

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 95/2025/DS-PT
Ngày 03-12-2025
V/v: Tranh chấp đòi 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 Lại Văn Tùng

Các Thẩm phán: Ông Mai Anh Tuấn

Ông Nguyễn Thành Công

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Văn Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Minh Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 67/2025/TLPT-DS ngày 01-10-2025 về “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Ninh Bình) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 84/2025/QĐXXPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đinh Văn Q, sinh năm 1964 và bà Đinh Thị X, sinh năm 1971; cùng nơi thường trú: Thôn S, xã V, huyện N, tỉnh Ninh Bình (nay là thôn S, xã T, tỉnh Ninh Bình);

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Văn Q: Bà Đinh Thị X, sinh năm 1971; nơi thường trú: Thôn S, xã T, tỉnh Ninh Bình (theo văn bản ủy quyền ngày 24-9-2024);

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị T - Công ty L; địa chỉ: Số nhà B, đường T, T, phường H, tỉnh Ninh Bình;

- *Bị đơn*: Ông Phùng Văn V, sinh năm 1968 và bà Hoàng Thị Y, sinh năm 1968; cùng nơi thường trú: Thôn P, xã V, huyện N, tỉnh Ninh Bình (nay là thôn P, xã T, tỉnh Ninh Bình);

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn: Luật sư Phan Hồng A và Luật sư Hàn Lê H - Công ty L1 - Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: Số nhà A, L, quận T, Thành phố Hà Nội.

- *Người kháng cáo*: Ông Phùng Văn V và bà Hoàng Thị Y là bị đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Có mặt bà Đinh Thị X, Luật sư Nguyễn Thị T, ông Phùng Văn V, bà Hoàng Thị Y, Luật sư Hàn Lê H. Vắng mặt ông Đinh Văn Q, Luật sư Phan Hồng A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 21 tháng 11 năm 2024 và các lời khai của nguyên đơn ông Đinh Văn Q và bà Đinh Thị X đều trình bày như sau:

Gia đình ông Đinh Văn Q và bà Đinh Thị X có 01 thửa đất có diện tích là 250m² đất ở tại thửa số 1348 tờ bản đồ 6b bản đồ địa chính xã V, địa chỉ thửa đất: Thôn P, xã V, huyện N, tỉnh Ninh Bình. Thửa đất đã được UBND huyện N cấp quyền sử dụng vào ngày 25-5-2011 mang tên Đinh Văn Q. Nguồn gốc thửa đất là do ông Q và bà X nhận chuyển nhượng từ bà Đinh Thị M (hiện bà M đã chết). Trên thửa đất có 01 căn nhà cấp 4 đã cũ. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên gia đình vẫn khóa cửa để đó. Tuy nhiên, gia đình nhà ông Phùng Văn V, bà Hoàng Thị Y là hộ đang sinh sống giáp ranh với thửa đất nhà ông Q và bà X đã tự ý sang phá dỡ căn nhà và xây tường bao xung quanh thửa đất. Khi phát hiện ra hành vi của ông V, bà Y, gia đình ông Q và bà X đã đến nói chuyện với nhà ông V và báo cáo chính quyền địa phương. Ủy ban nhân dân xã đã tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng ông V vẫn cố ý chiếm dụng trái phép thửa đất của nhà ông Q và bà X và có hành vi chửi bới vợ chồng ông Q và bà X cùng cán bộ xã xuống đo đạc.

Nay ông Q và bà X khởi kiện, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Nho Quan giải quyết: Buộc vợ chồng ông Phùng Văn V và bà Hoàng Thị Y phải trả lại cho vợ chồng ông Q và bà X quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông V đang chiếm giữ trái phép tại thửa số 1348, tờ bản đồ 6b, có diện tích là 250m² đất ở, đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25-5-2011 mang tên Đinh Văn Q; địa chỉ thửa đất: Thôn P, xã V, huyện N, tỉnh Ninh Bình. Buộc vợ chồng ông V và bà Y phải tháo dỡ tường bao và thu hoạch toàn bộ các cây

có trên thửa đất.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn đã đứng lên chi toàn bộ hết 19.370.000 đồng và yêu cầu bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn theo quy định.

* Tại đơn đề nghị, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Phùng Văn V và bà Hoàng Thị Y trình bày: Gia đình ông V và bà Y có 01 thửa đất số 1050 tờ bản đồ 6b với diện tích 1.105m² trong đó 200m² đất ở, 905m² đất vườn, được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận ngày 05-6-1997. Địa chỉ thửa đất: Thôn P, xã V, huyện N, tỉnh Ninh Bình. Thửa đất này ông V và bà Y đã ở ổn định từ trước năm 1993. Từ khi được cấp giấy chứng nhận gia đình ông V và bà Y chưa có thực hiện các hình thức mua bán, cho, tặng hay quyền thừa kế cho ai và vẫn đang sử dụng bình thường.

Nay bà X, ông Q khởi kiện thì gia đình ông V và bà Y không chấp nhận vì đất nhà ông Q mua của bà M thuộc đất của nhà ông V và bà Y, căn nhà cấp 4 có trên đó mà trước đây bà M ở là của gia đình ông V và bà Y cho bà M mượn, vì bà M là vợ ông K (em trai ông V). Do căn nhà hư hỏng sập nên ông V và bà Y đã phá căn nhà vào khoảng năm 2022-2023, ông V và bà Y không nhớ chính xác. Tường rào của nhà ông V và bà Y với thửa đất đang tranh chấp được gia đình ông V và bà Y xây gần 20 năm nay. Tường rào phía trước thửa đất tranh chấp gia đình ông V và bà Y xây khi phá căn nhà cấp 4.

* Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ như sau:

Đối với thửa đất số 1348: Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp ngày 25-5-2011 cho ông Đinh Văn Q thì vợ chồng ông Q được quyền sử dụng 250m² đất ở tại thửa số 1348 tờ bản đồ 6b, Bản đồ địa chính xã V năm 1997, có tứ cận và các chiều cụ thể như sau: Phía Bắc giáp đường liên thôn dài 12,5m; phía Nam giáp thửa 557 dài 12,5m; phía Đông giáp thửa 1050 dài 20m; phía Tây giáp thửa 557 dài 20m.

Theo Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11-3-2025 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan thì diện tích của thửa 1348 là 250m², có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường liên thôn dài 12,5m (mốc giới được tính từ thửa số 557 kéo về thửa 1050); phía Nam (phía sau) giáp thửa 557 dài 12,5m; phía Đông giáp thửa 1050 dài 20m; phía Tây giáp thửa 557 dài 20m (thửa 557 là đất rừng trồng; thửa 1050 là thửa nhà ông V).

Đối với thửa 1050 của nhà ông V: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện N cấp mang tên ông Phùng Văn V vào ngày 05-6-1997 thì

gia đình ông V được quyền sử dụng 1.105m², trên giấy chứng nhận không thể hiện kích thước tứ cận, tuy nhiên khi đo trên bản đồ địa chính thì cạnh phía Bắc giáp đường liên thôn dài 30m. Theo kết quả đo đạc hiện trạng nhà ông V đang sử dụng 2013m², diện tích sử dụng vượt quá 908m² so với diện tích được cấp (cạnh phía Bắc giáp đường liên thôn dài: 29.95m + 4.13m + 3.12m).

Trên thửa đất số 1348, ông Phùng Văn V và bà Hoàng Thị Y đã xây dựng và trồng các loại như sau: 10,12m³ tường bao, 01 cây phượng, 01 cây sấu, 01 cây bùi, 01 cây đào phai, 04 cây nhãn, 01 cây mít, 03 cây chuối có buồng, 13 cây chuối chưa có buồng, 02 cây đu đủ, 01 bụi cây xả và đổ 120m³ đất.

* Tại biên bản làm việc ngày 20-3-2025, đại diện Ủy ban nhân dân xã V có ý kiến như sau: Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Thửa đất số 1348 từ bản đồ số 6b Bản đồ địa chính xã V được cấp cho bà Đinh Thị M theo diện Nhà nước cấp vì gia đình bà M lúc đó chưa có đất ở, chồng bà M là ông Phùng Văn K đã chết, chỉ có hai mẹ con bà M thuộc hộ nghèo nên khi có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã đã đối chiếu bà M thuộc diện được cấp đất để ở, vì vậy UBND xã đã làm thủ tục cấp đất cho bà M. Năm 2009, bà M được cấp đất cùng với 34 hộ khác theo biên bản giao thực địa mốc giới ngày 31-12-2009. Theo đó, bà Đinh Thị M được cấp 250m² đất ở có các cạnh: Phía Bắc giáp đường liên thôn dài 12,5m; phía Nam giáp thửa 557 dài 12,5m; phía Đông giáp thửa 1050 dài 20m; phía Tây giáp thửa 557 dài 20m. Trên cơ sở đó, ngày 26-3-2010 bà M được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 876 345 mang tên Đinh Thị M, địa chỉ thửa đất: Thôn P, xã V, huyện N, tỉnh Ninh Bình, với đúng diện tích và kích thước các cạnh như biên bản giao thực địa. Bà M và con đã xây căn nhà cấp 4 trên đó để ở. Sau đó bà M đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Đinh Văn Q vào ngày 16-3-2011, thủ tục chuyển nhượng từ bà M cho gia đình ông Q được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Ngày 25-5-2011, ông Đinh Văn Q đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 515379 mang tên Đinh Văn Q đúng với diện tích kích thước các cạnh đã cấp cho bà M trước đây.

Đối với thửa đất gia đình nhà ông Phùng Văn V đang sinh sống là thửa số 1050 từ bản đồ 6b có vị trí phía Tây giáp thửa số 1348 của gia đình ông Q, tổng diện tích đất nhà ông V được quyền sử dụng là 1150m² trong đó có 200m² đất ở và 160m² đất vườn, 745 m² đất vườn có thời hạn đến năm 2013, diện tích này đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận mang tên ông Phùng Văn V vào ngày 05-6-1997. Về nguồn gốc thửa đất nhà ông V là do Nhà nước công nhận quyền sử dụng, ý kiến của ông V cho rằng thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc của bố mẹ ông là không đúng. Qua khảo sát đo đạc thì diện tích của hai thửa

đất 1348 và 1050 đều đảm bảo diện tích, mốc giới rõ ràng, thậm chí hiện nay gia đình ông V còn đang sử dụng diện tích vượt quá rất nhiều so với diện tích được cấp. Quan điểm của Ủy ban nhân dân xã: Thừa đất tranh chấp có nguồn gốc và giấy tờ pháp lý rõ ràng, tranh chấp của hai gia đình đã kéo dài gây mất trật tự thôn xóm; vì vậy đề nghị Tòa án nhân dân huyện Nho Quan giải quyết nhanh chóng dứt điểm để giữ tình hình trật tự và đảm bảo quyền lợi cho các bên.

* Tại phiên tòa sơ thẩm ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc vợ chồng ông Phùng Văn V và bà Hoàng Thị Y phải trả lại cho vợ chồng ông Q và bà X quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông V đang chiếm giữ trái phép tại thửa số 1348, tờ bản đồ 6b, có diện tích là 250m² đất ở, đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25-5-2011 mang tên Đinh Văn Q. Địa chỉ thửa đất: Thôn P, xã V, huyện N, tỉnh Ninh Bình. Buộc vợ chồng ông V, bà Y phải tháo dỡ tường bao và thu hoạch toàn bộ các cây có trên thửa đất.

Ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc cấp đất cho ông Q là sai vị trí, thửa đất 1348 vị trí đúng phải nằm ở thửa 557.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình, căn cứ các Điều 5, 147, 157, 158, 165, 166, 266, 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 105, 107 Luật Đất đai năm 2003; Điều 26, 31 Luật Đất đai năm 2024; Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc vợ chồng ông Phùng Văn V và bà Hoàng Thị Y phải trả lại cho ông Đinh Văn Q và bà Đinh Thị X quyền sử dụng đất mà ông V, bà Y đang chiếm giữ trái phép, cụ thể: Quyền sử dụng đất tại thửa số 1348, tờ bản đồ 6b, có diện tích là 250m² đất ở, đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25-5-2011 mang tên Đinh Văn Q. Địa chỉ thửa đất: Thôn P, xã V, huyện N, tỉnh Ninh Bình. (Hình thể cụ thể của thửa đất như trên bản đồ địa chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Buộc ông Phùng Văn V và bà Hoàng Thị Y phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình, cây cối, đất màu có trên thửa đất 1348 của ông Q và bà X, cụ thể:

tháo dỡ 10,12m³ tường bao; di dời các cây đã trồng gồm: 01 cây phượng; 01 cây sấu, 01 cây bùi, 01 cây đào phai, 04 cây nhãn, 01 cây mít, 03 cây chuối có buồng, 13 cây chuối chưa có buồng, 02 cây đu đủ, 01 bụi cây xả và 120m³ đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định và định giá, nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo và biện pháp thi hành án.

* Ngày 04-7-2025, ông Phùng Văn V và bà Hoàng Thị Y có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án số 06/2025/DS-ST ngày 25-6-2025 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan về việc gia đình ông Đinh Văn Q ở cùng thôn đã kiện gia đình ông V, bà Y chiếm giữ trái phép đất ở của gia đình ông Q. Năm 1993 Nhà nước về khảo sát đất và đến năm 1997 thì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông V, bà Y tại thửa 1050; diện tích 1.005m² trong đó có 200m² đất ở còn lại là đất vườn. Đến năm 2003 em ông V là Phùng Văn Thiết bị ung thư cùng vợ là M từ miền N về do không có chỗ ở và ốm nặng do vậy ông V cho 2 em ở nhà được 29 ngày thì ông T1 chết ngày 10-9-2003 âm lịch và sau đó bà M ở nhờ đến khoảng năm 2009 thì bà M có sinh được 01 cháu gái. Sau đó có một số người đến đánh ghen rồi bà M trả lại nhà cho ông V. Ngôi nhà nhỏ mà bà M mượn vợ chồng ông V vẫn để đến năm 2023 vì cũ nát nên ông V tự phá dỡ. Đến năm 2024 ông V thấy xã mời lên hòa giải và nói nhà ông V giao đất cho ông Q, bà X ở cùng thôn, ông V không hiểu lý do vì sao nên ông không đồng ý. Ông V, bà Y phản đối vì đất ở từ 1983 đến nay vợ chồng ông V, bà Y không nhượng bán cho ai tất cả các tường rào mốc giới còn nguyên vẹn vì thế ông V, bà Y cương quyết không đồng ý. Đến ngày 20-6-2025 Tòa án nhân dân huyện Nho Quan mở phiên tòa xét xử việc tranh chấp đất đai giữa gia đình ông Đinh Văn Q và gia đình ông V, bà Y. Gia đình ông Q trình bày là gia đình ông V, bà Y chiếm đất của gia đình ông ấy tại tờ bản đồ 6B, thửa 1348; diện tích 250m² trên thửa đất của gia đình ông V đang sinh sống và vu khống cho gia đình ông V, bà Y phá tường rào, phá nhà, phá khóa cửa là không đúng vì ngôi nhà nhỏ đó là của gia đình ông V, bà Y hơn nữa ông Q, bà X là người cùng thôn mua nhà từ năm 2011 mà không có người giao nhà, giao đất, không có chính quyền đến để chỉ mốc giới. Như vậy vợ chồng ông Q, bà X đã vu khống ông V, bà Y một cách trắng trợn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà ông Q thửa 1348 là nằm trên thửa đất 557 chỉ có một mặt giáp nhà ông V, bà Y chứ không phải như hiện nay Tòa án huyện N kết luận là thửa đất nhà ông Q 250m² nằm chồng lên thửa 1050 của nhà ông V, bà Y còn nếu nằm trên đất nhà ông V, bà Y phải có 2 mặt giáp nhà ông V, bà Y vì đất nhà ông V, bà Y dài khoảng 40m và chỉ có một mặt giáp thửa 557 tính theo chiều dài mảnh đất. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy toàn bộ bản án sơ thẩm mà Tòa án nhân dân huyện Nho Quan đã tuyên ngày

25-6-2025 và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của gia đình ông Đinh Văn Q và Đinh Thị X.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Đinh Thị X vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phùng Văn V và bà Hoàng Thị Y và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm. Vợ chồng ông Phùng Văn V, bà Hoàng Thị Y và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông V, bà Y vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông V, bà Y tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của gia đình ông Đinh Văn Q và Đinh Thị X. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên - Viện kiểm sát tỉnh Ninh Bình phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo các quy định pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của bà X đã có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn Q, bà Đinh Thị X, đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Phùng Văn V và bà Hoàng Thị Y phải trả lại cho ông Đinh Văn Q và bà Đinh Thị X diện tích 250m² đất ở thuộc thửa 1348, tờ bản đồ số 6b, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD515379 do UBND huyện N cấp ngày 25-05-2011 mang tên ông Đinh Văn Q, địa chỉ thửa đất tại thôn P, xã V, huyện N, tỉnh Ninh Bình. Ngoài ra cần buộc ông Phùng Văn V và bà Hoàng Thị Y phải tháo dỡ 10,12m³ tường bao; di dời các cây đã trồng gồm: 01 cây phượng; 01 cây sấu, 01 cây bùi, 01 cây đào phai, 04 cây nhãn, 01 cây mít, 03 cây chuối có buồng, 13 cây chuối chưa có buồng, 02 cây đu đủ, 01 bụi cây xả và 120m³ đất đã đổ trên thửa 1348. Kháng cáo của ông Phùng Văn V và bà Hoàng Thị Y là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của ông Phùng Văn V và bà Hoàng Thị Y giữ nguyên án sơ thẩm. Án phí giải quyết theo pháp luật.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Đinh Văn Q đã ủy quyền cho bà Đinh Thị X, ông Q đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Q.

[2] Xét đơn kháng cáo của ông Phùng Văn V và bà Hoàng Thị Y làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 272, khoản 1 Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết.

[3] Về thẩm quyền: Xét tại thời điểm Tòa án thụ lý vụ án và tại thời điểm xét xử sơ thẩm vụ án, bị đơn là ông Phùng Văn V và bà Hoàng Thị Y có nơi cư trú tại xã V, huyện N, tỉnh Ninh Bình. Tài sản tranh chấp trong vụ án là bất động sản có địa chỉ tại thôn P, xã V, huyện N, tỉnh Ninh Bình. Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 và căn cứ khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Ninh Bình) thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[4] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn Q và bà Đinh Thị X, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai*” theo khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là còn chung chung nên cần phải xác định rõ quan hệ pháp luật tranh chấp cho phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Đây là tranh chấp đòi quyền sử dụng đất nên căn cứ khoản 3 Điều 155 Bộ luật Dân sự nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

[6] Xét nội dung kháng cáo của ông Phùng Văn V và bà Hoàng Thị Y đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy toàn bộ bản án sơ thẩm mà Tòa án nhân dân huyện Nho Quan đã tuyên ngày 25-6-2025 và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của gia đình ông Đinh Văn Q1 và Đinh Thị X thấy rằng:

Về nguồn gốc của thửa đất đang tranh chấp: Thửa đất số 1348 tờ bản đồ số 6b bản đồ địa chính xã V năm 1997 được cấp cho bà Đinh Thị M theo diện Nhà nước cấp, vì gia đình bà M lúc đó chưa có đất ở, chồng bà M là ông Phùng

Văn K đã chết, chỉ có hai mẹ con bà M thuộc hộ nghèo nên khi có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã đã đối chiếu bà M thuộc diện được cấp đất để ở. Vì vậy, Ủy ban nhân dân xã đã làm thủ tục cấp đất cho bà M. Năm 2009, bà M được cấp đất cùng với 34 hộ khác theo biên bản giao thực địa mốc giới ngày 31-12-2009. Theo đó, bà Đinh Thị M được cấp 250m² đất ở có các cạnh: Phía Bắc giáp đường liên thôn dài 12,5m; phía Nam giáp thửa 557 dài 12,5m; phía Đông giáp thửa 1050 dài 20m; phía Tây giáp thửa 557 dài 20m. Trên cơ sở đó, ngày 26-3-2010 bà M được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 876345 mang tên Đinh Thị M, địa chỉ thửa đất: Thôn P, xã V, huyện N, tỉnh Ninh Bình, với đúng diện tích và kích thước các cạnh như biên bản giao thực địa. Bà M và con đã xây căn nhà cấp 4 trên đó để ở. Khi cấp quyền sử dụng cho bà M thì không có khiếu nại hay khiếu kiện gì nên việc cấp quyền sử dụng 250m² đất ở cho bà M là hợp pháp.

[7] Ngày 16 tháng 3 năm 2011, bà M đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Đinh Văn Q, thủ tục chuyển nhượng từ bà M sang cho ông Q đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng từ bà M cho ông Q cũng không có khiếu nại hay khiếu kiện gì, hợp đồng chuyển nhượng đã có hiệu lực và ông Q đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25 tháng 5 năm 2011 số BĐ 515379 mang tên Đinh Văn Q đúng với diện tích kích thước các cạnh đã cấp cho bà M trước đây. Hội đồng xét xử xét thấy từ khi cấp quyền sử dụng 250m² đất ở cho bà M tại thửa 1348 không có ai khiếu nại hay khiếu kiện gì, bà M sử dụng ổn định, hồ sơ cấp giấy cho bà M là đúng quy định của pháp luật về đất đai. Vì vậy, việc cấp quyền sử dụng 250m² đất ở cho bà M là hợp pháp. Quá trình bà M chuyển nhượng quyền sử dụng 250m² đất ở của thửa 1348 cho ông Đinh Văn Q đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục hồ sơ về chuyển nhượng đất, hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực từ thời điểm chuyển tên cho ông Đinh Văn Q ngày 25-5-2011. Như vậy về nguồn gốc và quá trình sử dụng và căn cứ pháp lý của thửa đất số 1348 từ bản đồ số 6b bản đồ địa chính xã V được công nhận quyền sử dụng cho ông Đinh Văn Q là hợp pháp. Về hiện trạng sử dụng đất của thửa 1348 từ khi được nhà nước cấp cho bà Đinh Thị M đến khi bà M chuyển nhượng cho ông Q và hiện trạng hiện nay đều đảm bảo diện tích, mốc giới rõ ràng không có thay đổi gì.

[8] Đối với thửa đất số 1050 của gia đình ông Phùng Văn V có mốc giới rõ ràng với thửa 1348 bằng chính tường rào ngăn cách do chính gia đình ông V xây dựng, thậm chí hiện nay gia đình ông V còn đang sử dụng chiều dài mặt đường thôn và tổng diện tích nhà ông V đang sử dụng còn vượt quá xa so với

diện tích của nhà ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 908m². Đến nay ông V cho rằng thửa đất 1348 là của ông cho chồng bà M mượn và Ủy ban xã cấp đất cho bà M sai vị trí. Tuy nhiên, ông V không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Vì vậy, lời khai của ông V là không có căn cứ pháp lý nên không được chấp nhận.

[9] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn Q, bà Đinh Thị X là có đủ căn cứ pháp lý nên được chấp nhận, cần xác định quyền sử dụng đất tại thửa số 1348, tờ bản đồ 6b, có diện tích là 250m² đất ở, có tứ cận phía Bắc giáp đường liên thôn dài 12,5m; phía Nam giáp thửa 557 dài 12,5m; phía Đông giáp thửa 1050 dài 20m; phía Tây giáp thửa 557 dài 20m là thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của gia đình ông Đinh Văn Q. Việc gia đình ông V tự ý xây dựng tường bao, đổ đất và trồng cây trên quyền sử dụng đất không phải của mình là xâm phạm đến quyền về tài sản của người khác. Vì vậy, cần buộc ông V, bà Y phải tháo dỡ, di dời các tài sản, cây trồng trên đất để trả lại quyền sử dụng đất tại thửa số 1348 cho gia đình ông Q là phù hợp pháp luật.

[10]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của ông Q và bà X được chấp nhận nên cần buộc vợ chồng ông V và bà Y phải nộp toàn bộ lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Đinh Văn Q và bà Đinh Thị X đã thanh toán hết: 19.370.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, bà X yêu cầu ông Phùng Văn V và bà Hoàng Thị Y phải thanh toán lại số tiền trên. Vì vậy, cần buộc ông Phùng Văn V và bà Hoàng Thị Y phải thanh toán số tiền trên cho ông Đinh Văn Q và bà Đinh Thị X là hoàn toàn phù hợp.

[11]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Q và bà X được chấp nhận toàn bộ nên vợ chồng ông V và bà Y phải nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Số tiền ông Q và bà X đã nộp tạm ứng án phí sẽ được hoàn trả lại.

[12] Qua những phân tích nêu trên đã cho thấy những kết luận trong bản án sơ thẩm là hoàn toàn phù hợp với những quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng đúng các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm vợ chồng ông Phùng Văn V, bà Hoàng Thị Y và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông V, bà Y cũng không đưa ra được các chứng cứ và lý lẽ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Lý do kháng cáo của ông V, bà Y là không có căn cứ. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của ông V, bà Y không được chấp nhận cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của vợ chồng ông Phùng Văn V, bà Hoàng Thị Y không được chấp nhận nên cần buộc ông V và bà Y phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền bà Y đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0002622 ngày 21-7-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình sẽ được đối trừ vào số tiền án phí phúc thẩm ông V và bà Y phải nộp.

[14] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của ông Phùng Văn V và bà Hoàng Thị Y; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ Điều 5; khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 148; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 105, Điều 107 Luật Đất đai năm 2003; Điều 26; Điều 31 Luật Đất đai năm 2024; Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166 Điều 357; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của 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.

1. Giữ nguyên Quyết định bản án sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Ninh Bình).

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc vợ chồng ông Phùng Văn V, bà Hoàng Thị Y phải liên đới nộp số tiền 300.000đ, nhưng được đối trừ vào số tiền bà Y đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ theo Biên lai số 0002622 ngày 21-7-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình, ông Phùng Văn V, bà Hoàng Thị Y đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự nguyên đơn, người phải thi hành án dân sự bị đơn có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,

7, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- TAND khu vực 3 - Ninh Bình;
- VKSND khu vực 3 - Ninh Bình;
- Phòng THADS khu vực 3 - Ninh Bình;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; VT.

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

Lại Văn Tùng