bố bà **H** là cụ **Phan Văn T7** thì cả làng đều biết. Hai gia đình đã thay nhau canh tác đất ao này trong suốt thời gian dài không có tranh chấp gì.

Năm 2003 bố ông (Cụ **Phan Văn N1**) làm thủ tục tách hộ và chuyển toàn bộ diện tích đất ao thuộc quyền sử dụng của cụ **Nguyễn S1** cho vợ chồng ông. Năm 2005 vợ chồng ông được Ủy ban nhân dân huyện **M**, tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho thửa đất ao số 78 trên. Từ thời điểm vợ chồng ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng một nửa diện tích đất ao của thửa đất số 78 thì hai nhà vẫn sử dụng chung và ổn định, không có tranh chấp gì. Ông xác định mặc dù bố ông không đứng tên bất kỳ loại giấy tờ gì trong hồ sơ địa chính liên quan đến thửa đất số 78 nhưng hiện thực hai gia đình sử dụng chung thì tất cả mọi người đều biết. Khu vực này có nhiều hộ gia đình anh em cũng sử dụng chung ao như nhà ông và nhà ông **T7**.

Vì vậy, ông không đồng ý với toàn bộ quan điểm khởi kiện của bà **Phan Thị Thanh H** liên quan đến thửa đất ao số 78. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đối với yêu cầu của bà **H** về lối đi vào thửa đất số 78: Ông **T1** công nhận phần lối đi vào thửa 78 đang nằm trong thửa đất 77 đứng tên ông vì lý do trước đây cả khu đất có nguồn gốc từ cha ông để lại và ông nội ông là cụ **U** đã chia cho 04 người con là cụ **N1**, cụ **T7**, cụ **T13**, cụ **C1**. Lịch sử từ trước đến nay lối đi đều như thế và đến đời ông thì ông vẫn để cho nhà bà **H** đi qua và không cấm cản gì. Nay bà **H** muốn có lối đi độc lập để vào thửa đất số 78 ông **T1** cũng đồng ý để bà **H** mở lối đi rộng 2,5m và kéo dài từ điểm giáp đường đến điểm cạnh phía Tây của thửa đất 78. Vị trí đất cắt làm lối đi nằm phần đất phía Bắc (Giáp đường đi vào) thuộc thửa đất số 77, cụ thể: Chiều rộng lối đi là 2,5m, chiều dài lối đi kéo từ phần giáp với đường đi chung vào đến cạnh phía Tây của thửa đất số 78 (Trong đó: Cạnh phía Bắc của lối đi giáp thửa đất số 101-2, cạnh phía Nam của lối đi giáp thửa đất số 77). Phần đất cắt để làm lối đi vào thửa đất số 78 gia đình ông không sử dụng chung ngõ đi này và cũng không yêu cầu anh chị em bà **H** phải thanh toán cho vợ chồng ông bất kỳ khoản tiền bồi thường nào.

- Về các nội dung khác:

+ Đối với phần kê của ao: Ông xác định bờ kê ao được xây dựng từ thời điểm cụ T7 và cụ N1 còn sống và sử dụng chung. Đoạn phía Đông do cụ Nguyễn X lên như bà H khai là đúng, phần còn lại do cụ T7 xây. Hiện nay ao đã được chia cho 02 gia đình, phần bờ kê bố ông xây dựng nằm ở nửa đất ao đứng tên vợ chồng ông nên ông không có đề nghị gì về nội dung này.

+ Về cá thả dưới ao: Như lời bà H khai, đến nay cá dưới ao của 02 nhà đã lẫn lộn. Tuy nhiên nhà ông thả cá thịt, giá trị kinh tế không cao nên ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Về yêu cầu chia di sản thừa kế của bà H: Ông T1 xác định thửa đất ao số 78 đã được tách ra từ thửa đất số 78 gốc có diện tích 1.485m² và thuộc quyền quản lý và quyền sử dụng của vợ chồng ông. Vì vậy, bà H muốn chia di sản thừa kế của bố mẹ bà để lại thì chỉ được chia phần diện tích đất của thửa đất số 78 đã trừ đi 482m² đất ao đã tách ra của vợ chồng ông.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông là người cao tuổi nên xin được miễn án phí.

4. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26-3-2026 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bà Phan Thị N (tức Phan Thị T14) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà có 02 tên gọi Phan Thị N và Phan Thị T3. Hiện nay căn cước công dân của bà mang tên Phan Thị T3, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 384575, số vào sổ cấp giấy: H0375/833/2005/QĐ-UB ngày 12-9-2005 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Nam Định cấp cho vợ chồng bà thì tên bà ghi là Phan Thị N. Bà xác định tên Phan Thị N hay Phan Thị T3 đều là tên gọi của bà.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thanh H: Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất ao 482m² đứng tên vợ chồng ông bà và trả lại diện tích đất ao trên; bà đồng ý với toàn bộ nội dung và quan điểm đã trình bày của chồng bà là ông Phan Anh T1.

Về nội dung bà D khai bà và bà D đi làm thủ tục tách đất là đúng, thời điểm đó bà và bà D cùng nhau ra Ủy ban nhân dân xã M, huyện M để làm thủ tục tách riêng diện tích đất ao 482m² của bố chồng bà đang sử dụng chung với nhà ông Phan Văn T9 để đứng tên vợ chồng ông. Bà nhớ bà D có mang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách thửa. Sau một thời gian bà nhận

được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đứng tên vợ chồng bà. Còn giấy tờ của bà **D** thế nào thì bà không biết. Hiện nay bà **D** khai là đã bị thất lạc bà cũng không biết. Khi anh chị em bà **D** có ý định chia đất thì bà **D** có gọi điện hỏi bà và bà cũng nói là bà đã nhận sổ của bà, còn sổ của bà **D** thì bà không biết.

Về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và các nội dung khác liên quan: Ông **T1** chồng bà đã trình bày rất đầy đủ. Bà đồng ý với toàn bộ quan điểm trình bày của ông **T1**. Đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Bà là người cao tuổi nên xin được miễn án phí.

5. Tại Bản tự khai ngày 30-10-2025 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, ông **Nguyễn Trọng T2** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của anh **Nguyễn Trọng H1** – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Lời khai của ông **T2** về cụ **Phan Văn T7**, cụ **Phạm Thị Q1** và các con của cụ **T7**, cụ **Q1** giống như lời khai của bà **H**.

Ông là chồng của bà **Phan Thị Thanh H2**, bà **H2** là con gái của cụ **Phan Văn T7** và **Phạm Thị Q1**. Vợ chồng ông kết hôn năm 2001 và sinh được 01 người con là **Nguyễn Trọng H1**. Sau đó vợ ông bị bệnh chết vào ngày 04-8-2013, không để lại di chúc. Vợ ông không có con riêng, con nuôi nào khác.

Trước khi ông và bà **H2** kết hôn thì mẹ vợ ông đã chết, ông **T9** và bà **H** đã lập gia đình và sinh sống ở nơi khác chỉ còn bố vợ và vợ ông sinh sống ở thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 tại xóm N, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (Nay là tổ dân phố N, phường T, tỉnh Nam Định). Sau khi kết hôn với ông thì bà **H2** về nhà ông sinh sống, bố vợ là cụ **T7** sinh sống một mình trên thửa đất này đến khi chết.

Vợ chồng ông sinh sống cách nhà bố vợ hơn 1km. Thời gian đầu ông không để ý gì đến việc ai sử dụng đất cát của nhà bố vợ. Khoảng 7,8 năm sau ông mới để ý và có thấy vợ chồng ông **Phan Anh T1** có sử dụng chung diện tích đất ao với gia đình nhà vợ ông. Trước khi vợ ông qua đời có dặn lại ông quan tâm chăm sóc con; phần tài sản ông bà ngoại để lại thì anh chị em tự bảo nhau, nhờ ông quan tâm đến hương khói của ông bà ngoại; vợ ông cũng nói với ông là diện tích đất ao đứng tên bố vợ ông là cụ **Phan Văn T7**, bố vợ ông cho gia đình cụ **Phan Văn N1** sử dụng chung, nhưng quyền đối với toàn bộ diện tích đất ao là của bố vợ. Lý do vì sao vợ chồng ông **T1** tách được 482m² đất ao ra thì ông

không biết vì thời điểm đó vợ ông còn sống, mọi việc bên nhà ngoại do vợ ông lo.

Nay ông **T1** có quan điểm như sau:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của bà **H** là đòi lại toàn bộ diện tích đất ao đã tách ra cho vợ chồng ông **T1**, bà **N** là 482m²; yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **T1**, bà **N** đối với 482m² đất ao: Ông hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện này của bà **H**.

- Đối với yêu cầu ông **Phan Anh T1** trả lại đất là lối đi vào thửa đất số 78: Ông **T1** đã tự nguyện cắt diện tích đất làm ngõ đi vào thửa đất số 78 như yêu cầu của bà **H**. Hai bên đã thỏa thuận được với nhau về nội dung này ông không có đề nghị gì thêm. Ông đồng ý với quan điểm của bà **H** là diện tích đất này không nhập chung vào thửa đất số 78 mà sẽ là lối đi độc lập nối liền với lối đi vào thửa đất tách ra từ thửa đất số 78.

- Đối với yêu cầu chia di sản thừa kế: Ông đồng ý hoàn toàn với quan điểm đã trình bày trên của bà **H**. Anh em ông đã có Văn bản thỏa thuận đề nghị Tòa án chấp nhận phương án chia di sản thừa kế, ông đề nghị Tòa án chấp nhận nguyện vọng của anh em ông.

Phần di sản ông và anh **H1** được nhận chuyển tiếp của vợ ông thì bố con ông thống nhất đồng sử dụng nên đề nghị Tòa án chia chung cho bố con ông.

- Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà **H** tự nguyện nộp toàn bộ, ông không có ý kiến gì.

*6. Tại Bản tự khai ngày 30-10-2025 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bà **Nguyễn Thị D** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị **Phan Thị Thùy L** và **Phan Thị Thanh M** – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Lời khai của bà **D** về chồng bà (ông **Phan Văn T9**), bố mẹ chồng (Cụ **Phan Văn T7**, **Phạm Thị Q1**), chị em nhà chồng, các con và thời gian chết của bố mẹ chồng bà, của chồng bà, của bà **H2** (em chồng) giống như lời khai của bà **H**.

Năm 1993 bà kết hôn với ông **Phan Quốc T10** và về sống trên thửa đất số 78 một thời gian thì chuyển ra sống riêng ở nơi khác. Sau đó các cô em gái ông **T10** cũng trưởng thành, lập gia đình về sống bên gia đình chồng. Bố chồng bà là ông **Phan Văn T7** vẫn sinh sống trên thửa đất số 78 đến khi chết.

- Về thửa đất ao số 78 có diện tích đất ao 482m²: Lời khai của bà **D** về nguồn gốc thửa đất giống như lời khai của bà **H**.

Lý do bà cùng bà **N** ra Ủy ban nhân dân xã **M**, huyện **M** cũ nay là phường **T**, tỉnh **Ninh Bình** để tách thửa: Sau khi chồng bà chết thì bà **N** có sang nói với bà là 02 chị em đi ra Ủy ban xã để tách ao. Thời điểm đó chồng bà mới chết, bản thân bà không hiểu biết nên đã không bàn bạc với các em mà tự ý cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 78 ra UBND xã **M** để làm thủ tục tách đất cho vợ chồng ông **T1**. Tuy nhiên, bà không ký vào bất kỳ văn bản giấy tờ nào liên quan đến việc tách thửa đất ao số 78. Vì vậy, bà đồng ý với quan điểm của bà **H** là yêu cầu Tòa án huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho thửa đất ao số 78 đứng tên ông **T1**, bà **N**.

- Đối với yêu cầu chia di sản thừa kế: Bà đề nghị Tòa án xác định toàn bộ thửa đất số 78 có diện tích 1.485m² là di sản thừa kế của bố mẹ chồng bà để chia cho các đồng thừa kế. Bà và 02 con gái được hưởng phần di sản thừa kế chuyển tiếp từ ông **Phan Văn T9**. Tuy nhiên, mẹ con bà nhận thấy đã được hưởng phần đất mà ông bà nội chia cho nên xin từ chối phần di sản thừa kế được hưởng từ thửa đất số 78. Bà đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận của bà **H** và ông **T1** về việc phân chia di sản thừa kế.

- Về lối đi vào thửa 78: Các đương sự đã thỏa thuận được việc ông **Phan Anh T1** cắt đất để làm lối đi vào thửa đất số 78. Bà đề nghị Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận này của các đương sự.

- Về các nội dung khác: Bà đề nghị Tòa án chấp nhận theo đề nghị của bà **Phan Thị Thanh H**.

7. Tại Bản tự khai ngày 30-5-2025, đơn đề nghị và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, chị **Phan Thị Thùy L** và chị **Phan Thị Thanh M** – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng trình bày: Các chị là con gái của ông **Phan Văn T9** và bà **Nguyễn Thị D**; là cháu nội của cụ **Phan Văn T7** và **Phạm Thị Q1**. Cụ **T7**, cụ **Q1** và bố các chị đã chết đều không để lại di chúc. Các chị được biết di sản thừa kế ông bà nội để lại là thửa đất số 78. Hiện nay một phần đất ao của thửa 78 đã chuyển sang đứng tên vợ chồng ông **Phan Anh T1** và bà **Phan Thị N** là không đúng. Vì vậy, các chị đồng ý với toàn bộ yêu cầu của bà **H** việc kiện đòi lại thửa đất ao số 78. Mẹ chị và các chị được hưởng thừa kế chuyển tiếp từ bố chị, tuy nhiên, mẹ con các chị đã bàn bạc và thống nhất với nhau là xin từ

chối toàn bộ di sản thừa kế mà mẹ con chị được nhận. Đề nghị chia cho những người thừa kế còn lại.

Các nội dung khác: Các chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quan điểm của bà **Phan Thị Thanh H.**

8. *Tại Bản tự khai ngày 08-6-2026 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bà **Phan Thị T4** và **Phan Thị T5** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng trình bày:*

Các bà là con gái của cụ **Phan Văn N1** và **Đỗ Thị Ó**. Bố mẹ các bà sinh được 03 người con là ông **Phan Anh T1**, bà **Phan Thị T4** và bà **Phan Thị T5**. Đối với diện tích đất ao và đất 482m² thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 93) mà bố bà đã tách ra cho vợ chồng ông **Phan Anh T1** và bà **Phan Thị N** (tức **T3**) là của bố bà. Phần đất ao của thửa 78 gốc có diện tích là hơn 900m² là tài sản chung của bố mẹ bà và chú bà là cụ **Phan Văn T7**. Hai gia đình đã sử dụng chung từ thời bố mẹ bà đến sau này. Trong quá trình sử dụng hai bên không có tranh chấp gì, lý do đứng tên một mình chú bà là cụ **Phan Văn T7** được ông **Phan Anh T1** trình bày cụ thể. Toàn bộ bờ kè xung quanh ao đã được xây dựng chung từ thời bố các bà và ông **Phan Văn T7** sử dụng chung. Hiện nay toàn bộ diện tích đất ao bố bà đã tặng cho vợ chồng ông **T1** và bà **N**; ông **T1**, bà **N** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng vào năm 2005. Vì vậy, các bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

9. *Tại Đơn trình bày ngày 12-02-2026, ông **Trần Xuân T6** là người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, đồng thời là người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường T – là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:* Qua kiểm tra, nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ, ông **T6** có ý kiến như sau:

- Đối với yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 384575, số vào sổ cấp giấy: H0375/833/2005/QĐ-UB ngày 12-9-2005 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Nam Định cấp cho ông **Phan Anh T1** và bà **Phan Thị N**: Căn cứ vào hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng Đ cung cấp cho UBND phường theo nội dung công văn số 51/KTHT&ĐT ngày 22-01-2026. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 384575 số vào sổ cấp giấy: H0375/833/2005/QĐ-UB ngày 12-9-2005 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Nam Định gồm:

+ Đơn xin chia tách quyền sử dụng đất thể hiện ông **Phan Văn N1** sinh năm 1935 cùng vợ là bà **Nguyễn Thị Ổ1** tách cho con là **Phan Anh T1** sinh năm 1957 cùng vợ là bà **Phan Thị N** sinh năm 1962 diện tích 482m² đất ao tại thửa đất số 78 tờ bản đồ số 21 được **Ủy ban nhân dân xã M** xác nhận ngày 20-4-2003.

+ Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất do ông **Phan Anh T1** sinh năm 1957 cùng vợ là bà **Phan Thị N** sinh năm 1962 cho diện tích 482m² đất ao tại thửa đất số 78 tờ bản đồ số 21 nguồn gốc sử dụng đất: Tách hộ ông **Phan Văn N1** do **Ủy ban nhân dân xã M** xác nhận ngày 18-01-2005, **phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M** xác nhận ngày 12-8-2005 có nguồn gốc đăng ký 299.

Quan điểm của Chủ tịch **Ủy ban nhân dân phường và Ủy ban nhân dân phường T** như sau: Do địa phương không còn lưu trữ toàn bộ hồ sơ liên quan đến thửa đất số 78 và hồ sơ Đăng ký 299 đối với thửa đất này nên địa phương không có căn cứ xác định thời điểm năm 2005, **UBND huyện M** cấp GCN QSD đất số AC 384575 ngày 12-9-2005 cho ông **Phan Anh T1** và bà **Phan Thị N** đã đúng quy định pháp luật hay chưa. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đối với yêu cầu xác định ngõ đi vào thửa đất số 78:

Hiện tại Bản đồ địa chính **xã M** cũ qua các thời kỳ theo báo cáo đến nay đã thất lạc. Hiện tại địa phương đang sử dụng bản đồ địa chính **xã M** cũ lập năm 2001, thửa đất số 78 tờ bản đồ số 21 có vị trí: Phía Bắc giáp thửa đất số 101; 102 tờ bản đồ số 10; phía Nam giáp thửa đất số 79, phía Đông giáp thửa đất lúa số 203, 204, 205 tờ bản đồ số 11, phía Tây giáp thửa đất số 77 thể hiện không có lối vào. Hiện trạng thửa đất số 78 đang sử dụng một phần phía Bắc thửa đất số 77 làm lối đi vào. Theo quy định thửa đất phải có lối đi vào, vì vậy địa phương đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho các bên liên quan.

10. *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22-5-2026 bà **Nguyễn Thị H3** là người làm chứng trình bày:* Gia đình bà đang sử dụng thửa đất số 101, tờ bản đồ số 10 liền kề phía Bắc của thửa đất số 78, tờ bản đồ số 9 của cụ **Phan Văn T9**. Thửa đất số 101 của gia đình bà và thửa đất số 78 của cụ **T9** không có tranh chấp gì về mốc giới hay bất kỳ nội dung gì.

Việc gia đình cụ **Phan Văn N1** và **Phan Văn T7** có cùng nhau sử dụng chung diện tích đất ao nằm trong thửa đất số 78 thì bà là hàng xóm nên có biết

việc này. Từ thời cụ T7, cụ N1 còn sống thì bà thấy mỗi gia đình sử dụng một năm. Còn đất có nguồn gốc của ai hoặc đứng tên chủ sử dụng đất của ai thì bà không biết.

11. *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22-5-2026 bà Phạm Thị D2 là người làm chứng trình bày:* Gia đình bà sử dụng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 9 liền kề phía Nam với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 9 của cụ Phan Văn T7. Thửa đất của gia đình bà và thửa đất số 78 không có tranh chấp gì về mốc giới hay bất kỳ nội dung gì.

Bà có biết việc gia đình cụ T7 và cụ Nguyễn C2 nhau sử dụng chung diện tích đất ao nằm trong thửa đất số 78 mỗi người 01 năm thay phiên nhau. Tuy nhiên, thửa đất đứng tên ai, thuộc quyền sử dụng của ai thì bà không biết.

12. *Tại các biên bản thu thập chứng cứ ngày 19-3-2026, Ủy ban nhân dân phường T cung cấp như sau:*

- Về nội dung tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 93), trước khi tách phần đất ao đứng tên ông Phan Anh T1 và bà Phan Thị N thì trên sổ mục kê, tờ bản đồ địa chính đứng tên chủ sử dụng là cụ Phan Văn T7.

Hiện trạng sử dụng phần đất ao: Từ thời điểm cụ Phan Văn T7 và cụ Phan Văn N1 còn sống, hai hộ gia đình đã sử dụng chung phần đất ao này để thả cá. Đến thời điểm hiện nay, con cụ T7 và con cụ N1 vẫn đang sử dụng chung.

Năm 2003, cụ Phan Văn N1 có đơn xin chia tách quyền sử dụng đất thửa đất số 78 (phần đất ao) được địa phương xác nhận vào đơn. Sau đó vợ chồng ông Phan Anh T1 làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và được địa phương xác nhận vào đơn để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất ao 482 m². Thời điểm đó địa phương xác nhận căn cứ theo hồ sơ 299 (Vì trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ghi). Hồ sơ 299 đối với việc kê khai thửa đất này như thế nào thì hiện nay địa phương không lưu trữ nên không có để cung cấp cho Tòa án.

Tại sổ mục kê năm 2001 của xã M cũ có ghi nhận các hộ dân sử dụng đất trong đó có ông Phan Văn T7 chủ sử dụng thửa đất 78 với diện tích 1.485 m² (trong đó: đất ở 230 m²; đất vườn 290 m²; đất ao 965 m²) và được chỉnh lý biên động trong sổ thêm tên chủ sử dụng đất là Phan Anh T1 chỉnh lý phần đất ao sang cho ông T1 là 482 m². Ông T1 và vợ là bà N2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần đất ao này.

Đối với quan điểm đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Hiện nay địa phương không lưu trữ toàn bộ những tài liệu chứng cứ liên quan đến thửa đất số 78 và hồ sơ 299 đối với thửa đất này nên địa phương không có căn cứ để xác định việc ông T1, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đúng theo quy định của pháp luật chưa. Vì vậy địa phương đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đối với nội dung thửa đất số 78 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn T7 hay chưa thì địa phương không xác định được do không còn lưu trữ sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Địa phương cũng không lưu trữ toàn bộ các tài liệu liên quan đến phần còn lại của thửa đất 78 sau khi tách một phần đất ao cho ông T1, bà N.

Hiện nay công tác quản lý đất đai trên địa bàn xã M (nay là phường T) đang sử dụng bản đồ địa chính được thành lập, đo đạc năm 2001. Hệ thống bản đồ trước đó hiện nay địa phương không còn lưu trữ (bản đồ 1977) nên không cung cấp được cho Tòa án.

- Về nội dung tranh chấp lối đi:

Thửa đất số 78 được thể hiện trên bản đồ địa chính năm 2001 là không có lối đi vào thửa đất mà sử dụng phần đất của thửa 77 làm lối đi vào. Địa phương không nắm bắt được vì sao thời điểm tách thửa không tạo lối đi vào cho thửa đất 78. Theo quy định của pháp luật thì thửa đất phải có lối đi vào, vì vậy, địa phương đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi của các bên liên quan.

- Về nội dung cụ Phan Văn N1 có đứng tên quyền sử dụng đất của thửa đất số 78 (phần đất ao) cùng cụ Phan Văn T15 hay không thì địa phương không cung cấp được cho Tòa án vì địa phương không lưu trữ hồ sơ 299 và các tài liệu khác liên quan đến thửa đất này.

- Hiện trạng sử dụng thửa đất số 78 là 1485m² là phù hợp với bản đồ địa chính. Hiện trạng diện tích đất vườn tăng, đất ao giảm đi so với Bản đồ địa chính là do chủ sử dụng đất tự san lấp, vượt lập, dồn sang phần đất ao thành đất vườn. Việc san lấp này không vi phạm luật đất đai nên Tòa án có thể chấp nhận diện tích của các loại đất theo hiện trạng sử dụng đất.

- Căn cứ theo sơ đồ đo hiện trạng sử dụng đất của Tòa án đối với thửa đất số 77 đứng tên ông Phan Anh T1: Thì diện tích đất sử dụng tăng 53,9m² so với GCNQSDĐ đất. Nội dung này không nằm trong vụ án tranh chấp trên nên địa phương tự xử lý với chủ sử dụng đất khi phát sinh biến động.

13. Tại Công văn số 679 ngày 29-4-2026, Văn Phòng Đ thực hiện sự chỉ đạo của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N có ý kiến:

- Về hồ sơ địa chính của thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 (nay là bản đồ số 93) tại TDP N, phường T, tỉnh Ninh Bình:

+ Theo bản đồ địa chính: Tại Chi nhánh Văn phòng Đ hiện đang lưu trữ và sử dụng bản đồ địa chính xã M năm 2001 dạng file số, không có lưu trữ bản đồ dạng giấy. Thửa đất số 78 thể hiện thông tin có tổng diện tích 1.485 m² (gồm 230 m² đất thổ cư (đất ở), 290 m² đất vườn, 965 m² đất ao), ghi chủ sử dụng: Triều; đến nay chưa chỉnh lý bản đồ địa chính.

+ Theo Bản sao Sổ địa chính xóm N, xã M, huyện M (nay là tổ dân phố N, phường T, tỉnh Ninh Bình) được lập theo Quyết định số 499/QĐ/ĐC ngày 27-7-1995 của T16, không có chữ ký, không có con dấu: Không có thông tin về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn T7.

14. Tại Công văn số 578 ngày 20-4-2026, Văn Phòng Đ có ý kiến:

Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ, tài liệu đang được lưu trữ tại đơn vị, Văn phòng Đ cung cấp thông tin như sau:

* Đối với nội dung Tòa án yêu cầu cung cấp là:

- Toàn bộ hồ sơ địa chính của thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 93) tại địa chỉ tổ dân phố N, phường T, tỉnh Ninh Bình trước khi thửa đất bị tách ra một phần đất ao đứng tên ông Phan Anh T1 và bà Phan Thị N gồm: Trích lục Bản đồ địa chính về thửa đất trên vào 1977, 2001 (Theo UBND phường cung cấp: Hiện nay đất đai trên địa bàn xã M, huyện M – cũ được quản lý bằng hệ thống bản đồ địa chính năm 1997 và 2021 nhưng địa phương không lưu trữ bản đồ này), sổ mục kê, sổ địa chính của thửa đất.

- Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 21 tại địa chỉ tổ dân phố N, phường T, tỉnh Ninh Bình (Xã M, huyện M, tỉnh Nam Định cũ) (Thửa đất tiếp giáp phía đông của thửa đất số 78) mang tên ông Phan Anh T1 và bà Phan Thị N (Vị bà H cho rằng phần đất ngõ đi vào thửa 78 đang nằm trong thửa 77); trích lục bản đồ thửa đất số 77 qua các thời kỳ; sổ mục kê ...

Văn phòng Đ đã cung cấp cho Tòa án nhân dân khu vực 7 - N, sổ mục kê liên quan đến thửa đất số 77; 78 tờ bản đồ số 21 bản đồ xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (cũ). Hiện tại, Văn phòng Đ chỉ lưu trữ sổ địa chính năm 2002 (2021) và không có thông tin liên quan đến thửa đất số 77; 78 tờ bản đồ số 21 bản đồ xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (cũ).

* Đối với nội dung tiếp theo Tòa án yêu cầu cung cấp là:

- Thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 93) có tổng diện tích là 1.485m² tại địa chỉ tổ dân phố N, phường T, tỉnh Ninh Bình (Xã M, huyện M, tỉnh Nam Định cũ) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phan Văn T7 chưa? Nếu có, đề nghị Chi nhánh cung cấp toàn bộ hồ sơ cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc các quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 78 cho ông **Phan Văn T7** (Thửa đất trước khi tách 482m² đất ao vào năm 2005).

- Thửa đất số 78 sau khi đã tách ra một phần đất ao đứng tên ông **Phan Anh T1** và bà **Phan Thị N** vào năm 2005 thì thửa đất gốc được chỉnh lý biến động như thế nào? Diện tích đất còn lại đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mới chưa? (Đề nghị cung cấp hồ sơ địa chính sau khi có biến động về diện tích đất, bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc các quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất).

Văn phòng Đ không lưu trữ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 78 tờ bản đồ số 21 bản đồ **xã M, huyện M, tỉnh Nam Định** (cũ). Vì vậy, **Văn phòng Đ** đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình liên hệ làm việc với Chi nhánh **Văn phòng Đ**, **UBND phường T** để được cung cấp.

15. *Tại Công văn số 211 ngày 04-02-2026, Chi nhánh **Văn Phòng Đ** cung cấp:*

Qua tra cứu hồ sơ hiện đang lưu trữ tại Chi nhánh **Văn phòng Đ**: Hiện nay trong hệ thống hồ sơ lưu trữ của Chi nhánh **Văn phòng Đ** không có thông tin về việc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.482m²; địa chỉ: **N, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định** (nay là tờ bản đồ số 93, **phường T, tỉnh Ninh Bình**) đứng tên ông **Phan Văn T7** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chi nhánh **Văn phòng Đ** chỉ lưu trữ Bản đồ kiểm kê đất đai năm 2005 **xã M** cũ.

16. *Theo yêu cầu xem xét, thẩm định và định giá của nguyên đơn, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và thành lập Hội đồng chuyên môn định giá tài sản tài sản là quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất của phần đất tranh chấp.*

* *Phần xem xét, thẩm định tại chỗ:*

- *Về đất và tài sản trên thửa đất số 78 (Gồm cả diện tích của thửa đất ao số 78):* Thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 **xã M** (nay là tờ bản đồ số 93 **phường T**) theo bản đồ địa chính có tổng diện tích 1.485 m² gồm 230 m² đất ở; 290 m² đất trồng cây lâu năm, 965 m² đất nuôi trồng thủy sản; trong đó phần đất ao đã được tách ra để cấp cho ông **Phan Anh T1** cùng với bà **Phạm Thị N3** với diện tích 482 m² đất nuôi trồng thủy sản theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 384575 do **UBND huyện M** cấp ngày 12-9-2005 chưa xác định được vị trí trên bản đồ đo đạc chung thửa, diện tích đất ao chưa được chia tách. Phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 78 (sau tách 482 m² đất ao) là 1.003 m² gồm đất ở, đất vườn, đất ao. Các cạnh tiếp giáp của tổng thể thửa đất số 78, tờ bản đồ số

21 (nay là tờ bản đồ số 93) khi chưa tách phần đất ao như sau: Phía Bắc giáp thửa đất 101-2 và thửa đất số 102; phía Nam tiếp giáp thửa đất số 79; phía Đông tiếp giáp thửa đất số 204-1; phía Tây tiếp giáp thửa đất số 77.

+ Tài sản trên thửa đất số 78 gồm: 01 nhà cấp 4 lợp ngói, vì kèo gỗ xây khoảng năm 1960, kết cấu tường chịu lực, tường dày 220, tổng diện tích 50 m² đã xuống cấp (đương sự không yêu cầu giải quyết tài sản này nên Hội đồng không thẩm định, định giá).

Tại vị trí đất ao: Xung quanh bờ ao có kè xây bằng gạch bi dày 220, cao 1,2m. Móng kè xây gạch bi rộng 40cm, sâu 40cm, đã xây dựng trên 20 năm.

+ Dưới ao các đương sự khai có nuôi cá thịt nhưng thống nhất không đề nghị Tòa án thẩm định, định giá.

- Về phần diện tích ngõ đi nằm trong thửa đất số 77: Thửa 77, tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 93) có tổng diện tích là 1.930 m² trong đó đất ở 275 m², đất trồng cây lâu năm là 485 m², đất nuôi trồng thủy sản là 630 m² mang tên người sử dụng đất **Phan Anh T1**.

+ Mô tả về phần đất ngõ có tranh chấp: Hiện trạng nằm trong thửa đất số 77, trên đất hiện tại không có công trình xây dựng; tại vị trí đất ngõ để đi vào thửa đất số 78 gồm: Sân đổ bê tông đá dày 10cm. Phần đất này hiện trạng đang sử dụng là ngõ đi vào thửa đất số 78.

Tiếp giáp phía Bắc của phần sân bê tông là phần đất có chiều rộng khoảng 3m nằm ở phía Bắc của thửa 77 giáp với phía Nam của thửa 101-2 không xây dựng gì, nền đất.

+ Các tài sản khác được xây dựng trên thửa đất 77 Hội đồng không tiến hành xem xét thẩm định vì không nằm trong diện tích đất tranh chấp.

* Phần định giá tài sản:

- Định giá đất của thửa 77 và 78: 1,0m² đất ở (ONT) trị giá 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng); 01m² đất vườn và đất ao trị giá 500.000 đồng/m².

- Tài sản định giá trên thửa đất số 78: Định giá bờ kè xung quanh ao.

Tính giá trị tường kè ao trên m³ = 1.697.000 đồng/m³ x (0,22 x 1,2 + 0,4 x 0,4) x chiều dài x 1,02 (hệ số địa bàn **M** cũ) x 0,1 sẽ ra giá trị tài sản sau khấu hao.

(Tổng khối lượng cụ thể của bờ kè ao căn cứ vào kết quả đo đạc diện tích ao để xác định).

- Định giá tài sản trên vị trí đất của thửa đất số 77 đang được sử dụng làm ngõ đi vào thửa đất số 78: Là sân bê tông.

Giá trị sân bê tông/1m² x diện tích x 1,02 (hệ số địa bàn **M** cũ) x 0,95 sẽ ra giá của sân, cụ thể: 15,4m² x 196.700đ/m² = 3.029.000 (đồng).

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Đây là vụ án Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp chia di sản thừa kế, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xác định ngõ đi quy định tại Điều 26; Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2025) thì Tòa án nhân dân khu vực 7 – Ninh Bình thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

- Về việc thu thập tài liệu, chứng cứ: Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ đúng quy định tại Điều 97, 98, 99, 101, 104 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về hoà giải, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ: Tòa án đã tổng đạt Thông báo và tổ chức mở phiên họp giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải cho các đương sự đúng quy định tại Điều 208, 211 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự: Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự đầy đủ theo quy định tại Điều 177, 178 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc tổng đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát cùng cấp: Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát.

Căn cứ Điều 5, các khoản 5, 9 Điều 26; Điều 34, Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 200, khoản 2 Điều 228; các Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2025).

Căn cứ các Điều 164, 166; Điều 254; Điều 611; Điều 612; Điều 613; Điều 620; Điều 623; Điều 650; Điều 651 và Điều 660 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 675, Điều 676 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ các Điều 50, 107, 123 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 41, Điều 135 Nghị định 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2003;

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30, Điều 31, khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi.

Căn cứ Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 7 – Ninh Bình chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thanh H:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 384575, số vào sổ cấp giấy: H0375/833/2005/QĐ-UB ngày 12/9/2005 của Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Nam Định cấp cho ông Phan Anh T1 và bà Phan Thị N.

- Buộc ông Phan Anh T1 và bà Phan Thị N phải trả lại quyền sử dụng 482m² đất ao là tài sản của các cụ Phan Văn T7 và Phạm Thị Q1 thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 93) tại địa chỉ tổ dân phố N, phường T, tỉnh Ninh Bình cho người nhận là các đồng thừa kế của cụ T7, cụ Q1.

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về xác định lối đi vào thửa đất số 78.

- Xác định di sản thừa kế của các cụ Phan Văn T7 và Phạm Thị Q1 là toàn bộ thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 93) tại tổ dân phố N, phường T, tỉnh Ninh Bình có diện tích là 1.485m² để chia cho các đồng thừa kế của ông T7, bà Q1.

* Công nhận các vấn đề trong quá trình giải quyết vụ án

- Công nhận việc từ chối nhận di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị D, chị Phan Thị Thanh M, chị Phan Thị Thùy L đối với kỷ phần thừa kế được nhận chuyển tiếp từ ông Phan Văn T9.

- Công nhận sự thỏa thuận của các đồng thừa kế về xác định người được hưởng di sản thừa kế của các cụ Phan Văn T7 và Phạm Thị Q1 là bà Phan Thị Thanh H, ông Nguyễn Trọng T2 và anh Nguyễn trọng H1.

- Công nhận thỏa thuận của bà Phan Thị Thanh H, ông Nguyễn Trọng T2 và anh Nguyễn Trọng H1 về việc phân chia di sản là quyền sử dụng đất của thửa đất số 78 của các cụ Phan Văn T7 và Phạm Thị Q1. Bà H, ông T2 và anh H1 thực hiện nghĩa vụ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất được nhận theo quyết định của bản án.

Đề nghị Tòa án tuyên án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật giải quyết: Bà Phan Thị Thanh H khởi kiện yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 384575, số vào sổ cấp giấy: H0375/833/2005/QĐ-UB ngày 12-9-2005 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Nam Định cấp cho ông Phan Anh T1 và bà Phan Thị N đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 93 phường T), có diện tích 482m² tại

địa chỉ **tổ dân phố N, phường T, tỉnh Ninh Bình**; buộc ông **T1** và bà **N** phải trả lại quyền sử dụng thửa đất số 78 trên; xác định lối đi vào thửa đất số 78; xác định toàn bộ thửa đất số 78 có tổng diện tích 1.485m² là di sản thừa kế do cụ **Phan Văn T7** và cụ **Phạm Thị Q1** để lại và chia di sản thừa kế trên theo quy định của pháp luật. Do đó, xác định quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp quyền đi qua bất động sản liền kề, hủy quyết định hành chính cá biệt, tranh chấp quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế*" theo khoản 5, 9, 14 Điều 26; Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn là ông **Phan Anh T1** và bà **Phan Thị N** cùng cư trú tại: **Tổ dân phố N, phường T, tỉnh Ninh Bình**; thửa đất tranh chấp có địa chỉ tại **tổ dân phố N, phường T, tỉnh Ninh Bình**. Do đó, Tòa án nhân dân khu vực 7 – Ninh Bình giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 34; Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025.

[1.3]. Về sự vắng mặt của các đương sự: Đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch **UBND phường T** và đại diện hợp pháp **UBND phường T** là ông **Trần Xuân T6** – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin xét xử vắng mặt; bà **Phan Thị T5** – là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử đã xét xử vắng mặt họ theo quy định tại khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1]. Xét yêu cầu hủy Quyết định hành chính cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất ao:

[2.1.1]. Về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng thửa đất số 78:

Theo Sổ mục kê đất năm 2000, bản đồ địa chính qua các thời kỳ, hồ sơ quản lý đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và lời khai của các đương sự, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 **xã M** (nay là thửa đất thuộc tờ bản đồ số 93, **phường T**) có diện tích 1.485m², gồm 230m² đất ở, 290m² đất vườn và 965m² đất ao, do cụ **Phan Văn T7** đứng tên chủ sử dụng.

Quá trình sử dụng đất thể hiện vợ chồng cụ **Phan Văn T7** và cụ **Phạm Thị Q1** quản lý, sử dụng ổn định toàn bộ thửa đất, xây dựng nhà ở trên đất và sử dụng liên tục cho đến khi cụ **Q1** chết năm 1990, cụ **T7** chết ngày 05-6-2003. Hai cụ đều chết không để lại di chúc.

Mặc dù trong quá trình sử dụng, gia đình cụ **Phan Văn N1** và gia đình cụ **Phan Văn T7** có thời gian cùng khai thác, sử dụng diện tích đất ao để nuôi thủy sản, nhưng việc cùng sử dụng trên thực tế không phải là căn cứ làm phát sinh

quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện cụ Phan Văn T7 đã tặng cho, chuyển nhượng hoặc chuyển giao quyền sử dụng diện tích đất ao thuộc thửa đất số 78 cho cụ Phan Văn N1.

Ông Phan Anh T1 cho rằng diện tích đất ao có nguồn gốc do ông nội hiến cho Hợp tác xã, sau khi Hợp tác xã trả lại thì cụ Phan Văn N1 đứng ra nhận và giao cho cụ Phan Văn T7 đứng tên hộ. Tuy nhiên, ông T1 không xuất trình được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh lời trình bày này.

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thu thập, đối chiếu các tài liệu trong hồ sơ địa chính còn lưu giữ, đồng thời xác minh đối với các thửa đất khác do cụ Phan Văn N1 quản lý, sử dụng tại địa phương. Kết quả xác minh cho thấy đối với các thửa đất thuộc quyền sử dụng của cụ N1 đều có căn cứ tài liệu địa chính hoặc hồ sơ quản lý đất đai tương ứng để ghi nhận quyền sử dụng đất của cụ N1; riêng đối với thửa đất số 78 hoàn toàn không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào thể hiện cụ N1 là người sử dụng đất hoặc đồng sử dụng đất cùng cụ T7. Chính ông Phan Anh T1 cũng thừa nhận cụ Phan Văn N1 không đứng tên trên bất kỳ loại giấy tờ nào liên quan đến thửa đất số 78. Đồng thời, ông T1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cụ N1 được Nhà nước giao đất, nhận chuyển quyền, được tặng cho, được thừa kế hoặc được cụ Phan Văn T7 chuyển giao quyền sử dụng đối với diện tích đất ao đang tranh chấp.

Do đó, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định cụ Phan Văn N1 không phải là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất ao thuộc thửa đất số 78. Quyền sử dụng hợp pháp toàn bộ thửa đất số 78, bao gồm cả phần diện tích đất ao đang tranh chấp là cụ Phan Văn T7 và cụ Phạm Thị Q1.

[2.1.2]. Xét tính hợp pháp của việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ông Phan Anh T1 và bà Phan Thị N được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 384575 ngày 12-9-2005 trên cơ sở Đơn xin chia tách quyền sử dụng đất ngày 20-4-2003 của cụ Phan Văn N1 và Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông T1, bà N, trong đó kê khai nguồn gốc sử dụng đất là "Tách hộ ông Phan Văn N1".

Như đã phân tích tại mục [2.1.1], cụ Phan Văn N1 không phải là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 482m² đất ao thuộc thửa đất số 78 nên không có quyền chia tách, chuyển giao hoặc định đoạt phần diện tích đất này cho người khác. Việc ông T1 và bà N sử dụng hồ sơ chia tách của cụ Nguyễn làm căn cứ đăng ký quyền sử dụng đất là không đúng với nguồn gốc, quá trình quản lý và sử dụng đất.

Đối với việc bà **Nguyễn Thị D** giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **Phan Thị N** để thực hiện thủ tục hành chính, Hội đồng xét xử xét thấy không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc bà **D** đồng ý chuyển quyền sử dụng đất hoặc đại diện cho toàn bộ những người đồng thừa kế định đoạt phần di sản của cụ **Phan Văn T7** và cụ **Phạm Thị Q1**. Mặt khác, tại thời điểm thực hiện việc tách thửa, di sản của cụ **T7** và cụ **N1** chưa được phân chia nên bà **D** không có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất này.

Việc ông **T1** và bà **N** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý, sử dụng diện tích đất ao trong thời gian dài không làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp nếu việc cấp Giấy chứng nhận được thực hiện không đúng đối tượng, không đúng nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định việc Ủy ban nhân dân huyện **M** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 384575, sổ vào sổ cấp giấy H0375/833/2005/QĐ-UB ngày 12-9-2005 cho ông **Phan Anh T1** và bà **Phan Thị N** đối với diện tích 482m² đất ao thuộc thửa đất số 78 là không đúng đối tượng, không đúng nguồn gốc sử dụng đất, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế cụ **Phan Văn T7** và cụ **Phạm Thị Q1**.

Từ những phân tích tại mục [2.1.1] và [2.1.2], Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Phan Thị Thanh H** về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 384575, sổ vào sổ cấp giấy H0375/833/2005/QĐ-UB ngày 12-9-2005 đã cấp cho ông **Phan Anh T1** và bà **Phan Thị N**; buộc ông **Phan Anh T1** và bà **Phan Thị N** trả lại quyền sử dụng diện tích 482m² đất ao để nhập vào khối di sản thừa kế của cụ **Phan Văn T7** và cụ **Phạm Thị Q1**, làm căn cứ giải quyết việc chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Xét yêu cầu xác định lối đi vào thửa đất số 78:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về lối đi. Theo đó, ông **Phan Anh T1** tự nguyện cắt một phần đất ở phía Bắc thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 93) đứng tên chủ sử dụng đất là **Phan Anh T1** để làm lối đi độc lập vào thửa đất số 78. Kích thước lối đi được xác định: Chiều rộng 2,5m, chiều dài kéo từ điểm giáp với đường đi chung vào đến cạnh phía Tây của thửa đất số 78. Cụ thể như sau: Cạnh phía Bắc giáp với thửa đất số 101-2 dài 6,2m, cạnh phía Nam giáp với thửa đất số 77 dài 6,93m, cạnh phía Đông giáp thửa đất số 78 dài 2,5m, cạnh phía Tây giáp đường dài 2,5m; tổng diện tích ngõ là 15,74m² (Được giới hạn bởi các điểm 22-23-34-35-22 của Sơ đồ giao đất). Diện tích ngõ đi 15,74m² được cắt ra từ đất vườn của thửa đất số 77, tờ bản đồ số 21 (Nay là tờ bản đồ số 93

phường T) trị giá $15,74\text{m}^2 \times 500.000 \text{ đồng/m}^2 = 7.875.000 \text{ đồng}$. Ông Phan Anh T1 không yêu cầu bồi thường hay thanh toán bằng tiền đối với diện tích đất trên.

Hội đồng xét xử xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự về việc mở lối đi là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên cần được ghi nhận. Như vậy, diện tích $15,74\text{m}^2$ đất vườn nêu trên được cắt từ thửa đất số 77 theo sự tự nguyện của ông Phan Anh T1 để làm một phần lối đi vào thửa đất số 78. Sau khi kết hợp với phần diện tích đất được cắt từ thửa đất số 78 theo phương án phân chia di sản, phần diện tích này sẽ hợp thành tuyến ngõ đi chung, phục vụ nhu cầu đi lại của các chủ sử dụng các thửa đất được hình thành sau khi phân chia di sản.

[2.3]. Xét yêu cầu xác định toàn bộ thửa đất số 78 có diện tích 1.485m^2 là di sản thừa kế của cụ Phan Văn T7 và Phạm Thị Q1:

Theo hồ sơ địa chính, thửa đất số 78 có diện tích 1.485m^2 , gồm 230m^2 đất ở, 290m^2 đất vườn và 965m^2 đất ao. Tuy nhiên, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng, thửa đất vẫn có tổng diện tích 1.485m^2 nhưng hiện trạng sử dụng các loại đất đã thay đổi, gồm 230m^2 đất ở, 383m^2 đất vườn và 872m^2 đất ao. Việc tăng 93m^2 diện tích đất vườn và giảm tương ứng diện tích đất ao là do người sử dụng đất tự san lấp một phần diện tích đất ao để làm đất vườn trong cùng thửa đất. Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T, việc san lấp này không trái quy định của pháp luật. Do đó, việc xác định diện tích từng loại đất phải căn cứ vào hiện trạng sử dụng thực tế tại thời điểm xem xét, thẩm định. Sự thay đổi về cơ cấu đất vườn và đất ao chỉ là sự thay đổi về hiện trạng sử dụng trong cùng một thửa đất, không làm thay đổi tổng diện tích thửa đất và cũng không làm thay đổi quyền sử dụng hợp pháp của chủ sử dụng đối với toàn bộ thửa đất số 78.

Mặc dù hồ sơ địa chính và các tài liệu về nguồn gốc hình thành quyền sử dụng thửa đất số 78 trước năm 2000 không còn được lưu giữ nên không có căn cứ xác định chính xác thời điểm tạo lập quyền sử dụng đất, nhưng có đủ căn cứ xác định cụ Phan Văn T7 và cụ Phạm Thị Q1 là vợ chồng hợp pháp, đã cùng sinh sống, quản lý, sử dụng ổn định toàn bộ thửa đất trong thời gian dài cho đến khi cụ Phạm Thị Q1 chết năm 1990 và cụ Phan Văn T7 chết năm 2003. Theo quy định tại Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959 quy định: “Vợ và chồng đều có quyền sở hữu, hưởng thụ và sử dụng ngang nhau đối với tài sản có trước và sau khi cưới”. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án, không có đương sự nào cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sử dụng thửa đất số 78 là tài sản riêng của cụ Phan Văn T7 hoặc của cụ Phạm Thị Q1. Vì vậy, có đủ căn cứ xác định toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 78 là tài sản chung hợp pháp của vợ chồng cụ Phan Văn T7 và cụ Phạm Thị Q1.

Cụ **Phạm Thị Q1** chết ngày 10-4-1990, cụ **Phan Văn T7** chết ngày 05-6-2003, đều không để lại di chúc. Do đó, toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 78 có diện tích 1.485m² (gồm 230m² đất ở, 383m² đất vườn và 872m² đất ao theo hiện trạng sử dụng) được xác định là di sản thừa kế của cụ **Phan Văn T7** và cụ **Phạm Thị Q1** để chia theo quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu của bà **Phan Thị Thanh H** về việc xác định toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 78 là di sản thừa kế của cụ **Phan Văn T7** và cụ **Phạm Thị Q1** là có căn cứ, cần được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4]. Về yêu cầu Tòa án công nhận sự thỏa thuận của đương sự về việc chia di sản thừa kế của cụ **Phan Văn T7** và **Phạm Thị Q1** theo quy định của pháp luật:

[2.4.1]. Về thời điểm mở thừa kế, địa điểm mở thừa kế, hàng thừa kế:

Theo Trích lục khai tử, cụ **Phan Văn T7** chết ngày 05-6-2003; theo lời khai của các đương sự và hình ảnh bia mộ do các đương sự cung cấp, có đủ căn cứ xác định cụ **Phạm Thị Q1** chết ngày 10-4-1990. Hai cụ đều chết không để lại di chúc. Di sản thừa kế là quyền sử dụng thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 93, **phường T**) có diện tích 1.485m² (gồm 230m² đất ở, 383m² đất vườn và 872m² đất ao theo hiện trạng sử dụng), chưa được phân chia.

Thời điểm mở thừa kế của cụ **Phạm Thị Q1** là ngày 10-4-1990; thời điểm mở thừa kế của cụ **Phan Văn T7** là ngày 05-6-2003. Địa điểm mở thừa kế là nơi cư trú cuối cùng của hai cụ tại xóm N, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (nay là Tổ dân phố N, phường T, tỉnh Ninh Bình).

Hàng thừa kế thứ nhất của cụ **Phạm Thị Q1** gồm: Cụ **Phan Văn T7**; ông **Phan Văn T9** (tên gọi khác là **Phan Quốc T10**); bà **Phan Thị Thanh H2** (tên gọi khác là **Phan Thanh H2**) và bà **Phan Thị Thanh H**.

Hàng thừa kế thứ nhất của cụ **Phan Văn T7** gồm: ông **Phan Văn T9** (đã chết ngày 10-10-2004, phần di sản mà ông **Phan Văn T9** được hưởng chuyển cho bà **Nguyễn Thị D**, chị **Phan Thị Thanh M** và chị **Phan Thị Thùy L**); bà **Phan Thị Thanh H2** (đã chết 04-8-2013, phần di sản mà bà **H2** được hưởng được chuyển cho ông **Nguyễn Trọng T2** và anh **Nguyễn Trọng H1**); bà **Phan Thị Thanh H**.

Quá trình giải quyết vụ án, những người thừa kế hợp pháp đều thống nhất xác định từ sau khi cụ **Phạm Thị Q1** chết đến khi cụ **Phan Văn T7** chết, cụ **T7** không tạo lập thêm tài sản, không làm thay đổi khối di sản. Đồng thời, các đồng thừa kế đều xác nhận di sản của cụ **Phạm Thị Q1** và cụ **Phan Văn T7** chưa được phân chia và không ai yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện về thừa kế. Do đó, mặc dù có hai thời điểm mở thừa kế khác nhau, Hội đồng xét xử giải quyết việc

phân chia toàn bộ khối di sản của cụ **Phạm Thị Q1** và cụ **Phan Văn T7** trong cùng vụ án là bảo đảm đầy đủ quyền và lợi ích hợp pháp của những người thừa kế theo quy định của pháp luật.

[2.4.2]. Về việc từ chối nhận di sản thừa kế và xác định người được nhận di sản thừa kế:

Đối với phần di sản mà ông **Phan Quốc T10** (tên gọi khác là **Phan Văn T9**) được hưởng từ cụ **Phạm Thị Q1** và cụ **Phan Văn T7**: Sau khi cụ **Q1** và cụ **T7** chết, ông **T9** là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất nên quyền hưởng di sản của ông đã phát sinh theo quy định của pháp luật. Ông **T9** chết ngày 10-10-2004, không để lại di chúc. Theo quy định của pháp luật về thừa kế, quyền hưởng phần di sản của ông **T9** trở thành di sản của chính ông **T9** và được chuyển cho những người thừa kế của ông gồm bà **Nguyễn Thị D**, chị **Phan Thị Thanh M** và chị **Phan Thị Thùy L**.

Quá trình giải quyết vụ án, bà **Nguyễn Thị D**, chị **Phan Thị Thanh M** và chị **Phan Thị Thùy L** đều lập văn bản từ chối nhận phần di sản mà ông **T9** được hưởng từ cụ **Phạm Thị Q1** và cụ **Phan Văn T7**. Hội đồng xét xử xét thấy việc từ chối nhận di sản được thực hiện hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, cưỡng ép, không nhằm trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ tài sản đối với người khác và được thực hiện trước thời điểm phân chia di sản nên phù hợp với quy định tại Điều 620 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, cần công nhận việc từ chối nhận di sản của bà **Nguyễn Thị D**, chị **Phan Thị Thanh M** và chị **Phan Thị Thùy L**. Phần di sản mà ông **T9** được hưởng sẽ được phân chia cho những người thừa kế còn lại theo quy định của pháp luật.

Đối với phần di sản của bà **Phan Thị Thanh H2** (tên gọi khác là **Phan Thanh H2**) được hưởng từ cụ **Phạm Thị Q1** và cụ **Phan Văn T7**: Sau khi cụ **Phạm Thị Q1** và cụ **Phan Văn T7** chết, bà **H2** là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất nên quyền hưởng di sản của bà đã phát sinh. Bà **H2** chết ngày 04-8-2013, không để lại di chúc. Do đó, phần di sản mà bà **H2** được hưởng trở thành di sản của bà **H2** và được chuyển cho những người thừa kế theo pháp luật của bà gồm ông **Nguyễn Trọng T2** và anh **Nguyễn Trọng H1**.

Như vậy, sau khi công nhận việc từ chối nhận di sản của bà **Nguyễn Thị D**, chị **Phan Thị Thanh M** và chị **Phan Thị Thùy L**, những người được hưởng phần di sản còn lại của cụ **Phạm Thị Q1** và cụ **Phan Văn T7** gồm bà **Phan Thị Thanh H**; ông **Nguyễn Trọng T2** và anh **Nguyễn Trọng H1** (đối với phần di sản mà bà **Phan Thị Thanh H2** được hưởng). Các đương sự thống nhất về việc xác định những người được hưởng di sản. Xét thấy sự thống nhất này là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên cần được Hội đồng xét xử công nhận.

[2.4.3]. Về phân chia di sản thừa kế: Các đồng thừa kế hợp pháp được hưởng di sản thừa kế là bà Phan Thị Thanh H và ông Nguyễn Trọng T2 (là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn trọng H1) đã thống nhất phương án chia di sản thừa kế của cụ Phạm Thị Q1 và cụ Phan Văn T7 là toàn bộ thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 93 phường T) có diện tích là 1.485m² (Trong đó các loại đất sử dụng theo hiện trạng như sau: Đất ở là 230m², đất vườn là 383m², đất ao là 872m²) như sau:

* Phần diện tích đất lối đi vào thửa đất số 78 được ông Phan Anh T1 cắt cho là 15,74m² không nhập vào diện tích đất của thửa đất số 78 mà để làm lối đi nhập vào với phần đất cắt ra từ thửa đất số 78 làm ngõ đi chung để vào các thửa đất sau khi phân chia thửa đất số 78 cho các đồng thừa kế.

* Tách một phần diện tích đất vườn thuộc thửa đất số 78 có diện tích 36m², rộng 2,5m làm ngõ đi tiếp nối từ lối đi được mở qua thửa đất 77 kéo vào thửa 78 để làm ngõ đi chung cho các thửa đất sau khi tách thửa.

Vị trí và diện tích ngõ cụ thể như sau: Cạnh phía Bắc của ngõ từ điểm lối đi cắt ra từ thửa 77 (Điểm 23) kéo dài về phía Đông của thửa đất số 78 đến điểm 24 dài 7,36m; cạnh phía Nam có 03 đoạn: Đoạn 1 từ điểm lối đi cắt ra từ thửa 77 (Điểm 34) kéo dài về phía Đông của thửa đất số 78 đến điểm 33 dài 5m, đoạn 2 từ điểm 33 kéo dài về phía Đông của thửa đất đến điểm 32 là 7m, đoạn 3 từ điểm 32 kéo dài về phía Đông thửa đất 78 đến điểm 31 là 2,5m; cạnh phía Đông của ngõ từ điểm 31 kéo dài về phía Bắc của thửa đất đến điểm 24 dài 9,50m; cạnh phía Tây của ngõ giáp với diện tích lối đi được cắt ra từ thửa 77 điểm 23-34 là 2.5m. Như vậy, tổng diện tích đất cắt ra làm ngõ đi chung là 36m², cắt loại đất vườn (Ngõ đi được giới hạn bởi các điểm 23-24-31-32-33-34 -23 theo Sơ đồ giao đất)

Như vậy, Tổng thể ngõ đi để vào các thửa đất mới sau khi chia tách từ thửa đất số 78 cho các đồng thừa kế có diện tích 51,74m² (Được giới hạn bởi các điểm 22-23-24-31-32-33-34-35-22 của Sơ đồ giao đất kèm bản án).

* Chia diện tích đất còn lại cụ thể: Tổng diện tích đất của thửa đất số 78 còn lại sau khi tách 36m² đất vườn làm ngõ đi chung là 1.449m² (Trong đó: đất ở 230m², đất vườn còn 347m², đất ao 872m²). Bà Phan Thị Thanh H và ông Nguyễn Trọng T2 thỏa thuận tách diện tích đất còn lại thành 02 phần, các bên không phải thanh toán chênh lệch tài sản cho nhau như sau:

- Giao cho bà Phan Thị Thanh H được quyền quản lý và sử dụng tổng diện tích đất là 785m² (Trong đó: đất ở 140m², đất vườn 209m², đất ao là 436m²) có giá trị:

+ Đất ở trị giá: $140\text{m}^2 \times 2.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 280.000.000 \text{ đồng}$.

+ Đất vườn + đất ao: $645\text{m}^2 \times 500.000 \text{ đồng/m}^2 = 322.500.000 \text{ đồng}$.

Tổng giá trị tài sản giao cho bà H là: 602.500.000 đồng.

Vị trí đất được giao như sau: Phía Bắc giáp phần đất giao cho ông T2, anh H1 và ngõ; phía Nam giáp với thửa đất số 79; phía Đông giáp với thửa đất số 204-1; phía Tây giáp với thửa đất số 77; thứ tự các loại đất thành phần tính từ hướng Tây sang hướng Đông của thửa đất lần lượt là đất ở, đất vườn, đất ao.

- Giao cho ông Nguyễn Trọng T2 và anh Nguyễn Trọng H1 đồng quyền sử dụng tổng diện tích đất là 664m^2 (Trong đó: đất ở 90m^2 , đất vườn 138m^2 , đất ao là 436m^2) có giá trị:

+ Đất ở trị giá: $90\text{m}^2 \times 2.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 180.000.000 \text{ đồng}$.

+ Đất vườn + đất ao: $574\text{m}^2 \times 500.000 \text{ đồng/m}^2 = 287.000.000 \text{ đồng}$.

Tổng giá trị tài sản giao cho ông Nguyễn Trọng T2 và anh Nguyễn Trọng H1 là: 467.000.000 đồng.

Vị trí đất được giao như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 101-2 và 102; phía Nam giáp với diện tích đất giao cho bà H và ngõ; phía Đông giáp với thửa đất số 204-1; phía Tây giáp với ngõ; thứ tự các loại đất thành phần tính từ hướng Tây sang hướng Đông của thửa đất lần lượt là đất ở, đất vườn, đất ao .

Hội đồng xét xử xét thấy, việc các đồng thừa kế thống nhất dành diện tích $15,74\text{m}^2$ đất do ông Phan Anh T1 tự nguyện cắt từ thửa đất số 77 để nhập với diện tích 36m^2 đất vườn được cắt từ thửa đất số 78 làm ngõ đi chung có tổng diện tích $51,74\text{m}^2$ nhằm bảo đảm lối đi độc lập cho các thửa đất hình thành sau khi phân chia di sản là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, bảo đảm điều kiện tách thửa theo Quyết định số 192/2025/QĐ-UBND ngày 31-12-2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh N và không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người thứ ba nên cần được Hội đồng xét xử công nhận.

Đối với diện tích đất còn lại 1.449m^2 của thửa đất số 78 (gồm 230m^2 đất ở, 347m^2 đất vườn và 872m^2 đất ao), bà Phan Thị Thanh H và ông Nguyễn Trọng T2 (đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Trọng H1) đã thống nhất chia thành hai phần, không yêu cầu thanh toán chênh lệch giá trị tài sản. Xét thấy sự thỏa thuận này được các đương sự tự nguyện xác lập, bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của những người được hưởng di sản, phù hợp với quy định của pháp luật về thừa kế và pháp luật đất đai nên Hội đồng xét xử có căn cứ công nhận sự thỏa thuận này.

Do đó, cần giao quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Thanh H và ông Nguyễn Trọng T2, anh Nguyễn Trọng H1 theo đúng diện tích, vị trí, loại đất như Sơ đồ giao đất.

[2.5]. Về các vấn đề khác:

[2.5.1]. Xét về công sức tôn tạo, cải tạo ao, xây kè ao:

Trong quá trình giải quyết, ông Phan Anh T1 xác nhận gia đình cụ N1 và cụ T7 có cùng nhau đắp bờ ao, cải tạo ao và cùng nhau xây bờ kè gạch bi để giữ đất không bị sạt lở. Cụ Nguyễn xây phần bờ kè phía Đông có khối lượng 33,56m³ nhưng ông T1 không yêu cầu giải quyết. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy, để giải quyết triệt để vụ án, Hội đồng xem xét đến công sức đóng góp của cụ N1 đối với phần diện tích đất ao.

- Xét về công sức tôn tạo, cải tạo ao: Hội đồng xét xử thấy, diện tích ao trên đã được hai gia đình luân phiên sử dụng, thả cá để tăng gia sản xuất trong suốt một thời gian dài. Quá trình khai thác, hưởng lợi từ sản lượng kinh tế do ao mang lại, người trực tiếp sử dụng ao phải có nghĩa vụ giữ gìn, dọn dẹp và duy tu tôn tạo cơ bản để phục vụ trực tiếp cho nhu cầu chăn nuôi của mình. Do đó, mặc dù gia đình cụ N1 có đắp bờ, nạo vét ao cùng cụ T7 nhưng cụ N1 đã được hưởng nguồn lợi nhuận từ việc thả cá mang lại tương ứng với thời gian gia đình cụ N1 sử dụng chung ao với cụ T7. Do đó, Hội đồng xét xử không tính công sức của cụ N1 ở nội dung này.

- Đối với phần bờ kè ao: Đây là công trình xây dựng kiên cố, có tính chất gia cố lâu dài, làm tăng giá trị sử dụng và ngăn ngừa sạt lở cho toàn bộ khối di sản ao thừa kế. Sinh thời cụ N1 có xây đoạn bờ kè gạch phía Đông của ao, khối lượng 33,56m³ trị giá định giá là 2.463.000 đồng. Hội đồng xét xử đã xác định toàn bộ diện tích đất ao thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Phan Văn T7 và Phạm Thị Q1 nên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phan Anh T1, bà Phan Thị N, buộc ông T1, bà N phải trả lại toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất ao là 482m² cho các đồng thừa kế của cụ Q1 và cụ T7 để chia nên các đồng thừa kế của cụ Q1, cụ T7 phải có trách nhiệm thanh toán lại phần công sức của cụ N1 cho các đồng thừa kế của cụ N1 là ông Phan Anh T1, bà Phan Thị T4 và bà Phan Thị T5 số tiền trị giá của bờ kè ao là 2.463.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 660 Bộ luật dân sự năm 2015. Bà Phan Thị Thanh H nhận thanh toán số tiền trên. Hội đồng xét xử xét thấy sự tự nguyện của bà H không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận: Buộc bà Phan Thị Thanh H phải trả cho ông Phan Anh T1, bà Phan Thị T4, bà Phan Thị T5 số tiền 2.463.000 đồng. Sau khi bà H thực hiện nghĩa vụ của cụ T7, cụ Q1 để lại thì phải đối trừ phần nghĩa vụ này trong khối di sản bà H được nhận từ cụ Q1 và cụ T7. Như vậy, bà H được nhận Tổng giá trị tài sản thừa kế là:

602.500.000 đồng - 2.463.000 đồng = 600.037.000 đồng (*Sáu trăm triệu không trăm ba mươi bảy nghìn đồng*).

[2.5.2]. Về sản lượng cá dưới ao tranh chấp: Bà Phan Thị Thanh H và ông Phan Anh T1, bà Phan Thị N (tức T3) đều xác định lượng cá dưới ao hiện nay 02 nhà đang bị lẫn lộn do tháng 3-2025 bà H chưa thu hoạch thì ông T1 đã thả cá xuống. Bà H và ông T1 đều không yêu cầu Tòa án giải quyết và bà H đồng ý để ông T1 thu hoạch toàn bộ số cá dưới ao nếu ông T1 có nhu cầu. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết nội dung này.

[2.5.3]. Đối với tài sản gắn liền với thửa đất số 78: Các đồng thừa kế hợp pháp của cụ Q1 và cụ T7 đều xác định trên đất có 01 nhà cấp 4 lợp ngói nhưng đã bị dột nát, xuống cấp và họ sẽ phá dỡ để xây dựng nơi thờ cúng mới nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[2.5.4]. Về tình trạng pháp lý của thửa đất số 78: Hội đồng xét xử xét thấy, qua kết quả thu thập chứng cứ tại cơ quan quản lý Nhà nước về quản lý đất đai, ý kiến của cơ quan có thẩm quyền và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đều không có căn cứ xác định thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 (nay là thửa đất thuộc tờ bản đồ số 93, phường T) có diện tích 1.485m² tại Tổ dân phố N, phường T, tỉnh Ninh Bình đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu.

Do đó, Hội đồng xét xử xác định quyền sử dụng thửa đất số 78 được phân chia trong vụ án này là quyền sử dụng đất theo hiện trạng quản lý, sử dụng hợp pháp của các đồng thừa kế. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, những người được giao quyền sử dụng đất có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2.6]. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

[2.6.1]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Phan Thị Thanh H tự nguyện chịu trách nhiệm và đã nộp đủ toàn bộ chi phí này, không yêu cầu các đương sự khác phải hoàn trả nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2.6.2]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Theo quy định của pháp luật, ông Phan Anh T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất được chấp nhận. Tuy nhiên, ông T1 sinh năm 1957, đến thời điểm xét xử là người cao tuổi, xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo điểm đ khoản

1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. Do đó, Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông **Phan Anh T1**.

- Bà **Phan Thị Thanh H** là nguyên đơn phải nộp tiền án phí như sau:

+ Tiền án phí có giá ngạch đối với tranh chấp quyền đi qua bất động sản liền kề: $((15,74\text{m}^2 \times 500.000 \text{ đồng/m}^2) \times 5\%)) \times 50\% = 197.000 \text{ đồng}$ (Làm tròn).

+ Tiền án phí có giá ngạch về thanh toán công sức đóng góp xây bờ kè:

$((33,56\text{m}^2 \times 73.930 \text{ đồng/m}^3) \times 5\%) = 124.000 \text{ đồng}$.

+ Tiền án phí có giá ngạch đối với di sản thừa kế được nhận có giá trị 600.037.000 đồng, các bên thỏa thuận được với nhau về việc chia di sản thừa kế theo quy định tại khoản 7 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên bà **H** phải chịu 50% mức án phí, cụ thể như sau: 400.000.000 đồng chịu 20.000.000 đồng án phí; 200.037.000 chịu 4% án phí.

$((200.037.000 \text{ đồng} \times 4\%) + 20.000.000)) \times 50\% = 14.001.000 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền án phí bà **Phan Thị Thanh H** phải nộp là: 14.322.000 đồng

- Ông **Nguyễn Trọng T2** và anh **Nguyễn Trọng H1** cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với giá trị phần di sản được nhận là 467.000.000 đồng. Do các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc chia di sản thừa kế nên chỉ phải chịu 50% mức án phí theo khoản 7 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ **Q2**, cụ thể như sau: 400.000.000 đồng chịu 20.000.000 đồng án phí; 67.000.000 chịu 4% án phí

$((67.000.000 \text{ đồng} \times 4\%) + 20.000.000) \times 50\% = 11.340.000 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 5; khoản 5, 9 Điều 26; Điều 34; Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 228; Điều 147; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025.

Căn cứ Điều 688; Điều 164; Điều 166; Điều 254; Điều 611; Điều 612; Điều 613; Điều 620; Điều 623; Điều 650; Điều 651 và Điều 660 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 50, 106, 107, 123 Luật đất đai năm 2003; Điều 137 Luật đất đai năm 2024.

Căn cứ khoản 1,2 Điều 3; khoản 1 Điều 30, Điều 31, khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 7 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Phan Thị Thanh H**:

1.1. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 384575, số vào sổ cấp giấy: H0375/833/2005/QĐ-UB ngày 12-9-2005 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Nam Định cấp cho ông **Phan Anh T1** và bà **Phan Thị N** đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 93 phường T) có diện tích 482m², loại đất ao (TSN) tại địa chỉ: **Tổ dân phố N, phường T, tỉnh Ninh Bình**.

Buộc ông **Phan Anh T1** và bà **Phan Thị N** (Tên gọi khác là **Phan Thị T3**) phải nộp lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị hủy trên cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai khi có yêu cầu.

1.2. Buộc ông **Phan Anh T1** và bà **Phan Thị N** (Tên gọi khác là **Phan Thị T3**) giao lại toàn bộ diện tích đất ao (TSN) 482m² thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 93 phường T) đã bị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho các đồng thừa kế của cụ **Phan Văn T7** và cụ **Phạm Thị Q1** là bà **Phan Thị Thanh H**, ông **Nguyễn Trọng T2**, anh **Nguyễn Trọng H1** (Diện tích đất ao này nằm trong tổng diện tích đất ao 873m² được giới hạn bởi các điểm 26-27-28-1-2-3-4-26 của sơ đồ giao đất) để gộp vào tổng diện tích thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 93, phường T) để tiến hành phân chia di sản thừa kế.

1.3. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc xác định ngõ đi vào thửa đất số 78, cụ thể như sau:

- Ngõ đi vào các thửa đất mới được tách ra từ thửa 78 (Sau khi đã chia thừa kế cho bà **H**, ông **T2**, anh **H1**) có tổng diện tích là 51,7m² được giới hạn bởi các điểm 22-23-24-31-32-33-34-35-22 theo sơ đồ giao đất bao gồm :

+ Diện tích đất vườn là 15,74m² thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 93 phường T) đã được **Văn phòng Đ** cấp giấy chứng nhận số DH 283321 ngày 21-8-2023 đứng tên chủ sử dụng đất là ông **Phan Anh T1** được giới hạn bởi các điểm 22-23-34-35-22 của Sơ đồ giao đất. Công nhận sự tự nguyện của ông **Phan Anh T1** giao diện tích đất ngõ trên cho bà **Phan Thị Thanh H**, ông **Nguyễn Trọng T2**, anh **Nguyễn Trọng H1**.

+ Diện tích đất vườn là 36m² thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 93 phường T) là di sản thừa kế của cụ Phan Văn T7 và Phạm Thị Q1 được giới hạn bởi các điểm 23-24-31-32-33-34-23 của Sơ đồ giao đất.

- Xác định quyền sử dụng ngõ đi 51,74m² thuộc về các chủ sử dụng các thửa đất được chia thừa kế thửa đất số 78.

(Ông Phan Anh T1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 77 theo quyết định của Bản án và quy định của pháp luật).

1.4. Xác định di sản thừa kế của cụ Phan Văn T7 và cụ Phạm Thị Q1 là toàn bộ thửa đất số 78 tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 93 phường T) có diện tích là 1.485m² (Trong đó các loại đất sử dụng theo hiện trạng như sau: Đất ở là 230m², đất vườn là 383m², đất ao là 872m²).

1.5. Công nhận sự tự nguyện từ chối nhận di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị D, chị Phan Thị Thanh M, chị Phan Thị Thùy L đối với phần di sản mà ông Phan Quốc T10 được hưởng từ cụ Phan Văn T7 và cụ Phạm Thị Q1.

1.6. Công nhận sự thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của các đồng thừa kế hợp pháp của cụ Phan Văn T7 và cụ Phạm Thị Q1 là bà Phan Thị Thanh H, ông Nguyễn Trọng T2 và anh Nguyễn Trọng H1 là chia bằng hiện vật đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 93, phường T); địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố N, phường T, tỉnh Ninh Bình như sau:

1.6.1. Tách từ thửa đất số 78 một diện tích đất vườn là 36m² để làm ngõ đi chung vào các thửa đất sau khi phân chia đã được xác định tại mục 1.3.

1.6.2. Công nhận sự phân chia diện tích đất còn lại của thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 93 phường T) cho các đồng thừa kế như sau:

- Giao bà Phan Thị Thanh H được quyền sử dụng diện tích đất 785m² của thửa đất số 78; trong đó gồm: 140m² đất ở (ONT), 209m² đất vườn (CLN) và 436m² đất ao (TSN).

Diện tích đất giao cho bà H có các điểm tiếp giáp theo Sơ đồ giao đất như sau: Điểm 34-33- 32-31 tiếp giáp ngõ đi; điểm 31-30-29-1 giáp đất giao cho ông T2, anh H1; điểm 1-2-3 giáp thửa đất 204-1; điểm 3-4-5 giáp thửa đất số 79; điểm 5-34 giáp thửa đất số 77 (Diện tích đất được giới hạn bởi các điểm: 34-33-32-31-30-29-1-2-3-4-5-34).

Vị trí các loại đất tính từ hướng Tây sang Đông của thửa đất lần lượt là đất ở, đất vườn và đến đất ao.

- Giao ông **Nguyễn Trọng T2** và anh **Nguyễn Trọng H1** đồng quyền sử dụng diện tích đất 664m² của thửa đất số 78; trong đó gồm: 90m² đất ở (ONT), 138m² đất vườn (CLN) và 436m² đất ao (TSN).

Diện tích đất giao cho ông **T2**, anh **H1** có các điểm tiếp giáp theo Sơ đồ giao đất như sau: Điểm 24-25-26 tiếp giáp với thửa đất số 101-2; điểm 26-27-28 tiếp giáp thửa đất số 102; điểm 28-1 tiếp giáp thửa đất số 204-1; điểm 1- 29-30-31 tiếp giáp đất giao cho bà **H**; điểm 31-24 tiếp giáp ngõ đi (Diện tích đất được giới hạn bởi các điểm: 24-25-26-27-28-1-29-30-31-24)

Vị trí các loại đất tính từ hướng Tây sang Đông của thửa đất lần lượt là đất ở, đất vườn và đến đất ao.

(Có sơ đồ giao đất kèm theo).

1.6.3. Bà **Phan Thị Thanh H**, ông **Nguyễn Trọng T2** và anh **Nguyễn Trọng H1** không phải thanh toán chênh lệch giá trị tài sản bằng tiền cho nhau.

Bà **Phan Thị Thanh H**, ông **Nguyễn Trọng T2** và anh **Nguyễn Trọng H1** có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án và quy định của pháp luật.

1.7. Về nghĩa vụ thanh toán công sức xây bờ kè ao: Ghi nhận sự tự nguyện của bà **Phan Thị Thanh H** tự nguyện thanh toán số tiền 2.463.000 đồng (*Hai triệu bốn trăm sáu mươi ba nghìn đồng*) là giá trị bờ kè ao do cụ **Phan Văn N1** tạo lập cho hàng thửa kế thứ nhất của cụ **Phan Văn N1** là ông **Phan Anh T1**, bà **Phan Thị T4** và bà **Phan Thị T5**.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thanh toán khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông **Phan Anh T1**.

- Bà **Phan Thị Thanh H** phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 14.322.000 đồng (*Mười bốn triệu ba trăm hai mươi hai nghìn đồng*). Số tiền bà **H** đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại các biên lai số 0001706 ngày 15-10-2025 là 7.500.000 đồng; tại biên lai số 0001707 ngày 15-10-2025 là 8.333.000 đồng; tổng số tiền tạm ứng án phí bà **H** đã nộp là 15.833.000 đồng được đối trừ, bà **H** được nhận lại 1.511.000 đồng (*Một triệu năm trăm mười một nghìn đồng*).

- Ông **Nguyễn Trọng T2** và anh **Nguyễn Trọng H1** cùng phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 11.340.000 đồng (*Mười một triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng*).

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tham gia phiên toà có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 2025 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, 8, 36, 72 Luật Thi hành án dân sự 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự 2025.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND KV 7 - NB.
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- UBND phường Thiên Trường;
- Lưu hồ sơ vụ án + VP.

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

Trần Thị Hải Ninh

