

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 84/2025/DS-PT
Ngày 26 - 9 - 2025
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: Ông Nguyễn Đức Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Vũ Hà Nam và ông Lại Văn Tùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Đông - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Ninh Bình) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 72/2025/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 68/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H (tức D3), sinh năm 1950; nơi cư trú: Số nhà A, tổ A, phường Đ, thị xã P, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là phường X, tỉnh Phú Thọ); vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1980; nơi cư trú: Thôn G, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là xã T, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Lại Viết L (tên gọi khác Lại Văn L1), sinh năm 1934; nơi cư trú: Thôn C, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là xã T, tỉnh Ninh Bình); có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Vũ Minh T1, sinh năm 1956; nơi cư trú: Xóm L, thôn L, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là xã T, tỉnh Ninh Bình) và chị Phạm Thị M, sinh năm 1987; nơi cư trú: Thôn C, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là xã T, tỉnh Ninh Bình); có mặt chị M, vắng mặt ông T1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Phạm Hồng K -

Luật sư của Công ty L5, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hà Nam; người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Tuấn A - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T; người đại diện theo ủy quyền: Bà Lại Thị Ngọc T2 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T và Ủy ban nhân dân xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam; người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Đức V - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L; người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Xuân Q - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hà Nam và Ủy ban nhân dân xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam là Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Ninh Bình; người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Q1, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

+ Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1961 và bà Đỗ Thị T3, sinh năm 1964; cùng nơi cư trú: Thôn Y, xã Y, huyện Ý, tỉnh Nam Định (nay là xã T, tỉnh Ninh Bình); đều vắng mặt.

+ Anh Đỗ Văn L2, sinh năm 1972; nơi cư trú: Số nhà A, tổ B, phường S, quận L, Thành phố Hà Nội (nay là phường P, Thành phố Hà Nội); vắng mặt.

+ Anh Đỗ Văn P, sinh năm 1975; nơi cư trú: P, nhà C, ngách D, đường N, phường G, quận L, Thành phố Hà Nội (nay là phường B, Thành phố Hà Nội); vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị V1, sinh năm 1955; nơi thường trú: Tổ G, phường H, thành phố P, tỉnh Hà Nam (nay là phường P, tỉnh Ninh Bình); chỗ ở: Thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là xã T, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Đình K1, sinh năm 1936; bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1947; bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1952; chị Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1980; anh Lại Văn D, sinh năm 1990 và chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1991; cùng nơi cư trú: Thôn G, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là xã T, tỉnh Ninh Bình); đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K1, chị N, chị T3, anh L2, anh P, bà C, bà T4, bà V1: Chị Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1980; nơi cư trú: Thôn G, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là xã T, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T: Anh Lại Văn D, sinh năm 1990; nơi cư trú: Thôn C, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là xã T, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

- Người làm chứng:

+ Ông Nguyễn Đăng K2, sinh năm 1941; bà Trịnh Thị M1, sinh năm 1941; ông Đỗ Quang T5, sinh năm 1932; cùng nơi cư trú: Thôn G, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là xã T, tỉnh Ninh Bình); đều vắng mặt.

+ Ông Lại Văn T6, sinh năm 1946; bà Nguyễn Thị T7, sinh năm 1932; bà Trần Thị N1, sinh năm 1936; ông Lại Hồng S, sinh năm 1962; bà Nguyễn Thị

L3, sinh năm 1936; cụ Nguyễn Văn K3, sinh năm 1925; bà Nguyễn Thị T8, sinh năm 1971; cùng nơi cư trú: Thôn C, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là thôn C, xã T, tỉnh Ninh Bình); có mặt cụ K3, bà L3, các đương sự khác đều vắng mặt.

+ Ông Phạm Văn C1, sinh năm 1947; nơi cư trú: Thôn C, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là thôn C, xã T, tỉnh Ninh Bình); có mặt.

- **Người kháng cáo:** Ông Lại Viết L là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, cũng như diễn biến tại phiên toà sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Bà Nguyễn Thị H (tức D3) là con gái duy nhất của cụ Nguyễn Thị N2 (tức Bùi Thị N3) và cụ Nguyễn Văn T9; cụ T9 và cụ N3 không có con riêng hay con nuôi. Năm 1953, cụ T9 chết trong cuộc kháng chiến chống Pháp và được công nhận liệt sỹ. Khoảng năm 1955, cụ N3 có mua thửa đất (sau này là thửa số 26, tờ bản đồ số 2 năm 1986, nay là một phần thửa đất số 14, tờ bản đồ PL3) tại thôn V (nay là thôn C), xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam của cụ Ký T10; thửa đất này có diện tích là 378m² (trong đó đất thổ cư là 150m² và đất ao là 228m²), đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận tạm thời sử dụng đất số 1150/GCN/ĐK ngày 01/12/1986 cho cụ Nguyễn Thị N2. Cụ N2 làm nhà và sinh sống cùng bà H trên thửa đất này từ năm 1955. Khoảng năm 1956, cụ N2 có chung sống với cụ Lại Văn G (là chú ruột của ông Lại Viết L), đến khoảng năm 1960 thì cụ G chết. Trong quá trình chung sống, giữa cụ N2 và cụ G không có người con chung nào. Sau khi cụ G chết, cụ N2 tiếp tục sinh sống trên thửa đất này.

Khoảng năm 1987, do có ý định đi ở với con gái, nên cụ N2 bán thửa đất trên cùng nhà và cây cối cho cụ Nguyễn Đình C2 (cụ C2 mua để cho con trai ở). Cụ N2 đã giao nhà và đất cho cụ C2 quản lý, sử dụng; đồng thời hai bên đã có đơn đề nghị UBND xã L để sang tên cho cụ C2. Tuy nhiên, khi cụ C2 đến ở thì phát sinh tranh chấp với ông L, nên cụ C2 đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm giải quyết. Tại bản án số 01 ngày 12/01/1993 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm đã quyết định: *“Chấp nhận đề nghị của ông Nguyễn Đình C2. Buộc ông Lại Văn L1 phải trả lại cây cối, hoa màu và 1 gian 2 trái nhà tranh tre trên mảnh đất số thửa 26 tờ bản đồ số 2 xã L có tổng diện tích là 278m² cho ông Nguyễn Đình C2 được quyền sở hữu và sử dụng. Đề nghị UBND xã L căn cứ pháp luật hiện hành sang tên trước bạ cho ông C2 để ông C2 làm nghĩa vụ với mảnh đất đó theo pháp luật”*. Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm, ông L1 đã làm đơn kháng cáo. Tại Bản án số 32 ngày 19/4/1993 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Hà đã quyết định: *“Hủy toàn bộ án sơ thẩm số 01 ngày 12/01/1993 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm. Giao cho cấp sơ thẩm điều tra xem xét lại từ giai đoạn đầu, theo hướng nhận định trên, với Hội đồng xét xử khác”*. Tuy nhiên, từ đó cho đến nay không có Tòa án hay cơ quan có thẩm quyền nào giải quyết tiếp vụ kiện trên. Do hợp

đồng mua bán nhà đất giữa cụ N2 và cụ C2 đã được Tòa án tỉnh Nam Hà xác định là vô hiệu, nên việc mua bán giữa cụ N2 và cụ C2 không có giá trị. Năm 1995, do cụ N2 đã cao tuổi bà H đón cụ N2 lên ở cùng với gia đình bà H tại phường Đ, thị xã P, tỉnh Vĩnh Phúc để tiện chăm sóc; đến năm 1998, cụ N2 chết, không để lại di chúc. Bản thân bà H đã có nơi ở, nên chưa có nhu cầu sử dụng nhà và đất của cụ N2 để lại. Lợi dụng khu nhà đất không có người trông coi, nên ông L1 đã phá nhà của cụ N2, lấn chiếm khu đất này và đã xây nhà kiên cố. Khi phát hiện ra sự việc, bà H đã yêu cầu ông L1 phải trả cho bà thừa đất của cụ N2 mà ông L1 đã chiếm, nhưng ông L1 cố tình không trả với lý do ông được thừa kế của chú ruột là cụ Lại Văn G. Vì vậy, bà H đã làm đơn đề nghị UBND xã L giải quyết, nhưng không thành. Nay, bà H đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm giải quyết, buộc ông L1 phải trả lại cho bà H thừa đất số 14, tờ bản đồ PL3.

Ông Lại Viết L là cháu gọi cụ Lại Văn G bằng chú ruột. Do bố mẹ ông L mất sớm nên cụ G và cụ Phạm Thị B (vợ cụ G) đón về nuôi từ năm 1945 và coi như con. Cụ G và cụ B không có con chung nên cụ G lấy vợ hai (cụ Đỗ Thị T11) và có 01 người con chung; tuy nhiên cụ T11 và người con chung đã chết từ những năm 1947 - 1948. Đến năm 1958, cụ G có qua lại với cụ Bùi Thị N3 nhưng hai người không có đăng ký kết hôn và cũng không có con chung. Đến năm 1961 cụ G chết, cụ N3 tiếp tục sinh sống cùng gia đình ông L trên cùng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 03 năm 2000; còn bà H sinh sống cùng với cụ Q2 (chú ruột) và đi công tác, lấy chồng ở Vĩnh Phúc. Đến khoảng năm 1990, bà H đón cụ N3 lên Vĩnh Phúc ở cùng, đến khoảng năm 1994 - 1995 cụ N3 chết.

Về nguồn gốc thừa đất hiện đang tranh chấp: Một phần do cụ G và cụ B được cụ C6 và cụ C5 (là bố mẹ nuôi) cho, phần còn lại là mua một gian hai trái nhà gianh khoảng 30m² của cụ Trương B1 (Đỗ Quang C3) từ trước năm 1948. Năm 1961, ông L tham gia kháng chiến chống Mỹ không có nhà, cụ G và cụ B có làm di chúc để lại toàn bộ tài sản bao gồm cả thừa đất này cho ông L. Trong quá trình sử dụng, ông L và gia đình đã tôn tạo, san lấp, vượt lập để có được tổng diện tích 847m² như hiện nay. Từ năm 1990, cụ N3 đi ở cùng bà H và không quay về nữa. Năm 1993, ông đã xây dựng 4 gian nhà trên phần diện tích đất này, cụ N3 và bà H đều biết nhưng không phản đối. Trong quá trình sử dụng đất, ông cũng là người nộp thuế nhà đất cho thửa đất này và thực tế tại bản đồ năm 1999 - 2000 toàn bộ diện tích 847m² (trong đó NTS: 390m², ONT: 144m², CLN: 313m²) đều đứng tên ông L. Năm 2005, chính quyền huyện T tiến hành đo đạc đất và kết quả gia đình ông thừa 14m² đất, ông cũng là người đóng tiền phạt. Năm 2016, khi Nhà nước mở rộng đường ĐT 499B, gia đình ông cũng đã hiến 21m² đất cho Nhà nước làm đường; việc hiến đất này đã được UBND xã L xác nhận.

Từ các lý do như trên, ông khẳng định ông có quyền sử dụng đối với toàn bộ diện tích 847m² tại thửa đất số 14, tờ bản đồ PL3 năm 2000, trong đó có bao gồm diện tích đất 378m² tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 2 năm 1986. Vì vậy, ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan (chị Nguyễn Thị Hồng T) xác định: Cụ Nguyễn Đình C2, sinh năm 1914 (chết năm 1998) và cụ Phùng Thị S1, sinh năm 1920 (chết năm 1982); hai cụ sinh được 5 người con gồm ông Nguyễn Đình K1, sinh năm 1936, bà Nguyễn Thị T12, sinh năm 1938 (chết năm 2012), bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1947, ông Nguyễn Đình T13, sinh năm 1952 (chết năm 2009) và bà Nguyễn Thị V1, sinh năm 1955. Bà Nguyễn Thị T12 lấy ông Đỗ Văn T14, sinh năm 1935 (chết năm 2017) và có 5 người con là Đỗ Thị N, Đỗ Thị T3, Đỗ Văn L2, Đỗ Văn P và Đỗ Văn T15 (đã chết, không có vợ, con). Ông Nguyễn Đình T13 có lấy bà Nguyễn Thị T4 và có 2 người con chung là Nguyễn Đình T16 (đã chết, không có vợ, con) và Nguyễn Thị Hồng T. Năm 1987, cụ Nguyễn Đình C2 có mua thửa đất số 26, tờ bản đồ số 02, tại thôn V (nay là thôn C), xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam của cụ Nguyễn Thị N2 với số tiền 50.000 đồng (tương đương với 2.000kg thóc). Cụ C2 đã giao đủ tiền cho cụ N2 và cụ N2 đã giao nhà, đất cho cụ C2 quản lý, sử dụng; sau đó, cụ N2 và cụ C2 có đơn đề nghị UBND xã L làm thủ tục chuyển nhượng cho cụ C2 nên đã xảy ra tranh chấp với ông Lại Văn L1. Cụ C2 đã khởi kiện vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng nhà đất” với ông L1. Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm và Tòa án nhân dân tỉnh Nam Hà đã giải quyết như nguyên đơn đã trình bày. Do hợp đồng mua bán nhà đất giữa cụ N2 và cụ C2 đã được Tòa án tỉnh Nam Hà xác định là vô hiệu nên việc mua bán giữa cụ N2 và cụ C2 không có giá trị. Hiện nay, cụ C2 đã chết; chị T và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của cụ C2 cũng không đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết đối với vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa cụ C2 và ông L1 nữa, mà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa bà H với ông L1 theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (anh Lại Văn D và chị Nguyễn Thị T) cùng trình bày: Anh D1 là cháu nội của ông Lại Viết L. Khoảng đầu năm 2020, ông L có cho vợ chồng anh chị một phần đất thuộc thửa đất số 14 tờ bản đồ PL3 (theo đo đạc 2001) với diện tích khoảng hơn 90m² (cho bằng miệng, không có giấy tờ gì). Sau khi được ông L cho đất, khoảng tháng 02 năm 2020, anh chị tiến hành xây dựng một ngôi nhà cấp 4 trên phần đất được cho (dạng nhà ống, gồm 01 phòng khách, 01 phòng ngủ, bếp và công trình phụ khép kín), tổng diện tích khoảng hơn 90m², với số tiền hơn 500.000.000 đồng. Nguồn tiền xây dựng là của vợ chồng. Trong quá trình xây dựng nhà, anh chị có được Ủy ban nhân dân xã L mời lên làm việc với lý do đất hiện đang có tranh chấp giữa ông Lại Viết L và bà Nguyễn Thị H. Ủy ban nhân dân xã L đã lập biên bản yêu cầu anh chị dừng thi công xây dựng nhà, nhưng anh chị vẫn tiếp tục xây dựng nhà với lý do phần đất ông L cho là đất của các cụ để lại cho ông L theo di chúc của cụ G và cụ B mà ông L đã ở và sử dụng từ năm 1987 cho đến nay. Trong quá trình ở và sử dụng, không có việc giải quyết dứt điểm về việc tranh chấp này; chính vì thế anh chị vẫn tiếp tục xây dựng để ở và sử dụng thuận tiện cho việc chăm sóc ông L tuổi cao sức yếu. Anh chị đề nghị Tòa án giải quyết dứt điểm để ông L hoàn thành đúng với di nguyện của các cụ. Do hiện nay chị T đang đi làm ăn xa, không thể tham gia giải quyết vụ án tại Tòa án được nên chị uỷ quyền cho anh D1 thay chị giải quyết vụ án tại Tòa án.

Tại Biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 14 tháng 4 năm 2021, ông Nguyễn Đăng K2 trình bày: Ông K2 nguyên là Phó Chủ tịch UBND xã L, Trưởng Công an xã giai đoạn 1982 - 1983, Chủ tịch UBND xã L giai đoạn 1984 - 1988 và là người cùng xã với ông Lại Viết L, bà Nguyễn Thị H (con cụ Nguyễn Thị N2) nhưng không có quan hệ họ hàng gì. Trong thời gian công tác tại xã, ông biết được nguồn gốc của thửa đất hiện nay ông L và bà H đang tranh chấp là của cụ Ký T10 bán cho cụ Nguyễn Thị N2 (mẹ đẻ của bà H). Sau đó, cụ N2 làm nhà và sinh sống trên thửa đất này cùng với bà H, ông không thấy cụ G sinh sống ở đây. Khoảng năm 1986, cụ N2 đã được UBND xã L phê duyệt trình UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận tạm thời sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng đất, cụ N2 đã nhiều lần lên báo ông mua lại thửa đất của cụ N2, nhưng do không có điều kiện nên ông không mua. Trong quá trình công tác, ông không biết cụ G ở đâu và cũng không biết cụ G mất năm nào. Từ khi ông công tác đến khi ông nghỉ hưu thì không thấy ông L có liên quan gì đến thửa đất trên.

Tại Biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 14 tháng 4 năm 2021, bà Trịnh Thị M1 trình bày: Bà là người cùng xã với ông Lại Viết L và cụ Nguyễn Thị N2, nhưng không có quan hệ họ hàng gì. Trong khoảng thời gian từ năm 1969 đến năm 1989, bà có bán hàng (cửa hàng của Hợp tác xã mua bán xã L) ở chỗ Q (nay là C), cách thửa đất của cụ Nguyễn Thị N2 một nhà là nhà bà C4. Quá trình bán hàng ở đây, bà được biết cụ N2 và con gái là bà Nguyễn Thị H sống trên thửa đất này, ngoài ra không có ai khác. Sau này, bà H đi công tác và lấy chồng có đón cụ N2 lên ở cùng, nhà cửa và đất cát của cụ N2 vẫn đóng cửa để đó không có ai sử dụng. Sau đó, ông L có đến đây ở. Về nguồn gốc thửa đất thì bà không rõ, sau này bà được biết thửa đất trên cụ N2 đã bán cho ông Nguyễn Đình T13, cụ thể việc mua bán như thế nào thì bà không rõ.

Tại Biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 14 tháng 4 năm 2021, ông Đỗ Quang T5 trình bày: Ông là người cùng xã với ông Lại Viết L và bà Nguyễn Thị H (con gái cụ Nguyễn Thị N2), nhưng không có quan hệ họ hàng gì. Nguồn gốc thửa đất hiện nay ông L và bà H đang tranh chấp là của các cụ để lại cho bố ông là cụ Đỗ Quang P1 (tên thường gọi là cụ Ký T10), trước đây đó là chân ruộng cao, sau đó bố ông có san lấp một phần để dựng lều bán nước và để trồng coi ruộng. Khoảng sau năm 1954, do không còn nhu cầu sử dụng, nên bố ông đã bán thửa đất trên cho cụ Nguyễn Thị N2. Sau khi mua đất của bố ông, cụ N2 có làm nhà và sinh sống trên thửa đất này. Khi mua đất thì cụ N2 là người mua đất, còn lúc đó cụ N2 và cụ G đã chung sống với nhau chưa thì ông không rõ.

Tại Biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 15 tháng 4 năm 2021, ông Lại Văn T6 trình bày: Ông là người cùng xã với cụ Nguyễn Thị N2, nhưng không có quan hệ họ hàng gì, còn ông Lại Viết L là người cùng họ với ông. Bố ông là Lê Văn H1, vào khoảng năm 1954, bố ông có mua thửa đất hiện nay ông đang ở và gần thửa đất của cụ N2. Đến năm 1960, ông mới chuyển về đây để sinh sống. Từ khi ông chuyển về đây sinh sống, ông đã thấy cụ N2 và con gái là bà H sinh sống ở đây trong ngôi nhà 1 gian 2 trái quay mặt ra đường, còn cụ G thỉnh thoảng mới đi lại vì cụ G lúc đó đã có vợ là cụ Phạm Thị B. Về nguồn gốc thửa đất cụ N2 và bà H sinh sống ông không rõ, mà chỉ thấy mọi người gọi là

“Đất bà N2”. Sau đó, ông được biết do tuổi cao, sức yếu, cụ N2 đã đi theo con gái là bà H sinh sống cho đến lúc cụ N2 mất. Trước khi đi theo con gái, cụ N2 đã bán thửa đất trên cho cụ Nguyễn Đình C2. Sau đó, ông đi thoát ly đến năm 1988 thì không thấy cụ C2 ở đây nữa, còn sau khi cụ N2 đi theo con gái thì mới thấy ông L ra đây ở.

Tại Biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 15 tháng 4 năm 2021, bà Nguyễn Thị T7 trình bày: Bà là người cùng làng với ông Lại Viết L, không có mâu thuẫn gì; còn cụ Nguyễn Thị N2 là chị dâu của bà. Bà lấy chồng là ông Nguyễn Văn T17 (em chồng cụ N2) năm 1962; khi lấy ông T17 về, bà đã thấy cụ N2 và bà H sinh sống trên thửa đất tại thôn C, xã L, lúc đó cụ G đã chết. Bà được nghe kể lại thửa đất trên là của cụ N2 mua trước khi ở với cụ G. Cụ N2 đã sinh sống trên thửa đất đó cho đến năm 1995, lúc đó cụ N2 đã già yếu, không có người chăm sóc, nên đã đi theo con gái là bà H lên sinh sống ở Vĩnh Phúc và mất ở trên đó. Sau đó, nhà ông L mới ra đó ở, bà H đã về đòi nhiều lần nhưng ông L không trả. Bà H không có chỗ thờ cúng bố mẹ, nên phải thờ cúng nhờ tại nhà bà.

Tại Biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 20 tháng 4 năm 2021, bà Trần Thị N1 trình bày: Bà với ông Lại Viết L và bà Nguyễn Thị H là hàng xóm, người cùng làng, nhưng không có quan hệ họ hàng gì và cũng không có mâu thuẫn gì. Năm 1962, bà kết hôn với ông Phạm Văn C4 và về sinh sống tại thôn C, xã L. Khi bà về đây sinh sống, bà đã thấy cụ N2 và bà H sinh sống trên thửa đất này, lúc đó cụ N2 và bà H sinh sống trong một căn nhà 1 gian 2 trái giáp vách nhà bà. Khi bà về thì cụ G đã chết, còn lúc đó ông L đi bộ đội chưa về. Cụ N2 là người đứng ra nhận mốc giới với gia đình bà. Sau đó, bà H lớn và đi làm ăn xa, còn cụ N2 vẫn sống một mình trên thửa đất này cho đến khoảng năm 1995, bà H đón cụ N2 lên ở cùng cho đến khi cụ N2 mất. Mãi sau này khi cụ N2 đi theo con gái thì ông L mới ra đây phá dỡ nhà lá của cụ N2 và lấp ao trồng cây trên thửa đất này, sau đó có làm một nhà cấp 4 giáp nhà ông D2. Về nguồn gốc thửa đất mà cụ N2 sinh sống bà không rõ là ở đâu, của ai; bà chỉ biết có cụ N2 và bà H sinh sống từ khi bà về đây đến khi cụ N2 theo bà H đi nơi khác sinh sống. Bà cũng có nghe nói về việc ông Nguyễn Đình C2 có mua đất của cụ N2, còn việc mua bán cụ thể như thế nào bà không rõ. Sau này, bà có thấy ông L ra đây nhận đất và nói là cháu của cụ G, là người thừa kế của cụ G, nên được hưởng đất này.

Tại Biên bản xác minh ngày 07 tháng 12 năm 2020, Biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 20 tháng 4 năm 2021 và trong quá trình xét xử, ông Lại Hồng S trình bày: Ông nguyên là Bí thư chi bộ thôn V (cũ) thời kỳ năm 1993, ông không có quan hệ họ hàng gì với bà H, còn là họ hàng với ông L. Về nguồn gốc thửa đất hiện nay ông L và bà H đang tranh chấp thì ông không rõ, vì lúc đó ông còn nhỏ. Sau này lớn lên ông có thấy cụ N2 sinh sống ở thửa đất này, còn bà đã Huệ đi học; sau đó đi làm ăn xa. Ông được biết khi còn sống cụ N2 đã bán thửa đất trên cho cụ Nguyễn Đình C2, còn việc mua bán cụ thể như thế nào thì ông không rõ. Sau đó, giữa cụ C2 và nhà ông L có xảy ra tranh chấp, kiện tụng tại Tòa án. Ông L có đi xin xác nhận của những người dân trong địa

phương, sau đó mang đến nhờ ông ký xác nhận; bản thân ông không được chứng kiến việc những người dân này ký vào đơn xin xác nhận của ông L.

Tại Biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 22 tháng 4 năm 2021, bà Nguyễn Thị L3 trình bày: Bà không có quan hệ họ hàng gì với ông L, cụ N2, chỉ là người cùng làng và cũng không có mâu thuẫn gì với ông L, cụ N2. Từ khi còn nhỏ đến lớn lên, bà được biết cụ G có thửa đất tại thôn C, trước đây trên thửa đất này có một nhà lá 1 gian 2 trái. Sau đó, cụ N2 về ở với cụ G và ở trên thửa đất này. Về nguồn gốc thửa đất trên bà được biết là cụ G mua của một người ở thôn G, còn việc mua bán cụ thể như thế nào bà không rõ. Sau đó cụ G mất thì ông L ra ở và tạo lập mảnh đất này. Quan hệ giữa ông L và cụ G là chú cháu ruột, cụ G nuôi dưỡng và cho ông L đi học, sau lớn thì ông L đi bộ đội. Bà cũng được biết trước đây cụ N2 đã bán mảnh đất trên cho một người ở thôn G, còn bán cho ai thì bà không rõ.

Tại Biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 20 tháng 4 năm 2021, cụ Nguyễn Văn K3 trình bày: Cụ là người cùng thôn với ông L và cụ N2 (Dúi), không có quan hệ họ hàng và cũng không có mâu thuẫn gì. Cụ N2 lấy cụ Nguyễn Văn T9 và có một con chung là bà H, sau đó cụ T9 hy sinh. Sau đó, cụ N2 về ở với cụ G, không có cưới hỏi gì, lúc này cụ G đã có vợ là cụ Phạm Thị B. Sau khi lấy cụ G, thì cụ N2 và cụ G ra thửa đất hiện nay ông L và bà H đang tranh chấp để sinh sống. Nguồn gốc thửa đất này là đất ruộng của cụ G tôn tạo nên. Khoảng năm 1960 thì cụ G mất, cụ N2 và bà H vẫn ở trên thửa đất này. Sau đó đến nay ai quản lý, sử dụng mảnh đất trên cụ không rõ.

Tại Biên bản xác minh ngày 07 tháng 12 năm 2020, bà Nguyễn Thị L3 trình bày: Bà sinh sống tại địa phương từ nhỏ cho đến nay, bà là người cùng làng biết cụ G và cụ B có nhận nuôi ông L (là cháu ruột) từ khi còn nhỏ, nuôi ăn học, lớn lên đi bộ đội và sau đó lấy vợ cho ông L. Ông L và bà T18 cùng sống với cụ G và cụ B trên mảnh đất này. Từ khi bà còn bé (trước năm 1948) đã thấy cụ G và vợ cả là cụ B, vợ hai là cụ T11 cùng sinh sống bằng nghề kéo vỏ bèo trên mảnh đất ông L đang ở hiện nay. Trên mảnh đất lúc đó chỉ có 1 căn nhà lá 1 gian 2 trái. Cụ N2 là người làng Đ lấy chồng là cụ T9 - bộ đội cũng là người thôn C, sau này mất trong chiến tranh. Cụ T9 và cụ N2 có một người con gái tên là H sinh khoảng năm 1950. Khoảng năm 1958, khi cụ T11 bỏ đi thì cụ N2 mới về ở cùng cụ G tại căn nhà 1 gian 2 trái này, không thấy cưới xin gì. Đến khoảng năm 1961 thì cụ G mất, cụ N2 tiếp tục sinh sống trên mảnh đất này cùng với cụ B và vợ chồng ông L. Sau này khoảng năm 1992, bà có nghe nói cụ N2 bán đất cho cụ C2 thôn G, rồi sau đó thấy cụ C2 kiện tụng đòi đất của ông L. Bà không rõ tòa xử ra sao, nhưng không thấy cụ C2 đòi đất nữa mà vẫn thấy ông L ở trên đất này. Trước thời gian kiện tụng với cụ C2 năm 1992 vài năm, cụ N2 đã bỏ đi không ở trên mảnh đất đó, tuy nhiên bỏ đi vào thời gian nào thì bà không nhớ chính xác, nghe mọi người nói là cụ N2 chuyển đến ở cùng với con gái. Trong thời gian ở trên đất, cụ N2 không tạo lập thêm tài sản gì, trên đất vẫn chỉ có một gian nhà một gian hai trái. Ông L đã sinh sống ổn định trên đất từ khi cụ N2 bỏ đi cho đến nay. Từ khi cụ N2 chuyển đi thì vợ chồng ông L và bà T18 vẫn ở trên

mảnh đất đó cho tới nay. Sau khi cụ N2 bỏ đi thì không thấy cụ N2 hay chị H con gái cụ N2 quay lại lần nào nữa.

Tại Biên bản xác minh ngày 17 tháng 12 năm 2020, bà Trần Thị N1 trình bày: Bà lấy ông Phạm Văn C4 về ở trên mảnh đất giáp ranh với thửa đất nhà ông L từ năm 1962 cùng với bố mẹ ông C4. Mảnh đất giáp ranh với nhà bà ban đầu cụ Lại Văn G và cụ Phạm Thị B (vợ cả) và cụ T11 (vợ hai) là những người đầu tiên sinh sống trên đoạn đường này, trên đất có 1 căn nhà 1 gian 2 trái diện tích khoảng 20m². Sau này, cụ T11 bế con đi không thấy quay về thì cụ Bùi Thị N3 (tức cụ D3) mới theo cụ G về ở trên đất này. Tháng giêng năm 1962, cụ G mất. Những năm sau này, bà vẫn thấy cụ B ở cùng cụ N3 trông con cho vợ chồng ông L, cho đến khi cụ B mất (khoảng năm 1979). Khi ông L đi bộ đội về thì vợ chồng ông L bà T18 về tiếp quản và sống trên mảnh đất này cùng với cụ N3. Năm 1980, khi bà làm nhà, nước có chảy sang phần đất mà vợ chồng ông L và cụ N3 sống, cụ N3 không tự mình giải quyết mà vẫn gọi ông L ra nói chuyện với gia đình bà. Sau này cụ N3 bỏ đi không thấy quay lại, cụ N3 bỏ đi thời điểm nào bà không nhớ. Tuy nhiên, bà cũng chưa bao giờ thấy gia đình ông L đánh đuổi cụ Nhỡ ra khỏi nhà. Đến năm 1992, gia đình ông L bị cụ C2 ở thôn G kiện tụng. Ông L có nhờ chồng bà là ông Phạm Văn Chính xác N4 về nguồn gốc đất. Trong thời gian cụ N3 sống tại mảnh đất này, trên mảnh đất vẫn chỉ có 1 căn nhà lá 1 gian 2 trái từ thời xưa, cụ N3 không tạo lập thêm tài sản gì. Đến khi cụ N3 chuyển đi căn nhà lá bị sập do bão thì vợ chồng ông L mới dọn dẹp sửa chữa và sau này xây căn nhà cấp 4 vẫn còn tồn tại đến nay. Sau thời điểm bị cụ C2 ở thôn G kiện tụng năm 1992 và được Tòa án phân xử thì bà không thấy ai đến tranh chấp đất với gia đình ông L nữa và gia đình ông L ở ổn định trên mảnh đất đó đến nay. Năm 1993, ông L xây căn nhà cấp 4 trên đất (vẫn còn tồn tại cho đến nay), mẹ con cụ N3 và bà H cũng không có ý kiến gì. Sau này khi mở đường, khoảng đất có căn nhà 1 gian 2 trái từ ngày xưa của cụ G và cụ B cũng bị lấy vào gần hết. Tuy nhiên, đến đầu năm 2020, khi nhà ông L cất thêm căn nhà cho cháu trai ở, bà H ủy quyền cho chị T về đòi đất, đổ đất đá chặn lối đi để cản trở việc xây dựng của gia đình ông L.

Tại Biên bản xác minh ngày 07 tháng 12 năm 2020, cụ Nguyễn Văn K3 trình bày: Cụ sinh sống tại địa phương từ nhỏ đến nay. Cụ là người cùng làng, từ nhỏ đi chăn trâu hay qua đất của cụ G và cụ B, biết cụ G và cụ B có nhận nuôi ông L (là cháu ruột) từ khi còn nhỏ, lớn lên đi bộ đội và sau đó lấy vợ cho ông L. Ông L và bà T18 cùng sống với cụ G và cụ B trên mảnh đất này. Từ khi cụ còn trẻ, trước năm 1945 đã thấy cụ G và vợ cả là cụ B, vợ hai là cụ T11 cùng sinh sống bằng nghề kéo vó bè trên mảnh đất ông L đang ở hiện nay. Trên mảnh đất lúc đó chỉ có 1 căn nhà lá 1 gian 2 trái đắp đất, đầu nhà có cây sung. Cụ N3 có một người con với cụ T9 người cùng làng tên là H, đến khi bà H lớn ra sống riêng thì cụ N3 (cụ D3) mới chuyển về sống với cụ G. Đến khoảng năm 1961, thì cụ G mất, cụ N3 tiếp tục sống trên mảnh đất này cùng với cụ B và vợ chồng ông L. Đến khoảng năm 1990 - 1991, cụ N3 đi khỏi địa phương, nghe mọi người nói lại là chuyển đến ở với con gái. Ông L đã sinh sống ổn định trên đất từ khi cụ N3 bỏ đi đến nay. Từ khi cụ N3 chuyển đi thì vợ chồng ông L bà T18 tiếp tục

ở trên mảnh đất cho tới nay. Sau khi cụ N3 bỏ đi thì không thấy cụ N3 hay bà H quay lại đòi đất của ông L.

Tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác định: Thửa số 26, tờ bản đồ số 2 năm 1986, hiện nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ PL3 theo đo đạc năm 2001, có tổng diện tích là 847m² (trong đó đất ONT: 144m², CLN: 313m², NTS: 390m²). Trên thửa đất này có: 01 nhà cấp 4, diện tích 36m² xây dựng khoảng năm 1993 của ông Lại Viết L; 01 nhà cấp 4 xây dựng tháng 3 năm 2020, diện tích 85m² của anh Lại Văn D; 01 nhà đang xây dựng (xây từ tháng 9 năm 2020), diện tích 131m² của ông Lại Viết L.

Xác minh tại chính quyền địa phương, UBND xã L cung cấp về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của hai hộ đang tranh chấp (thửa số 26, bản đồ số 2 năm 1986, hiện nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ PL3 theo đo đạc năm 2001), thì cụ Nguyễn Thị N2 có chồng là cụ Nguyễn Văn T9, cụ N2 và cụ T9 sinh được một người con tên là Nguyễn Thị H (Dùi), đến năm 1953 cụ T9 hy sinh. Khoảng năm 1955, cụ Nguyễn Thị N2 có nhận chuyển nhượng của bố đẻ ông Đỗ Quang T5, sinh năm 1932; địa chỉ: thôn G, xã L 01 thửa đất (thửa đất số 26, tờ bản đồ số 02 năm 1986). Sau đó, khoảng năm 1956 cụ N2 chung sống với cụ Lại Văn Đ1 (Lại Văn G) trên thửa đất này. Trước đó cụ Lại Văn G đã có 02 người vợ là cụ Phạm Thị B và cụ Đỗ Thị T11. Giữa cụ G và cụ B không có con chung, còn giữa cụ G và cụ T11 có 01 con chung nhưng đã bị giặc Pháp giết chết từ năm 1950. Giữa cụ G và cụ N2 cũng không có con chung mà nuôi con riêng của cụ N2 là bà H. Khoảng năm 1960, cụ G chết, cụ N2 tiếp tục sinh sống trên thửa đất này đến năm 1995.

Năm 1982, giữa cụ N2 và ông L (cháu gọi cụ G là chú ruột) có xảy ra tranh chấp đối với thửa đất trên. Tại Biên bản giải quyết đơn khiếu tố ngày 23/4/1982 của Ban Thanh tra huyện T đã công nhận cụ Nguyễn Thị N2 có quyền sử dụng đối với chiếc ao, nhà, đất có trong sổ địa chính của xã L. Đến năm 1995, cụ N2 đi theo con gái là bà Nguyễn Thị H lên sinh sống tại Vĩnh Phúc, đến năm 1998 thì cụ N2 chết. Khoảng từ 1994 - 1995, ông L đã ra khu đất trên phá dỡ nhà ở của cụ N2 và xây dựng các công trình trên thửa đất này. Năm 1993, nhà ông L được cân đối trừ ruộng giáp thửa đất của cụ N2. Vì vậy, theo đo đạc hiện trạng năm 2001, thửa đất trên thuộc thửa đất 14, PL3, diện tích 847m²; trong đó ONT: 144m², LNK: 313m², TSN: 390m², do ông L đứng tên kê khai.

Theo Giấy chứng nhận tạm thời sử dụng đất số 1150/GCN/ĐK ngày 01/12/1986 và bản đồ năm 1986, Danh sách đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất cho các hộ loại I đều xác định cụ Nguyễn Thị N2 (mẹ của bà H) có thửa đất số 26 tờ bản đồ số 2 diện tích 378m²; trong đó đất thổ cư là 150m², ao là 228m². Tại bản đồ 1986 thể hiện thửa đất số 26, tờ bản đồ số 02 mang tên bà D3, lý do là gọi theo tên con của cụ N2, về phần diện tích đất thổ cư ghi 130m² là do ghi nhầm, thực chất là 150m² theo Giấy chứng nhận tạm thời sử dụng đất là chính xác.

Về quá trình nộp thuế sử dụng nhà đất: Bà H (Dùi) đã nộp thuế đất đến năm 2001, sau đó có chính sách miễn thuế đối với gia đình chính sách, nên bà H

(D3) không phải nộp nữa. Đối với, nhà ông L cũng có nộp thuế, tuy nhiên do ông L đã có một khu đất ở riêng, nên việc ông L nộp thuế không xác định được ông L nộp thuế đối với thửa đất nào, hiện tại địa phương cũng không còn lưu giữ sổ nộp thuế. Vì vậy, đề nghị Tòa án xác minh tại Cơ quan thuế.

Được biết năm 1993 giữa ông Nguyễn Đình C2 và ông Lại Văn L1 (Lại Viết L) có xảy ra tranh chấp đối với thửa đất nêu trên, nhưng nội dung cụ thể như thế nào và kết quả giải quyết như thế nào thì địa phương không nắm rõ. Đến năm 2016, thực hiện kế hoạch nâng cấp cải tạo tuyến đường ĐH 02 (nay là đường Đ), ông L khi đó đang sử dụng thửa đất này đã hiến 21m² đất để làm đường.

Về quan điểm của đại diện UBND xã L: Căn cứ vào hồ sơ quản lý tại xã (Giấy chứng nhận tạm thời sử dụng đất số 1150/GCN/ĐK, ngày 01/12/1986 và bản đồ năm 1986, Danh sách đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất cho các hộ loại I); đề nghị Tòa án công nhận hộ bà Nguyễn Thị N2 có quyền sử dụng diện tích 378m², tại thửa số 26, bản đồ số 2 năm 1986, hiện nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ PL3 theo đo đạc năm 2001.

Quan điểm của những người có mặt tại phiên tòa sơ thẩm đều xác định:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (chị Nguyễn Thị Hồng T) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc ông Lại Viết L phải trả cho bà Nguyễn Thị H thửa đất số 26, bản đồ số 2 năm 1986 xã L. Buộc ông L và gia đình ông L tháo dỡ các công trình xây dựng trên thửa đất này để trả lại đất cho bà H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (chị Phạm Thị M, ông Vũ Minh T1) và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn (ông Phạm Hồng K) cùng trình bày: Thửa đất đang tranh chấp là của cụ Lại Văn G và cụ Phạm Thị B, có nguồn gốc được bố mẹ nuôi của cụ G (cụ Nguyễn Đình C5 và cụ Đỗ Thị C6) cho 05 miếng ao và được cụ Đỗ Quang C7 (Đỗ Quang P1) bán cho 3 gian nhà gianh, đất 04 miếng. Thửa đất này, cụ G và cụ B được cho và mua trước khi cụ G chung sống với cụ N2. Ông Lại Viết L là con nuôi của cụ G và cụ B nên được hưởng thừa kế của cụ G và cụ B. Vì vậy, phía bị đơn không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà H và công nhận thửa đất này là của ông L.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan (chị Nguyễn Thị Hồng T) trình bày: Do hợp đồng mua bán nhà đất giữa cụ Nguyễn Thị N2 và cụ Nguyễn Đình C2 đã được Tòa án tỉnh Nam Hà xác định là vô hiệu nên việc mua bán giữa cụ N2 và cụ C2 không có giá trị. Đến nay, là người đại diện cho những người thừa kế của cụ C2, chị không yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án trên nữa, mà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và ông Lại Viết L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (anh Lại Văn D) trình bày: Đề nghị Tòa án công nhận 90m² đất mà ông Lại Viết L đã cho vợ chồng anh là của vợ chồng anh.

Người làm chứng (ông Lại Hồng S) giữ nguyên quan điểm như đã trình bày và xác định chữ viết của cụ Nguyễn Thị H2 (mẹ đẻ của ông S) trong Đơn đề nghị xác nhận nhà đất của ông L là đúng chữ viết của cụ H2.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông Phạm Văn C1 trình bày: Ông có thời gian làm Chủ tịch xã L và là người cùng thôn với ông L, bà H. Thực hiện Quyết định 115/QĐ-UB ngày 15/02/1992 của UBND tỉnh H, gia đình ông L được giao chia theo tiêu chuẩn đất nông nghiệp có trừ vào đất vườn ao trong nhà hiện đang có tranh chấp theo đúng quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Ninh Bình) đã quyết định: Căn cứ vào các điều 166, 167, 168, 169 và 203 của Luật Đất đai năm 2013, các điều 166, 357, 468, 609, 610, 611, 612, 613, 623, 649, 650, 651, 660 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 147, 157, 165, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Lại Viết L phải trả cho bà Nguyễn Thị H 297m² đất (trong đó ONT: 90m², CLN: 207m²) thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 2 (nay là một phần thửa đất số 14, tờ bản đồ PL3). Ông Lại Viết L phải tháo dỡ phần nhà cấp 3, di dời vật liệu xây dựng; anh Lại Văn D và chị Nguyễn Thị T phải tháo dỡ phần nhà cấp 4 cùng các công trình để trả lại đất cho bà Nguyễn Thị H. Trên phần đất này, bà Nguyễn Thị H được sở hữu 04 cây bưởi, 02 cây cau và có trách nhiệm thanh toán cho ông Lại Viết L số tiền 1.520.000 đồng (một triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng).

Giao cho ông Lại Viết L được quyền sử dụng 60m² đất ONT thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 2 (nay là một phần thửa đất số 14, tờ bản đồ PL3). Trên phần đất này, ông Lại Viết L được sở hữu 01 nhà cấp 4.

(có Sơ đồ phân chia quyền sử dụng đất kèm theo và là một phần không thể tách rời của Bản án này).

Bà Nguyễn Thị H, ông Lại Viết L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền yêu cầu thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 12 tháng 6 năm 2025, ông Lại Viết L kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 29/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Ninh Bình); với lý do: Cấp sơ thẩm không đánh giá đúng bản chất vấn đề của vụ án, xét xử không khách quan, không xem xét và thẩm định chứng cứ và không giải quyết

yêu cầu của ông L. Nay, ông L yêu cầu xem xét lại bản án. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm với lý do: Thứ nhất, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về việc xác định người đại diện theo uỷ quyền; chị Nguyễn Thị Hồng T vừa là đại diện của nguyên đơn, vừa là đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (hộ gia đình ông Nguyễn Đình K1) mua đất của cụ Nguyễn Thị N2 (hai mối quan hệ trái ngược quyền và nghĩa vụ của nhau). Thứ hai, việc đánh giá chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa đầy đủ và không khách quan.

Quan điểm của người đại diện theo uỷ quyền cho bị đơn, nhất trí với quan điểm của Luật sư và bổ sung gia đình bà H là gia đình chính sách (con liệt sỹ) nên không phải nộp thuế đất.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa xác định: Quá trình thụ lý, giải quyết xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Hướng giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn (ông Lại Viết L); giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 026/2025/DS-ST ngày 29/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Ninh Bình. Về án phí dân sự phúc thẩm, miễn toàn bộ án phí cho ông Lại Viết L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 tụng tại phiên tòa, nghe Kiểm sát viên phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Việc các đương sự vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử theo thủ tục chung. Tại phiên tòa, người đại diện uỷ quyền của bị đơn (chị M) đề nghị đưa ông Phạm Văn C1 tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng trong vụ án được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về thẩm quyền, vụ án dân sự tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Ninh Bình) thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[3] Về nội dung vụ án: Theo nguyên đơn khai nhận thửa đất số 26, tờ bản đồ số 02 lập năm 1986 là của cụ Nguyễn Thị N2 (tức Bùi Thị N3) mua của cụ Đỗ Quang P1 (K) khoảng năm 1955. Bị đơn cho rằng nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp một phần do cụ G và cụ B được bố mẹ nuôi (là cụ C6, cụ C5) cho một phần còn lại là mua một gian nhà hai trái nhà gianh khoảng 30m² của cụ Trương B1 (Đỗ Quang C3) từ trước năm 1948.

[4] Xét kháng cáo của ông Lại Viết L, Hội đồng xét xử thấy: Bà Nguyễn Thị N2 kết hôn với ông Nguyễn Văn T9 (là Liệt sỹ) sinh được 01 người con chung là bà Nguyễn Thị H (tên gọi khác Nguyễn Thị D3). Bà N2 có thời gian chung sống như vợ chồng với ông Lại Văn G (là chú ruột của ông Lại Viết L, đã chết năm 1960) nhưng không có con chung. Năm 1982, bà N2 có đơn gửi UBND huyện T đề nghị giải quyết thửa đất đang tranh chấp từ năm 1956, do ông Lại Viết L (cháu ông Lại Văn G) thuê người đến đào lấp ao của bà N2. Ngày 19/5/1982, Ban thanh tra UBND huyện T lập biên bản giải quyết đơn của bà N2 với nội dung: *“Bà N2 lấy ông T9 sinh được 01 người con gái thì ông T9 đi bộ đội hy sinh, cô con gái đã thoát ly lấy chồng. Bà N2 lại lấy ông G nhưng không có con với ông G mà vẫn nuôi con gái riêng của mình trên mảnh đất mà ông G cùng bà N2 mua từ năm 1956 và đã được UBND xã cấp thêm đất ao tại L. Nay anh L với ông G là chú (anh L đã có nhà đất ở thôn V, L). Anh L đã tự động đến đào đất lấp ao của bà N2 với lý do là sau này bà N2 chết thì anh L sẽ quản lý nhà đất, ao của bà N2 để lại. Sau khi xem xét, phân tích sự việc, đối chiếu với đường lối, chính sách hiện hành Hội nghị thống nhất kết luận: Bà N2 là người có công làm nhà và sử dụng đất, ao từ năm 1956 đến nay là hợp lý. UBND huyện T công nhận quyền sử dụng chiếc ao, nhà đất có trong sổ địa chính của xã L là của bà Nguyễn Thị N2”*.

Đến năm 1986, Hội đồng đăng ký đất đai lập danh sách cấp Giấy chứng nhận tạm thời cho hộ bà N2 được sử dụng diện tích 378m² đất trong đó: 150m² đất thổ cư và 228m² đất ao, tại tờ bản đồ số 2, thửa số 26, đến ngày 01/12/1986 bà Nguyễn Thị N2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời số 1150/GCN/ĐK. Năm 1987, bà N2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình C2 để đi ở với bà Nguyễn Thị H (con gái duy nhất). Sau khi chuyển nhượng thửa đất, giữa ông L và ông C2 xảy ra tranh chấp. Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm xét xử sơ thẩm (tháng 01/1993) công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N2 và ông C2 là hợp pháp, ông L kháng cáo. Bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Hà (xét xử tháng 4/1993) tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án huyện Thanh Liêm, giao cho cấp sơ thẩm xét xử lại; tuy nhiên, từ đó đến nay không có kết quả xét xử lại. Đến nay, người đại diện theo ủy quyền của những người thừa kế của ông Nguyễn Đình C2 là chị Nguyễn Thị Hồng T xác định do hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà N2 và ông C2 đã được Tòa án tỉnh Nam Hà xác định là vô hiệu, nên việc mua bán giữa bà N2 và ông C2 không có giá trị. Chị T cùng người đại diện theo ủy quyền của ông L là chị M và ông T1 đều có ý kiến: Không đề nghị Tòa án giải

quyết lại đối với vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa ông C2 và ông L mà đề nghị giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà H với ông L theo quy định của pháp luật.

Do ông L ở trên đất nên tại bản đồ đo đạc hiện trạng năm 1999 thể hiện: thửa 14, PL3, diện tích $847,1m^2$ (trong đó: $T - 114,8m^2$, $V - 313,4m^2$, $Ao - 388,9m^2$), ghi L. Ngày 01/10/2004, UBND huyện T ban hành Quyết định số 754/QĐ-UBND phê duyệt phương án giải quyết các trường hợp sử dụng đất chưa hợp pháp ở xã L, trong đó có hộ ông Lại Viết L đang sử dụng: $847m^2$ (đất ở $144m^2$, v $313m^2$, ao $390m^2$), diện tích vi phạm: $469m^2$ (đất ở $14m^2$, đất v $313m^2$, đất ao $142m^2$), loại đất trước vi phạm: Mạ, thời điểm vi phạm: 1995; thu hồi $445m^2$; hợp pháp hoá: $14m^2$ (đất ở), thu số tiền 420.000 đồng (ông L đã nộp số tiền hợp pháp hoá trên).

Theo phương án đề nghị cấp giấy CNQSD đất đối với diện tích $847m^2$ (trong đó đất ONT: $144m^2$, BHK: $313m^2$, NTS: $390m^2$) cho ông L, nhưng do bà H có đơn đòi lại quyền sử dụng đất của ông L nên UBND huyện chưa cấp GCNQSD đất. Sau khi kiểm tra, rà soát lại, ngày 05/01/2022, UBND huyện T ban hành Quyết định số 05/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án điều chỉnh một phần nội dung Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 01/10/2004 của UBND huyện T, cụ thể: Không công nhận phương án xử lý diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại số thứ tự 3, thửa số 14, phụ lục số 3, thôn V, xã L đã được UBND huyện T phê duyệt tại Quyết định số 754/QĐ-UB ngày 01/10/2004. Lý do điều chỉnh: Xây dựng phương án chưa đúng nguồn gốc sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 14, phụ lục số C, thôn V, xã L sẽ được xem xét, giải quyết sau khi có kết quả giải quyết tại Bản án hoặc Quyết định của Tòa án nhân dân.

Không nhất trí với Quyết định số 05/QĐ-UBND nêu trên, ông L khiếu nại đến Chủ tịch UBND huyện T. Ngày 20/04/2022, Chủ tịch UBND huyện T ban hành Quyết định số 612/QĐ-UBND về việc giải quyết nội dung khiếu nại của ông L (lần đầu), theo đó giữ nguyên nội dung Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 05/01/2022 của UBND huyện T. Không nhất trí, ông L tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh H. Ngày 09/11/2022, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh H ban hành Quyết định số 2107/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại (lần 2), giữ nguyên quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch UBND huyện T. Sau đó ông L khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy các quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND huyện T (lần đầu) và Chủ tịch UBND tỉnh (lần hai), Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam đã xét xử sơ thẩm và Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm đều đã bác đơn khởi kiện của ông L.

Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn ông Lại Viết L xuất trình 01 Đơn đề nghị xác nhận nhà đất, trong đó những người làm chứng xác nhận thửa đất là của cụ Lại Văn G và cụ Phạm Thị B, nhưng hiện nay chỉ còn cụ Nguyễn Văn K3 và ông Lại Hồng S (có họ hàng với ông L) là còn sống, còn lại đều đã chết và

không có cơ quan có thẩm quyền nào xác nhận chữ ký là của họ. Ngoài ra phía bị đơn cho rằng đã sử dụng thửa đất trên ổn định từ năm 1995 đến nay, là người nộp thuế nhà đất, đứng tên kê khai thửa đất. Năm 2016, khi Nhà nước mở rộng đường ĐT 499B, gia đình ông đã tự nguyện hiến 21m² để làm đường. Với những tình tiết, chứng cứ ông L đưa ra không có cơ sở để công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông L đối với toàn bộ diện tích 847m². Trong khi đó bà N2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời từ năm 1986 và đứng tên trên bản đồ địa chính đối với diện tích 378m² (thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 2, bản đồ năm 1986).

Việc ông L tự ý kê khai đăng ký quyền sử dụng đất (chưa được cấp giấy chứng nhận) khi không có văn bản chuyển nhượng hoặc tặng cho của bà N2 là trái quy định tại khoản 2, khoản 5 Điều 46 Luật Đất đai năm 2003, đã không được UBND huyện công nhận. Nay bà N2 chết đi không để lại di chúc và chỉ có một người con duy nhất là bà Nguyễn Thị H được quyền thừa kế đối với toàn bộ tài sản của bà N2. Do đó, bà H có quyền khởi kiện yêu cầu ông Lại Viết L trả lại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 2 (năm 1986) và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã xem xét đến công sức quản lý, tôn tạo đất cho ông L, cụ thể: Năm 2016, Nhà nước mở rộng đường ĐT 499B, ông L (khi đó đang là người sử dụng đất) đã hiến 21m² đất để mở rộng đường; đến nay, chị T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng nhất trí với việc hiến đất này. Tuy nhiên, khi hiến đất làm đường, các cơ quan có thẩm quyền không xác định rõ loại đất nào, bản đồ năm 1986 cũng không thể hiện rõ vị trí, tọa độ của từng loại đất. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi cho đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định 21m² đất đã hiến để làm đường là đất ao và xác định diện tích còn lại là 357m² là phù hợp.

Trong thời gian bà N2 chuyển đi sinh sống cùng bà H, ông L đã ra quản lý và tôn tạo vượt lập thửa đất này. Vì vậy, xác định ông L có công sức gìn giữ, tôn tạo đối với thửa đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã tính công sức cho ông L được hưởng một phần diện tích đất ở là 60m² (giá trị là 144.000.000đồng), hiện có nhà của ông L trên đất ở là phù hợp, đảm bảo quyền lợi của ông L. Đối với diện tích 297m² (trong đó: 90m² đất ở và 207m² đất vườn) còn lại của bà N2 Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông L phải trả lại cho bà H là có cơ sở. Tuy nhiên, trên diện tích đất này vợ chồng anh Lại Viết D4, chị Nguyễn Thị T xây dựng 01 căn nhà cấp 4 (diện tích khoảng 90m²) vào tháng 02 năm 2020, đã bị UBND xã L yêu cầu dừng thi công nhưng vợ chồng anh D4 vẫn cố tình xây dựng và 01 căn nhà cấp 3 (khoảng hơn 60m²) do ông Lại Viết L xây vào tháng 9 năm 2020, UBND xã L cũng đã nhiều lần lập biên bản yêu cầu gia đình ông L đình chỉ việc xây dựng nhưng ông L không chấp hành. Ngày 04/11/2021, TAND huyện Thanh Liêm ban hành Công văn số 100/2021/CV-TA yêu cầu ông L dừng thi công và ngày 09/11/2021, UBND xã L đã ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, phạt tiền 4.000.000 đồng đối với ông L. Vì vậy, Tòa án sơ

thảm buộc ông Lại Viết L và vợ chồng anh D4 phải phá dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất đang có tranh chấp để trả lại 297m² đất cho bà H là có căn cứ.

Đối với lời khai của ông Phạm Văn C1 tại phiên toà khẳng định hộ ông L có chuyển đổi đất ngoài đồng vào đất vườn, ao; tuy nhiên, quá trình xác minh tại UBND xã L (nay là xã T) thì năm 1993 gia đình ông L được cân đổi trừ ruộng giáp thửa đất của hộ Nhỡ. Vì vậy, theo đo đạc hiện trạng năm 2001, thửa đất đang có tranh chấp thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ PL13, diện tích 847m²; trong đó có 144m² đất ONT, 313m² đất LNK và 390m² đất TSN.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thấy cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ của vụ án hoàn toàn khách quan, toàn diện, đầy đủ và đúng quy định của pháp luật. Việc Luật sư cho rằng cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ là chưa đầy đủ, không khách quan là không có căn cứ. Đối với ý kiến của Luật sư cho rằng cấp sơ thẩm chấp nhận chị Nguyễn Thị Hồng T là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn; đồng thời lại là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (gia đình ông Nguyễn Đình K1) là trái ngược, mâu thuẫn đối lập quyền và nghĩa vụ giữa bà H và gia đình ông K1, Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án, hộ gia đình ông K1 không đề Toà án tiếp tục giải quyết tranh chấp đất giữa ông Nguyễn Đình K1 và ông Nguyễn Viết L4 trước đó nên việc uỷ quyền tham gia tố tụng giữa ông K1 và chị T là đúng trình tự thủ tục và không vi phạm tố tụng. Vì vậy, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn đề nghị huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 29/5/2025 của Toà án nhân dân khu vực 5 - Ninh Bình là không có căn cứ chấp nhận.

Từ phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Lại Viết L.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do ông Lại Viết L là người cáo tuổi (trên 60 tuổi) và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông L theo quy định.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Toà án; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lại Viết L; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam (nay là Toà án nhân dân khu vực 5 - Ninh Bình).

Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lại Viết L.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Phòng GDKTTT&THA Tòa án tỉnh Ninh Bình;
- TAND khu vực 5, tỉnh Ninh Bình;
- VKSND khu vực 5, tỉnh Ninh Bình;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Bộ phận HCTP;
- Tòa Dân sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Đức Thủy