

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7 – NINH BÌNH

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

Bản án số: 15/2025/DS-ST
Ngày: 23-9-2025
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Lương Việt Bằng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Bùi Như Huấn

Ông Nguyễn Hữu Tinh

- **Thư ký phiên toà:** Ông Lê Ngọc Tiên - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 7 – Ninh Bình.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Ninh Bình tham gia phiên toà:** Bà Nguyễn Thị Diệu Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 7 – Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 26/2025/TLST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Đinh Quang H, sinh ngày 06 tháng 5 năm 1967; số căn cước công dân: 03606701xxxx; nơi đăng ký thường trú và nơi cư trú: Số 18 đường S, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình.

- **Bị đơn:** Ông Bùi Anh T, sinh ngày 01 tháng 8 năm 1977; số căn cước công dân: 03607700xxxx; nơi đăng ký thường trú và nơi cư trú: Số 16 đường S, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 26-5-2025 của ông Bùi Anh T: Ông Bùi Quang N, sinh ngày 28 tháng 7 năm 1975; số căn cước công dân: 03607500xxxx; nơi cư trú: Số 45 đường R, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình.

- **Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Nguyễn Thị Minh Th (vợ ông Bùi Anh T), sinh ngày 26 tháng 12 năm 1976; số căn cước công dân: 03617600xxxx; nơi đăng ký thường trú và nơi cư trú: Số 16 đường S, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình

Người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 26-5-2025 của bà Nguyễn Thị Minh Th: Ông Bùi Quang N, sinh ngày 28 tháng 7 năm 1975; số căn cước công dân: 03607500xxxx; nơi cư trú: Số 45 đường R, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình:

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Văn T – Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình

Người đại diện theo văn bản ủy quyền số 2056/UQ-SNNMT ngày 26-8-2025 của ông Đinh Văn T: Ông Nguyễn Thế H – Phó Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình.

3. Ông Phạm Hồng T - Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình

Người đại diện theo văn bản ủy quyền số 02/GUQ-UBND ngày 14-8-2025 của ông Phạm Hồng T: Bà Đỗ Thị T – Phó Trưởng phòng, phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình

4. Văn phòng Đăng ký đất đai Nam Định thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình:

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Đại Tr – Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai.

Người đại diện theo văn bản ủy quyền số 249/UQ-VPĐKĐĐ ngày 24-7-2025 của ông Đoàn Đại Tr: Ông Vũ Quốc H - Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Nam Định.

Tại phiên tòa: Ông Đinh Quang H, ông Bùi Anh T, ông Bùi Quang N có mặt. Ông Nguyễn Thế H, bà Đỗ Thị T, ông Vũ Quốc H có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn là ông Đinh Quang H trình bày:

- Nguồn gốc thửa đất số 32 tờ bản đồ số 9 là do tôi được thừa kế lại của bố tôi là cụ Đình Ngọc Q, sinh năm 1924 (chết năm 2000). Đến khoảng năm 2005-2007 thì thửa đất của cụ Q để lại được tách làm 02 thửa đất là thửa đất số 31 mang tên anh trai tôi là Đình Quang Tr và bà Nguyễn Thị V, còn thửa đất số 32 thì năm 2007 được UBND thành phố Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) diện tích 168,8m² mang tên tôi và vợ tôi là Đặng Thị G, sinh năm 1969 (chết năm 2022). Sau khi vợ tôi chết thì tôi nhận thừa kế của vợ tôi ½ và các con của tôi đã thống nhất ký giấy tờ thừa kế thửa đất nêu trên cho tôi và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Nam Định – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 137345 ngày 22-9-2023 mang tên một mình tôi là Đình Quang H. Thửa đất này có vị trí cụ thể như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 28A và thửa đất số 57 (của nhà ông Bùi Anh T); phía Nam giáp thửa đất số 31

(nhà ông Đinh Quang Tr và bà Nguyễn Thị V); phía Đông giáp đường S; phía Tây giáp đường ngõ (ngách 1 ngõ 2 đường S).

- Về thời gian sinh sống trên thửa đất: Tôi sinh sống tại thửa đất trên từ năm 1983 cùng với bố mẹ, khi đó trên thửa đất này thì bố tôi là Đinh Ngọc Q xây dựng 01 nhà mái bằng 03 gian nhưng không xây hết đất (diện tích gian nhà khoảng 30m² tại vị trí giữa thửa đất), còn một phần diện tích đất giáp đường S và giáp thửa đất số 28A, số 57 (hiện nay của ông Bùi Anh T) thì vẫn để trống.

- Về xây dựng công trình trên đất: Năm 2010 tôi có cải tạo và xây nhà mái bằng 02 gian trên nền móng nhà cũ có diện tích khoảng 30m² có vị trí giáp thửa đất số 57 và 28A. Khoảng năm 2003-2004 xây dựng phần diện tích đất còn lại từ mặt giáp đường S đến nhà mà tôi đã cải tạo nêu trên khoảng hơn 70m² (chiều dài khoảng hơn 13m, chiều rộng khoảng hơn 5m) tôi làm lán cột bê tông lợp bro xi măng không xây tường bao quanh lán. Đến năm 2020 tôi xây dựng nhà 02 tầng 01 tum trên diện tích đất đang làm lán nêu trên và sử dụng cho đến nay không xây dựng gì thêm.

- Về nguồn gốc thửa đất mà hiện nay mang tên ông Bùi Anh T: Nguồn gốc thửa đất hiện nay mang tên ông Bùi Anh T là của ông Bùi Văn Q và vợ ông Quê (bố mẹ đẻ ông Bùi Anh T) mua lại của ông Nguyễn Văn D khoảng năm 2000-2004, sau đó vợ chồng ông Q tặng cho lại cho ông Bùi Anh T. Thửa đất này có vị trí: Phía Bắc giáp thửa đất số 79 của nhà ông A, bà N; phía Nam giáp thửa đất số 32 của nhà tôi; phía Đông giáp đường S; phía Tây giáp đường ngõ (ngách 1 ngõ 2 đường S).

- Về quá trình sinh sống, ông Bùi Anh T xây dựng công trình trên đất đã mua: Khoảng năm 2003-2005 vợ chồng ông Q phá dỡ hoàn toàn nhà cũ và đổ móng, xây dựng nhà mới 03 tầng 01 tum có vị trí mốc giới từ giáp đường S về phía ngách 1 ngõ 2 đường S (có chiều dài khoảng 18m) và giáp diện tích nhà tôi xây dựng và nhà ông A, bà N (chiều rộng khoảng 5,2m), có diện tích khoảng 95m². Phần diện tích đất còn lại giáp ngách 1 ngõ 2 đường S thì vợ chồng ông Q xây lán lợp tôn, cột kèo sắt. Sau khi vợ chồng ông Q xây dựng nhà xong thì đến khoảng năm 2007-2010 ông Bùi Anh T đi nước ngoài về và sinh sống tại nhà đất do vợ chồng ông Q xây dựng từ đó đến nay và không xây dựng thêm công trình gì khác.

- Thời điểm vợ chồng ông Q xây dựng nhà mới thì vợ chồng tôi cũng đang sinh sống trên nhà đất tại thửa đất số 32. Vợ chồng tôi có biết việc xây dựng nhà mới của vợ chồng ông Q và còn tạo điều kiện cho vợ chồng ông Q được thuận lợi trong việc xây nhà. Vì khi vợ chồng ông Q xây dựng nhà mới thì hai bên không tiến hành đo đạc lại ranh giới, mốc giới diện tích đất nên khi đó vợ chồng tôi không có ý kiến gì về việc ranh giới, mốc giới diện tích đất của 02 gia đình. Tôi cũng không biết khi xây dựng nhà mới thì vợ chồng ông Q có được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng hay không.

- Về tường bao xác định ranh giới giữa thửa đất số 32 của nhà tôi với thửa đất số 57 và thửa đất số 28 của nhà ông D sau này là của nhà ông Q do nhà tôi với nhà ông D (sau này là nhà ông Q) cùng xây. Cụ thể, nhà ông D xây tường bao từ vị trí giáp đường S kéo dọc vào phía trong theo hướng Tây khoảng 10m, xây khoảng năm 1984, đến khoảng năm 1988 thì tôi xây nhà cấp 4 mái ngói tại vị trí tiếp nối đoạn

tường bao của nhà ông D có chiều dài khoảng 06m vì đã xây tường nhà đoạn đất đó nên tôi không xây tường bao mà để trống giọt ranh khoảng 20cm; sau đó ông D xây tiếp đoạn tường bao tại vị trí cuối nhà cấp 4 của tôi cách tường nhà tôi khoảng 20cm thẳng hàng với đoạn tường bao ông D đã xây trước đó kéo dài đến hết đất đến giáp ngách 1 ngõ 2 đường S. Khoảng năm 2000-2004 thì ông D bán nhà cho ông Q, sau đó khoảng năm 2004-2005 thì ông Q phá dỡ nhà cũ trong đó có đoạn tường bao giữa hai nhà tại vị trí từ đuôi nhà cấp 4 của tôi kéo dài về phía trước (hướng Đông) đến giáp đường S để xây nhà 03 tầng 01 tum, phần đất còn lại trong đó có đoạn tường bao cũ về phía giáp đường ngõ ngách 1 ngõ 2 đường S thì để nguyên. Sau đó khoảng mấy tháng sau khi xây xong nhà thì ông Q phá dỡ nốt đoạn tường bao còn lại để xây mới trên nền móng của tường bao đã xác định ranh giới giữa hai nhà. Thời điểm ông Q xây dựng các công trình trên tôi có mặt chứng kiến và không có ý kiến gì về việc này.

- Khi xây dựng tường bao xác định ranh giới giữa thửa đất nhà tôi với thửa đất nhà ông D thì tôi với ông D có lập một văn bản và hai bên có ký xác nhận với nhau. Tôi xác nhận chữ ký, chữ viết trong Giấy xác nhận do ông Bùi Anh T nộp cho Tòa án đúng là chữ ký, chữ viết của tôi. Năm 2010 tôi xây công trình phụ áp sát vào phía tường bao cũ do vợ chồng ông D – bà N xây tại vị trí từ ngách 1 ngõ 2 đường S.

- Thời điểm ông Q xây nhà 03 tầng 01 tum thì tôi chưa được cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 32 của mình, còn ông Q thì đã được cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 57 của mình. Đến khoảng năm 2006-2007 thì thửa đất số 32 được cấp GCNQSD đất mang tên vợ chồng tôi.

- Về nội dung tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Bùi Anh T: Năm 2023 khi tôi làm thủ tục tách thửa đất số 32 phần diện tích đất giáp đường ngõ ngách 1 ngõ 2 đường S (có diện tích khoảng 55m²) cho con trai tôi. Ngày 07-12-2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định xuống thực địa để đo đạc khảo sát ranh giới, mốc giới diện tích thửa đất thì phát hiện thực tế diện tích thửa đất số 32 thiếu diện tích đất so với diện tích được cấp ghi trên GCNQSD đất. Căn cứ biên bản xác định lại ranh giới, mốc giới do địa chính phường Trần Quang Khải cũ và cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định lập, tôi mới biết thửa đất của mình thực tế thiếu diện tích đất khoảng 1,5m² từ mốc giáp đường ngõ ngách 1 ngõ 2 kéo dài về phía hướng đường S thuộc thửa đất của ông Bùi Anh T, chiều rộng nhất khoảng 16cm, chỗ hẹp nhất khoảng 1-2cm.

- Sau khi biết diện tích đất của mình bị thiếu, tôi đã làm đơn đề nghị UBND phường Trần Quang Khải cũ (nay là phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình) giải quyết. UBND phường đã tổ chức hòa giải giữa hai bên nhưng không thành. Vì thế tôi khởi kiện tại Tòa án: Buộc ông Bùi Anh T phải trả lại cho tôi phần diện tích đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc của cơ quan có thẩm quyền; buộc ông Bùi Anh T có nghĩa vụ phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất đã lấn chiếm và phải chịu toàn bộ chi phí tháo dỡ công trình xây dựng trên đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 32 tờ bản đồ số 9; địa chỉ thửa đất: Số 18 đường S, phường Trần Quang Khải, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (nay là số 18 đường S, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình).

Đối với kết quả sửa đổi, bổ sung sơ đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất của gia đình tôi, của ông Bùi Anh T do Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện ngày 01-8-2025 kiểm tra, đo đạc lại tọa độ cạnh 5-6 của thửa đất số 57 tờ bản đồ số 09 là bên phía bị đơn yêu cầu không liên quan đến nguyên đơn nên tôi không có ý kiến gì, nhất trí với kết quả sửa đổi, bổ sung này, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tôi vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không rút hay bổ sung yêu cầu khởi kiện. Đối với việc bị đơn có đơn phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà tôi thì phải đưa được đầy đủ bằng chứng chứng cứ mà pháp luật quy định về Luật đất đai nhà tôi sai phạm. Nếu không có đủ tài liệu chứng cứ thì bên phía bị đơn sẽ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

2. Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn là ông Bùi Anh T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Bùi Quang N trình bày:

- Về nguồn gốc thửa đất số 57 tờ bản đồ số 9 là do ông Bùi Anh T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu D và bà Nguyễn Minh Ng và các con ông D, bà Ng là Nguyễn Phi L, Nguyễn Phi H từ năm 2005. Đến ngày 12-8-2005 thửa đất này được UBND thành phố Nam Định cấp GCNQSD đất số AC 715334 mang tên Bùi Anh T. Do việc mua bán chuyển nhượng diễn ra đã lâu, gia đình nhà ông Nguyễn Hữu D và bà Nguyễn Minh Ng và các con ông D, bà Ng là Nguyễn Phi L, Nguyễn Phi H cũng đã chuyển đi sinh sống ở nơi khác đã lâu, chúng tôi không có số điện thoại liên lạc cũng không liên hệ nên không biết địa chỉ hiện nay của gia đình ông D, bà Ng ở đâu, vì vậy không cung cấp thông tin theo yêu cầu của Tòa án được.

Nguồn gốc thửa đất số 28A (nay là thửa đất số 83), tờ bản đồ số 9 là do ông Bùi Văn Q và bà Bùi Thị V (là bố mẹ đẻ của ông Bùi Anh T) nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu D và bà Nguyễn Minh Ng từ năm 2005 và đã được cấp GCNQSD đất mang tên ông Bùi Văn Q và bà Bùi Thị V vào năm 2005. Đến năm 2016 thì ông Q và bà V tặng cho ông Bùi Anh T thửa đất số 28A và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp GCNQSD đất số CĐ 525689 ngày 20-10-2016 đổi thành thửa đất số 83 mang tên ông Bùi Anh T và bà Nguyễn Thị Minh Th.

Hiện nay thửa đất số 57 và thửa đất số 83 tờ bản đồ số 9 vẫn là 02 thửa đất được cấp GCNQSD đất riêng biệt, chưa nhập thành 01 thửa đất chung.

Vị trí các cạnh của thửa đất số 57 cụ thể là: Phía Bắc giáp thửa đất số 79; phía Nam giáp thửa đất số 32 do ông H đang sử dụng; phía Đông giáp thửa đất số 28 cũ (nay là thửa đất số 83) của ông Bùi Anh T; phía Tây giáp đường ngõ.

Vị trí các cạnh của thửa đất số 83 (thửa đất số 28 cũ) cụ thể là: Phía Bắc giáp thửa đất số 28B hiện này do ông A và bà N sử dụng; phía Nam giáp thửa đất số 32 do ông H đang sử dụng; phía Đông giáp đường S; phía Tây giáp thửa đất số 57 của ông Bùi Anh T.

Về quá trình sử dụng thửa đất số 57, thửa đất số 83 của ông Bùi Anh T: Đối với thửa đất số 57 và thửa đất số 83 khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu D và bà Nguyễn Minh Ng vào năm 2005 thì trên thửa đất đã có

tường bao ranh giới xung quanh thửa đất (kể cả đối với phần đất giáp ranh thửa đất nhà ông H). Bản thân ông H đã ký xác nhận tường bao ranh giới với ông D và bà Ng. Năm 2005 sau khi mua lại đất của gia đình ông D, bà Ng, gia đình tôi phá dỡ nhà cũ của ông D, bà Ng để xây mới toàn bộ (kể cả móng) nhà 3 tầng 01 tum theo ranh giới tường bao mà ông H và ông D đã ký xác nhận với nhau có chiều dài khoảng 18m tính từ cách hè đường S lùi vào khoảng 5m, chiều rộng khoảng 5,2m, phần diện tích đất còn lại thuộc thửa đất số 57 có chiều dài khoảng 12m thì gia đình giữ nguyên hiện trạng tường bao do ông D, bà Ng xây (đã xác định ranh giới với ông H) và năm 2020 gia đình chỉ cải tạo sửa chữa xây cao tường bao trên hiện trạng tường bao cũ, lợp mái tôn, mở cổng đi ra phía đường ngõ.

- Quá trình xây mới nhà 03 tầng 01 tum năm 2005 và cải tạo sửa chữa năm 2020 xây cao tường bao trên hiện trạng tường bao cũ, lợp mái tôn, mở cổng đi ra phía đường ngõ thì ông H đều biết, chứng kiến việc xây dựng và không có ý kiến phản đối gì. Gia đình tôi với ông H cũng đã ký xác định mốc giới thửa đất của hai nhà nên gia đình tôi đã được Phòng Xây dựng nhà đất thành phố Nam Định cấp Thông báo số 137/XD-ND ngày 25-10-2005 về việc cho phép gia đình tôi xây dựng nhà.

- Quá trình cán bộ địa chính phường Trần Quang Khải và cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định thực hiện việc đo đạc ranh giới, mốc giới ngày 07-12-2023 thì gia đình tôi không ai biết vì không được mời chứng kiến việc xác định ranh giới, mốc giới. Sau khi thực hiện xong việc khảo sát đo đạc ranh giới, mốc giới của nhà ông H thì ông H mới sang gia đình nhà tôi thông báo yêu cầu gia đình nhà tôi trả lại 16cm đã lấn chiếm của nhà ông H. Gia đình tôi không nhất trí với việc đo đạc này cũng như văn bản số 1932 ngày 17-7-2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Nam Định.

- Tôi khẳng định gia đình tôi không xây dựng sang phần đất nhà ông H như biên bản đo đạc ranh giới, mốc giới ngày 07-12-2023 và văn bản số 1932 ngày 17-7-2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Nam Định nên chúng tôi không nhất trí với biên bản đo đạc ranh giới, mốc giới ngày 07-12-2023, văn bản số 1932 ngày 17-7-2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Nam Định và đơn khởi kiện của ông H.

Ngày 28-7-2025 sau khi xem kết quả, tôi đã ký xác nhận kết quả đo đạc của Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện ngày 26-6-2025 đối với thửa đất số 32 của ông Đình Quang H và thửa đất số 57, 83 tờ bản đồ số 09 của ông Bùi Anh T. Theo kết quả đo đạc thì kích thước tọa độ cạnh 5-6 của thửa đất số 57 tờ bản đồ số 09 là 5,25m nhưng trên thực tế gia đình đã xây dựng nhà bê tông cốt thép 04 tầng có hiện trạng sử dụng là 5,15m. Ngày 30-7-2025, tôi đã có đơn đề nghị Tòa án, Trung tâm Phát triển quỹ đất cho kiểm tra, đo đạc lại kích thước tọa độ cạnh 5-6 của thửa đất số 57 tờ bản đồ số 09 cho đúng với hiện trạng sử dụng của gia đình ông Bùi Anh T.

Ngày 01-8-2025, Trung tâm Phát triển quỹ đất đã thực hiện việc kiểm tra, đo đạc lại tọa độ cạnh 5-6 của thửa đất số 57 tờ bản đồ số 09 theo đơn đề nghị của tôi. Đối với kết quả sửa đổi, bổ sung sơ đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông Bùi T Anh với ông Đình Quang H do Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện

ngày 01-8-2025 thì tôi không có ý kiến gì, nhất trí với kết quả sửa đổi, bổ sung này, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Chúng tôi đã cung cấp đầy đủ các tài liệu chứng cứ theo quy định pháp luật chứng minh cho yêu cầu phản tố của mình và đề nghị Tòa án xác định cụ thể thời gian, quá trình đo đạc lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất số 32 của ông Đinh Quang H là trước hay sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất 57 và thửa đất số 28 cũ (nay là thửa 83) của ông Bùi Anh T.

- Tôi yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 7 – Ninh Bình hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 32 tờ bản đồ số 09 của ông Đinh Quang H với lý do có sai sót trong quá trình đo đạc lập bản đồ, hồ sơ địa chính từ năm 2004 không trùng khớp với hiện trạng sử dụng đất, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình tôi và đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình tôi theo hiện trạng đang sử dụng.

3. Trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình có văn bản như sau: Ông Đinh Quang H và bà Đặng Thị G được UBND thành phố Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số AK 090251 ngày 04-5-2007 với diện tích 168,8m² đất ở thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9 – bản đồ địa chính phường Trần Quang Khải (nay là phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình). Sau khi bà Đặng Thị G chết, các thành viên thuộc hàng thừa kế của bà G đã thống nhất để di sản thừa kế của bà G cho ông Đinh Quang H, ông H được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Nam Định cấp GCNQSD đất số DK 137345 đối với diện tích 168,8m² đất ở nêu trên.

Ông Bùi Anh T và bà Nguyễn Thị Minh Th sử dụng 02 thửa đất được cấp GCNQSD đất, cụ thể gồm: Ông Bùi Anh T được UBND thành phố Nam Định cấp GCNQSD đất số AC 715334 với diện tích 89,2m² đất ở thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 9 – bản đồ địa chính phường Trần Quang Khải (nay là phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình); ông Bùi Anh T và bà Nguyễn Thị Minh Th được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp GCNQSD đất số CĐ 525689 ngày 20-10-2016 diện tích 56m² đất ở thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 9 – bản đồ địa chính phường Trần Quang Khải (nay là phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình).

Về việc giải quyết đề nghị đo đạc tách thửa của công dân và giải quyết tranh chấp giữa ông Đinh Quang H và ông Bùi Anh T: Theo đề nghị của ông Đinh Quang H ngày 07-12-2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định phối hợp cùng UBND phường Trần Quang Khải (nay là phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình) đã đo đạc xác định ranh giới, mốc giới đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9 với diện tích 168,8m² của ông Đinh Quang H. Ngày 01-7-2024, ông Đinh Quang H tiếp tục nộp hồ sơ tách – hợp thửa đất đối với thửa đất nêu trên. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định đã phối hợp cùng UBND phường Trần Quang Khải đo đạc khảo sát hiện trạng sử dụng đất. Kết quả được lập thành biên bản ngày 12-7-2024 có xác nhận của UBND phường Trần Quang Khải, theo đó đã xác định “một phần diện tích nhà ông H đang được nhà ông Bùi Anh T sử dụng”. Do vậy, ngày 17-7-2024 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định đã có văn bản

số 1932/CNVPĐKĐĐ trả lại hồ sơ tách – hợp thửa đất của ông Đinh Quang H. Ngày 25-12-2024, UBND phường N Tỉnh có văn bản số 915/BC-UBND báo cáo kết quả giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông Đinh Quang H và ông Bùi Anh T. Theo đó, báo cáo nội dung: Phần diện tích đang tranh chấp là loại đất ở khoảng 1,5m². Phần diện tích này đã được cấp GCNQSD đất cho ông Đinh Quang H. Hiện trạng sử dụng đất đang tranh chấp với nhà ông Bùi Anh T đã xây dựng nhà bê tông 3 tầng và tường bao. Kết quả hòa giải không thành với lý do ông Đinh Quang H không nhất trí đo đạc lại và cấp giấy theo hiện trạng.

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 29, Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ và khoản 11 Điều 2 Thông tư 09/2021/TT-BTNMT ngày 30-6-2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì khi thực hiện tách thửa để thực hiện chuyển nhượng, tặng cho cần có đủ các điều kiện: Có giấy chứng nhận; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Do vậy, ngày 17-7-2024 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định có văn bản số 1932/CNVPĐKĐĐ trả lại hồ sơ tách hợp thửa đất cho ông Đinh Quang H là đúng quy định. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 về việc tách thửa đất, hợp thửa đất thì: *“c) Đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp đất có tranh chấp nhưng xác định được phạm vi diện tích, ranh giới đang tranh chấp thì phần diện tích, ranh giới còn lại không tranh chấp của thửa đất đó được phép tách thửa đất, hợp thửa đất”*.

Trường hợp ông Đinh Quang H đề nghị được tách thửa đất theo diện tích, ranh giới, mốc giới theo hiện trạng sử dụng (phần còn lại của thửa đất không có tranh chấp) thì được tách thửa đất nếu đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai năm 2024; Điều 7 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29-7-2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai; Thông tư số 26/2024/TT-BTNMT ngày 26-11-2024 quy định kỹ thuật về đo đạc lập bản đồ địa chính; Quyết định số 35/2024/QĐ-UBND ngày 17-9-2024 của UBND tỉnh Nam Định ban hành quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Nam Định.

Trường hợp gia đình ông Đinh Quang H và gia đình ông Bùi Anh T thống nhất được ranh giới, mốc giới theo hiện trạng sử dụng và đề nghị cơ quan có thẩm quyền đo đạc theo hiện trạng sử dụng (tách phần diện tích mà ông Bùi Anh T đã xây dựng công trình nhà bê tông 3 tầng gộp vào thửa đất của ông T, làm thủ tục tách – hợp hai thửa đất số 57 và thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9) và công dân đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng thì làm thủ tục tách – hợp thửa đất, đăng ký biến động đất đai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Đối với các thửa đất số 57, thửa đất 28A (nay là thửa đất số 83), thửa đất số 32 cùng tờ bản đồ 9 có diện tích tăng thêm có đủ điều kiện cấp GCNQSD đất không?

Căn cứ Điều 133 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29-7-2024 của Chính phủ; tiểu mục 6 nội dung A mục II phần II thủ tục hành chính mới...thuộc chức năng quản lý Nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành kèm theo Quyết định số 3380/QĐ-BNNMT ngày 25/8/2025 thì UBND cấp xã xác định điều kiện thực hiện việc đăng ký đất đai đối với phần diện tích tăng thêm.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Quang H, yêu cầu phản tố của ông Bùi Anh T, đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Ninh Bình xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Đăng ký đất đai Nam Định thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình có văn bản trình bày: Ông Đinh Quang H và bà Đặng Thị G được UBND thành phố Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số AK 090251 ngày 04-5-2007 với diện tích 168,8m² đất ở thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9 – bản đồ địa chính phường Trần Quang Khải (nay là phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình). Sau khi bà Đặng Thị G chết, các thành viên thuộc hàng thừa kế của bà G đã thống nhất để di sản thừa kế của bà G cho ông Đinh Quang H, ông H được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Nam Định cấp GCNQSD đất số DK 137345 đối với diện tích 168,8m² đất ở nêu trên.

Ông Bùi Anh T và bà Nguyễn Thị Minh Th sử dụng 02 thửa đất được cấp GCNQSD đất, cụ thể gồm: Ông Bùi Anh T được UBND thành phố Nam Định cấp GCNQSD đất số AC 715334 với diện tích 89,2m² đất ở thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 9 – bản đồ địa chính phường Trần Quang Khải (nay là phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình); ông Bùi Anh T và bà Nguyễn Thị Minh Th được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp GCNQSD đất số CD 525689 ngày 20-10-2016 diện tích 56m² đất ở thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 9 – bản đồ địa chính phường Trần Quang Khải (nay là phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình).

Về việc giải quyết đề nghị đo đạc tách thửa của công dân và giải quyết tranh chấp giữa ông Đinh Quang H và ông Bùi Anh T: Theo đề nghị của ông Đinh Quang H ngày 07-12-2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định phối hợp cùng UBND phường Trần Quang Khải (nay là phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình) đã đo đạc xác định ranh giới, mốc giới đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9 với diện tích 168,8m² của ông Đinh Quang H. Ngày 01-7-2024, ông Đinh Quang H tiếp tục nộp hồ sơ tách – hợp thửa đất đối với thửa đất nêu trên. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định đã phối hợp cùng UBND phường Trần Quang Khải đo đạc khảo sát hiện trạng sử dụng đất. Kết quả được lập thành biên bản ngày 12-7-2024 có xác nhận của UBND phường Trần Quang Khải, theo đó đã xác định “một phần diện tích nhà ông H đang được nhà ông Bùi Anh T sử dụng”. Do vậy, ngày 17-7-2024 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định đã có văn bản số 1932/CNVPĐKĐĐ trả lại hồ sơ tách – hợp thửa đất của ông Đinh Quang H. Ngày 25-12-2024, UBND phường N Tỉnh có văn bản số 915/BC-UBND báo cáo kết quả giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông Đinh Quang H và ông Bùi Anh T. Theo đó, báo cáo nội dung: Phần diện tích đang tranh chấp là loại đất ở khoảng 1,5m². Phần diện

tích này đã được cấp GCNQSD đất cho ông Đinh Quang H. Hiện trạng sử dụng đất đang tranh chấp với nhà ông Bùi Anh T đã xây dựng nhà bê tông 3 tầng và tường bao. Kết quả hòa giải không thành với lý do ông Đinh Quang H không nhất trí đo đạc lại và cấp giấy theo hiện trạng.

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 29, Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ và khoản 11 Điều 2 Thông tư 09/2021/TT-BTNMT ngày 30-6-2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì khi thực hiện tách thửa để thực hiện chuyển nhượng, tặng cho cần có đủ các điều kiện: Có giấy chứng nhận; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Do vậy, ngày 17-7-2024 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định có văn bản số 1932/CNVPĐKĐĐ trả lại hồ sơ tách hợp thửa đất cho ông Đinh Quang H là đúng quy định. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 về việc tách thửa đất, hợp thửa đất thì: *“c) Đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp đất có tranh chấp nhưng xác định được phạm vi diện tích, ranh giới đang tranh chấp thì phần diện tích, ranh giới còn lại không tranh chấp của thửa đất đó được phép tách thửa đất, hợp thửa đất”*.

Trường hợp ông Đinh Quang H đề nghị được tách thửa đất theo diện tích, ranh giới, mốc giới theo hiện trạng sử dụng (phần còn lại của thửa đất không có tranh chấp) thì được tách thửa đất nếu đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai năm 2024; Điều 7 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29-7-2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai; Thông tư số 26/2024/TT-BTNMT ngày 26-11-2024 quy định kỹ thuật về đo đạc lập bản đồ địa chính; Quyết định số 35/2024/QĐ-UBND ngày 17-9-2024 của UBND tỉnh Nam Định ban hành quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Nam Định.

Trường hợp gia đình ông Đinh Quang H và gia đình ông Bùi Anh T thống nhất được ranh giới, mốc giới theo hiện trạng sử dụng và đề nghị cơ quan có thẩm quyền đo đạc theo hiện trạng sử dụng (tách phần diện tích mà ông Bùi Anh T đã xây dựng công trình nhà bê tông 3 tầng gộp vào thửa đất của ông T, làm thủ tục tách – hợp hai thửa đất số 57 và thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9) và công dân đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng thì làm thủ tục tách – hợp thửa đất, đăng ký biến động đất đai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

5. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Nam Định có văn bản trình bày: Căn cứ pháp lý để Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Nam Định) ra văn bản số 1932/CNVPĐKĐĐ ngày 17-7-2024; Ngày 01-7-2024 ông Đinh Quang H nộp hồ sơ tách – hợp thửa đất đối với thửa đất số 32. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định đã phối hợp cùng UBND phường Trần Quang Khải đo đạc khảo sát hiện trạng sử dụng đất. Kết quả khảo sát hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông H được lập biên bản ngày

12-7-2024 có xác nhận của UBND phường Trần Quang Khải, theo đó đã xác định “một phần diện tích nhà ông H đang được nhà ông Bùi Anh T sử dụng”.

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 11 Điều 2 Thông tư 09/2021/TT-BTNMT, khi thực hiện tách thửa khi chuyển nhượng, tặng cho cần có đủ các điều kiện: Có giấy chứng nhận; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Căn cứ theo quyết định số 09/2022/QĐ-UBND ngày 26-4-2022 của UBND tỉnh Nam Định ban hành quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Nam Định, ngày 17-7-2024 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định đã có văn bản số 1932/CNVPĐKĐĐ trả lại hồ sơ tách – hợp thửa đất của ông Đinh Quang H do không đủ điều kiện tách thửa. Ranh giới hiện trạng sử dụng đất và ranh giới cấp GCNQSD đất được thể hiện tại biên bản ngày 12-7-2024.

Theo tài liệu lưu trữ tại Chi nhánh: Ông Nguyễn Phi L được UBND thành phố Nam Định cấp GCNQSD đất số X 607949 ngày 23-4-2004. Ông Nguyễn Phi L bán cho ông Bùi Anh T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11/1650/2005/CN được UBND thành phố Nam Định xác nhận ngày 09-8-2005, ông Bùi Anh T được UBND thành phố Nam Định cấp GCNQSD đất số AC 715334 ngày 12-8-2005. Do vậy sau khi cấp GCNQSD đất cho ông Bùi Anh T thì GCNQSD đất X 607949 được thu hồi và lưu trữ theo quy định.

Việc cấp GCNQSD đất cho hộ dân: Ông Đinh Quang H – Đặng Thị G được UBND thành phố Nam Định cấp GCNQSD đất lần đầu số AK 090251 ngày 04-5-2007 với diện tích 168,8m² đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9 – bản đồ địa chính phường Trần Quang Khai (nay là phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình). Sau khi bà Đặng Thị G chết, các thành viên thuộc hàng thừa kế của bà G đã thống nhất để di sản thừa kế của bà G cho ông Đinh Quang H. Ngày 22-9-2023 ông Đinh Quang H được Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số seri DK 137345.

Ông Bùi Anh T sử dụng 02 thửa đất được cấp GCNQSD đất, cụ thể: Ông Bùi Anh T được UBND thành phố Nam Định cấp GCNQSD đất số AC 715334 với diện tích 89,2m² đất ở thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 9 – bản đồ địa chính phường Trần Quang Khải (nay là phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình); ông Bùi Anh T và bà Nguyễn Thị Minh Th được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp GCNQSD đất số CĐ 525689 ngày 20-10-2016 diện tích 56m² đất ở thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 9 – bản đồ địa chính phường Trần Quang Khải (nay là phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình).

Qua kết quả khảo sát hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông H được thể hiện tại biên bản ngày 12-7-2024 có xác nhận của UBND phường Trần Quang Khải thì ranh giới, mốc giới sử dụng đất của gia đình ông H có sự thay đổi so với GCNQSD đất đã được cấp.

Quan điểm giải quyết của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Nam Định đối với hiện trạng sử dụng đất có thay đổi không trùng khớp so với GCNQSD đất mà ông H và ông T đã được cấp: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 29, Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 11 Điều 2 Thông tư 09/2021/TT-BTNMT, khi thực hiện tách thửa khi chuyển nhượng, tặng cho cần có đủ các điều kiện: Có giấy chứng nhận; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Do vậy, ngày 17-7-2024 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định có văn bản số 1932/CNVPĐKĐĐ trả lại hồ sơ tách thửa đất cho ông Đình Quang H là đúng quy định.

Tuy nhiên đến thời điểm hiện nay, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 220 Luật đất đai năm 2024 về việc tách thửa đất, hợp thửa đất thì “Đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp đất có tranh chấp nhưng xác định được phạm vi diện tích, ranh giới đang tranh chấp thì phần diện tích, ranh giới còn lại không tranh chấp của thửa đất đó được phép tách thửa đất, hợp thửa đất”. Như vậy trường hợp ông Đình Quang H đề nghị được tách thửa đất theo diện tích, ranh giới, mốc giới theo hiện trạng sử dụng (phần còn lại của thửa đất không tranh chấp) thì được tách thửa đất nếu đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Điều 220 Luật đất đai năm 2024; Điều 7 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29-7-2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai; Thông tư số 26/2024/TT-BTNMT ngày 26-11-2024 quy định kỹ thuật về đo đạc lập bản đồ địa chính; Quyết định số 35/2024/QĐ-UBND ngày 17-9-2024 của UBND tỉnh Nam Định ban hành quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Nam Định.

Trường hợp gia đình ông Đình Quang H và gia đình ông Bùi Anh T thống nhất được ranh giới, mốc giới theo hiện trạng sử dụng và đề nghị cơ quan có thẩm quyền đo đạc theo hiện trạng sử dụng (tách phần diện tích mà ông Bùi Anh T đã xây dựng công trình nhà bê tông 3 tầng gộp vào thửa đất của ông T, làm thủ tục tách – hợp hai thửa đất số 57 và thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9), và công dân đề nghị cấp GCNQSD đất theo hiện trạng sử dụng thì làm thủ tục tách – hợp thửa đất, đăng ký biến động đất đai và được cấp GCNQSD đất theo quy định.

Đối với diện tích đo đạc tăng thêm ngoài diện tích đã được cấp GCNQSD đất, đề được cấp GCNQSD đất còn phụ thuộc hiện trạng sử dụng, thời điểm và nguồn gốc sử dụng đất và thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đình Quang H, yêu cầu phản tố của ông Bùi Anh T, đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Ninh Bình xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

6. Trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình có văn bản trình bày: Ông Đình Quang H – Đặng Thị G được UBND thành phố Nam Định cấp GCNQSD đất lần đầu số AK 090251 ngày 04-5-2007 với diện tích 168,8m² đất ở thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9 – bản đồ địa chính

phường Trần Quang Khải (nay là phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình). Bà Đặng Thị G chết, các thành viên thuộc hàng thừa kế của bà G đã thống nhất để lại di sản thừa kế của bà G cho ông Đinh Quang H, ông Đinh Quang H được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Nam Định cấp GCNQSD đất số DK 137345 đối với diện tích 168,8m² đất ở nêu trên.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Bùi Anh T:

Thửa đất số 57, tờ bản đồ số 9: Ông Nguyễn Phi L được UBND thành phố Nam Định cấp GCNQSD đất số X607949 ngày 23-6-2004. Ông Nguyễn Phi L chuyển nhượng cho ông Bùi Anh T theo Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11/1650/2005/CN được UBND thành phố Nam Định xác nhận ngày 09-8-2005, ông Bùi Anh T được UBND thành phố Nam Định cấp GCNQSD đất số AC 715334 ngày 12-8-2005 diện tích 89,2m².

Thửa đất số 28A (nay là thửa đất số 83) tờ bản đồ số 9: Ông Bùi Anh T và bà Nguyễn Thị Minh Th được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp GCNQSD đất số CĐ 525689 ngày 20-10-2016 diện tích 56m² đất ở.

Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Quang H và ông Bùi Anh T hiện được lưu trữ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Nam Định, tỉnh Ninh Bình.

Về hiện trạng sử dụng đất của ông Đinh Quang H và ông Bùi Anh T có thay đổi không trùng khớp so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp: Việc đo đạc, xác định ranh giới mốc giới sử dụng đất của ông Đinh Quang H và ông Bùi Anh T đã được đo đạc lập bản đồ địa chính phường Trần Quang Khải, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định được Xí nghiệp trắc địa bản đồ 202 – Công ty đo đạc địa chính và công trình thực hiện đo vẽ, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định ký duyệt năm 2004 và được Trung tâm phát triển quỹ đất – Sở Tài nguyên và Môi trường trích đo hiện trạng ngày 28-7-2025. Do vậy, đề nghị Toà án nhân dân Khu vực 7 – Ninh Bình có ý kiến với các cơ quan đã thực hiện việc đo đạc, xác định ranh giới mốc giới sử dụng đất của ông Đinh Quang H và ông Bùi Anh T để được làm rõ.

Về phương hướng giải quyết đối với hiện trạng sử dụng đất có thay đổi không trùng khớp so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đinh Quang H và ông Bùi Anh T: Trường hợp ông Đinh Quang H và ông Bùi Anh T thống nhất được ranh giới, mốc giới theo hiện trạng sử dụng. Ông Đinh Quang H và ông Bùi Anh T đề nghị cơ quan có thẩm quyền đo đạc theo hiện trạng sử dụng và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật; đối với diện tích đo đạc tăng thêm ngoài diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích tăng thêm còn phụ thuộc hiện trạng sử dụng đất, thời điểm, nguồn gốc sử dụng đất và quy định của pháp luật đất đai.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Quang H, yêu cầu phản tố của ông Bùi Anh T, đề nghị Toà án nhân dân Khu vực 7 – Ninh Bình xem xét theo quy định của pháp luật.

7. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ về tranh chấp giữa các đương sự. Kết quả cụ thể như sau:

- Tại biên bản thu thập tài liệu chứng cứ ngày 07-8-2025, đại diện chính quyền địa phương nơi cư trú của nguyên đơn và bị đơn cung cấp: Nguồn gốc thửa đất hiện nay gia đình ông Đinh Quang H sử dụng là của ông Đinh Ngọc Q là bố đẻ ông H để lại. Nguồn gốc thửa đất hiện nay gia đình ông Bùi Anh T sử dụng là do ông Nguyễn Hữu D và bà Nguyễn Minh Ng bán cho ông Q là bố đẻ của ông T. Bức tường bao xác định ranh giới thửa đất số 32 của nhà ông H với thửa đất số 57 và số 28 của ông T là do chủ cũ là ông D, bà Ng xây trước khi chuyển nhượng cho ông Q. Việc xây dựng tường bao xác định ranh giới này đã được gia đình ông D, bà Ng và ông H lập biên bản ký xác nhận với nhau. Bức tường bao này đã được xây trước khi cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc để cấp GCNQSD đất cho các bên năm 2004.

- Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 26-6-2025 và kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình thực hiện đã được các đương sự ký xác nhận ngày 14-8-2025 thì hiện trạng sử dụng của các thửa đất như sau:

- Thửa đất số 32 tờ bản đồ 9 của ông Đinh Quang H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 168,8m², vị trí mặt đường S có diện tích tăng thêm là 3,2m², tại vị trí giáp ngõ tăng thêm là 1,5m².

- Thửa đất số 83 (số 28 cũ) của ông Bùi Anh T và bà Nguyễn Thị Minh Th theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 56m² (đã trừ diện tích không cấp GCNQSD đất); thửa đất số 57 tờ bản đồ 9 có diện tích là 89,2m², trong đó: vị trí mặt đường S của thửa đất 28A (nay là thửa đất số 83) tăng thêm là 1,0m², vị trí giáp mặt ngõ của thửa đất số 57 diện tích tăng thêm 2,0m².

- Vị trí ranh giới từ điểm 2 đến điểm 6 của thửa đất số 57 và thửa đất số 32 tờ bản đồ 9, từ điểm 6 đến điểm 7 của thửa đất số 32 và thửa đất số 83 (số 28A cũ) tờ bản đồ 9, hiện trạng sử dụng không trùng với ranh giới bản đồ địa chính.

Về chi phí tố tụng: Ông Đinh Quang H yêu cầu giải quyết theo pháp luật.

7. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Ninh Bình tham gia phiên tòa có quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Giai đoạn chuẩn bị xét xử và phiên tòa sơ thẩm, HĐXX, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã xác định đúng quan hệ tranh chấp cần giải quyết; xác định đúng, đủ người tham gia tố tụng. Những người tham gia tố tụng đã được bảo đảm thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung tranh chấp: Áp dụng Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 166, 170 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 01 ngày 27-6-2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Quang H, đề nghị xác định ranh giới giữa hai hộ theo hiện trạng sử dụng.
- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.
- Áp dụng Nghị quyết 326 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội để tuyên án phí dân sự sơ thẩm đối với các đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

1.1. Về xác định tranh chấp được giải quyết trong vụ án:

Tại đơn khởi kiện được Tòa án thụ lý ngày 16-5-2025, nguyên đơn là ông Đinh Quang H yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp: Buộc ông Bùi Anh T phải trả lại cho ông Đinh Quang H phần diện tích đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc của cơ quan có thẩm quyền; buộc ông Bùi Anh T có nghĩa vụ phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất đã lấn chiếm và phải chịu toàn bộ chi phí tháo dỡ công trình xây dựng trên đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 32 tờ bản đồ số 9; địa chỉ thửa đất: Số 18 đường S, phường Trần Quang Khải, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (nay là số 18 đường S, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình). Ngày 04-8-2025, Tòa án đã thụ lý đơn của ông Bùi Anh T về việc: Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 32 tờ bản đồ số 09 của ông Đinh Quang H và đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng cho gia đình ông theo đúng hiện trạng đang sử dụng. Căn cứ Điều 265 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 tranh chấp trong vụ án được xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”; yêu cầu của ông Bùi Anh T không phải là yêu cầu phản tố nhưng được xác định là yêu cầu hủy quyết định cá biệt của đương sự nên sẽ được giải quyết trong cùng vụ án theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.2. Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Do thửa đất tranh chấp có địa chỉ tại phường Trần Quang Khải, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định cũ nên căn cứ Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định thụ lý, giải quyết tranh chấp là đúng quy định của pháp luật. Căn cứ Luật số 81/2025/QH15 ngày 24-6-2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Tòa án nhân dân; Nghị quyết 202/2025/QH15 ngày 12-6-2025 của Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp tỉnh thì phường Trần Quang Khải, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định được sáp nhập là phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình. Căn cứ Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27-6-2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực, quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực thì Tòa án nhân dân khu vực 7 – Ninh Bình kế thừa chức N, nhiệm vụ và quyền hạn của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (cũ); căn cứ khoản 1 Điều 236 Luật Đất đai năm 2024, Tòa án nhân dân khu vực 7 – Ninh Bình tiếp tục giải quyết

vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt là đúng thẩm quyền.

1.3 Về việc tham gia tố tụng:

- Do nguyên đơn là ông Đinh Quang H khởi kiện yêu cầu ông Bùi Anh T phải trả lại cho ông Đinh Quang H phần diện tích đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc của cơ quan có thẩm quyền và có nghĩa vụ phải tháo dỡ, chịu toàn bộ chi phí tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 32 tờ bản đồ số 9. Bị đơn là ông Bùi Anh T có yêu cầu hủy quyết định cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 32 tờ bản đồ số 09 của ông Đinh Quang H và đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông theo đúng hiện trạng đang sử dụng. Căn cứ Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 136 Luật Đất đai năm 2024; Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12-6-2025 của Chính phủ, Hội đồng xét xử xác định bà Nguyễn Thị Minh Th, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình, Văn phòng Đăng ký đất đai Nam Định thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Ông Nguyễn Thế H là người đại diện theo ủy quyền của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình; bà Đỗ Thị T là người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình; ông Vũ Quốc H là người đại diện theo ủy quyền của Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Nam Định có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Nguyễn Thị Minh Th đã có đơn ủy quyền cho ông Bùi Quang N. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Quang H:

2.1 Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Thửa đất số 32 tờ bản đồ số 9 là do ông H được thừa kế lại của bố đẻ là cụ Đinh Ngọc Q. Khoảng năm 2005-2007 thì thửa đất của cụ Q để lại được tách làm 02 thửa đất là thửa đất số 31 mang tên anh trai ông H là Đinh Quang Tr và bà Nguyễn Thị V, còn thửa đất số 32 thì năm 2007 được UBND thành phố Nam Định cấp GCNQSD đất diện tích 168,8m² mang tên ông Đinh Quang H và vợ là Đặng Thị G, sinh năm 1969 (chết năm 2022). Sau khi bà G chết thì các con của ông H đã thống nhất ký giấy tờ thừa kế thửa đất nêu trên cho ông H và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Nam Định – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp GCNQSD đất số DK 137345 ngày 22-9-2023 mang tên một mình ông Đinh Quang H. Thửa đất này có vị trí cụ thể như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 28A và thửa đất số 57 (của nhà ông Bùi Anh T); phía Nam giáp thửa đất số 31 (nhà ông Đinh Quang Tr và bà Nguyễn Thị V); phía Đông giáp đường S; phía Tây giáp đường ngõ.

Thửa đất số 57 tờ bản đồ số 9 là do ông Bùi Anh T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Hữu D và bà Nguyễn Minh Ng, các con là Nguyễn Phi L, Nguyễn Phi H từ năm 2005. Đến ngày 12-8-2005 thửa đất này được UBND thành phố Nam Định cấp GCNQSD đất số AC 715334 mang tên Bùi Anh T.

Thửa đất số 83 (trước đây là thửa đất số 28A), tờ bản đồ số 9 là do ông Bùi Văn Q và bà Bùi Thị V (là bố mẹ đẻ của ông Bùi Anh T) nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu D và bà Nguyễn Minh Ng từ năm 2005 và đã được cấp GCNQSD đất mang tên ông Bùi Văn Q và bà Bùi Thị V vào năm 2005. Đến năm 2016 thì ông Q và bà V tặng cho ông Bùi Anh T thửa đất số 83 nêu trên và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp GCNQSD đất số CD 525689 ngày 20-10-2016 mang tên ông Bùi Anh T và bà Nguyễn Thị Minh Th.

Giữa thửa đất số 32 tờ bản đồ số 9 của ông Đinh Quang H với thửa đất số 57, thửa đất số 83 (trước đây là thửa đất số 28A) tờ bản đồ số 9 của ông Nguyễn Hữu D và bà Nguyễn Minh Ng đã có tường bao xác định ranh giới được xây dựng trước thời điểm cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc năm 2004.

2.2 Về quá trình sử dụng, đo đạc, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn: Căn cứ lời khai của các đương sự và tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy:

Ông H sinh sống cùng cụ Q tại thửa đất số 32 tờ bản đồ số 9 từ năm 1983, khi đó trên thửa đất có xây dựng 01 nhà mái bằng 03 gian diện tích khoảng 30m² tại vị trí giữa thửa đất, còn một phần diện tích đất giáp đường S và giáp thửa đất số 28A, số 57 (hiện nay của ông Bùi Anh T) thì vẫn để trống. Năm 2006, ông H và ông Tr làm thủ tục tách thửa đất của cụ Q để lại, ngày 04-5-2007 ông H được cấp GCNQSD đất với diện tích 168,8m². Năm 2010 ông H có cải tạo và xây nhà mái bằng 02 gian trên nền móng nhà cũ có diện tích khoảng 30m² có vị trí giáp thửa đất số 57 và 28A. Khoảng năm 2003-2004 xây dựng làm lán cột bê tông lợp bro xi măng không xây tường bao quanh lán phần diện tích đất còn lại khoảng hơn 70m² (chiều dài khoảng hơn 13m, chiều rộng khoảng hơn 5m) từ mặt giáp đường S đến nhà mà ông H đã cải tạo nêu trên. Đến năm 2020 ông H xây dựng nhà 02 tầng 01 tum trên diện tích đất đã làm lán nêu trên và sử dụng cho đến nay không xây dựng gì thêm.

Thửa đất số 57, thửa đất số 83 (trước đây là thửa đất số 28A) tờ bản đồ số 9 của ông Bùi Anh T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hữu D và bà Nguyễn Minh Ng, các con là Nguyễn Phi L, Nguyễn Phi H. Sau khi nhận chuyển nhượng, năm 2005 gia đình ông T được cấp GCNQSD đất đối với 02 thửa đất này, đồng thời cùng năm gia đình ông T phá dỡ nhà cũ của ông D, bà Ng để xây mới toàn bộ (kể cả móng) nhà 3 tầng 01 tum theo ranh giới tường bao mà ông H và ông D đã ký xác nhận với nhau có chiều dài khoảng 18m tính từ cách hè đường S lùi vào khoảng 5m, chiều rộng khoảng 5,2m, phần diện tích đất còn lại thuộc thửa đất số 57 có chiều dài khoảng 12m thì gia đình ông T giữ nguyên hiện trạng tường bao do ông D, bà Ng xây (đã xác định ranh giới với ông H) và năm 2020 gia đình ông T cải tạo sửa chữa xây cao tường bao trên hiện trạng tường bao cũ, lợp mái tôn, mở cổng đi ra phía đường ngõ.

Quá trình ông H cũng như ông T xây dựng các công trình trên đất thuộc quyền sử dụng của mình đều xác định đúng ranh giới, mốc giới là tường bao đã được ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Minh Ng với ông Đinh Quang H lập biên bản ký xác nhận với nhau. Như vậy hai bên đã công nhận ranh giới này, sinh sống ổn định trong thời gian dài từ đó đến nay không ai có ý kiến, tranh chấp gì.

2.3 Về hiện trạng sử dụng đất:

Ông Đinh Quang H thừa nhận: Tường bao giữa thửa đất số 32 tờ bản đồ số 9 của ông Đinh Quang H và thửa đất số 57, thửa đất số 28 (nay là thửa đất số 83) tờ bản đồ số 9 hiện nay của ông Bùi Anh T đã được ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Minh Ng xây dựng để xác định ranh giới có chiều sâu kéo dài từ đường S đến vị trí giáp ngõ 2 trước khi ông Bùi T Anh nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu D và bà Nguyễn Minh Ng. Tường bao xác định ranh giới đất giữa hai bên đã được xây dựng trước khi cơ quan chuyên môn của Nhà nước thực hiện việc đo đạc, cấp GCNQSD đất năm 2004. Khi xây dựng tường bao xác định ranh giới giữa thửa đất nhà ông với thửa đất nhà ông D thì ông với ông D có lập một văn bản và hai bên có ký xác nhận với nhau. Ông xác nhận chữ ký, chữ viết trong Giấy xác nhận đó đúng là chữ ký, chữ viết của mình. Khoảng năm 2000-2004 thì ông D bán nhà cho ông Q, sau đó khoảng năm 2004-2005 thì ông Q phá dỡ nhà cũ trong đó có đoạn tường bao giữa hai nhà tại vị trí từ đuôi nhà cấp 4 của ông kéo dài về phía trước (hướng Đông) đến giáp đường S để xây nhà 03 tầng 01 tum, phần đất còn lại trong đó có đoạn tường bao cũ về phía giáp đường ngõ ngách 1 ngõ 2 đường S thì để nguyên. Sau đó khoảng mấy tháng sau khi xây xong nhà thì ông Q phá dỡ nốt đoạn tường bao còn lại để xây mới trên nền móng của tường bao đã xác định ranh giới giữa hai nhà. Thời điểm ông Q xây dựng các công trình trên ông có mặt chứng kiến và không có ý kiến gì về việc này. Năm 2010, ông xây công trình phụ áp sát vào phía tường bao cũ do vợ chồng ông D, bà Ng đã xây tại vị trí từ ngách 1 ngõ 2 đường S. Thời điểm ông Q xây nhà 03 tầng 01 tum thì ông chưa được cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 32 của mình, còn ông Q thì đã được cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 57 của mình. Đến khoảng năm 2006-2007 thì thửa đất số 32 được cấp GCNQSD đất mang tên vợ chồng ông.

Theo tài liệu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Nam Định cung cấp thì: Tại nội dung đơn đề nghị ngày 17-11-2006 đã thể hiện thời điểm đó ông H, ông Tr mới đề nghị được cấp GCNQSD đất đối với thửa đất của cụ Q để lại; ngày 12-8-2005, thửa đất số 57 tờ bản đồ 9 được UBND thành phố Nam Định cấp GCNQSD đất số AC 715334 mang tên ông Bùi Anh T, thửa đất số 28A (sau này là thửa đất số 83) tờ bản đồ 9 được cấp GCNQSD đất mang tên ông Bùi Văn Q và bà Bùi Thị V; ngày 04-5-2007 thửa đất số 32 tờ bản đồ 9 được UBND thành phố Nam Định cấp GCNQSD đất mang tên ông Đinh Quang H và bà Đặng Thị G. Như vậy, có thể khẳng định thửa đất số 57, thửa đất số 28A (sau này là thửa đất số 83) tờ bản đồ 9 của gia đình ông Bùi Anh T đã được cấp GCNQSD đất trước thời điểm gia đình ông Đinh Quang H được cấp GCNQSD đất thửa đất số 32 tờ bản đồ 9. Đồng thời, tuy ranh giới của thửa đất số 57 và thửa đất số 83 (số 28A cũ) tờ bản đồ 9 với thửa đất số 32 tờ bản đồ 9 thể hiện trên bản đồ địa chính so với hiện trạng sử dụng có sự chồng lấn qua lại không trùng khớp nhưng gia đình ông Đinh Quang H và gia đình ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Minh Ng đã xây dựng tường bao xác định ranh giới trước khi cơ quan chuyên môn của Nhà nước thực hiện việc đo đạc, cấp GCNQSD đất năm 2004.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ gia đình ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Minh Ng thì quá trình sử dụng đất, đo đạc, kê khai và được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Bùi Anh T với gia đình ông Đinh Quang H không xảy ra tranh chấp gì. Từ năm 2005, gia đình ông Bùi Anh T đã tiến hành xây dựng các công trình trên đất thuộc quyền sử dụng của mình theo đúng vị trí tường bao xác định ranh giới đã được xác lập giữa gia đình ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Minh Ng với gia đình ông Đinh Quang H và hiện trạng sử dụng đất vẫn giữ nguyên từ đó đến nay, trong quá trình xây dựng ông H đều có mặt chứng kiến nhưng cũng không có khiếu nại, tranh chấp gì. Trong quá trình sử dụng, kê khai và được cấp GCNQSD đất, ông H có lỗi khi ký biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất không đúng hiện trạng. Căn cứ Điều 265 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 107 Luật Đất đai năm 2003, Điều 170 Luật Đất đai năm 2013, Điều 31 Luật Đất đai năm 2024, có cơ sở khẳng định ông Bùi Anh T không lấn chiếm đất của ông Đinh Quang H nên yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Quang H đối với ông Bùi Anh T không được chấp nhận.

[3] Về yêu cầu hủy quyết định cá biệt của ông Bùi Anh T:

Tường bao xác định ranh giới giữa thửa đất số 32 tờ bản đồ 9 với thửa đất số 57, thửa đất số 28A (sau này là thửa đất số 83) tờ bản đồ 9 giữa gia đình ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Minh Ng với gia đình ông Đinh Quang H đã được xây dựng trước khi cơ quan chuyên môn của Nhà nước thực hiện việc đo đạc, cấp GCNQSD đất năm 2004.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ gia đình ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Minh Ng thì năm 2005 ông Bùi Anh T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 57, thửa đất số 28A mang tên ông Bùi Văn Q và bà Bùi Thị V (sau đó ông Q, bà V tặng cho ông Bùi Anh T). Sau đó, đến năm 2007 thửa đất số 32 tờ bản đồ 9 mới được UBND thành phố Nam Định cấp GCNQSD đất mang tên ông Đinh Quang H và bà Đặng Thị G.

Từ năm 2005, gia đình ông Bùi Anh T đã tiến hành xây dựng các công trình trên đất thuộc quyền sử dụng của mình theo đúng vị trí tường bao xác định ranh giới đã được xác lập giữa gia đình ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Minh Ng với gia đình ông Đinh Quang H và hiện trạng sử dụng đất vẫn giữ nguyên từ đó đến nay, trong quá trình xây dựng ông H đều có mặt chứng kiến nhưng cũng không có khiếu nại, tranh chấp gì.

Từ những phân tích nêu trên và nhận định tại mục 2.1, 2.2, 2.3, Hội đồng xét xử có cơ sở khẳng định: Ranh giới sử dụng đất thực tế đã được xác lập giữa gia đình ông Đinh Quang H với gia đình ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Minh Ng trước khi gia đình ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Minh Ng chuyển nhượng cho ông Bùi Anh T và trước khi cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc năm 2004 vẫn giữ nguyên như ranh giới hiện trạng sử dụng của thửa đất số 32 tờ bản đồ 9 với thửa đất số 57, thửa đất số 83 (số 28A cũ) tờ bản đồ 9 theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Trung tâm phát triển quỹ đất thực hiện. Như vậy, khi thực hiện việc đo đạc cơ quan chuyên môn của Nhà nước đã không xác định đúng hiện trạng sử dụng đất của các bên tại thời điểm đo đạc là nguyên nhân dẫn đến việc cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSD đất sai ranh giới, diện tích so với hiện trạng sử dụng đất thực tế, có sự

chồng lẫn sang nhau, tọa độ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với bản đồ địa chính thửa đất không rõ ràng.

Căn cứ Điều 15 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 265 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 107 Luật Đất đai năm 2003, Điều 106, Điều 170 Luật Đất đai năm 2013, Điều 31 và Điều 152 Luật Đất đai năm 2024, Hội đồng xét xử có căn cứ hủy quyết định cá biệt là GCNQSD đất mang tên ông Đinh Quang H và bà Đặng Thị G được UBND thành phố Nam Định cấp GCNQSD đất lần đầu số AK 090251 ngày 04-5-2007 và GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 137345 của thửa đất số 32 tờ bản đồ số 9 mang tên ông Đinh Quang H do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai Nam Định thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình) cấp ngày 22-9-2023.

So với hiện trạng sử dụng thực tế, ranh giới trong GCNQSD đất của ông T có sự chồng lấn sang thửa đất của ông H, tọa độ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với bản đồ địa chính thửa đất không rõ ràng như nhận định ở trên, đồng thời ông T cũng đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông theo đúng hiện trạng đang sử dụng. Để giải quyết vụ án toàn diện, triệt để, tránh việc tiếp tục phát sinh tranh chấp, Hội đồng xét xử thấy cần hủy GCNQSD đất số AC 715334 của thửa đất số 57 tờ bản đồ số 9 mang tên ông Bùi Anh T do UBND thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định cấp ngày 12-8-2005 và GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 525689 của thửa đất số 83 (thửa đất số 28A cũ) tờ bản đồ số 9 mang tên ông Bùi Anh T và bà Nguyễn Thị Minh Th do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình) cấp ngày 20-10-2016 để xác định lại quyền sử dụng đất cho các bên đúng với hiện trạng.

[4] Công nhận quyền sử dụng đất của các bên như sau:

4.1 Ông Đinh Quang H được quyền sử dụng thửa đất được giới hạn bởi các điểm 4, 3, 11, 15, 17, 4

4.2 Ông Bùi Anh T được quyền sử dụng thửa đất được giới hạn bởi các điểm 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 3

4.3 Ông Bùi Anh T và bà Nguyễn Thị Minh Th được quyền sử dụng thửa đất được giới hạn bởi các điểm 9, 12, 14, 15, 11, 10, 9

(Có sơ đồ kèm theo bản án).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Đinh Quang H, ông Bùi Anh T và bà Nguyễn Thị Minh Th có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

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

5.1 Về chi phí tố tụng: Ông Đinh Quang H đã nộp chi phí tố tụng là 10.725.000 đồng. Tại phiên tòa, ông T thừa nhận cũng có lỗi khi nhận chuyển nhượng không kiểm tra lại ranh giới, diện tích thửa đất dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất sai ranh giới, diện tích sử dụng đất thực tế làm phát sinh tranh chấp nên không có ý kiến gì, nhất trí chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng. Căn cứ Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, ông H và ông T mỗi bên phải chịu một $\frac{1}{2}$ chi phí định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc khảo sát là 10.725.000 đồng : 2 = 5.362.500 đồng. Buộc ông T phải trả lại cho ông H số tiền là 5.362.500 đồng.

5.2 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 7 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV về án phí, lệ phí Tòa án thì án phí trong vụ án sẽ được quyết định cụ thể như sau:

- Ông Đinh Quang H phải nộp 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 2.813.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp. Trả lại ông Đinh Quang H số tiền 2.531.000 đồng còn lại.

- Ông Bùi Anh T được trả lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

- Do GCNQSD đất số AC 715334 của thửa đất số 57 tờ bản đồ số 9 mang tên ông Bùi Anh T do UBND thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định cấp ngày 12-8-2005 bị hủy nên Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình phải nộp án phí sơ thẩm là 300.000 đồng.

- Do GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 137345 của thửa đất số 32 tờ bản đồ số 9 mang tên ông Đinh Quang H do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai Nam Định thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình) cấp ngày 22-9-2023 bị hủy nên Văn phòng Đăng ký đất đai Nam Định thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

- Do GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 525689 của thửa đất số 83 tờ bản đồ số 9 mang tên ông Bùi Anh T và bà Nguyễn Thị Minh Th do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình) cấp ngày 20-10-2016 bị hủy nên Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 265 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 15, Điều 175, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 26, Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 105, Điều 107 Luật Đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 106, Điều 166, Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 31, Điều 136, Điều 152, khoản 1 Điều 236 Luật Đất đai năm 2024

Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 7 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV về án phí, lệ phí Tòa án

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Quang H về việc: Yêu cầu Tòa án buộc ông Bùi Anh T phải trả lại cho ông Đinh Quang H phần diện tích đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc của cơ quan có thẩm quyền; buộc ông Bùi Anh T có nghĩa vụ phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất đã lấn chiếm và phải chịu toàn bộ chi phí tháo dỡ công trình xây dựng trên đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 32 tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất số 18 đường S, phường Trần Quang Khải, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (nay là số 18 đường S, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình).

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Anh T về việc hủy quyết định cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đinh Quang H và bà Đặng Thị G được Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số AK 090251 ngày 04-5-2007 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 137345 của thửa đất số 32 tờ bản đồ số 9 mang tên ông Đinh Quang H do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai Nam Định thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình) cấp ngày 22-9-2023.

Buộc ông Đinh Quang H phải nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 137345 của thửa đất số 32 tờ bản đồ số 9 mang tên ông Đinh Quang H do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai Nam Định thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình) cấp ngày 22-9-2023 cho cơ quan có thẩm quyền để xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 715334 của thửa đất số 57 tờ bản đồ số 9 mang tên ông Bùi Anh T do Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định cấp ngày 12-8-2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 525689 của thửa đất số 83 (thửa đất số 28A cũ) tờ bản đồ số 9 mang tên ông Bùi Anh T và bà Nguyễn Thị Minh Th do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình) cấp ngày 20-10-2016.

Buộc ông Bùi Anh T phải nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 715334 của thửa đất số 57 tờ bản đồ số 9 mang tên ông Bùi Anh T do Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định cấp ngày 12-8-2005; buộc ông Bùi Anh T và bà Nguyễn Thị Minh Th phải nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 525689 của thửa đất số 83 (thửa đất số 28A cũ) tờ bản đồ số 9 mang tên ông Bùi Anh T và bà Nguyễn Thị Minh Th do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình) cấp ngày 20-10-2016 cho cơ quan có thẩm quyền để xử lý theo quy định của pháp luật.

4. Công nhận quyền sử dụng đất của các bên như sau:

4.1 Ông Đinh Quang H được quyền sử dụng thửa đất được giới hạn bởi các điểm 4, 3, 11, 15, 17, 4

4.2 Ông Bùi Anh T được quyền sử dụng thửa đất được giới hạn bởi các điểm 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 3

4.3 Ông Bùi Anh T và bà Nguyễn Thị Minh Th được quyền sử dụng thửa đất được giới hạn bởi các điểm 9, 12, 14, 15, 11, 10, 9

Buộc ông Đinh Quang H phải giao lại quyền sử dụng đất có diện tích 3,5m² được giới hạn bởi các điểm 3, 5, 10, 11, 3 cho ông Bùi Anh T; buộc ông Đinh Quang H phải giao lại quyền sử dụng đất có diện tích 1,3m² được giới hạn bởi các điểm 10, 11, 15, 10 cho ông Bùi Anh T và bà Nguyễn Thị Minh Th.

(Có sơ đồ kèm theo bản án).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Đinh Quang H, ông Bùi Anh T và bà Nguyễn Thị Minh Th có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Bùi Anh T phải trả cho ông Đinh Quang H số tiền 5.362.500 (Năm triệu, ba trăm sáu mươi hai nghìn, năm trăm) đồng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2025.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đinh Quang H phải nộp số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được trừ số tiền tạm ứng án phí 2.813.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 0002821 ngày 15-5-2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Ninh Bình). Trả lại ông Đinh Quang H số tiền 2.531.000 (Hai triệu, năm trăm, ba mươi một nghìn) đồng còn lại.

- Trả lại ông Bùi Anh T số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000276 ngày 04-8-2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 - Ninh Bình.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình phải nộp số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

- Văn phòng Đăng ký đất đai Nam Định thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

6. Quyền kháng cáo: Ông Đinh Quang H, ông Bùi Anh T, bà Nguyễn Thị Minh Th có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình, Văn phòng Đăng ký đất đai Nam Định thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình, Chủ tịch Ủy ban

nhân dân phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND khu vực 7 – Ninh Bình;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lương Việt Bằng