

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6 - NINH BÌNH**

Bản án số: 14/2025/DS-ST

Ngày 22/9/2025

*V/v “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng
đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên diện tích
đất lấn chiếm, ghi nhận chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 - NINH BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tươi.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Tuấn, bà Đỗ Thị Liên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6, tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: Ông Phạm Minh Tiến - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2025 về “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên diện tích đất lấn chiếm, ghi nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2025/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1961 và bà Trần Thị H, sinh năm 1963; cùng nơi cư trú: Thôn A N, xã B, huyện B, tỉnh Hà Nam (nay là thôn A N, xã B, tỉnh Ninh Bình). Đại diện theo uỷ quyền: Ông Đặng Ngọc T1, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ G, phường T, thành phố P, tỉnh Hà Nam (nay là tổ G, phường P, tỉnh Ninh Bình) và bà Phạm Thị Lê V, sinh 1998; địa chỉ: Tổ B, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam (nay là tổ B, phường P, tỉnh Ninh Bình).

*** Bị đơn:**

+ Ông Phạm Văn C, sinh năm 1967; nơi cư trú: Tổ dân phố số D, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam (nay là tổ dân phố số D, phường D, tỉnh Ninh Bình).

+ Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1953; địa chỉ: Tổ dân phố số C, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam (nay là tổ dân phố số C, phường D, tỉnh Ninh Bình).

+ Ông Phạm Văn S, sinh năm 1961;

+ Ông Phạm Văn N, sinh năm 1964;

+ Bà Phạm Thị D, sinh năm 1972;

Cùng nơi cư trú: Tổ dân phố T, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam (nay là tổ dân phố T, phường D, tỉnh Ninh Bình).

+ Bà Phạm Thị S1, sinh năm 1973; nơi cư trú: Thôn L, xã T, thị xã D, tỉnh Hà Nam (nay là thôn L, phường D, tỉnh Ninh Bình).

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:**

+ Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1972;

+ Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1975;

+ Chị Phạm Thị Hương T3, sinh năm 1985;

Cùng nơi cư trú: Tổ dân phố T, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam (nay là tổ dân phố T, phường D, tỉnh Ninh Bình).

+ Bà Nguyễn Thị S2, sinh năm 1966; nơi cư trú: Tổ dân phố số D, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam (nay là tổ dân phố số D, phường D, tỉnh Ninh Bình).

+ Chị Phạm Thu P, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam (nay là tổ dân phố T, phường D, tỉnh Ninh Bình)

Tại phiên tòa có mặt bà V, ông C, vắng mặt những người tham gia tố tụng khác.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 25/8/2023, giữa vợ chồng nguyên đơn và vợ chồng ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị N1 thống nhất thỏa thuận và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng C1. Tài sản mà vợ chồng nguyên đơn nhận chuyển nhượng, gồm có: Quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T2, bà N1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS03914 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 29/06/2022. Cụ thể như sau: Thửa đất số: 66; Tờ bản đồ số: PL18; địa chỉ: TDP T, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam; diện tích: 190,0m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất; tài sản trên đất: Nhà mái bằng 02 tầng, tổng diện tích 190m², có khu phụ trong nhà, xây dựng năm 2000. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, vợ chồng nguyên đơn đã nhờ Văn phòng C1 và Cán bộ địa chính phường H đo đạc, cắm mốc giới cụ thể đối với thửa đất. Ngày 05/01/2024, tại trang 4 của Giấy chứng nhận Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D đã thay đổi nội dung trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (về tên chủ sử dụng), cụ thể như sau: “Chuyển nhượng cho ông: Nguyễn Văn T, CCCD số: 035061002999 và vợ là bà Trần Thị H, CCCD số: 035163001253, cùng địa chỉ tại: Thôn A N, xã B, huyện B, tỉnh Hà Nam theo hồ sơ số: 263.CN”.

Ngày 04/5/2024, gia đình nguyên đơn thuê người để xây dựng tường bao xung quanh thửa đất. Trong quá trình xây dựng, thì anh, chị, em nhà ông Phạm Văn C, gồm có: ông C, cùng vợ là bà Nguyễn Thị S2; ông Phạm Văn Đ, bà Phạm Thị S1, bà Phạm Thị D, ông Phạm Văn N ra ngăn cản, không cho gia đình nguyên đơn tiếp tục xây dựng, họ khẳng định phần đất mà gia đình nguyên đơn xây dựng là tài sản thuộc quyền sử dụng của họ. Quá trình hòa giải tại địa phương nguyên đơn biết nguồn gốc thửa đất mà vợ chồng nguyên đơn nhận chuyển nhượng là của các cụ (bố mẹ của các anh/chị/em ông Phạm Văn C). Các cụ đã tiến hành phân chia tài sản cho các con. Sau đó, ông C đã chuyển nhượng cho chị Phạm Thị Hương T3 (cháu của ông C) thửa đất nêu trên. Khi chuyển nhượng, các bên có thống nhất để lại một phần diện tích đất để làm ngõ và làm sân của Nhà thờ, diện tích khoảng 70m² và có lập Biên bản cam kết. Tuy nhiên, gia đình ông C cũng không thực hiện các thủ tục để tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Vợ chồng nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị N1. Thời điểm nhận chuyển nhượng, ông T2, bà N1, chị Phạm Thị Hương T3 (chủ sử dụng cũ đối với thửa đất nêu trên) khẳng định thửa đất và tài sản trên đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông bà, không xảy ra tranh chấp với bất kỳ ai, chị T3 cũng không nói cho nguyên đơn về sự việc nêu trên nên vợ chồng nguyên đơn mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Nguyên đơn khẳng định việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên là hoàn toàn đúng các quy định của pháp luật. Mặt khác, hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số PL18, diện tích 190m² đất ở, địa chỉ: TDP T, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam mang tên vợ chồng nguyên đơn – ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H.

Do đó, việc ông Phạm Văn C, ông Phạm Văn Đ, ông Phạm Văn S, ông Phạm Văn N, Phạm Thị D, Phạm Thị S1 (là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa liên kê số 65, PL 18) ngăn cản, không cho nguyên đơn xây dựng tường bao xung quanh trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng nguyên đơn là hành vi xâm phạm đến quyền và nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất được Nhà nước bảo hộ và quy định cụ thể tại Điều 166, Điều 170, Điều 179 Luật đất đai năm 2013.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn khởi kiện đối với bị đơn ông Phạm Văn C nhưng đến ngày 15/8/2025 nguyên đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Toà án yêu cầu đồng bị đơn là ông Phạm Văn C, ông Phạm Văn Đ, ông Phạm Văn S, ông Phạm Văn N, Phạm Thị D, Phạm Thị S1 trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm sang nhà nguyên đơn là 12,7m² (phần ngõ đi) và phần đất phía sau căn nhà thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số PL 18, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam (nay là phường D, tỉnh Ninh Bình) là 54,45m², buộc tháo dỡ các tài sản, công trình trên đất tranh chấp do bị đơn xây dựng và sử dụng. Trên vị trí đất tranh chấp 12,7m² có tài sản sau: 02 cánh cổng sắt, cầu thang của nhà xây trên thửa 66, mặt bê tông 12,7m². Tại vị trí đất tranh chấp 54,45m² có những tài sản sau: 01 phần mái tôn của nhà thờ nằm trên thửa đất 66, diện tích 12,16m²; 01 bể nước 2,4m²;

01 sân bê tông; 01 trụ công; 01 tường gạch sau nhà của thửa 66 và các tường gạch bao quanh các gốc cây; 01 cây mai tứ quý, 01 cây bưởi, 02 cây bơ. Ngoài ra trên diện tích đất tranh chấp không có tài sản gì khác. Đồng thời nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án ghi nhận sự tự thống nhất của các đương sự thỏa thuận: Vợ chồng ông T, bà H đồng ý chuyển nhượng cho ông Phạm Văn C diện tích đất thổ cư là 16m² (gồm 12,7m² vị trí ngõ tranh chấp và 3,3m² kéo dài từ ngõ xuống cận thửa đất số 66, PL 18 tại tổ dân phố T, phường D, tỉnh Ninh Bình) để nhập vào thửa đất số 65, PL 18 có tứ cận: Phía Đông có kích thước 0,25m; phía Tây có kích thước 0,59m; phía Bắc có kích thước (27,32 + 2,32 + 5,64 + 2,70)m; phía Nam có kích thước (27,33 + 10,58)m và ông C đã thanh toán cho ông T, bà H số tiền 150.000.000 đồng.

*** Các bị đơn trình bày:**

- Đồng bị đơn ông Phạm Văn C, Phạm Văn N, Phạm Văn Đ, Phạm Thị D cùng trình bày: Ông bà gồm Phạm Văn C, Phạm Văn Đ, Phạm Văn S, Phạm Văn N, Phạm Thị S1, Phạm Thị D là các anh chị em trong gia đình con của cụ Phạm Văn B và Trần Thị S3. Khi còn sống các cụ có diện tích đất tại tổ dân phố T, phường H và đã tặng cho các con trong gia đình theo thống nhất. Cụ Bùi mất khoảng 2014, đến năm 2017 cụ S3 còn sống thì đã mời chính quyền địa phương đến để xác định lại ranh giới sử dụng đất tại thửa số 09, tờ bản đồ phụ lục số 18 tại xóm T, thị trấn H ông C được sử dụng diện tích 190m² (thửa đất này ông đã chuyển nhượng cho chị T3 (con ông Phạm Văn S), nguồn gốc sử dụng đất ông được bố mẹ chia (Nội dung buổi làm việc như trong biên bản làm việc ngày 15/3/2017 mà ông nộp cho Tòa án). Trong nội dung đó đã xác định thửa đất số 09, tờ bản đồ PL 18 có cạnh giáp đường QL 38B đất nhà chị T3 còn lại là 4,5m (cạnh phía Tây), cạnh phía Đông còn lại là 4,3m chiều dài đất tính từ nhà chị T3 vào đến giáp mép sân là 27,25m. Chị T3 nhất trí ranh giới ngoài phần thỏa thuận nêu trên thì phần đất còn lại theo di chúc lập năm 1997.

Ngoài ra, Bị đơn ông Phạm Văn C còn trình bày: Ông thừa nhận việc 06 anh chị em trong gia đình có sử dụng phần diện tích đất 12,7m² (phần ngõ đi) và phần đất phía sau căn nhà thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số PL 18, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam (nay là phường D, tỉnh Ninh Bình) là 54,45m² như kết quả đã trích đo của Chi nhánh V là chính xác. Ông và các anh em trong gia đình nhất trí trả lại ông T, bà H diện tích đất lấn chiếm trên và tự nguyện tháo dỡ các tài sản trên đất lấn chiếm. Ông cũng như các anh chị em trong gia đình có nguyện vọng đề nghị ông T chuyển nhượng lại 12,7m² và chuyển nhượng thêm phần diện tích kéo dài đến hết thửa đất để anh chị em có lối đi vào nhà thờ (tổng là 16m²). Nay giữa ông và ông T, bà H đã tự nguyện thống nhất thỏa thuận ông C thanh toán cho ông T, bà H số tiền 150.000.000 đồng và ông T, bà H sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất 16m² của thửa đất số 66, tờ bản đồ PL 18 tại tổ dân phố T để nhập vào thửa đất số 65, tờ bản đồ PL 18.

- Bị đơn bà Phạm Thị D trình bày: Bà đã nắm được toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không lấn chiếm gì diện tích đất cho ông T, bà H. Bà là một trong số đồng sử dụng có tên trong đất của nhà thờ, cũng như có quyền sử dụng

riêng đối với diện tích đất của nhà bà tại thửa số 65 tờ bản đồ PL 18 tổ dân phố T, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam (nay là phường D, tỉnh Ninh Bình) chung thửa với đất của nhà thờ. Bà sử dụng đúng diện tích đã được cấp theo giấy chứng nhận. Đối với phần 12,7m² diện tích đất tranh chấp (lối đi vào nhà thờ) bà có công sức trong việc san nền, đổ bê tông lối đi vào nhà thờ, nhưng bà không yêu cầu Tòa án giải quyết phần công sức này. Còn 02 cánh cổng sắt trên diện tích 12,7 m² là khi bà sửa nhà, bà mang ra để sử dụng. Trong trường hợp Tòa án xét xử, bà có nguyện vọng xin lại 02 chiếc cổng sắt này. Hiện tại trên diện tích đất được cấp cho bà tại thửa 65, PL 18 bà có xây nhà hai tầng kín hết chiều rộng thửa đất số 65, trên phần đất bà được cấp có con gái bà là Phạm Thu P, đang ở, bà chỉ cho chị P ở nhờ, chứ nhà vẫn là của bà. Bà không đồng ý việc đưa chị P vào tham gia tố tụng, vì chị P không liên quan gì. Bà xin Tòa án giải quyết vắng mặt bà trong suốt quá trình giải quyết tiếp theo của vụ án cho đến khi vụ án hoàn toàn kết thúc. Bà đề nghị giải quyết theo pháp luật.

- Bị đơn ông Phạm Văn Đ trình bày: Ông đã biết về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông là một trong các thành viên có tên trong nhà thờ chung của các anh em trong gia đình nhưng ông không liên quan đến vụ việc tranh chấp. Ông chỉ có tên trong phần đất làm nhà thờ chứ ông chưa nhìn thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được biết bà Phạm Thị D đang quản lý giấy chứng nhận của nhà thờ. Tài sản trên đất của nhà thờ do bố mẹ ông để lại, ông không có công sức gì với tài sản ngoài quyền lợi đứng tên chung, bản thân ông cũng không đòi hỏi gì quyền lợi trong vụ tranh chấp này, việc quản lý nhà thờ là do bà Phạm Thị D và các anh chị em khác quản lý, trông nom, không liên quan gì đến ông. Nay đề nghị Tòa án không báo gọi ông nữa, ông xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc tiếp theo cho đến khi giải quyết xong vụ việc.

Bị đơn ông Phạm Văn N trình bày: Ông không liên quan gì đến việc tranh chấp trong vụ án giữa ông T, bà H với ông C và các đồng bị đơn khác. Ông chỉ đứng tên chung với các anh chị em khác trong phần đất của nhà thờ tại thửa 65, tờ bản đồ PL 18, đó là đất của bố mẹ ông để lại làm nhà thờ chung, ngoài việc đứng tên ông không có quyền lợi gì, không đóng góp gì vào tài sản trên đất. Đề nghị Tòa án giải quyết tạo lối đi cho nhà thờ chung phía trong.

Bị đơn bà Phạm Thị S1 trình bày: Thửa đất có nhà thờ (thửa số 65, PL18) có tên bà cùng 05 anh chị em chung thửa với chị gái bà là bà Phạm Thị D. Bà cũng không biết việc chuyển nhượng đất giữa các bên, bà không nắm được, bà chỉ có tên trên thửa đất của nhà thờ chung, bà không có yêu cầu gì về quyền lợi trong vụ án. Tài sản trên đất tranh chấp và trên nhà thờ bà không nắm được, bà chỉ có tên chứ bà không sinh sống trên thửa đất. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

Bị đơn ông Phạm Văn S trình bày: có quan điểm như bà Phạm Thị S1, ông là bố đẻ của chị Phạm Thị Hương T3, việc các bên chuyển nhượng thửa số 66, PL 18 cho nhau ông không biết được và cũng không liên quan đến ông. Ông đề nghị giải quyết hòa giải cho các bên tạo điều kiện cho nhà thờ có tên ông và các anh em có lối đi. Tài sản trên đất tranh chấp và trên nhà thờ ông không nắm được, ông chỉ có

tên chứ ông không sinh sống trên thửa đất. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Hương T3 trình bày: Chị đã nắm được toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chị thừa nhận trước đây giữa vợ chồng chị và ông C có thỏa thuận bằng văn bản về việc để lại lối đi vào nhà thờ. Nhưng khi chuyển nhượng với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là nhà N1, T2 thì chị làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 66, tờ bản đồ phụ lục 18 (không để lại lối đi). Sau đó vợ chồng anh chị N1, T2 lại chuyển nhượng diện tích đất này cho ông T, bà H. Hiện chị đã ly hôn chồng là anh Nguyễn Thái N2 (ly hôn năm 2019). Việc chuyển nhượng không liên quan đến anh N2. Và chị cũng đã làm thủ tục chuyển nhượng xong đối với ông T2, bà N1 nên chị không liên quan gì đến vụ án này nữa. Chị đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Do công việc bận rộn nên chị đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị N1 trình bày: Vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 66, PL 18 của chị Phạm Thị Hương T3, việc chuyển nhượng giữa hai bên đúng theo quy định của pháp luật và có đăng ký tại Chi nhánh văn phòng đất đai thị xã D. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên ông bà đã tiếp quản thửa đất và tài sản trên đất, không có tranh chấp gì. Tài sản trên thửa 66, PL18 có 01 nhà mái bằng hai tầng, có khu phụ trong nhà, ông bà không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản trên đất cho ông T, bà H, thủ tục chuyển nhượng là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật và có đăng ký giao dịch tại cơ quan có thẩm quyền. Sau đó ông T, bà H tiếp quản và sử dụng đất cùng tài sản trên đất mới phát sinh tranh chấp. Việc tranh chấp không liên quan đến ông bà nên ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S2 trình bày: Bà là vợ ông Phạm Văn C, thửa đất số 66, PL 18 là của bố mẹ chồng bà để lại tách mang tên ông C, bà chỉ có công trong việc xây nhà trên đất nhưng do không có nhu cầu sử dụng nên lúc đó chị T3 (cháu ruột ông C) không có nhà để ở nên vợ chồng bà để chuyển nhượng thửa đất đó cho chị T3. Nay xảy ra tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật, quan điểm của ông C cũng là quan điểm của bà, việc chuyển nhượng đất từ vợ chồng bà sang chị T3 là đúng quy định của pháp luật, chuyển nhượng toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất, bà không có ý kiến gì khác. Bà là con dâu không có tên trong đất nhà thờ. Nay bà đề nghị giải quyết theo pháp luật và bà xin vắng mặt.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thu P là con đẻ của bà Phạm Thị D là người đang sinh sống cùng bà D trên thửa đất số 65, PL18: Quá trình làm việc cùng bà Phạm Thị D, chị P cho rằng chị và mẹ chị đang sinh sống trên thửa đất 65, PL 18, vụ việc tranh chấp không liên quan đến chị và bà Phạm Thị D. Nay chị đề nghị Tòa án không báo gọi mẹ con chị.

** Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam (nay là Ủy ban nhân dân phường D, tỉnh Ninh Bình) cung cấp:*

Các thửa đất số 65, 66 tờ bản đồ PL 18 tại tổ dân phố T, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam (nay là phường D, tỉnh Ninh Bình) có nguồn gốc như sau:

Tại tờ bản đồ số 3, bản đồ địa chính năm 1989 thị trấn H tại thửa đất số 239, diện tích 866m² ghi tên B (đất ở 360m², thổ canh 506m²). Căn cứ Quyết định số 480/2005/QĐ-UBND ngày 16/12/2005 của Ủy ban nhân dân huyện D về việc phê duyệt phương án xử lý hợp pháp hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại danh sách hộ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện như sau:

Tại số thứ tự 07 ghi chủ sử dụng đất: Phạm Bình Y, vợ Trần Thị H1, tờ bản đồ PL 18, thửa đất 9/1, tổng diện tích 190m² (đất ở).

Tại số thứ tự 08 ghi chủ sử dụng đất: Phạm Văn B, vợ Trần Thị S3, tờ bản đồ PL 18, thửa đất 9/2, tổng diện tích 188m² (đất ở).

Tại số thứ tự 09 ghi chủ sử dụng đất: Phạm Văn C, vợ Nguyễn Thị S2, tờ bản đồ PL 18, thửa đất 9/3, tổng diện tích 190m² (đất ở).

Tại số thứ tự 10 ghi chủ sử dụng đất: Phạm Văn N, vợ Nguyễn Hồng T4, tờ bản đồ PL 18, thửa đất 9/4, tổng diện tích 202m² (đất ở).

Ngày 01/6/2006 các hộ theo như số thứ tự có trong danh sách được liệt kê trên đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều tại thửa đất số 9, tờ bản đồ PL18 tại xóm T, thị trấn H, huyện D, tỉnh Hà Nam với diện tích được thể hiện như trong danh sách theo quyết định trên. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông Phạm Văn C đã chuyển nhượng cho chị Phạm Thị Hương T3 và chị T3 lại chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị N1. Ngày 25/8/2023 vợ chồng ông T2, bà N1 đã chuyển nhượng cho ông T, bà H diện tích 190m² đất ở và ngày 05/01/2024 ông T, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thể hiện tại trang 4 giấy chứng nhận số DG285551). Sau khi chuyển nhượng ông T, bà H đã quản lý và sinh sống trên diện tích đất nhận chuyển nhượng, trên đất nhận chuyển nhượng có 01 nhà hai tầng và công trình phụ kèm theo. Về thuế đất phi nông nghiệp từ thời điểm ông T, bà H nhận chuyển nhượng thì chính quyền địa phương chưa thu được. Hiện nay những ai sinh sống trên đất thì đề nghị Tòa án làm việc với đương sự để làm rõ. Hiện nay diện tích đất trên không đảm bảo cho nghĩa vụ dân sự nào. Ngày 15/3/20217 địa phương có lập biên bản làm việc giải quyết đơn của chị T3 về ranh giới sử dụng đất, nội dung trong biên bản do các bên tự thỏa thuận nhưng các bên không thực hiện theo thỏa thuận đó và các bên vẫn thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng. Hiện nay nhà ông T, bà H (thửa số 66, P) và thửa đất nhà ông Phạm Văn N là hai thửa độc lập, còn thửa đất nhà bà Phạm Thị D và thửa đất có nhà thờ (mang tên Đ, S, N, C, D, Sau) là chung thửa tại thửa số 65, tờ bản đồ PL 18, đều có mặt giáp đường đi nên không phải tạo lập ngõ đi chung cho các thửa đất này. Các thửa đất trên đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật.

* Theo kết quả cung cấp về hồ sơ lịch sử biến động của các thửa đất 65, 66, PL 18 tại tổ dân phố T, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam do Chi nhánh V – Văn phòng Đ1, tỉnh Ninh Bình cung cấp cũng như kết quả xác minh của Tòa án tại UBND phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam (nay là phường D, tỉnh Ninh Bình) thì gia đình ông T, bà H có được 190m² đất ở tại thửa đất số 65 tờ bản đồ PL18 tại tổ dân phố T, phường H là do được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị N1. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất (có hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm theo). Các thửa đất trên đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật.

* *Về công trình, vật kiến trúc trên hai thửa đất:* Trên 02 thửa đất này có nhà và các công trình phụ trợ kèm theo.

* *Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản xác định:* Kết quả của cơ quan chuyên môn (Chi nhánh văn phòng Đ) đã đo đạc, thể hiện các bị đơn đã sử dụng sang diện tích của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp gồm: Diện tích đất tranh chấp tại vị trí 12,7m² (đất ONT) có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp thửa 65 kích thước 27,32m; phía Nam kích thước 27,33m; phía Tây giáp đường có kích thước 0,59m; phía Đông có kích thước 0,34m; trên diện tích đất tranh chấp 12,7m² gồm: 02 cánh cổng sắt, cầu thang của nhà xây trên thửa 66, mặt bê tông diện tích 12,7m²; Tại vị trí đất tranh chấp 54,45m² có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 65 kích thước 5,05m; Phía Tây giáp móng nhà thửa 66 có kích thước (4,67 + 0,34)m; phía Nam giáp thửa số 9 (nhà ông N) có kích thước 10,99m; phía Bắc giáp thửa 65 có kích thước (2,32 + 5,64 + 2,70)m; trên diện tích đất tranh chấp 54,45m² có những tài sản gồm: 01 phần mái tôn của nhà thờ nằm trên thửa 66 có diện tích 12,16m²; 01 bể nước 2,4m²; 01 cây mai tứ quý, 01 cây bưởi, 02 cây bơ, 01 sân bê tông, 01 trụ cổng, 01 tường gạch sau nhà của thửa 66 và các tường gạch bao quanh các gốc cây trên. Ngoài ra trên hai phần đất tranh chấp (12,7 + 54,45) m² không còn tài sản, công trình vật kiến trúc nào khác.

Tại phiên toà hôm nay các đương sự giữ nguyên quan điểm trình bày trên.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ:

- Áp dụng các Điều 11, 26, 31, 220, 235, 236 Luật Đất đai năm 2024;
- Áp dụng các Điều 158; 164, 166; 175, 176; 221 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Áp dụng khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 149, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Áp dụng khoản 2 Điều 1 Luật 85/2025/QH15 ngày 01/7/2025 về việc Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải đối thoại tại Tòa án).

- Áp dụng Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc các đồng bị đơn là ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị D, ông Phạm Văn Đ, ông Phạm Văn S, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị S1 phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H gồm:

+ Diện tích đất tranh chấp tại vị trí 12,7m² (đất ONT) có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp thửa 65 kích thước 27,32m; phía Nam kích thước 27,33m; phía Tây giáp đường có kích thước 0,59m; phía Đông có kích thước 0,34m;

+ Diện tích đất tranh chấp 54,45m² có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 65 kích thước 5,05m; Phía Tây giáp móng nhà thửa 66 có kích thước (4,67 + 0,34)m; phía Nam giáp thửa số 9 (nhà ông N) có kích thước 10,99m; phía Bắc giáp thửa 65 có kích thước (2,32 + 5,64 + 2,70)m;

- Yêu cầu các đồng bị đơn là ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị D, ông Phạm Văn Đ, ông Phạm Văn S, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị S1 phải tháo dỡ các công trình xây dựng, các tài sản trên diện tích đất lấn chiếm là trên diện tích đất tranh chấp 12,7m² gồm: 02 cánh cổng sắt, cầu thang của nhà xây trên thửa 66; mặt bê tông diện tích 12,7m²; trên diện tích đất tranh chấp 54,45m² có những tài sản gồm: 01 phần mái tôn của nhà thờ nằm trên thửa 66 có diện tích 12,16m²; 01 bể nước 2,4m²; 01 cây mai tứ quý, 01 cây bưởi, 02 cây bơ, 01 sân bê tông, 01 trụ cổng, 01 tường gạch sau nhà của thửa 66 và các tường gạch bao quanh các gốc cây trên.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Ghi nhận sự tự thỏa thuận giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H2 chuyển nhượng cho ông Phạm Văn C diện tích 16m²(đất ở) của thửa đất số 66, PL 18 tại tổ dân phố T, phường D, tỉnh Ninh Bình có tứ cận: Phía Đông có kích thước 0,25m; phía Tây có kích thước 0,59m; phía Bắc có kích thước (27,32 + 2,32 + 5,64 + 2,70)m; phía Nam có kích thước (27,33 + 10,58)m để nhập vào thửa đất số 65, PL 18 tại tổ dân phố T, phường D, tỉnh Ninh Bình (Có sơ đồ kèm theo)

3. Bác các yêu cầu khác của đương sự không có căn cứ.

Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát còn đề xuất về chi phí tố tụng, về án phí dân sự của vụ án.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, sau khi thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Ninh Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa bị đơn bà Phạm Thị D, ông Phạm Văn Đ, ông Phạm Văn S, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị S1 vắng mặt (đã có đơn xin vắng mặt). Người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị N1, chị Phạm Thị Hương T3, bà Nguyễn Thị S2 vắng mặt (đã có đơn xin vắng mặt) riêng chị Phạm Thu P vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ các điều 227; 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên tại phiên tòa.

Về nội dung

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 03914 ngày 29/6/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp tại trang 4 ngày 05/01/2024; Biên bản giải quyết hoà giải tranh chấp đất đai ngày 05/7/2024, Thông báo kết quả hòa giải tranh chấp đất đai ngày 05/9/2024 tại phường H; căn cứ vào các tài liệu do bị đơn cung cấp và các tài liệu chứng cứ do Toà án thu thập, trong đó có toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lịch sử biến động của các thửa đất có liên quan đến phần diện tích đất tranh chấp, Trích lục bản đồ địa chính, đo đạc chỉnh lý thửa đất, phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất; biên bản kiểm tra hiện trạng; kết quả đo đạc bằng máy của Chi nhánh Văn phòng Đ, có căn cứ xác định:

Về nguồn gốc thửa đất số 65, 66, tờ bản đồ PL 18 thuộc tổ dân phố T, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam (nay là tổ dân phố T, phường D, tỉnh Ninh Bình) của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H3 có được do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn của các đồng bị đơn ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị D, ông Phạm Văn Đ, ông Phạm Văn S, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị S1 có được là do nhận thừa kế, do chuyển nhượng và đều được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất và nguyên đơn, bị đơn đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H, Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bị đơn đều có hồ sơ pháp lý, được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đúng trình tự, quy định của pháp luật. Từ đó đến nay nguyên đơn, bị đơn vẫn sử dụng ổn định, không có tranh chấp hay khiếu nại gì về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện đầy đủ các tài liệu, giấy tờ theo quy định, có trích lục thửa đất 65, 66 tại thời điểm cấp, có ký giáp ranh giữa các hộ liền kề và được Nhà nước bảo hộ công nhận mốc giới, ranh giới quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 170 Luật đất đai năm 2013 và Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được đã thể hiện trong quá trình sử dụng thửa đất số 65, tờ bản đồ phụ lục 18 tại tổ dân phố T, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam (nay là tổ dân phố T, phường D, tỉnh Ninh Bình) phía bị đơn đã xây dựng cổng sắt, đổ bê tông, hình thành lối đi sử dụng đất của thửa đất số 66 để đi vào phía trong nhà thờ của thửa 65 và sử dụng diện tích đất phía sau nhà của thửa đất số 66. Trong quá trình sử dụng đất, giữa nguyên đơn và bị đơn chưa có bất kỳ văn bản thoả thuận nào về việc điều chỉnh hay chuyển nhượng mốc giới của người sử dụng đất liền kề gửi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động về mốc giới nên

Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bị đơn là đúng pháp luật, các hộ sử dụng đất đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và từ thời điểm cấp đến nay và không có ý kiến, tranh chấp hay khiếu nại gì.

Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả trích đo hiện trạng các thửa đất tranh chấp số 65, 66, tờ bản đồ PL18, tổ dân phố T, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam (nay là tổ dân phố T, phường D, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H cấp đối với thửa số 66, tờ bản đồ PL18; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị D, ông Phạm Văn Đ, ông Phạm Văn S, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị S1 cấp đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ PL18 và hiện trạng sử dụng của hai thửa đất này đã xác định được: Việc các đồng bị đơn chủ sử dụng của thửa đất số 65 đã hình thành lối mòn đi từ phía ngoài đường vào thửa đất số 65 phía trong khi sử dụng đất của thửa số 66. Nay theo kết quả trích đo của cơ quan chuyên môn Chi nhánh Văn phòng Đ đã xác định đồng bị đơn đã sử dụng lấn sang 02 vị trí là Diện tích đất tranh chấp tại vị trí $12,7m^2$ (đất ONT) có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp thửa 65 kích thước $27,32m$; phía Nam kích thước $27,33m$; phía Tây giáp đường có kích thước $0,59m$; phía Đông có kích thước $0,34m$; diện tích đất tranh chấp $54,45m^2$ có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 65 kích thước $5,05m$; Phía Tây giáp móng nhà thửa 66 có kích thước $(4,67 + 0,34)m$; phía Nam giáp thửa số 9 (nhà ông N) có kích thước $10,99m$; phía Bắc giáp thửa 65 có kích thước $(2,32 + 5,64 + 2,70)m$; các tài sản trên diện tích đất lấn chiếm là trên diện tích đất tranh chấp $12,7m^2$ gồm: 02 cánh cổng sắt, cầu thang của nhà xây trên thửa 66, mặt bê tông diện tích $12,7m^2$; trên diện tích đất tranh chấp $54,45m^2$ có những tài sản gồm: 01 phần mái tôn của nhà thờ nằm trên thửa 66 có diện tích $12,16m^2$; 01 bể nước $2,4m^2$; 01 cây mai tứ quý, 01 cây bưởi, 02 cây bơ, 01 sân bê tông, 01 trụ cổng, 01 tường gạch sau nhà của thửa 66 và các tường gạch bao quanh các gốc cây trên. Vì vậy, việc ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị D, ông Phạm Văn Đ, ông Phạm Văn S, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị S1 trả lại diện tích đất đã lấn chiếm và yêu cầu tháo dỡ các tài sản trên diện tích đất lấn chiếm là có cơ sở, cần được chấp nhận.

[2] Về công sức về làm mặt bê tông trên diện tích đất tranh chấp $12,7m^2$ bị đơn Phạm Thị D và các bị đơn xác nhận thời điểm bà Phạm Thị D xây dựng nhà trên thửa đất chung thửa 65, PL 18 phía bên ngoài đã san phẳng lối mòn đó thì nay bà D đã có trách nhiệm đổ bê tông chặt để anh em đi vào phía trong nhà thờ của thửa 65, PL 18 nên bà D không yêu cầu giải quyết gì về công sức này nên không đặt ra xem xét.

[3] Đối với yêu cầu bồi sung của của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H và bị đơn ông Phạm Văn C đã tự thống nhất thỏa thuận: Vợ chồng ông T, bà H đồng ý chuyển nhượng cho ông Phạm Văn C diện tích đất thổ cư là $16m^2$ (gồm $12,7m^2$ vị trí ngõ tranh chấp và $3,3m^2$ kéo dài từ ngõ xuống cận thửa đất số 66, PL 18 tại tổ dân phố T, phường D, tỉnh Ninh Bình để nhập vào thửa đất số 65, PL 18 có tứ cận: Phía Đông có kích thước $0,25m$; phía Tây có kích thước $0,59m$; phía Bắc có kích thước $(27,32 + 2,32 + 5,64 + 2,70)m$; phía Nam có kích thước $(27,33 + 10,58)m$. Ông C đã thanh toán cho bồi sung yêu cầu khởi kiện này có trước thời điểm phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải của vụ án nên được chấp nhận. Hơn nữa,

thửa đất số 65, 66, PL 18 tại tại tổ dân phố T, phường D, tỉnh Ninh Bình đều là đất thổ cư nên việc các đương sự tự thống nhất thỏa thuận với nhau về việc mua bán chuyển nhượng là quyền của công dân, phù hợp quy định về việc tách thửa đất, hợp thửa đất được quy định tại Điều 220 Luật đất đai năm 2024 nên Hội đồng xét xử cần được ghi nhận.

[4] Bác các yêu cầu khác của các đương sự vì không có căn cứ.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc bằng máy, định giá tài sản hết 7.296.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên toàn bộ lệ phí, chi phí tố tụng đồng bị đơn phải nộp chia theo phần theo quy định. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng lệ phí, chi phí tố tụng số tiền trên nên đồng bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền là 7.296.000 đồng, chia theo phần mỗi người phải chịu 1.216.000 đồng. Ông C tự nguyện nộp toàn bộ số tiền trên thay cho các đồng bị đơn nên cần ghi nhận.

[5] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên đồng bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch chia theo phần. Ông C tự nguyện xin nộp thay số tiền trên cho các đồng bị đơn nên cần ghi nhận.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Ninh Bình đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Áp dụng các Điều 11, 26, 31, 220, 235, 236 Luật Đất đai năm 2024;
- Áp dụng các Điều 158; 164, 166; 175, 176; 221 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Áp dụng khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 149, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Áp dụng khoản 2 Điều 1 Luật 85/2025/QH15 ngày 01/7/2025 về việc Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải đối thoại tại Tòa án).
- Áp dụng Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H đối với đồng bị đơn ông Phạm Văn C, ông Phạm Văn Đ, ông Phạm Văn S, ông Phạm Văn N, Phạm Thị D, Phạm Thị S1.

- Buộc các đồng bị đơn là ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị D, ông Phạm Văn Đ, ông Phạm Văn S, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị S1 phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H gồm:

+ Diện tích đất tranh chấp tại vị trí 12,7m² (đất ONT) có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp thửa 65 kích thước 27,32m; phía Nam kích thước 27,33m; phía Tây giáp đường có kích thước 0,59m; phía Đông có kích thước 0,34m;

+ Diện tích đất tranh chấp 54,45m² có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 65 kích thước 5,05m; Phía Tây giáp móng nhà thửa 66 có kích thước (4,67 + 0,34)m;

phía Nam giáp thửa số 9 (nhà ông N) có kích thước 10,99m; phía Bắc giáp thửa 65 có kích thước (2,32 + 5,64 + 2,70)m;

(Có sơ đồ kèm theo)

- Buộc các đồng bị đơn là ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị D, ông Phạm Văn Đ, ông Phạm Văn S, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị S1 phải tháo dỡ các công trình xây dựng, các tài sản trên diện tích đất lấn chiếm là trên diện tích đất tranh chấp 12,7m² gồm: 02 cánh cổng sắt, mặt bê tông mặt diện tích 12,7m²; trên diện tích đất tranh chấp 54,45m² có những tài sản gồm: 01 phần mái tôn của nhà thờ nằm trên thửa 66 có diện tích 12,16m²; 01 bể nước 2,4m²; 01 cây mai tứ quý, 01 cây bưởi, 02 cây bơ, 01 sân bê tông, 01 trụ cổng, 01 tường gạch sau nhà của thửa 66 và các tường gạch bao quanh các gốc cây trên.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Ghi nhận sự tự thỏa thuận giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H2 chuyển nhượng cho ông Phạm Văn C diện tích 16m²(đất ở) của thửa đất số 66, PL 18 tại tổ dân phố T, phường D, tỉnh Ninh Bình có tứ cận: Phía Đông có kích thước 0,25m; phía Tây có kích thước 0,59m; phía Bắc có kích thước (27,32 + 2,32 + 5,64 + 2,70)m; phía Nam có kích thước (27,33 + 10,58)m để nhập vào thửa đất số 65, PL 18 tại tổ dân phố T, phường D, tỉnh Ninh Bình (Có sơ đồ kèm theo).

3. Bác các yêu cầu khác của đương sự.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn C nộp số tiền 7.296.000 đồng để trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn C phải nộp 300.000 đồng.

Án xử công khai sơ thẩm, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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.

Nơi nhân:

- TAND tỉnh Ninh Bình.
- VKSND khu vực 6 – Ninh Bình.
- Thi hành dân sự tỉnh Ninh Bình.;
- Các đương sự.
- Lưu Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Tươi