

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH BÌNH**

Bản án số: 38/2025/DS-PT

Ngày: 07 - 8 - 2025

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Mai Anh Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Hiệp

Ông Chu Thái Hà

**- Thư ký phiên toà:** Bà Phạm Thị Trâm- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên toà:** Bà Bùi Bích Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử Ph thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 47/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 tỉnh Ninh Bình bị ông Nguyễn Văn Ph là bị đơn trong vụ án kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử Ph thẩm số 29/2025/QĐXXPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1950,

Địa chỉ: Tổ dân phố Tân N, xã Ninh C, tỉnh Ninh B

Đại diện theo uỷ quyền của ông L: Bà Mai Thị H, sinh năm 1945; Địa chỉ: Tổ dân phố Tân N, xã Ninh C, tỉnh Ninh B

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1964,

Địa chỉ: Xóm 7, Nhân H, xã Nghĩa H, tỉnh Ninh B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Mai Thị H, sinh năm 1945; Địa chỉ: Tổ dân phố Tân N, xã Ninh C, tỉnh Ninh B

- Bà Đinh Thị T, sinh năm 1969; Địa chỉ: Xóm 7, Nhân H, xã Nghĩa H, tỉnh Ninh B.

Tại phiên toà có mặt: ông L, ông Ph, bà Hải, bà T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị H cùng thống nhất trình bày: Bố mẹ ông là cụ Nguyễn Văn M sinh năm 1917, chết năm 1989 và cụ Hoàng Thị H (tức Nguyễn Thị Men) sinh năm 1920, chết năm 2016 sinh được 06 người con là ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn V, Nguyễn Văn Ph, bà Nguyễn Thị Ngoan, Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị S. Quá trình chung sống bố mẹ ông được các cụ để lại cho một thửa đất tại Thôn Nhân H, xã Nghĩa Th, huyện Nghĩa H, tỉnh Nam Đ diện tích khoảng 3,6 sào. Năm 1989, cụ Men chết không để lại di chúc, năm 1993 cụ H cùng các con họp và thống nhất chia thổ đất ra làm ba cho ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn V, Nguyễn Văn Ph mỗi người là 1,2 sào. Cụ thể: ông Vĩnh nằm về phía nam khuôn thổ (trước nhà và ao của thổ ông Ph), ông Ph phần đất phía tây khuôn thổ trong đó có nhà của các cụ và ao, ngoài ra ông Ph còn xây 01 công trình nhà cấp 4 mái ngói, ông L nằm về phía đông khuôn thổ chưa xây dựng công trình gì gồm 200 m<sup>2</sup> đất ở và 449 m<sup>2</sup> đất ao, (năm 2010 thì vợ chồng ông đã vượt lập toàn bộ). Giáp phía đông là ngõ đi rộng khoảng 2,1m, khi chia anh em trong gia đình đều biết và thống nhất, sau khi được chia ông đã để lại cho vợ chồng ông Ph thuê để trồng cây và nuôi cá, vợ chồng ông Ph trả sản và đóng góp các khoản nghĩa vụ cho nhà nước thay vợ chồng ông. Đến năm 2004 chính quyền có đo đạc lại và cả ba hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên đến cuối năm 2011 thì vợ chồng ông Ph tự ý xây tường rào lên, khi ông Ph xây thì vợ chồng ông L có biết và có ý kiến không cho vợ chồng ông Ph xây nhưng vợ chồng ông Ph cố tình xây. Nay ông L, bà Hải xác định vợ chồng ông Nguyễn Văn Ph đang lấn chiếm của vợ chồng ông diện tích đất là 153m<sup>2</sup> và ông bà yêu cầu vợ chồng ông Ph bà T phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 153m<sup>2</sup>. Ông bà xin nhận được tiếp tục sử dụng các công trình mà vợ chồng ông Ph đã xây dựng trên phần đất tranh chấp và ông bà thanh toán cho vợ chồng ông Ph giá trị các công trình theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Ph và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị T cùng thống nhất trình bày: Mảnh đất của ông bà đang sử dụng có nguồn gốc do bố mẹ ông Ph là cụ Men và cụ Hồng để lại, thửa đất tại xóm 7, thôn Nhân Hậu, xã Nghĩa Thái (trước kia là xóm 11 xã Nghĩa Thái) diện tích khoảng 3,6 sào bắc bộ, khi bố mẹ còn sống thì có chia cho vợ chồng ông Vĩnh phần đất phía trước khuôn khổ như

ông L đã trình bày còn ông L được chia một phần đất ở cạnh nhà ông Vĩnh nhưng ông L đã bán đi để mua xe còn phần đất còn lại để lại cho vợ chồng ông Ph diện tích khoảng 1298,8 m<sup>2</sup>. Năm 2012 ban địa chính Nam Định có đo máy khảo sát diện tích đất đã đo đạc cho gia đình ông, ông đã kí nhận nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận. Sau đó gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do số đo không đúng nên đã nộp cho ban địa chính xã vào ngày 17/11/2012 dương lịch, từ đó đến nay ông chưa nhận được lại sổ đỏ. Năm 2010 khi gia đình ông L hút cát vào ao ông có biết nhưng không có ý kiến gì vì ông nghĩ do là anh em với nhau. Năm 2011 vợ chồng ông có xây 01 bờ tường cao 1,5m dài 30m bằng bi. Bên trong bức tường trước đó ông có xây nhà tắm, giếng nước đã cũ và bếp giáp vào bờ tường nhà cũ của các cụ để lại, phần đất còn lại tiếp giáp với đường dong bên trong mục đích để bảo vệ công trình phía gia đình ông. Khi vợ chồng ông xây bờ tường và các công trình nhà bếp, nhà tắm+ vệ sinh và kè ao vợ chồng ông L đều biết nhưng không ai có ý kiến gì. Ông Ph và bà T đều thừa nhận vợ chồng có trồng cây và nuôi cá, tại phần đất phía Đông khuôn thổ đất của bố mẹ ông (phần đất này theo ông L và mọi người trong gia đình khai là đã chia cho vợ chồng ông L) có trả sản cho vợ chồng ông L được hai năm và sau đó không trả nữa mà đóng góp các khoản nghĩa vụ cho nhà nước thay vợ chồng ông L như ông L đã trình bày. Nay vợ chồng ông L khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 153m<sup>2</sup> vợ chồng ông không nhất trí vì phần đất đó là của bố mẹ ông đã cho vợ ông toàn bộ trước khi bố mẹ ông chết. Ông Ph, bà T đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật đối với số đo mà ông được cấp là 1298,8 m<sup>2</sup>.

Ông Ph, bà T xác định phần đất vợ chồng ông đã được bố mẹ cho là cho riêng vợ chồng ông và không liên quan gì tới các con của ông nên đề nghị Tòa án không đưa các con ông bà vào là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và không tham gia giải quyết vụ án.

Kết quả xác minh tại xã Nghĩa Thái thể hiện: Nguồn gốc của hai thửa đất tranh chấp là của bố mẹ ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn Ph là cụ Nguyễn Văn Men và cụ Hoàng Thị Hồng (tức cụ Nguyễn Thị Men) để lại: sau khi gia đình các ông hợp chia đất thấy đủ điều kiện UBND xã Nghĩa Thái đã trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể;

Hộ ông Nguyễn Văn L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y177854 ngày 10/9/2004 tại tờ bản đồ số 2b thửa đất 910-1 diện tích 649 m<sup>2</sup> (ONT 200 m<sup>2</sup>, NTS 449 m<sup>2</sup>)

Hộ ông Nguyễn Văn Ph đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y177852 ngày 10/9/2004 tại tờ bản đồ số 2b thửa đất 910 diện tích 625 m<sup>2</sup> (ONT 200 m<sup>2</sup>, NTS 425 m<sup>2</sup>)

Kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản của Tòa án thể hiện:

Thửa đất của ông Nguyễn Văn L hiện trạng sử dụng là 496 m<sup>2</sup> (thiếu 153 m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp). Thửa đất của ông Nguyễn Văn Ph hiện trạng sử dụng là 791m<sup>2</sup> (thừa 166 m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp). Khu vực đang tranh chấp có 01 tường rào cao 1,5m dài 30m xây bi năm 2011 và 01 bếp rộng 2,6m dài 6,1m lợp ngói xây năm 1998, 01 nhà tắm và vệ sinh cao 1,3m xây năm 1995 của ông Ph, bờ ao đã kè bờ xây bi là đường đi vào giữa hai thửa đất của hai nhà mở ra ngõ nhà ông Vĩnh xây năm 1995, giếng đã cũ. Diện tích tranh chấp là 153m<sup>2</sup> trong đó kích thước chiều đông tây là 5m, chiều bắc nam là khoảng hơn 30m. Giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp theo khung giá nhà nước là 1.000.000 đồng/m<sup>2</sup> giá thị trường là 2.000.000 đồng/m<sup>2</sup> bao gồm cả khuôn thổ có 80m<sup>2</sup> đất thổ cư. Giá trị công trình trên đất gồm có: Tường rào: 12.900.000 đồng, Bếp: 15.700.000 đồng, nhà tắm + vệ sinh: 13.000.000 đồng, tường bờ ao: 11.235.000 đồng, giếng đã cũ các bên thống nhất không có giá trị. Tổng giá trị công trình xây dựng tại khu vực tranh chấp là 52.835.000 đồng.

Lời khai của các bà Nguyễn Thị Sáu, Nguyễn Thị Ngoan, bà Nguyễn Thị Toan là con gái ruột của cụ Nguyễn Văn Men và Hoàng Thị Hồng, em gái và chị gái của ông L, ông Ph cũng như lời khai của bà Phạm Thị Quý con dâu của cụ Men, cụ Hồng (vợ của ông Nguyễn Văn Vĩnh chết năm 2008, ông Vĩnh là con trai của cụ Men, cụ Hồng) đều thể hiện; thửa đất của ông L và ông Ph đang tranh chấp có nguồn gốc là của cụ Men, cụ Hồng. Năm 1989 cụ Men chết không để lại di chúc, năm 1993 cụ Hồng cùng các con hợp và chia thửa đất của hai cụ cho ông L ông Vĩnh và ông Ph, sau đó ông L, ông Vĩnh và ông Ph đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay hai ông tranh chấp là việc riêng không liên quan gì đến các bà.

Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định đã quyết định: Căn cứ vào các Điều 158 và 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27 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, lệ phí Tòa án.

Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L: Buộc ông Nguyễn Văn Ph và bà Đinh Thị T trả lại quyền sử dụng đất diện tích là 153m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm (2,3,4,5,2) cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L bà Mai Thị H. (có sơ đồ kèm theo bản án); Giao cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L bà Mai Thị H được quyền sở hữu các công trình gồm: Tường rào, Bếp, nhà tắm + vệ sinh và tường bờ ao (do vợ chồng ông

Ph, bà T đã xây dựng trên phần đất tranh chấp); Ông Nguyễn Văn L bà Mai Thị H có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Ph và bà Đinh Thị T số tiền là 52.835.000 đồng (năm mươi hai triệu tám trăm ba mươi năm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên lãi suất, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 28/3/2025, ông Nguyễn Văn Ph làm đơn kháng cáo với nội dung: Thừa đất khi còn sống bố tôi có nói cho vợ chồng tôi nên là của vợ chồng tôi. Diện tích đất là 1296 m<sup>2</sup> đã được đo đạc, tôi đã nộp đầy đủ giấy tờ và ký vào sổ. Tôi yêu cầu ông L phải trả đất cho tôi 649 m<sup>2</sup> để gia đình tôi đủ diện tích đất 1298,8 m<sup>2</sup> được cơ sở chính quyền công nhận cho tôi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 BLTTDS đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ph.

Về án phí đương sự phải nộp theo qui định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

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

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn Ph nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được chấp nhận. Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ph.

[2.1] Về nguồn gốc các thửa đất tranh chấp: Thửa đất số 910 và thửa đất số 910 - 1 tờ bản đồ số 2b tại địa chỉ: Xóm 7, thôn Nhân Hậu, xã Nghĩa Thái, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định có nguồn gốc của bố mẹ đẻ là cụ Nguyễn Văn Men và cụ Hoàng Thị Hồng (tức Nguyễn Thị Men) để lại. Năm 1989, cụ Men chết không để lại di chúc. Năm 1993, cụ Hồng cùng các con họp và chia thửa đất của hai cụ cho ông L, ông Vĩnh và ông Ph. Sau khi họp gia đình phân chia và làm đơn đề nghị cấp có thẩm quyền công nhận đến năm 2004 hộ ông Nguyễn Văn L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y177854 ngày 10/9/2004 tại tờ bản đồ số 2b thửa đất 910-1 diện tích 649m<sup>2</sup> (ONT 200m<sup>2</sup>, NTS 449m<sup>2</sup>). Hộ ông Nguyễn Văn Ph đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y177852 ngày 10/9/2004 tại tờ bản đồ số 2b thửa đất 910 diện

tích 625m<sup>2</sup> (ONT 200m<sup>2</sup>, NTS 425m<sup>2</sup>); Tại sổ theo dõi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở khu dân cư lưu tại UBND xã Nghĩa Thái thì hộ ông Ph và ông L ký nhận đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối chiếu với kết quả xem xét thẩm định của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng thì diện tích hiện trạng đang sử dụng của hộ ông L là 496 m<sup>2</sup> thiếu 153m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Thửa đất của hộ ông Nguyễn Văn Ph hiện trạng sử dụng là 791m<sup>2</sup> thừa 166m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp tương đối phù hợp với diện tích đất ông L bà Hải đang bị thiếu. Vợ chồng ông Ph đã xây tường rào xác định ranh giới. Như vậy có căn cứ để xác định diện tích đất hiện trạng ông L bà Hải đang sử dụng bị thiếu là phần đất ông Ph, bà T đã lấn chiếm của ông L bà Hải có diện tích là 153m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm (2,3,4,5,2) nên yêu cầu khởi kiện của ông L bà Hải buộc gia đình ông Nguyễn Văn Ph và bà Đinh Thị T trả lại gia đình ông L bà Hải diện tích là 153m<sup>2</sup> là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.2] Về nội dung kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Ph làm đơn kháng cáo với nội dung: Thửa đất khi còn sống bố tôi có nói cho vợ chồng tôi nên là của vợ chồng tôi. Diện tích đất là 1296 m<sup>2</sup> đã được đo đạc, tôi đã nộp đầy đủ giấy tờ và ký vào sổ. Tôi yêu cầu ông L phải trả đất cho tôi 649 m<sup>2</sup> để gia đình tôi đủ diện tích đất 1298,8 m<sup>2</sup> được cơ sở chính quyền công nhận cho tôi; HĐXX xác định ông Ph và bà T khai toàn bộ thửa đất của bố mẹ ông đã được bố ông là cụ Men trước khi chết, đã gọi ông vào và nói miệng là cho hết vợ chồng ông. Vì vậy, đây là tài sản riêng của vợ chồng ông nên ông không đồng ý việc khởi kiện của vợ chồng ông L bà Hải. Trong quá trình giải quyết vụ án ông Ph, bà T không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh cho lời khai của mình là đúng. Vợ chồng ông đã nộp cho Tòa đơn xin đo lại đất do ông viết ngày 15/12/2011 (bản photo) và đơn xin tách thổ cho con do mẹ ông ký ngày 20/8/1993 (bản viết tay) trong đó đều có nội dung thửa đất của bố mẹ ông được tách ra cho vợ chồng ông L, ông Vĩnh và vợ chồng ông. Tài liệu này phù hợp với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà các cơ quan chuyên môn đã cung cấp. Lời khai của các chị gái, chị dâu của ông cũng thể hiện thửa đất mà vợ chồng ông và vợ chồng ông L đang tranh chấp có nguồn gốc của bố mẹ cho các ông chứ không phải cho riêng mình vợ chồng ông; Như vậy, HĐXX không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ph. HĐXX quyết định không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[4] Về án phí: Các đương sự là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ph, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 11/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng nay là Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Ninh Bình.

2. Án phí dân sự Ph thẩm: Ông Nguyễn Văn Ph được miễn án phí dân sự Ph thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

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 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.

Bản án Ph thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Đức Hiệp**

**Chu Thái Hà**

**Mai Anh Tuấn**

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND-TAND khu vực 11;
- Phòng THADS khu vực 11;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

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

**Mai Anh Tuấn**

