TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 72/2026/DS-PT
Ngày: 28 - 4 - 2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thị Phượng.

Các Thẩm phán:

+ Ông Nguyễn Thanh Hải;

+ Ông Trần Công Đoàn.

- Thư ký phiên tòa: bà Trần Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình: bà Mai Thị Bích Huyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28/4/2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 162/2025/TLPT-DS ngày 01/12/2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 36/2026/QĐ-PT ngày 02/3/2026, Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 60/2026/QĐ-PT ngày 31/3/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Trần Thế S, sinh năm 1968. Nơi thường trú: 68, đường T, Bà T, phường C, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là phường N, tỉnh Ninh Bình). Nơi đang sinh sống: nhà 74, đường N, phố N, phường N, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

2. Bị đơn: ông Đặng Kim A, sinh năm 1957. Địa chỉ: dân phố số C, phường H, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là phường M, tỉnh Ninh Bình). (Có mặt)

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

- Bà Lê Thị Thanh H, sinh năm 1969. Nơi thường trú: 68, đường T, Bà T, phường C, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là phường N, tỉnh Ninh Bình). Nơi đang sinh sống: số nhà G, đường N, phố N, phường N, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

*. *Người đại diện hợp pháp của bà* Lê Thị Thanh H*:* ông Trần Thế S, sinh năm 1968. Nơi thường trú: 68, đường T, Bà T, phường C, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là phường N, tỉnh Ninh Bình). Nơi đang sinh sống: nhà 74, đường N, phố N, phường N, tỉnh Ninh Bình. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 07/3/2025). (Có mặt)

- Bà Trần Thị Minh L, sinh năm 1965. Địa chỉ: dân phố số C, phường H, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là phường M, tỉnh Ninh Bình). (Có mặt)

- Bà Phùng Thị Kim D, sinh năm 1974. Nơi thường trú: nhà C đường L, phường C, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là tổ dân phố C, phường N, tỉnh Ninh Bình). (Vắng mặt)

- Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1962. Địa chỉ: số nhà B, đường T, phường T, tỉnh Ninh Bình. (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- Bà Vũ Minh N (tên gọi khác là Vũ Thị N1), sinh năm 1973 và ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1972. Địa chỉ: số C đường T, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là phường N, tỉnh Ninh Bình). (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- Bà Vũ Thị Thúy N2, sinh năm 1966 và ông Vũ Ngọc C, sinh năm 1961. Địa chỉ: B, đường B, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là phường N, tỉnh Ninh Bình). (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- Ông Đặng Đình L1, sinh năm 1959. Nơi thường trú: dân phố số C, phường H, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là phường M, tỉnh Ninh Bình). (Vắng mặt)

- Bà Trần Thị H1. Địa chỉ: dân phố số C, phường H, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là phường M, tỉnh Ninh Bình). (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- Ngân hàng M2. Địa chỉ: A, đường T, phường C, thành phố Hà Nội. (Sau đây viết tắt là V1)

*. *Người đại diện hợp pháp của* V1*:* ông Đặng Văn H2, Phó Giám đốc V1 – Chi nhánh N5 và ông Nguyễn Tiến N3, Phó Phòng dịch N6 – Chi nhánh N5. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền lại ngày 25/6/2025). (Ông H2 vắng mặt, ông N3 có mặt)

- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N. Địa chỉ: B đường L, phường H, tỉnh Ninh Bình.

*. *Người đại diện hợp pháp của* Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N*:* ông Nguyễn Tuấn H3, Phó Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N. Là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 18/3/2026). (Vắng mặt, có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt)

- Ủy ban nhân dân phường M, tỉnh Ninh Bình. Địa chỉ: M, tỉnh Ninh Bình.

*. *Người đại diện hợp pháp của* Ủy ban nhân dân phường M*:* ông Đặng Bá V, Trưởng phòng Kinh tế, tầng và thị Ủy ban nhân dân phường M. Là người đại

diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 25/7/2025). (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

4. Người kháng cáo: nguyên đơn là ông Trần Thế S, bị đơn là ông Đặng Kim A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Minh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 10/11/2024, trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn là ông Trần Thế S *trình bày:*

Năm 2021 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng thửa đất số 116, tờ bản đồ số 9, diện tích 270m^2, địa chỉ thửa đất: dân phố số C, phường M, tỉnh Ninh Bình (địa chỉ cũ: M, huyện M, tỉnh Nam Định). Thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/4/2021 mang tên ông Trần Thế S và bà Lê Thị Thanh H (sau đây viết tắt là thửa đất số 116). Thửa đất có các cạnh tiếp giáp như sau: Bắc giáp hành lang sông, phía Nam giáp thửa số 117, phía Đông giáp ao Uỷ ban, phía Tây giáp thửa đất số 115.

Nguồn gốc thửa đất mà vợ chồng ông nhận chuyển nhượng trước đây là đất ao thuộc quyền sử dụng của cụ Đặng Đình M. Năm 2003, cụ M chuyển nhượng cho bà Trần Thị Đ. Năm 2005, bà Đ chuyển mục đích sử dụng sang đất ở. Năm 2010 bà Đ chuyển nhượng cho bà N1 và bà N2. Năm 2021 bà N1, bà N2 chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông.

Phía Tây của thửa đất số 116 giáp thửa đất số 115 của gia đình ông Đặng Kim A và bà Trần Thị Minh L. Tại phần sơ đồ thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) thể hiện lối đi vào thửa đất số 116 giáp với cạnh phía Nam của thửa 115, trong sơ đồ ghi rõ "Sơ đồ được biên tập theo bản đồ địa chính xã M. Tỷ lệ 1/1000, lập năm 1993, chỉnh lý năm 2021". Ông cho rằng ngõ đi vào thửa đất số 116 của ông là ngõ đi chung cùng các hộ dân khác, thửa đất của ông nằm ở vị trí trong cùng của con ngõ.

Thời điểm ông nhận chuyển nhượng đất, ông thấy trên ngõ đi chung ở vị trí đất nhà ông A và nhà hàng xóm liền kề (thửa 117) có dựng một cánh cổng sắt, trụ bằng sắt. Ông đã nói chuyện với ông A và ông A nói tạm thời cứ để cổng sắt này cho an toàn cả hai gia đình, khi nào gia đình ông có nhu cầu sử dụng đất thì ông A sẽ tháo dỡ cánh cổng sắt này. Tuy nhiên, đến khoảng tháng 3 năm 2022, gia đình ông định sửa lại thửa đất thì gia đình ông A đã gây khó dễ, mỗi lần ông muốn vào thửa đất 116 thì phải gọi ông A ra mở khoá.

Ngày 16/3/2022, ông đã làm đơn gửi Uỷ ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã M, huyện M, tỉnh Nam Định yêu cầu giải quyết tranh chấp về ngõ đi chung giữa hai bên gia đình. UBND xã đã mời hai bên đến làm việc và hai bên đã từng đi đến sự thoả thuận với nhau: gia đình ông bỏ tiền xây dựng lại cổng riêng (ông đã xây hai trụ cổng, chưa lắp cánh cổng, một bức tường ranh giới giữa thửa đất của gia đình ông A và đất ngõ đi vào nhà ông cao 1,2m chạy dài khoảng 7-8m); hỗ trợ cho gia đình ông A xây cổng trên đúng phần đất của nhà ông A. Sau khi xây dựng xong bức tường, cổng của gia đình ông thì nhân lúc gia đình ông

không có mặt, ông A tự động phá dỡ tường và cổng của gia đình ông. Ông tiếp tục có đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng kết quả hoà giải không thành.

Trong quá trình khảo sát thửa đất của ông A và đất của ông để hoà giải thì ông phát hiện gia đình ông A đã lấn chiếm đất của ông, cụ thể: lấn sang phía Đông thửa đất khoảng 6m, phía Nam dài khoảng 12m, tổng diện tích khoảng 70m^2. Hiện tại, ông A đã xây dựng chuồng trại chăn nuôi, làm bếp, xây tường trên phần diện tích lấn chiếm này. Trong Biên bản làm việc ngày 25/6/2024, UBND xã đã xác định rõ gia đình ông A có lấn chiếm đất của gia đình ông. Ông xác định diện tích đất vợ chồng ông A bà L lấn chiếm thực tế là 64,9m^2.

Lý do toàn bộ bản đồ địa chính xã M vào các năm 1993, chỉnh lý năm 1997, bản đồ kiểm kê đất năm 2005, năm 2020 đều thể hiện thửa đất số 116 không có ngõ đi vào nhưng các trích lục bản đồ địa chính có trong hồ sơ chuyển nhượng đất thì có ngõ đi vào. Gia đình ông sinh sống ở nơi khác nên thửa đất 116 chưa xây dựng công trình gì. Ông khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: xác định lối đi cho thửa đất số 116. Buộc vợ chồng ông A phải trả cho gia đình ông diện tích đất lấn chiếm thuộc thửa đất số 116 là 64,9m^2. Yêu cầu vợ chồng ông A tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình xây trên đất và phá bỏ phần đất vợ chồng ông A đã san lấp vượt lập để trả lại mặt bằng đất cho gia đình ông.

Quan điểm của ông đối với yêu cầu phản tố của ông A như sau: ông không đồng ý đối với yêu cầu của ông A về việc: yêu cầu vợ chồng ông phải bồi thường toàn bộ công trình vợ chồng xây dựng trên phần đất lấn chiếm theo giá Hội đồng định giá của Toà án đã đưa ra. Bởi vì: vợ chồng ông A tự ý xây dựng toàn bộ các công trình phụ, chăn nuôi, xây lán trên phần đất lấn chiếm thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông nên vợ chồng ông A phải có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trái phép để trả lại mặt bằng cho ông. Ông không đồng ý đối với yêu cầu của ông A về việc: vợ chồng ông phải thanh toán cho vợ chồng ông An toàn B phần đất vợ chồng ông A đã vượt lập có kích thước 2,7m x 15m x 1,8m từ ao thành mặt bằng như hiện nay với giá 70.000 đồng/m^3. Bởi vì vợ chồng ông A tự ý vượt lập đất khi không được sự đồng ý của chủ sử dụng đất. Ông không đồng ý đối với yêu cầu của ông A về việc: thanh toán tiền đất làm ngõ ông A; bởi vì, từ năm 2003 hộ ông Đặng Đình L1 chuyển nhượng thửa đất số 115 cho bà Phùng Thị Kim D thì cạnh phía Nam của thửa đất 115 tiếp giáp với phần ngõ đi chung kéo dài để đi vào thửa 116. Tại các hồ sơ chuyển nhượng thửa đất số 116 qua các chủ sử dụng đất khác nhau đều thể hiện lối đi vào thửa 116 là phần ngõ giáp với cạnh phía Nam của thửa đất số 115 và phía Bắc của thửa đất số 117. Những người làm chứng cũng khai trước đây thửa đất số 116 đi chung ngõ với các hộ dân của các thửa 111, 112, 113, 114, 115. Nếu thửa đất số 116 chưa có lối đi vào thì đề nghị Toà án xác định lối đi cho thửa đất là qua thửa đất số 115 là phù hợp nhất và ông sẽ thực hiện nghĩa vụ bồi thường cho chủ sử dụng đất 115 theo đúng quy định của pháp luật. Nếu thửa đất số 116 đã có lối đi vào và hiện nay vợ chồng ông A đang sử dụng phần ngõ này thì đề nghị Toà án buộc vợ chồng ông A phải trả lại phần đất ngõ đi chung này.

Tại phiên toà sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S đề nghị Hội đồng xét xử xác định lối đi vào thửa đất 116 đã tồn tại và căn cứ Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 khôi phục lại lối đi vào thửa 116.

Quá trình giải quyết tại Toà án cấp sơ thẩm, ông Đặng Kim A *là bị đơn trình bày như sau:*

Năm 2016, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 115, tờ bản đồ số 9, diện tích 150m^2 đất ở; địa chỉ thửa đất: xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (nay là phường M, tỉnh Ninh Bình); thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp GCNQSDĐ ngày 12/7/2016 mang tên ông Đặng Kim A và bà Trần Thị Minh L (sau đây viết tắt là thửa đất số 115) từ Ngân hàng thương mại cổ phần C3 (sau đây viết tắt là V1 hoặc Ngân hàng). Khi ông bà nhận chuyển nhượng từ Ngân hàng, ông bà biết thửa đất này có nguồn gốc của bà Phùng Thị Kim D. Bà D không có khả năng trả nợ Ngân hàng nên Ngân hàng đã thanh lý thửa đất này là tài sản đảm bảo của bà D để thu hồi nợ. Toàn bộ giao dịch chuyển nhượng đất, ông bà đều làm việc trực tiếp với đại diện V1 – Chi nhánh N5. Ông bà không được biết và cũng không được tiếp cận với hồ sơ chuyển nhượng đất trước đây giữa ông Đặng Đình L1 và bà Phùng Thị Kim D. Thửa đất 115 có diện tích 150m^2, phía Bắc giáp sông dài 10m, phía Nam giáp thửa 117 dài 10m, phía Đông giáp thửa 116 dài 15m, phía Tây giáp thửa 114 dài 15m. Trên đất có 3 gian nhà cấp bốn và công trình phụ, tất cả đã xuống cấp. Xung quanh thửa đất không có rào chắn gì. Khi ông bà hoàn thiện các thủ tục và bàn giao mặt bằng hiện trạng nhà đất thì có Ngân hàng và chính quyền địa phương tham gia chứng kiến nhưng không đo đạc gì và không xác định mốc giới đất để giao cụ thể như thế nào. Sau đó ông bà đã sang tên GCNQSDĐ từ tên bà D sang tên ông bà và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp GCNQSDĐ số CB 550994 ngày 12/7/2026 cho thửa đất số 115. Tại trang 3 của GCNQSDĐ có sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất có thể hiện phía Nam của thửa đất 115 giáp thửa 117 chứ không phải giáp ngõ. Tại sơ đồ thửa đất không ghi độ dài các cạnh tiếp giáp Đ, T1, N3, B1, nhưng ông bà khẳng định thửa đất vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng có độ dài các cạnh như đã khai trên.

Ông bà đề nghị Toà án xác định các cạnh của thửa đất số 115 là: phía Bắc giáp sông dài 10m, phía Nam giáp thửa 117 dài 10m, phía Đông giáp thửa 116 dài 15m, phía Tây giáp thửa 114 dài 15m.

Mặc dù bà D nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông L1 từ năm 2003 nhưng bà D không sinh sống ở đây, nhà gần như bỏ hoang và vợ ông L1 có mượn để chăn nuôi. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông bà sửa lại các công trình xây dựng trên đất để sử dụng. Đầu năm 2021 ông bà phá nhà cũ đi xây nhà, lợp lán tôn ở sân và sửa chữa các công trình khác trên đất như hiện nay. Thửa đất số 116 là thùng vũng nên không có ai ở hoặc trồng trọt gì.

Đối với thửa đất số 116 liền kề với đất ông bà: khi ông bà chuyển về sinh sống ở thửa đất số 115 thì thửa đất số 116 vẫn là thùng đào không ai sử dụng. Chủ đất cũ là cụ M. Cụ M bán cho những ai thì ông không biết, vì thực tế không có ai đến đấy sử dụng đất, thửa đất vẫn bỏ không. Đến năm 2021 vợ chồng ông S đã

mua lại thửa đất này. Gia đình ông vẫn mở cổng cho vợ chồng ông S vào xem thửa đất số 116 nhưng không ai hỏi ông về ngõ đi vào thửa đất số 116.

Năm 2002 ông S có đến thoả thuận với vợ chồng ông về lối đi vào thửa đất số 116. Bản thân ông S đã biết đất không có lối đi vào nên mới thoả thuận với vợ chồng ông. Các bên đã thoả thuận được với nhau: cắt đất của vợ chồng ông (thửa 115) cho ông S làm ngõ đi vào thửa đất số 116, không thoả thuận cắt bao nhiêu m^2, chỉ thoả thuận cắt ngõ rộng 1,2m; ông S không phải trả tiền đất cho vợ chồng ông; xây tường bao làm dậu dọc phần đất phía Nam thửa đất số 115 đến sát thửa 116, làm rào trên tường; phá cổng cũ của gia đình ông, làm lại cổng mới cho gia đình ông bà trên phần đất của ông bà; thoả thuận tường cao 1,7m; cổng sắt hộp. Ông S gọi thợ đo đạc và hứa sẽ thực hiện như thoả thuận. Ông S chỉ xây tường cao 1,2m, không làm hàng rào và cổng. Ông thấy bức tường ông S xây cản trở sinh hoạt của gia đình ông nên ông đã phá một đoạn của bức tường. Đến năm 2024, ông S có nhu cầu bán đất nên lại muốn thương lượng với gia đình ông. Ông yêu cầu xây tường như cũ, rào inox, cổng inox. Ông S đồng ý, gọi thợ đến nhưng lại không thực hiện.

Đối với nội dung ông S cho rằng vợ chồng ông lấn chiếm khoảng 70m^2 của ông S: vợ chồng ông sử dụng đúng hiện trạng khi được V1 bàn giao, ông bà không tự ý lấn chiếm sang thửa đất 116, nếu có dư thừa là do chủ trước lấn chiếm, vì khi nhận bàn giao đất từ V1 02 bên không đo đạc lại; ông bà chỉ tôn trọng phần đất phía Đông của thửa đất số 115 giáp với thửa đất 116 do phần đất này bị sạt lở khoảng hơn 27m^2, sâu 1,8m (dài 15m, rộng 2,7m) và một phần đất ở phía Bắc của thửa đất số 115 giáp với hành lang sông để sử dụng cho an toàn.

Quan điểm của ông A như sau: đối với yêu cầu giải quyết ngõ của ông S: nếu ông S không còn đường nào khác để đi vào thửa đất số 116 thì ông bà đồng ý cho ông S mở ngõ qua thửa đất số 115, chiều rộng ngõ là 1,2m. Vợ chồng ông S phải trả tiền đất cho vợ chồng ông theo giá thoả thuận của hai bên. Đối với yêu cầu ông S đòi lại diện tích đất khoảng 70m^2: ông xác định chỉ lấn chiếm một phần nhỏ không đến 70m^2. Ông đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Nếu đất nhà ông bà lấn sang đất nhà ông S thì ông bà sẽ trả lại. Vợ chồng ông không yêu cầu Toà án xem xét về hiệu lực của tất cả hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 115 từ ông Đặng Đình L1 sang bà Phùng Thị Kim D; hợp đồng thế chấp giữa bà D và V1; hợp đồng chuyển nhượng đất giữa V1 và vợ chồng ông. Quyền sử dụng đất của vợ chồng ông vẫn đảm bảo về diện tích, các cạnh tiếp giáp đúng như bản đồ địa chính xã M từ năm 1993 đến năm 2016 (thời điểm vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất hợp pháp).

Tại đơn phản tố ngày 10/4/2025, đơn thay đổi yêu cầu phản tố ngày 21/4/2025, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Đặng Kim A *yêu cầu Toà án giải quyết:*

Nếu phần đất phía Đông của thửa đất 115 lấn sang thửa 116: hiện nay phần đất này vợ chồng ông đã xây tường, chuồng chăn nuôi, kho lợp mái tôn. Toà án buộc vợ chồng ông phải trả lại cho vợ chồng ông S thì ông yêu cầu vợ chồng ông S phải thanh toán lại cho vợ chồng ông toàn bộ giá trị công trình đã xây dựng trên

phần đất này. Đối với phần đất vợ chồng ông đã tôn tạo, vượt lập từ đất ao thành đất ở như hiện nay có diện tích khoảng 27m^2 (chiều dài 15m, chiều rộng 2,7m, chiều sâu 1,8m), ông bà yêu cầu bồi thường công sức vượt lập cho ông bà với giá 70.000 đồng/m^3.

Đối với yêu cầu mở ngõ đi của ông S: nếu ông S muốn mở ngõ đi qua đất của vợ chồng ông thì ông S phải bồi thường toàn bộ giá trị của ngõ vào đất của ông S với giá 15.000.000 đồng/m^2; nếu ông S có nhu cầu mở ngõ đi rộng 1,2m thì số tiền ông S phải trả cho ông là: (1,2m x 10m x 15.000.000 đồng = 180.000.000 đồng; nếu vợ chồng ông S có nhu cầu mở ngõ rộng 1,6m thì vợ chồng ông S phải trả cho ông số tiền: 1,6m x 10m x 15.000.000 đồng = 240.000.000 đồng; bồi thường toàn bộ tài sản trên phần đất cắt làm ngõ theo giá trị của Toà án đã định giá.

Quá trình giải quyết tại Toà án cấp sơ thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Quan điểm của bà Trần Thị Minh L*:* bà là vợ của ông A. Thửa đất 115 là do vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng, hiện nay ông bà đang quản lý, sử dụng. Bà nhất trí lời trình bày của ông A. Bà nhất trí toàn bộ đề nghị, yêu cầu phản tố của ông A về việc giải quyết vụ án. Bà đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của bà Trần Thị Đ*:* thửa đất số 116, bà nhận chuyển nhượng đã lâu nên không nhớ chủ đất cũ là ai. Khi bà nhận chuyển nhượng là đất ao, sau đó làm các thủ tục sang tên bà và bà xin chuyển mục đích sử dụng sang đất ở. Khoảng năm 2010, bà chuyển nhượng lại cho 02 chị em bà Vũ Thị Thúy N2 và Vũ Minh N. Bà nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng lại đất theo quy định của pháp luật. Các bên đều được cấp GCNQSDĐ. Bà đề nghị Toà án không xem xét lại hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất vào năm 2003, 2010. Thửa 116 có ngõ hay không thì bà không nhớ, nhưng tất cả theo bản đồ địa chính và giấy tờ mua đất giữa bà và chủ đất cũ. Bà xác định không còn quyền và nghĩa vụ đối với thửa đất 116.

Quan điểm của bà Vũ Thị Thúy N2*:* năm 2010 bà và em gái là Vũ Minh N góp tiền mua thửa đất số 116 của bà Trần Thị Đ. Các bà có xuống xem hiện trạng đất và kiểm tra các giấy tờ liên quan đến thửa đất tại UBND xã M. Bà nhớ phía Tây của thửa 116 giáp với thửa 115. Thời điểm bà nhận chuyển nhượng thửa 116, bà có quan sát thấy thửa đất 115 không có người sử dụng, nhà cửa bỏ hoang; ngõ đi vào thửa 116 nhỏ nằm ở phía Nam giáp thửa 115. Khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật, các bà nhận bàn giao đất nhưng không đo đạc lại diện tích đất. Sau đó bà và bà N được cấp GCNQSDĐ đứng tên Vũ Thị Thúy N2 và Vũ Minh N. Từ thời điểm nhận chuyển nhượng đất đến khi chuyển nhượng lại cho người khác, các bà không sử dụng thửa đất và cũng không cải tạo, vượt lập thửa đất, các bà thỉnh thoảng có đi qua để kiểm tra đất. Năm 2021 bà và bà N không có nhu cầu sử dụng nên đã thống nhất chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông Trần Thế S và bà Lê Thị Thanh H. Mặc dù GCNQSDĐ đứng tên chị em bà, nhưng được giải thích tài sản trong thời kỳ hôn nhân nên ông

C chồng bà và ông T chồng bà N cùng đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông S, bà H. Các bên đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy trình của pháp luật quy định. Thời điểm vợ chồng ông S hỏi mua đất, các bà có dẫn vợ chồng ông S đến xem hiện trạng đất. Bà nhớ vợ chồng ông A chủ sử dụng thửa đất 115 có ra nói: "Ngõ nhà cô chỉ có 1,2m, nếu muốn mở rộng ngõ thì phải mua lại đất của chúng tôi, đất cô chưa dùng nên tôi rào vào để nuôi chó, khi nào cô cần tôi mở ra trả lại cô". Như vậy, thời điểm bà chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông S là có ngõ đi vào. Khi bàn giao đất cho vợ chồng ông S, các bên không tiến hành khảo sát, đo đạc lại diện tích đất.

Sau khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông S thì giữa các bên không còn liên lạc gì vì hợp đồng đã có hiệu lực pháp luật, các bên đã thực hiện xong hợp đồng, vợ chồng ông S đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 116 đứng tên họ. Toà án công khai chứng cứ là Bản đồ địa chính xã M năm 1993 đối với thửa đất 115, 116. Bà quan sát thấy trên bản đồ thì thấy thửa đất số 116 không có lối đi vào. Đây là lần đầu bà được nhìn thấy bản đồ về thửa đất 116 không có lối đi vào. Trước đó bà nhận chuyển nhượng đất từ bà Đ và sau đó chuyển nhượng lại đất cho vợ chồng ông S thì đều được địa phương trích lục bản đồ về thửa đất 116, tất cả các trích lục về thửa đất 116 đều có lối đi vào. Thực tế khi nhận chuyển nhượng đất và khi chuyển nhượng đất các bà đều xuống nhận hiện trạng đất và đều quan sát có lối nhỏ đi vào thửa đất.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất bà và bà N đã giao kết với bà Đ vào năm 2010 và hợp đồng chuyển nhượng đất giao kết với ông S, bà H vào năm 2021 bà có quan điểm: bà nhận thấy các bên đã thực hiện đúng quy định của pháp luật quy định về quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi chị em bà nhận chuyển nhượng đất từ bà Đ thì trong hơn chục năm không xảy ra tranh chấp gì. Khi chị em bà chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông S thì giữa các bên cũng không có tranh chấp gì. Vì vậy bà xác định 02 hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 116 đều đã được các bên thực hiện xong nên bà đề nghị Toà án không xem xét hiệu lực của các hợp đồng này. Thời điểm chị em bà nhận chuyển nhượng đất vào năm 2010 và chuyển nhượng lại đất vào năm 2021, các bên không tiến hành đo đạc lại toàn bộ diện tích đất vì lý do đất đã có GCNQSDĐ. Mặt khác toàn bộ diện tích đất chưa được xây dựng và thửa đất giáp với đất của Uỷ ban, không có tường rào ngăn cách nên việc đất có bị lấn chiếm hay không thì quan sát bằng mắt thường không thấy được. Nếu ông S xác định đất bị lấn chiếm thì việc khởi kiện đòi lại đất là quyền và nghĩa vụ của vợ chồng ông S, không liên quan gì đến chị em bà.

Quan điểm của bà Vũ Minh N*:* bà là em gái của bà Vũ Thị Thúy N2. Bà và bà N2 có nhận chuyển nhượng thửa đất số 116 từ bà Trần Thị Đ. Bà N4 thống nhất về toàn bộ lời khai của bà N2 và quan điểm của bà N2 về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của bà Trần Thị H1*:* bà và chồng bà là ông Đặng Đình L1 được cụ Đặng Đình M chia cho sử dụng thửa đất 115 từ năm 1990. Thửa đất 115 được tách ra từ khu đất lớn của cụ Đặng Đình M. Thửa đất kéo dài từ đường vào đến vị

trí cuối cùng là thửa đất số 116 hiện nay. Cụ M đã chia đất cho những người con đã lập gia đình sử dụng toàn bộ khu đất từ trước năm 1993. Thời điểm đó đã có ngõ đi vào tất cả các hộ gia đình sử dụng khu đất. Khoảng năm 1992, năm 1993 địa phương tiến hành đo đạc lại toàn bộ đất của các hộ dân, trong đó có đất của gia đình bà. Cụ M ra nhận đất và giao lại cho các con. Bà nhớ thời điểm đó cụ M và mọi người thống nhất cắt ra 2,0m làm ngõ đi vào các thửa đất. Như vậy ngõ này sẽ chạy từ thửa đất đầu tiên giáp đường đến thửa đất cuối cùng là thửa 116. Bà không biết lý do vì sao sau đó bản đồ địa chính xã M năm 1993 chỉ thể hiện ngõ kéo dài đến thửa đất 115 còn thửa 116 không có ngõ đi vào. Khi cụ M còn sống vẫn sử dụng phần ngõ đi giáp phía Nam của thửa 115 để đi vào thửa 116 là đất ao của cụ M để nuôi cá, lấy rau nuôi lợn. Vì đất đã cắt ra làm ngõ nên khi xây nhà bà đã xây lùi vào giữa thửa đất, để phần đất ngõ vào thửa 116. Thửa đất 115 có tổng diện tích là 150m^2, chiều rộng mặt ngõ của thửa đất hơn 7m, chiều sâu hơn 20m, vợ chồng bà được cấp GCNQSDĐ vào năm nào bà không nhớ. Trên đất bà xây 03 gian nhà cấp 4, bếp, chuồng lợn.

Năm 2003 vợ chồng bà chuyển nhượng thửa đất và toàn bộ tài sản trên đất cho bà Phùng Thị Kim D, bà không nhớ thời điểm đó các bên bàn giao đất có đo đạc lại diện tích đất không. Vợ chồng bà và bà D đã làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi nhận bàn giao đất và tài sản trên đất, bà D không sử dụng nên bà đã mượn để chăn nuôi. Bà D không xây dựng hoặc tôn tạo thêm gì trên thửa đất 115. Theo bà, các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng, từ đó đến nay không có tranh chấp gì. Vì vậy, bà đề nghị Toà án không xem xét lại hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà và bà D. Năm 2016 vợ chồng ông A chuyển về sinh sống trên thửa đất 115, bà quan sát thấy vợ chồng ông A vẫn để phần đất ngõ để ra thửa 116 như trước đây, chỉ rào tạm lưới cho gà vịt không chạy ra thửa đất 116, thời gian gần đây vợ chồng ông A xây lại nhà mới lợp tôn, lát gạch hoa phần ngõ đi để làm sân và xây chặn lại lối đi vào thửa 116.

Đối với bà Phùng Thị Kim D*:* quá trình giải quyết vụ án, bà Phùng Thị Kim D đã được Tòa án niêm yết tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng đều không đến Tòa án làm việc nên không có lời khai tại Tòa án, không có quan điểm đối với việc giải quyết vụ án và cũng không nộp tài liệu, chứng cứ gì.

Tại biên bản xác minh ngày 15/5/2025, UBND phường C, thành phố N, tỉnh Nam Định cung cấp: bà Phùng Thị Kim D vẫn đăng ký thường trú tại địa chỉ: số C đường L, phường C, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số C đường L, phường N, tỉnh Ninh Bình), tuy nhiên thời gian gần đây bà D không đi về địa chỉ này.

Quan điểm của người đại diện hợp pháp của V1: năm 2016 V1 - Chi nhánh N5 chuyển nhượng thửa đất số 115 cho vợ chồng ông Đặng Kim A và bà Trần Thị Minh L theo phương án xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật của Ngân hàng N7 và của V1, vì lý do khách hàng là bà Phùng Thị Kim D không có khả năng trả nợ. Tại các hồ sơ giao dịch giữa bà Phùng Thị Kim D và V1 đều thể hiện thửa đất 115 đủ điều kiện thế chấp theo quy định của pháp luật, của Ngân hàng N7 và V1. Toàn bộ thủ tục chuyển nhượng thửa đất 115 V1 - Chi nhánh N5

đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, Ngân hàng đã phối hợp với chính quyền địa phương giao mặt bằng sử dụng đất và các tài sản trên đất cho vợ chồng ông A và bà L. V1 xác định giao dịch chuyển nhượng đất giữa V1 - Chi nhánh N5 và vợ chồng ông A, bà L là đúng quy định của pháp luật, toàn bộ giao dịch đã có hiệu lực và các bên đã thực hiện xong. Ông A và bà L không có ý kiến gì. V1 đề nghị Toà án không xem xét lại hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/3/2016.

Tại Công văn số 359/VPĐK-ĐKĐĐ ngày 19/5/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N *(nay là* Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N*) trình bày:* căn cứ Điều 95, khoản 3 Điều 105, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 37 và khoản 2 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N ký cấp đổi GCNQSDĐ ngày 12/7/2016 cho ông Đặng Kim A và bà Trần Minh L và GCNQSDĐ ngày 28/4/2021 cho ông Trần Thế S và bà Lê Thị Thanh H là đúng quy định của pháp luật.

Quan điểm của người đại diện hợp pháp của UBND phường H, tỉnh Nam Định (nay là phường M, tỉnh Ninh Bình*)*:

Đối với thửa đất số 115: nguồn gốc thửa đất: cụ Đặng Đình M tách đất cho vợ chồng con trai là Đặng Đình L1, vợ là Trần Thị H1. Năm 1997 vợ chồng ông L1 được cấp GCNQSDĐ theo Quyết định số 210/QĐ-UB ngày 23/12/1997 đối với 11 thửa đất, trong đó có thửa đất ở số A, diện tích 150m². Địa phương không lưu trữ tài liệu liên quan đến nội dung cụ M tách đất cho ông L1. Năm 2003 vợ chồng ông Đặng Đình L1 chuyển nhượng thửa đất 115 cho bà Phùng Thị Kim D. Các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại trang "Sơ đồ mặt bằng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 12/10/2023, UBND xã M có xác nhận "Sơ đồ chuyển nhượng và vị trí là đúng, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C"; tại "Phần II. Phần ghi của cơ quan nước", UBND xã đã xác nhận "..... Bắc giáp sông, Nam giáp ngõ đi, phía Đông giáp ông M, phía Tây giáp ông C1….", Uỷ ban xã đã căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên để xác nhận nội dung này. Năm 2016, Ngân hàng đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 115 cho vợ chồng ông A và bà L vì lý do chủ sử dụng đất là bà Phùng Thị Kim D đã thế chấp thửa đất để vay tiền nhưng bà D không có khả năng trả nợ nên Ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo của bà D. Tại Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Đặng Kim A và bà Trần Thị Minh L thì địa phương không xác nhận gì.

Đối với thửa đất số 116: nguồn gốc thửa đất: năm 1997 hộ cụ M được cấp GCNQSDĐ theo Quyết định số 210/QĐ-UB ngày 23/12/1997 đối với 09 thửa đất, trong đó có thửa đất ở số 116, diện tích 270m², loại đất ao. Năm 2003 cụ M chuyển nhượng cho bà Trần Thị Đ. Các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại trang "Sơ đồ mặt bằng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 12/10/2023, UBND xã M có xác nhận "Sơ đồ, vị trí, kích thước là đúng, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C"; tại "Phần II. Phần ghi của cơ quan nước", UBND xã

đã xác nhận " bắc giáp sông, nam giáp đất ông P, phía giáp mặt nước hoang UB, giáp ông L1……”. Bà Đ được cấp GCNQSDĐ đối với đất ao ngày 09/01/2004. Năm 2005 bà Đ chuyển mục đích sử dụng thành đất ở. Năm 2010 bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 116 cho bà Vũ Minh N và Vũ Thị Thúy N2. Tại Đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà N, bà N2, tại phần “II. Xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã..." thì UBND đã xác nhận “Nội dung kê khai về đất, tài sản so với hiện trạng: Sử dụng đúng hiện trạng cấp Giấy CNQSDĐ....”; Uỷ ban xã căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác nhận.

Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 29/7/2010 thì UBND xã đã xác nhận các cạnh tiếp giáp của thửa đất theo sơ đồ và tại sơ họa mặt bằng đất có ngõ đi vào thửa 116 nằm ở phía Tây thửa đất dài 1,2m.

Bà Nguyệt, bà N2 chuyển nhượng thửa đất 116 cho ông Trần Thế S và bà Lê Thị Thanh H vào ngày 05/4/2021 và đã được UBND xã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng. Năm 2016 khi thực hiện tách Văn phòng ký quyền sử dụng đất từ Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M để thành lập Chi nhánh Văn phòng ký đất đai huyện M trực thuộc Văn phòng ký đất đai - Sở T. Theo chỉ đạo, Phòng T đã bàn giao toàn bộ kho lưu trữ hồ sơ, tài liệu địa chính cho Chi nhánh Văn phòng ký đất đai huyện M quản lý, khai thác, sử dụng. Do vậy về hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho thửa đất 115, 116, tờ bản đồ số 09, bản đồ địa chính xã M (nay là phường M) do Chi nhánh Văn phòng ký đất đai huyện M (nay là Chi nhánh Văn phòng ký đất đai thành phố N) quản lý.

Đối với thửa đất số 115 được UBND huyện M cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Đặng Đình L1 với diện tích 150m² đất ở theo Quyết định số 210/QĐ-UB ngày 23/12/1997. Thửa đất này có nguồn gốc từ thửa đất số 861, 924; tờ bản đồ số 2, bản đồ xã M, huyện M, tỉnh Nam Định chỉnh lý năm 1986. Về trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ lần đầu cho thửa đất 115, tờ bản đồ số 09, bản đồ xã M đã đảm bảo theo quy định pháp luật.

Đối với thửa đất số 116 được UBND huyện M cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Đặng Đình M với diện tích 270m² đất ao theo Quyết định số 210/QĐ-UB ngày 23/12/1997. Thửa đất này có nguồn gốc từ thửa đất số 924; tờ bản đồ số 2, bản đổ xã M chỉnh lý năm 1986 (nay là phường M). Năm 2003, hộ ông Đặng Đình M đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Đ với diện tích 270 m² đất ao. Đến năm 2005, UBND huyện M đã cho phép bà Trần Thị Đ được chuyển mục đích sử dụng từ 270m² đất ao sang đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 04/2005/QĐ-UB ngày 10/01/2005. Về trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ lần đầu cho thửa đất 116, tờ bản đồ số 09, bản đồ xã M đã đảm bảo theo quy định pháp luật.

Như vậy việc khởi kiện đòi quyền lợi của ông Trần Thế S liên quan đến tranh chấp ngõ đi chung vào thửa đất số 116 là quyền lợi của công dân. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ hiện có để xét xử, giải quyết theo các quy định pháp luật hiện hành.

Quá trình giải quyết tại Toà án cấp sơ thẩm, những hộ liền kề trình bày như sau:

Bà Đặng Thị H4 *trình bày:* bà là chủ sử dụng của thửa đất số 117. Thửa 117 tiếp giáp với cạnh phía Nam của thửa 115, 116. Về mặt pháp lý thì bà không biết thửa đất 116 có lối đi vào hay không. Về mặt thực tế thì bà quan sát thấy trước đây cụ M sử dụng thửa đất ao số 116, vợ chồng con trai cụ M là ông L1, bà H1 sử dụng thửa đất 115, ngõ đi vào thửa 116 là một lối nhỏ nằm ở cạnh phía Nam của thửa đất 115 giáp với phía Bắc thửa đất 117 của gia đình bà.

Ông Đặng Đình M1 *trình bày:* ông là con trai của cụ Đặng Đình M. Bố mẹ ông có 01 thửa đất to cắt ra chia cho các con. Thời điểm cụ M chia đất cho các con, ông chưa thành niên nên vẫn sinh sống cùng bố mẹ và không được chia đất. Ông cũng không biết bố ông chia đất cho các anh trai như thế nào. Hiện nay ông là chủ sử dụng của thửa đất 114. Thửa 114 tiếp giáp với thửa đất 115, hai bên không có tranh chấp gì. Việc thửa đất 116 có lối đi vào hay không thì ông không biết. Tuy nhiên khi bố ông chưa chuyển nhượng đất thì vẫn sử dụng phần đất giáp phía Nam của thửa đất 115 để đi vào thửa đất 116.

Tại các biên bản thu thập chứng cứ ngày 26/02/2025 và ngày 05/6/2025, UBND phường H, thành phố N *cung cấp như sau:*

Về thời điểm cụ M tách thửa đất số 924, tờ bản đồ số 2 năm 1986 thành các thửa đất 115, 116 (theo bản đồ địa chính 1993): địa phương không lưu trữ tài liệu gì về nội dung này. Tại địa phương có lưu trữ bản đồ địa chính xã M năm 1993 (bản đồ gốc chưa chỉnh lý năm 1997) thì thửa đất 115 đứng tên ông L1 có diện tích 150m^2, loại đất ở; thửa đất 116 đứng tên cụ M có diện tích 270m^2, loại đất ao. Về mặt thực tế: thời điểm cụ M sử dụng thửa 116, vợ chồng ông L1 sử dụng thửa 115 thì thửa đất 116 có lối đi vào, phần ngõ đi vào nằm ngoài thửa 115.

Về thửa đất 115: sau khi ông L1 chuyển nhượng thửa đất 115 cho bà Phùng Thị Kim D thì bà D gần như không sử dụng thửa đất này mà để không. Sau đó vợ chồng ông A nhận chuyển nhượng lại thửa đất 115 thì vẫn có 01 phần đất để làm lối đi vào thửa 116, khi ông A và ông S xảy ra tranh chấp thì ông A xây phần ngõ này lại.

Về thửa đất 116: hiện nay vẫn là đất trống, chưa xây dựng gì. Về mặt pháp lý: tại bản đồ địa chính xã M năm 1993, thửa đất số 115, 116 thể hiện như sau: thửa đất 115 phía Bắc giáp sông, phía Nam giáp thửa 117, phía Đông giáp thửa 116, phía Tây giáp thửa 114; thửa đất 116 phía Bắc giáp sông, phía Nam giáp thửa 117, phía Đông giáp Sông, phía Tây giáp thửa 115.

Theo các tài liệu lưu trữ khác: hộ ông Đặng Đình L1 và cụ Đặng Đình M đều được cấp GCNQSDĐ cho thửa đất số 115, 116 vào năm 1997. Năm 2003 hộ ông Đặng Đình L1 chuyển nhượng thửa đất 115 cho bà Phùng Thị Kim D như sau: thửa đất ở 150m^2, phía Bắc giáp Sông dài 10m, phía Nam giáp ngõ đi (ngõ rộng 03m) dài 10m, phía Đông giáp đất cụ M dài 15m, phía Tây giáp đất ông C2 dài 15m. Tại sơ đồ mặt bằng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2003 đã mô tả về thửa đất được chuyển nhượng. Nếu như theo hồ sơ chuyển nhượng đất

thì phần đất này đã được điều chỉnh để có 01 phần diện tích đất làm ngõ, toàn bộ thửa đất sẽ đẩy về phía Bắc nên tổng diện tích đất của thửa 115 theo bản đồ địa chính xã M không giảm. Như vậy, theo địa phương đánh giá thì thửa đất 116 có lối đi vào; việc thửa đất 116 thể hiện trên bản đồ địa chính không có lối đi vào là do sai sót từ việc không cập nhật biến động thửa đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Hiện nay ngõ đi vào các thửa đất còn lại (từ thửa 114 trở ra đường) đã được xác định là ngõ đi chung. Nếu thửa đất 115 bị đẩy lùi vào trong như các trích lục bản đồ địa chính thì thửa 115 vẫn đảm bảo giữ nguyên giá trị thửa đất, không ảnh hưởng đến giá trị kinh tế của thửa đất; phần đẩy ra phù hợp với hình thể bản đồ địa chính nên không ảnh hưởng đến hành lang sông. Thửa đất số 115, 116 được thể hiện tại Bản đồ địa chính xã M đến thời điểm này đã được chỉnh lý biến động 01 lần (lần chỉnh lý bản đồ địa chính năm 1997); ngoài ra còn các lần chỉnh lý riêng cho từng thửa đất với những biến động khác nhau. Về các bản đồ quản lý đất đai tại xã M, huyện M: bản đồ đầu tiên được chỉnh lý năm 1986 là bản đồ vẽ tay; bản đồ thứ 02 được khảo sát, xây dựng từ năm 1992 và hoàn thành vào năm 1993, đến năm 1997 chỉnh lý. Như vậy đối với 02 thửa đất 115, 116 thì bản đồ để quản lý 02 thửa đất là bản đồ địa chính năm 1993. Đối hành vi lấn chiếm đất hành lang sông của các chủ sử dụng thửa đất 115, 116: địa phương tự xử lý, không yêu cầu Toà án giải quyết.

Tại Bản án sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 Tòa án nhân dân khu vực 7 – Ninh Bình quyết định: căn cứ vào Điều 5; khoản 9 Điều 26; điểm a, c khoản 1 Điều 39; các 144, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228 và Điều 200 2015. Khoản 2 Điều 1 "Sửa đổi, bổ sung Điều 35" của Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự 2025. Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 1995. Các Điều 175, 579, 580 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 1, 4, 9, 16, 24 Điều 3; khoản 2 Điều 17; khoản 7 Điều 166; khoản 1, 5 Điều 170; Điều 202; khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai 2015. Điều 2 Luật cao tuổi. Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông S: xác định lối đi chung của thửa đất số 115 và thửa đất số 116 có chiều rộng là 1,65m; chiều dài là 10m tiếp giáp cạnh phía Nam của thửa đất số 115, tổng diện tích là 16,5m^2 được giới hạn các điểm 13-12-11-14-13 (theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo). Buộc ông A và bà L trả lại diện tích đất ngõ đi chung trên. Buộc ông A và bà L phải trả lại cho ông S và bà H diện tích đất 64,9m^2 thuộc thửa đất số 116, giới hạn các điểm 2-3-4-10-11-12-2 (theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án). Buộc ông A và bà L phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm 64,9m^2 của thửa 116 được xác định trên để trả lại mặt bằng đất cho ông S và bà H. Không chấp nhận yêu cầu của ông S về việc buộc ông A và bà L phải phá bỏ 72,9m^3 đất vượt lập trên phần đất lấn chiếm của thửa đất 116.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông A: buộc ông S và bà H phải bồi thường cho ông A và bà L 72,9m^3 đất vượt lập trên phần đất lấn chiếm của thửa đất 116 tờ bản đồ số 9 trị giá là 5.103.000 đồng. Buộc ông S và bà H phải

bồi thường cho ông A và bà L giá trị tài sản xây dựng trên diện tích ngõ đi chung trị giá là 9.944.382 đồng.

Tổng số tiền ông S và bà H phải bồi thường cho ông A và bà L là 15.047.000 đồng. Ông S và bà H có nghĩa vụ di dời, tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng và tài sản khác trên diện tích ngõ đi chung sau khi thực hiện nghĩa vụ bồi thường cho ông A và bà L.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông A về việc yêu cầuông S và bà H bồi thường giá trị diện tích đất làm ngõ đi chung và giá trị các công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm 64,9m^2 của thửa đất số 116 tờ bản đồ số 9. Các bên đương sự có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai điều chỉnh bản đồ địa chính, điều chỉnh GCNQSDĐ đối với thửa đất số 115, số 116 theo quyết định của bản án. Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cho các bên đương sự, quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Tại đơn kháng cáo ngày 08/10/2025, ông Trần Thế S *kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.* Ông không đồng ý bản án tuyên buộc ông phải bồi thường cho ông A bà L 72,9m^3 đất vượt lập trên phần đất lấn chiếm trị giá 5.103.000 đồng. Bồi thường cho ông A bà L giá trị tài sản xây dựng trên diện tích ngõ đi chung trị giá 9.944.382 đồng. Các quyết định này không có căn cứ và không đúng với quy định của pháp luật. Bởi vì: khi ông A nhận chuyển nhượng và sang tên GCNQSDĐ đều biết phần đất nhà ông có chiều rộng từ thửa 114 sang 116 là 10m. Ông A cố tình lấn chiếm, san lấp và xây dựng trái phép. Khi ông A xây dựng trên phần đất ngõ chung (trước đây vẫn là lối đi vào thửa 116) không có sự thống nhất của 2 gia đình. Mặt khác, khi gia đình ông có ý kiến về phần đất ngõ chung, gia đình ông A mới xây dựng và cản trở việc đi vào thửa 116. Các hành vi của ông A là trái pháp luật. Ông yêu cầu hoàn trả lại hiện trạng đất cho gia đình ông như lúc ban đầu. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết lại vụ án.

Tại đơn kháng cáo ngày 29/9/2025, ông Đặng Kim A *và bà* Trần Thị Minh L *kháng cáo có nội dung:* ông bà không đồng ý phần bản án sơ thẩm buộc gia đình ông bà phải tháo dỡ mốc khu vực bếp và nhà tắm đã vượt vào đất của gia đình, từ khi nhận bàn giao của Ngân hàng gồm 3 gian nhà ngói cũ. Nay ông bà đã xây nhà, còn chừa lại bếp và nhà vệ sinh hiện trạng cũ vẫn còn nguyên. Còn về phần ngõ trong sổ không hiển thị lối đi qua. Nay Tòa án tuyên gia đình ông bà phải trả cho nguyên đơn là không đúng. Phần đất đó của gia đình ông bà. Còn về phần ngõ đang nằm trong sổ đỏ và trùng với trích lục khi hòa giải xã đã đưa mỗi người một bản. Còn từ trước họ còn là một gia đình thì vẫn có thể đi qua. Do trước kia cụ M chia cho các con không được rõ ràng. Theo sơ đồ cấp xã họ mới cấp sổ đỏ, chứ gia đình ông bà không tự làm ra được. Còn về chi phí đo đạc: nhà ông bà không kiện, không thuê nên ông bà không có trách nhiệm phải trả phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông S, bà H có quan điểm: đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông A, bà L.

Ông A, bà L có quan điểm: đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông A, bà L; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S.

Ông N3 có quan điểm: đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau: trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông S, ông A, bà L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 01/2025/QĐ-SCBSBA ngày 25/9/2025. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Ông A, bà L được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Trần Thế S, ông Đặng Kim A, bà Trần Thị Minh L làm trong thời hạn pháp luật quy định và đúng hình thức, nội dung nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị Đ, bà Vũ Minh N, ông Nguyễn Xuân T, bà Vũ Thị Thúy N2, ông Vũ Ngọc C, bà Trần Thị H1, ông Nguyễn Tuấn H3, ông Đặng Bá V vắng mặt nhưng đều có Đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt. Bà Phùng Thị Kim D, ông Đặng Đình L1, ông Đặng Văn H2 đều được Toà án triệu tập hợp lệ đến phiên toà lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[1.3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm.

Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự về phạm vi xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét phần bản án sơ thẩm theo nội dung đơn kháng cáo của ông Trần Thế S, ông Đặng Kim A, bà Trần Thị Minh L.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Trần Thế S, ông Đặng Kim A, bà Trần Thị Minh L.

[2.1] Về xác định lối đi vào thửa đất 116.

Xét nguồn gốc của thửa đất số 115, thửa đất số 116: theo bản đồ địa chính xã M, huyện M, tỉnh Nam Định chỉnh lý năm 1986 thì thửa số 115, thửa số 116 nằm trong khu đất của 02 thửa đất số 861 và thửa số 924 thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình cụ Đặng Đình M. Sau đó cụ M chia đất cho các con sử dụng vào trước năm 1993, 02 thửa đất trên tách thành 06 thửa (từ thửa số 111- đến thửa số 116).

Đối với thửa đất số 115, diện tích 150m^2, loại đất ở; có cạnh phía Đông giáp thửa đất 116; đứng tên chủ sử dụng đất là hộ gia đình ông Đặng Đình L1. Năm 2003, vợ chồng ông L1 chuyển nhượng thửa đất cho bà D. Năm 2016, vợ chồng ông A, bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 115 do bà D đã thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng nhưng không có khả năng trả nợ nên Ngân hàng đã xử lý tài sản của bà D. Ngày 12/7/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp GCNQSDĐ mang tên ông Đặng Kim A và bà Trần Thị Minh L.

Đối với thửa đất số 116, diện tích 270m^2, loại đất ao; có cạnh phía Tây giáp thửa đất 115; đứng tên chủ sử dụng đất là hộ gia đình cụ Đặng Đình M. Năm 2003, cụ M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ. Năm 2005 bà Đ chuyển mục đích sử dụng đất ao thành đất ở. Năm 2010 bà Đ chuyển nhượng thửa đất cho bà N, bà N2. Năm 2021, bà N, bà N2 chuyển nhượng thửa đất số 116 cho ông S, bà H2. Ngày 28/4/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp GCNQSDĐ mang tên ông Trần Thế S và bà Lê Thị Thanh H.

Mặc dù tại GCNQSDĐ mang tên ông Đặng Kim A và bà Trần Thị Minh L thể hiện thửa đất 116 không có lối đi vào; ngõ đi chung chỉ dừng lại ở phía Tây của thửa đất 115. Tuy nhiên, căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng thửa đất 115 vào năm 2003 giữa hộ gia đình ông L1, bà H1 và bà Phùng Thị Kim D có thể hiện ngõ đi chung rộng 3m nằm giáp cạnh phía Nam của thửa đất 115 chạy vào đến cạnh phía Tây của thửa đất 116. Mặt khác, theo lời khai của bà H1 (vợ ông L1) là chủ sử dụng đất cũ của thửa đất số 115 xác nhận thửa đất số 116 có ngõ đi chung.

Tại Biên bản thu thập chứng cứ ngày 05/6/2025, UBND phường H, thành phố N, tỉnh Nam Định xác định: thửa đất số 116 có ngõ đi vào; việc thửa đất số 116 không có ngõ đi vào là do sai sót từ việc không cập nhật bản đồ địa chính khi có biến động của cơ quan thẩm quyền.

Mặt khác, GCNQSDĐ mang tên ông S, bà H đang có giá trị pháp lý (cấp sau GCNQSDĐ mang tên ông An L2) thể hiện thửa đất 116 có lối đi vào.

Như vậy, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Toà án cấp sơ thẩm thu thập thì Toà án cấp sơ thẩm đã xác thửa đất 116 có ngõ đi chung với các thửa đất 111, 112, 113, 114, 115 và xác định kích thước lối đi chung có chiều rộng là 1,65m, chiều dài là 10m, diện tích là 16,5m^2 đất, buộc ông A, bà L2 phải trả lại phần đất này để làm ngõ đi chung là có căn cứ.

Phần ngõ đi vào thửa đất của ông S, bà H không nằm trong diện tích của thửa đất số 115. Trên phần ngõ đi chung có các tài sản do ông A và bà L2 tạo lập gồm: sân lát gạch, bán mái tôn, gạch đỏ, tường gạch trụ bê tông; cổng sắt; khối tài sản nêu trên được chủ sử dụng thửa đất 115 xây dựng lên trên phần ngõ đi chung vào thửa 116 nhưng chủ sử dụng thửa đất 116 thời điểm đó buộc phải biết nhưng không có ý kiến gì. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm buộc ông S, bà H phải bồi thường cho ông A, bà L2 là 9.944.382 đồng là đúng pháp luật.

[2.2] Căn cứ vào hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, căn cứ vào diện tích đất thể hiện trong GCNQSDĐ của các bên được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền

cấp quyền sử dụng đất, căn cứ vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/3/2025, Toà án cấp sơ thẩm đã xác định diện tích đất hợp pháp được công nhận của ông S, bà H đối với thửa đất 116 là 270m^2, loại đất ở và xác định chủ sử dụng thửa đất 115 là ông A, bà L2 sử dụng trái phép 64,9m^2 đất thuộc thửa đất 116, buộc gia đình ông A phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần đất sử dụng trái phép 64,9m^2, buộc ông S bà H phải bồi thường cho ông A bà L2 72,9m^3 đất vượt lập trị giá 5.103.000 đồng là có căn cứ.

[2.3] Về chi phí tố tụng.

Toà án cấp sơ thẩm xác định chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản, chi phí đo đạc là 14.975.000 đồng, do ông S được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên ông A và bà L2 phải chịu ½ chi phí thẩm định và định giá tài sản là 7.487.000 đồng là đúng pháp luật. Việc ông A, bà L2 kháng cáo cho rằng ông bà không kiện, không thuê nên ông bà không có trách nhiệm phải chi phí đo đạc là không có căn cứ.

[3] Như vậy, các lý do kháng cáo của ông S, ông A, bà L2 là không có căn cứ. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông S, ông A, bà L2; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 01/2025/QĐ-SCBSBA ngày 25/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo của ông S, ông A, bà L2 không được chấp nhận nên ông S, ông A, bà L2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông A, bà L2 thuộc trường hợp người cao tuổi, xin miễn nộp tiền án phí phúc thẩm, thuộc trường hợp được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 1 Điều 29 của 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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Trần Thế S, ông Đặng Kim A, bà Trần Thị Minh L.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 01/2025/QĐ-SCBSBA ngày 25/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Thế S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba

trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0001501 ngày 09/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình. Ông Trần Thế S đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Đặng Kim A, bà Trần Thị Minh L được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 28/4/2026).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 LuậtThi hành án dân sựthì 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, 7a, 7b 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 nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Phòng Giám đốc, kiểm tra, thanh tra và thi hành án;
- TAND khu vực 7 - Ninh Bình;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án. VP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Phượng