

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8 - NINH BÌNH**

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

Bản án số: 13/2025/TCDS-ST
Ngày: 29-12-2025
V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 - NINH BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Trường Nam.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Đình Mạnh.
2. Ông Trần Văn Đức.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 - Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Ninh Bình tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 - Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2025/TLST-TCDS ngày 21 tháng 4 năm 2025, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2025/QĐXXST-TCDS ngày 05 tháng 12 năm 2025; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Vũ Công L, sinh năm 1984 “có mặt”;

Nơi cư trú: thôn Đ, phường T, tỉnh Ninh Bình.

CCCD số 036084028633, cấp ngày 08-05-2024; nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội – Bộ C.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh L là: Công ty TNHH Đ2; người đại diện theo pháp luật là: Ông Dương Đức T; chức vụ: Giám đốc (Theo văn bản uỷ quyền lập ngày 01-12-2024).

Người đại diện theo uỷ quyền của Công ty TNHH Đ2 là: Anh Đỗ Ngọc L1, sinh năm 1999; nơi cư trú: thôn Đ, xã L, tỉnh Ninh Bình (Theo văn bản uỷ quyền lập ngày 01-4-2025) “có mặt”.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Vũ Công L2, sinh năm 1961; CCCD số 036061013309 cấp ngày 02-7-2021; nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ C “vắng mặt”;

2.2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1962 “có mặt”;

Cùng nơi cư trú: thôn Đ, phường T, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông L2 là: Ông Vũ Công H, sinh năm 1970; nơi cư trú: thôn Đ, phường T, tỉnh Ninh Bình (Theo văn bản uỷ quyền lập ngày 14-10-2025) “có mặt”.

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

3.1. Bà Vũ Thị L3, sinh năm 1955 “có mặt”;

3.2. Anh Vũ Công L4, sinh năm 1986 “vắng mặt”;

3.3. Chị Vũ Thị P, sinh năm 1992 “vắng mặt”;

Cùng nơi cư trú: thôn Đ, phường T, tỉnh Ninh Bình.

3.4. Chị Vũ Thị P1, sinh năm 1989; nơi cư trú: thôn H, xã Đ, tỉnh Thanh Hóa “vắng mặt”;

3.5. Chị Vũ Thị Ú, sinh năm 1995; nơi cư trú: xóm C, phường T, tỉnh Ninh Bình “có mặt”;

3.6. Chị Vũ Thị Y, sinh năm 1998; nơi cư trú: thôn L, xã L, tỉnh Ninh Bình “vắng mặt”;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L3, anh L4, chị P1, chị P, chị Ú, chị Y là: Anh Vũ Công L, sinh năm 1984; nơi cư trú: thôn Đ, phường T, tỉnh Ninh Bình (theo các văn bản uỷ quyền lập ngày 29-8-2025 và ngày 15-9-2025) “có mặt”.

4. *Người làm chứng:* Ông Vũ Văn A, sinh năm 1960; nơi cư trú: thôn Đ, phường T, tỉnh Ninh Bình “vắng mặt”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Vũ Công L và người đại diện theo uỷ quyền của anh L là anh Đỗ Ngọc L1 trình bày:

Gia đình anh L quản lý, sử dụng thửa đất số 1157, tờ bản đồ số 12a (gọi tắt là thửa đất số 1157); bản đồ địa chính xã T lập năm 1983 chỉnh lý năm 1987, có diện tích 170m², loại đất ở; địa chỉ thửa thôn Đ, xã T, huyện V, tỉnh Nam Định (cũ). Thửa đất này của cụ Vũ Công H1 (bố đẻ anh) để lại và gia đình anh đã sử dụng ổn định từ năm 1982 cho đến nay.

Còn gia đình ông L2, bà V quản lý sử dụng thửa đất số 1158, tờ bản đồ số 12a, bản đồ địa chính xã T lập năm 1983, chỉnh lý năm 1987. Sau này là thửa đất số 107, tờ bản đồ số 12a-II, bản đồ địa chính xã T lập năm 2003. Thửa đất nhà ông L2 ở phía sau thửa đất nhà anh. Trước đây, gia đình ông L2 sử dụng ngõ đi chung để đi vào nhà mình, ngõ đi này được thể hiện trên bản đồ địa chính xã T lập năm 1983 và năm 2003. Vào năm 2004, con trai ông L2 mất do tai nạn giao thông, nên ông L2, bà V có đi xem phong thuỷ bảo ngõ đi đấy xấu, không tốt. Sau đó, ông L2 có đặt vấn đề, xin ông H1 đi nhờ qua thửa đất số 1157 để vào nhà mình, thuận tiện cho việc sinh hoạt. Vì tình nghĩa ông Hiệp đồng Ý lấy một phần đất của thửa đất số

1157 để làm lối đi tạm cho gia đình ông L2 đi nhờ. Sau khi được ông Hiệp đồng Ý cho đi nhờ thì gia đình ông L2 đã xây tường bao, bịt lối đi cũ lại và không sử dụng lối đi đó nữa.

Đến tháng 8 năm 2024, khi Nhà nước tổ chức đo đạc phục vụ việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân tại địa phương thì ông L2 nhiều lần yêu cầu cán bộ đo đạc xác định phần lối đi mà gia đình anh L cho gia đình ông L2 đi nhờ là đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông L2. Do đó, giữa hai gia đình đã xảy ra tranh chấp. Đến nay, phía bị đơn cho rằng khi gia đình ông H1 xây nhà, có xây dựng lấn sang đất của gia đình ông L2 khoảng 5 đến 6m² ở phần thân tường phía Bắc và một phần ô văng phía Đông. Vì vậy, nếu phải trả lại diện tích ngõ đi đang tranh chấp thì ông L2 yêu cầu gia đình anh L phải phá tường và phá hồ ga đã xây sang đất nhà ông L2. Tuy nhiên, anh L không đồng ý với ý kiến này của vợ chồng ông L2 vì nhà anh được xây dựng nằm trên toàn bộ thửa đất do ông cha để lại, không hề lấn sang phần đất của gia đình ông Vũ Công L2.

Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình mình, anh L yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề cụ thể như sau:

1. Buộc ông Vũ Công L2 và bà Nguyễn Thị V phải trả lại diện tích ngõ đi là 17,8 m² đất như đo đạc hiện trạng cho gia đình anh Vũ Công L.
2. Không nhất trí với phương án phía nhà ông L2 thanh toán bằng tiền tương đương với giá trị ngõ tranh chấp, mà chỉ đòi lại diện tích ngõ tranh chấp để quản lý, sử dụng.

* Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Vũ Công L2, bà Nguyễn Thị V và người đại diện theo uỷ quyền của ông L2 là ông Vũ Công H trình bày:

Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp là của cụ Vũ Công Đ; cụ Đ là bố đẻ của ông Vũ Công Đ1 và ông Vũ Công N. Trong đó, ông Đ1 là bố nuôi của ông Vũ Công H1; ông H1 là bố đẻ của anh L còn ông N là bố đẻ của ông Vũ Công L2. Vì vậy, anh L không có quyền đòi lại đất vì đất này là đất của cụ Đ để lại.

Vào năm 2004, con trai ông L2 là anh Vũ Công H2 chết vì tai nạn, sau khi đi xem phong thủy thì do ngõ đi mà gia đình ông L2 đang sử dụng trước đây không tốt (ngõ có diện tích 24,2m² theo đo đạc hiện trạng). Vì vậy, vợ chồng ông L2 đã sang trao đổi với ông H1 xin ông H1 mở ngõ đi như hiện nay cho gia đình ông L2 đi, nếu bán đất thì ông L2 sẽ mua còn cho thì gia đình ông L2 xin. Khi đó ông H1 có trả lời là “đất ông cha, cùng là anh em trong nhà cả” nên ông H1 nhất trí cho nhà ông L2 toàn bộ diện tích ngõ đi hiện nay, không phải mua bán gì. Sau khi được ông Hiệp đồng Ý thì ông L2 đã chọn ngày tốt để mở ngõ đi vào nhà ông L2 như hiện nay đang sử dụng. Sau này, khi nhà ông H1 làm nhà, có xây dựng lấn sang phần đất của nhà ông L2 khoảng 5m² đến 6m², cụ thể là thân tường nhà phía Bắc

của anh L xây trên phần đất của nhà ông L2. Còn ở phía Đông thì một phần ô vắng nhà anh L đã chia sang đất nhà ông L2. Nhưng vì được gia đình ông H1 cho đất ngõ đi nên vợ chồng ông L2 nhất trí cho nhà ông H1 phần diện tích đã lấn chiếm để làm nhà. Hiện nay mái nhà ông H1 đang lấn sang đất nhà ông L2 khoảng 25 đến 30 phân. Việc đổi đất cho nhau là vợ chồng ông H1 và vợ chồng ông L2 đã thống nhất đôi và hai bên đã sử dụng ổn định theo hiện trạng đôi từ năm 2004 đến nay. Việc đổi đất cho nhau không lập thành văn bản, chỉ thỏa thuận miệng với nhau và cũng không làm thủ tục đăng ký biến động tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, trên thực tế các bên đã thực hiện theo thỏa thuận này. Trên bản đồ địa chính xã T lập năm 2003 thì ông H có đúng tên sử dụng diện tích đất ở là 78,4m² (theo đo đạc hiện trạng) bên cạnh diện tích đất 133,2m² của ông L2. Trước đây khi mới xây dựng gia đình thì ông N có phân chia cho hai anh em sử dụng, mỗi người diện tích như nêu trên. Đến năm 2008 thì ông H đã mua đất, làm nhà ở chỗ khác, ông H đã tặng cho vợ chồng ông L2 toàn bộ diện tích đất ở là 78,4m² cho ông L2 toàn quyền sử dụng. Vì vậy, ông H không có liên quan gì đến diện tích đã cho ông L2 sử dụng nữa.

Nay, gia đình anh L khởi kiện, đòi lại diện tích ngõ đi mà ông H1 đã cho gia đình ông L2 sử dụng thì quan điểm của phía bị đơn như sau:

Nếu anh L trả lại diện tích đất đã lấn chiếm thì gia đình ông L2 sẵn sàng trả lại ngõ đi. Nếu anh L không trả lại diện tích đất đã xây tường và xây hố ga lấn sang, thì gia đình ông L2 sẽ không trả lại ngõ đi.

* Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị L3, anh Vũ Công L4, chị Vũ Thị P, chị Vũ Thị P1, chị Vũ Thị Ú, và chị Vũ Thị Y: Thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Công L.

* Quá trình xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V; Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện V và Ủy ban nhân dân xã T (Nay là UBND phường T) thể hiện:

Căn cứ vào Bản đồ địa chính xã T năm 1983, chỉnh lý năm 1987, thì phần diện tích ngõ đi đang tranh chấp thuộc thửa đất số 1157, tờ bản đồ số 12a, đứng tên người sử dụng đất là ông Vũ Công H1 (ông H1 là bố đẻ anh Vũ Công L); địa chỉ thửa đất: thôn Đ, xã T, huyện V, tỉnh Nam Định. Căn cứ vào Bản đồ địa chính xã T năm 2003, diện tích ngõ đi đang tranh chấp nằm trong thửa đất số 122, tờ bản đồ 12a phụ lục I thể hiện thửa đất đo đạc năm 2003 quy bao, do có tranh chấp giữa 6 hộ về ranh giới.

Phần diện tích ngõ đi đang tranh chấp giữa gia đình anh Vũ Công L và gia đình ông Vũ Công L2 không được thể hiện trên các bản đồ địa chính xã T lập năm 1983 và năm 2003. Ngõ đi này do các hộ dân tự mở, không báo cáo gì với chính

quyền địa phương và cũng không làm thủ tục thừa kế, tặng cho, mua bán vv...và không đăng ký biến động tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trước năm 2004, gia đình ông L2 không sử dụng ngõ đi đang tranh chấp, mà sử dụng ngõ đi khác để vào nhà, ngõ đi cũ vào nhà ông L2 được thể hiện trên bản đồ địa chính xã T lập năm 1983 và năm 2003. Ngõ đi này có diện tích khoảng 24,2m² và có ranh giới như sau: Phía Đông giáp ngõ xóm; Phía Tây giáp nhà ông L2; Phía Nam giáp nhà anh L; Phía Bắc giáp nhà ông H3. Ngõ đi cũ hiện nay vẫn còn nguyên vẹn, không bị ai lấn chiếm, song gia đình ông L2 đã xây bịt lối này lại và không sử dụng nữa.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn: Anh Vũ Công L và người đại diện theo uỷ quyền anh Đỗ Ngọc L1: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và buộc bị đơn phải tháo dỡ phần bê tông làm ngõ đi để trả lại đất cho nguyên đơn. Gia đình nguyên đơn không lấn chiếm đất của bị đơn và không tranh chấp đất với gia đình ông Vũ Văn A.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị V và người đại diện theo uỷ quyền của ông L2 là ông Vũ Công H: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; nếu nguyên đơn đòi đất ngõ đi thì phải trả lại diện tích đã lấn chiếm phía sau nhà cho bị đơn. Gia đình bị đơn không tranh chấp đất với gia đình ông Vũ Văn A.

Ông Vũ Công H thừa nhận đã cho vợ chồng ông L2 toàn bộ diện tích đất 78,4m² phần đất trên bản đồ địa chính xã T lập năm 2003 (theo đo đạc hiện trạng), bên cạnh diện tích đất 133,2m² của ông L2.

Bà Vũ Thị L3 và chị Vũ Thị Ú, đồng ý uỷ quyền cho anh L và đồng ý theo quan điểm, trình bày của anh L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8, tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, của Thư ký Tòa án trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và của Hội đồng xét xử, của Thư ký Tòa án tại phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các đương sự.

- Về yêu cầu khởi kiện của đương sự:

Căn cứ các Điều 172, 173, 174, 176, 255, 264 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 163, 167, 688 BLDS năm 2005, Điều 105, 106, 166, 254 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 92, 147, 200; 202, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 46, 105, 106, 126, 127, 128, 129 Luật Đất đai năm 2003; Điều 26, 27, 45, 133, 137 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ các Điều 95; 167, 170, 171, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi.

Căn cứ Luật số 85/2025/QH15 ngày 25-6-2025 của Quốc Hội sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí Tòa án:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Vũ Công L.

+ Xác định phần đất hiện đang làm ngõ đi có diện tích 17,8 m² thuộc thửa đất số 1157, tờ bản đồ số 12a, bản đồ địa chính xã T lập năm 1983 (chỉnh lý năm 1987) loại đất ở; địa chỉ thửa đất: thôn Đ, phường T, tỉnh Ninh Bình, thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình anh Vũ Công L.

+ Buộc ông Vũ Công L2 và bà Nguyễn Thị V phải trả lại cho gia đình anh Vũ Công L diện tích đất hiện đang làm ngõ đi 17,8m² và tháo dỡ phần bê tông có liên quan đến diện tích đất trên, thuộc thửa đất số 1157, tờ bản đồ 12a; bản đồ địa chính xã T lập năm 1983, chỉnh lý năm 1987, loại đất ở; địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, phường T, tỉnh Ninh Bình.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông L2 và bà V là người cao tuổi được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh Vũ Công L số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Xét yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Công L về việc buộc ông Vũ Công L2 và bà Nguyễn Thị V trả lại diện tích ngõ đi là 17,8m² đất, thuộc thửa đất số 1157, tờ bản đồ số 12a, bản đồ địa chính xã T lập năm 1983, chỉnh lý năm 1987. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Luật số 85/2025/QH15 được Quốc Hội khoá XV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 25-6-2025 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đây là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định (nay Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Ninh Bình).

[2] Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng diện tích đất ngõ đi đang có tranh chấp:

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Vũ Công L2 và bà Nguyễn Thị V thừa nhận: Trước năm 2004, gia đình ông bà sử dụng một ngõ đi khác (diện tích khoảng 24,2 m²) để ra đường công cộng. Do yếu tố tâm linh, năm 2004, ông L2 đã sang gặp ông H1 (bố anh L) để "xin 01m đất làm ngõ đi mới". Lời thừa nhận này của bị đơn hoàn toàn phù hợp với hồ sơ địa chính qua các thời kỳ: Bản đồ địa

chính xã T lập năm 1983 và năm 2003 đều thể hiện: Phần diện tích 17,8m² ngõ đi đang tranh chấp thuộc thửa đất số 1157, tờ bản đồ số 12a, là đất ở, do cụ Vũ Công Đ1 là người sử dụng ban đầu. Sau khi cụ Đ1 chết, thửa đất này được ông Vũ Công H1 trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, liên tục, công khai; ông H1 là người được Nhà nước ghi nhận tên trên hồ sơ địa chính. Tài liệu đo đạc năm 2003 cũng xác định phần diện tích này nằm trong phạm vi thửa đất do gia đình ông H1 quản lý, sử dụng.

Căn cứ vào lời khai của các đương sự và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, Hội đồng xét xử thấy rằng: Gia đình ông Vũ Công L2, bà Nguyễn Thị V quản lý, sử dụng thửa đất số 1158, tờ bản đồ số 12a theo bản đồ địa chính năm 1983 (Nay là thửa đất số 107, tờ bản đồ số 12a-II theo bản đồ địa chính xã T lập năm 2003). Thửa đất của gia đình ông L2 nằm phía sau thửa đất số 1157 của gia đình anh L.

Kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng Đ, Phòng Nông nghiệp và Môi trường và UBND xã (nay là phường T) đều thống nhất xác định diện tích ngõ đi tranh chấp thuộc thửa đất số 1157 do gia đình nguyên đơn quản lý, sử dụng, không phải là lối đi công cộng và không thuộc quyền sử dụng đất của gia đình ông L2.

Trước năm 2004, gia đình ông L2 không sử dụng ngõ đi đang tranh chấp, mà sử dụng một ngõ đi khác để ra đường công cộng. Ngõ đi này được thể hiện trên bản đồ địa chính xã T lập năm 1983 và năm 2003, có diện tích khoảng 24,2 m². Hiện nay lối đi này vẫn còn, không bị ai lấn chiếm. Việc gia đình ông L2 tự xây bịt lối đi cũ, không sử dụng nữa là quyết định cá nhân, xuất phát từ yếu tố duy tâm, không phải do bị vây bọc hay mất lối đi.

[3] Về điều kiện hưởng quyền lối đi qua bất động sản liền kề: Theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự thì chỉ trong trường hợp bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản khác mà không có lối đi hoặc không đủ lối đi mới có quyền yêu cầu chủ sử dụng bất động sản vây bọc phải mở lối đi. Trong vụ án này, thửa đất của ông L2 không bị vây bọc, có lối đi hợp pháp, ổn định, được Nhà nước ghi nhận qua các thời kỳ đo đạc để lập bản đồ. Do đó, gia đình ông L2 không thuộc trường hợp được hưởng quyền lối đi qua bất động sản liền kề.

[4] Yêu cầu phản tố: Bị đơn cho rằng ông H1 đã cho gia đình ông L2 toàn bộ diện tích ngõ đi nên khi ông H1 xây nhà, có xin bị đơn khoảng 5m² đến 6m² để nắn thẳng đất, hai bên có việc đổi đất cho nhau từ năm 2004. Tuy nhiên, việc tặng cho, chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực và phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính theo quy định tại Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 (Điều 46; Điều 126 và Điều 129 của Luật đất đai năm 2003). Trong vụ án này, Bị đơn không cung cấp được bất kỳ tài

liệu, chứng cứ hợp pháp nào chứng minh việc tặng cho hay đổi đất đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Việc các bên chỉ thỏa thuận miệng, không đăng ký biến động, không được thể hiện trên bản đồ địa chính hoặc hồ sơ quản lý đất đai là vi phạm hình thức của giao dịch dân sự về đất đai. Do đó, thỏa thuận này không làm phát sinh hiệu lực pháp luật và không làm thay đổi quyền sử dụng đất hợp pháp của các bên theo hồ sơ địa chính.

Về yêu cầu của bị đơn đòi lại phần diện tích cho rằng gia đình anh L đã xây tường bao và hố ga lấn sang phần đất của gia đình ông L2: Hội đồng xét xử xác định đây là yêu cầu phản tố. Quá trình giải quyết vụ án mặc dù đã được Toà án giải thích các quy định của pháp luật về việc phản tố, nhưng bị đơn không làm đơn phản tố, không đồng ý nộp tiền chi phí tố tụng xem xét, thẩm định và định giá đối với yêu cầu phản tố của mình; trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự không thoả thuận được với nhau về nội dung này.

Với những quan điểm và lập luận như nêu trên: Căn cứ Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về “*Quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự*”, Hội đồng không xem xét để giải quyết trong vụ án này đối với yêu cầu của bị đơn đòi lại phần diện tích cho rằng gia đình anh L đã xây tường bao và hố ga lấn sang phần đất của gia đình ông L2. Nếu các đương sự có đơn yêu cầu sẽ được xem xét giải quyết bằng vụ án dân sự khác theo đúng quy định của pháp luật.

[5] Từ những phân tích, nhận định nêu trên; Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định diện tích ngõ đi đang tranh chấp là 17,8m² thuộc thửa đất số 1157 do gia đình nguyên đơn quản lý, sử dụng hợp pháp, liên tục từ thời cụ Vũ Công Đ1, sau đó là ông Vũ Công H1 và hiện nay là anh Vũ Công L. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, được chấp nhận; cần buộc ông Vũ Công L2 và bà Nguyễn Thị V phải trả lại toàn bộ diện tích ngõ đi đang tranh chấp cho gia đình anh L quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và phải tháo dỡ những tài sản có liên quan đến diện tích đất hiện đang làm ngõ đi là 17,8m².

[6] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện nộp và không yêu cầu giải quyết về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[7] Về tư cách tham gia tố tụng:

Đối với ông Vũ Văn A: Tại bản tự khai ngày 13-8-2025, ông A trình bày, các mốc giới đất của gia đình ông và gia đình anh L đã được xác định rõ (là phần diện tích đất còn lại sau khi trừ phần diện tích 17,8 m² đất dùng làm ngõ đi đang tranh chấp giữa nhà ông L2 và nhà ông L). Nay, gia đình ông không có tranh chấp gì với gia đình anh L và gia đình ông L2, quá trình giải quyết vụ án, ông A không có yêu cầu gì. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đưa ông A vào tham gia tố tụng

trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà xác định ông A tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng.

Đối với ông Vũ Công H: Trên bản đồ địa chính xã T lập năm 2003 (theo đo đạc hiện trạng), ông H có đứng tên sử dụng diện tích đất ở là 78,4m² bên cạnh diện tích đất 133,2m² của ông L2. Trước đây gia đình ông N (bố đẻ ông L2 và ông H) có phân chia cho hai anh em sử dụng, mỗi người diện tích như nêu trên. Đến khoảng năm 2008 ông H mua đất, làm nhà ở chỗ khác, ông H đã tặng cho vợ chồng ông L2 toàn quyền sử dụng diện tích đất 78,4m². Căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự; đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đưa ông Vũ Công H vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

[8] Về án phí: Xét bản chất của vụ án này là tranh chấp quyền sử dụng đất; do vậy, căn cứ điểm a khoản 2 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13-6-2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; án phí dân sự trong vụ án này được xác định như trường hợp không có giá ngạch.

Do yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận nên hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông L2 và bà V phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, do ông L2 và bà V thuộc trường hợp người cao tuổi, nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

[9] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật. Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 172, 173, 174, 176, 255, 264, 280 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Điều 163, 167, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 105, 106, 166, 254 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ: Điều 46, 105, 106, 126, 129 của Luật Đất đai năm 2003. Điều 95, 100, 167, 170, 171, 188 của Luật Đất đai năm 2013. Điều 26, 27, 45, 133, 137 của Luật Đất đai năm 2024.

Căn cứ: Điều 5, 26, 35, 39, 92, 147, 200, 202, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Luật số 85/2025/QH15 của Quốc Hội sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 2 Luật người cao tuổi. Điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Vũ Công L.

1.1. Xác định phần đất hiện đang làm ngõ đi có diện tích 17,8 m² thuộc thửa đất số 1157, tờ bản đồ số 12a, bản đồ địa chính xã T lập năm 1983 (chỉnh lý năm 1987) loại đất ở; địa chỉ thửa đất: thôn Đ, phường T, tỉnh Ninh Bình; thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình anh Vũ Công L.

1.2. Buộc ông Vũ Công L2 và bà Nguyễn Thị V phải trả lại cho gia đình anh Vũ Công L diện tích đất và phải tháo dỡ những tài sản (bê tông) có liên quan đến diện tích đất hiện đang làm ngõ đi là 17,8m², thuộc thửa đất số 1157, tờ bản đồ 12a; bản đồ địa chính xã T lập năm 1983, chỉnh lý năm 1987, loại đất ở; địa chỉ thửa đất: thôn Đ, phường T, tỉnh Ninh Bình; có các chiều các cạnh cụ thể như sau:

Phía Đông giáp ngõ xóm dài 1,61m (đoạn 1-2);

Phía Tây giáp thửa đất ông L2 dài 1,63m (đoạn 3-5);

Phía Nam giáp đất ông A dài 12,95 (đoạn 2-3);

Phía Bắc giáp đất anh L gồm 04 đoạn tính từ Tây sang Đ: đoạn thứ nhất dài 1,14m (đoạn 4-5); đoạn thứ hai dài 3,68m (đoạn 5-6); đoạn thứ ba dài 2,91m (đoạn 6-7) và đoạn thứ tư dài 6,56m (đoạn 7-1);

(có sơ đồ đất kèm theo).

2. Án phí: Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Vũ Công L2 và bà Nguyễn Thị V.

Trả lại cho anh Vũ Công L số tiền 400.000đồng (bốn trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0001020 ngày 21-4-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Ninh Bình).

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự. /.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND khu vực 8 - Ninh Bình;
- Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình;
- UBND phường Trường Thi, tỉnh Ninh Bình.
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP Tòa án.

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

Phạm Trường Nam

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

PHẠM TRƯỜNG NAM

