

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

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

Bản án số: 11/2026/DS-PT

Ngày 16 - 01 - 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: Ông Nguyễn Đức Thủy;

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Sâm và bà Nguyễn Thị Phụng.

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

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

Ngày 16 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 71/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - Ninh Bình) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 110/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 94/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Cụ Vũ Thị O, sinh năm 1937; người đại diện theo uỷ quyền của cụ Vũ Thị O: Ông Vũ Văn C, sinh năm 1964; cùng nơi thường trú: Xóm A, xã N, tỉnh Ninh Bình; có mặt ông C, vắng mặt cụ O.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Vũ Văn C: Bà Hoàng Thị D - Luật sư của Văn phòng Luật sư H, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội; có mặt.

- Các bị đơn: Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1950 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1946; cùng nơi cư trú: Xóm A, xã N, tỉnh Ninh Bình; có mặt ông C1, vắng mặt bà M.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông C1: Văn Phòng luật sư Đ, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Ninh Bình; địa chỉ trụ sở: Số A, đường L, tổ dân phố V, phường H, tỉnh Ninh Bình; Văn phòng luật sư cử ông Trịnh Hoàng H, sinh năm 1996; nơi cư trú: Số B, ngõ C, đường T, phố B, phường H, tỉnh Ninh Bình, tham gia tố tụng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn C1: Bà Nguyễn Thị Thu H1 - Luật sư của Văn phòng Luật sư Đ, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Ninh Bình; địa chỉ trụ sở: Số Số B, ngõ C, đường T, phố B, phường H, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Vũ Văn C, sinh năm 1964; ông Vũ Văn H2, sinh năm 1973; chị Vũ Hoài P, sinh năm 2004; anh Vũ Quốc Đ, sinh năm 1988; bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1940; chị Nguyễn Thị S, sinh năm 1968; anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1971; anh Nguyễn Văn T2, sinh năm 1973; anh Nguyễn Văn T3, sinh năm 1978; chị Nguyễn Thị H3, sinh năm 1980; bà Nguyễn Thị C2, sinh năm 1952; anh Nguyễn Văn T4, sinh năm 1975; bà Nguyễn Thị C3, sinh năm 1985. Cùng nơi cư trú: Xóm A, xã N, tỉnh Ninh Bình; có mặt ông C, bà T, anh T1, bà C2, anh T4, bà C3, còn lại vắng mặt.

+ Ông Vũ Xuân T5, sinh năm 1966; nơi cư trú: Xóm A, xã B, tỉnh An Giang; vắng mặt.

+ Bà Vũ Thị T6, sinh năm 1971; nơi cư trú: Xóm B, xã N, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

+ Chị Vũ Thị T7, sinh năm 1994; nơi cư trú: Xóm C, xã Q, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

+ Chị Vũ Thị Đ1, sinh năm 1982; chị Nguyễn Thị S1, sinh năm 1984. Cùng nơi cư trú: Xóm D, xã N, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

+ Chị Vũ Thị T8, sinh năm 1993; chị Vũ Thị Thu H4, sinh năm 1999. Cùng nơi cư trú: Xóm E, xã T, tỉnh Hưng Yên; vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị H5, sinh năm 1951; nơi cư trú: Xóm G, xã N, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị C4, sinh năm 1954; nơi cư trú: Xóm B, xã N, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1957; nơi cư trú: Xóm H, xã N, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Vũ Xuân T5, bà Vũ Thị T6, ông Vũ Văn H2, chị Vũ Hoài P, chị Vũ Thị T7, anh Vũ Quốc Đ, chị Vũ Thị Đ1: Ông Vũ Văn C, sinh năm 1964; nơi cư trú: Xóm A, xã N, tỉnh Ninh Bình; có mặt ông C.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn C1 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và Bản án dân sự sơ thẩm cùng các tài liệu trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án như sau:

Nguồn gốc thửa đất số 384, tờ bản đồ số 6b tại xã N là của cụ Vũ Văn T9 để lại cho cụ Vũ Công Đ1 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

ngày 20/3/1992 mang tên Vũ Công Đ1, với các cạnh tiếp giáp: Phía Bắc giáp đường dong xóm; phía Nam giáp đường làng; phía Tây giáp đất nhà ông H6, ông Đ2; phía Đông giáp đất nhà cụ P1. Quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên đã nhận mô mốc với nhau và sử dụng ổn định. Khi còn sống cụ Đ1 và cụ O sinh được 07 người con gồm: Vũ Văn Đ3 (đã chết), Vũ Văn C, Vũ Xuân T5, Vũ Duy L (đã chết), Vũ Thị T6, Vũ Văn H7 và Vũ Văn V (đã chết). Tất cả các con của cụ O đã lập gia đình. Do điều kiện chỗ ở chật chội nên vợ chồng cụ O đã cho ông H7, ông V, ông C xây nhà và các công trình trên đất nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho các con, đến năm 2017 cụ Vũ Công Đ1 chết. Về phần đất nhà cụ P1 trước đó đã nhận mô mốc với nhà cụ O đầy đủ và sử dụng ổn định. Khi cụ P1 còn sống đã cho hai con cụ P1 là ông C5 và ông C1 xây dựng nhà cửa trên đất nhưng mới có ông C5 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn ông C1 chưa làm thủ tục sang tên thì cụ P1 và ông C5 chết. Trong quá trình sử dụng đất nhà bà M (vợ ông C5) và ông C1 liên tục xây dựng những công trình lấn chiếm sang đất nhà cụ O. Mặc dù, cụ O và gia đình đã nhiều lần khuyên ngăn nhưng phía gia đình nhà bà M và ông C1 không nghe. Gia đình ông đã có đơn đến Ủy ban nhân dân xã N hoà giải nhưng không thành. Nay nguyên đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng yêu cầu nhà bà M phải trả lại cho nhà cụ O 15,6m² đất. Phía Bắc là 0m, phía Nam là 1,2m; dài 26m và nhà ông C1 phải trả lại cho nhà cụ O là 39,6m²; phía Bắc là 1,2m, giữa là 1,8m và phía Nam là 0m dài 44 m.

Quan điểm của bị đơn (ông Nguyễn Văn C1) xác định: Thừa đất đang có tranh chấp với nhà cụ O hiện nhà ông C1 đang sử dụng mang tên cụ Trần Thị Phấn, với tổng diện tích là 810m², tại tờ bản đồ số 6, thửa số 385; trong đó đất ở 360m², đất vườn ao 450m². Phía Đông giáp đất nhà ông Y, phía Tây giáp đất nhà cụ Đ1, phía Bắc giáp đất nhà ông C5, phía Nam giáp đường làng. Cụ Nguyễn Văn P1 sinh được 07 người con gồm: Các ông bà Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị T, Nguyễn Văn C5, Nguyễn Văn C1, Nguyễn Thị H5, Nguyễn Thị C4, Nguyễn Thị M. Năm 1987 bố cụ P1 chết, năm 1998 mẹ ông C1 chết và để lại thừa đất cho ông C1 và bà Nguyễn Thị T. Nguồn gốc thừa đất này do các cụ để lại và cùng đi chung ngõ ngay ngõ vào nhà bố mẹ ông C1 nuôi trâu nên làm chuồng lủi về bên nhà ông C1 còn ngang nhà cụ Đ1 làm bếp thổi phía đằng sau là nhà vệ sinh. Năm 1984 gia đình ông C1 đã xây tường bao phía sau và mời nhà cụ Đ1 sang nhận chỉ mốc cõi; sau đó, gia đình ông C1 đã xây lủi lại bên cạnh cụm tre (cụm tre giáp giữa nhà cụ Đ1 và ruộng). Sau này ông C phá cụm tre để xây bờ ao và xây tường bao giáp đất nhà ông C5. Năm 2004, gia đình ông C1 xây nhà vệ sinh, cụ Đ1 cũng ra xem và ngồi chơi với thợ hàng ngày. Đến năm 2006, gia đình phá bếp cũ để xây nhà cho bà T. Khi đó cụ Đ1 cũng chỉ mốc cõi cho nhà ông C1 xây nhà. Quá trình hoàn thiện gia đình ông C lại nói nhà ông xây lấn chiếm sang đất nhà cụ Đ1; sau đó hai nhà đã xảy ra tranh chấp. Năm 2010 cụ Đ1 sang nói để cho ông V làm móng nhà kiên cố phía trước và hai bên đã căng giây cối giữa nhà bà T và hai bên đều đồng ý. Khi làm móng nhà ông V đến góc Đông Bắc giáp ngõ nhà ông thì bị phình sang đất nhà ông và cụ Đ1 sang nói chuyện với gia đình ông phình móng đó ở dưới ngầm thì xin đừng tháo dỡ.

Tháng 4 năm 2020, xây công trình phụ lại chòi sang đất nhà ông ở giữa thỏ, trước cửa sổ dài 6m. Gia đình ông đã nói nhiều lần nhưng gia đình ông V không nghe. Sự việc xảy ra Ủy ban nhân dân xã N đã hoà giải nhưng không thành. Nay gia đình cụ O khởi kiện, ông C1 không nhất trí vì hai bên gia đình đã nhận cỗi với nhau từ lâu và sử dụng ổn định.

Quan điểm của bị đơn (bà Nguyễn Thị M) xác định: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn C5 (ông C5 chết năm 2013) và là con dâu cụ P1; vợ chồng bà M sinh được 07 người con gồm chị S, anh T1, anh T10, anh T4, anh T3, chị H3 và chị S1. Năm 1992 nhà cụ P1 tách cho vợ chồng bà thửa đất số 354, tờ bản đồ số 6 xã N, với diện tích 325m². Năm 2005, nhà cụ O và nhà ông C1 xảy ra tranh chấp; khi đó ông C lên nói với anh T1 (con trai bà) là đầu trên nhận cỗi với nhau và nhà ông C đã xây cỗi giữa hai nhà. Nay nhà cụ O khởi kiện, bà M không nhất trí vì trước mô mốc như thế nào nay vẫn như vậy. Phần đất giáp gianh giữa nhà bà và nhà cụ O hiện ông C đang sử dụng do ông C và nhà bà M đã thỏa thuận mốc giới, ông C là người xây tường bao để xác định mô mốc giữa hai nhà và sử dụng ổn định từ trước đến nay.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (chị Vũ Thị T6 và chị Vũ Thị Phương) đều nhất trí với quan điểm của ông C đã trình bày và không bổ sung thêm.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Vũ Xuân T5, ông Vũ Văn H2, chị Vũ Thị T7, anh Vũ Quốc Đ, chị Vũ Thị Đ1 là ông Vũ Văn C nhất trí với quan điểm nguyên đơn đã trình bày.

Quan điểm của chị Nguyễn Thị C3 tại phiên tòa sơ thẩm xác định: Chị là vợ ông Vũ Văn V (đã chết năm 2021) và là con dâu của cụ Đ1 và cụ O. Sau khi kết hôn với ông V vợ chồng chị sống tại thửa đất của cụ O và cụ Đ1. Đến năm 2008, vợ chồng chị C3 được cụ O và cụ Đ1 cùng anh em trong gia đình cho phép làm căn nhà ở phía Nam của thửa đất trước nhà cụ O đang ở và vợ chồng chị đã làm móng nhà vào năm 2008. Khi làm móng nhà, gia đình ông C1 đã xác định mô mốc với nhau ở phía Nam thửa đất là móng nhà của vợ chồng chị. Đến năm 2014, vợ chồng chị làm tiếp căn nhà và hoàn thiện xong về đó để ở. Do khi xây nhà chưa làm công trình phụ nên năm 2020 vợ chồng chị tiếp tục làm công trình phụ ở sau nhà ở và đã nói chuyện với gia đình ông C1. Gia đình chị đã đào móng công trình phụ cách móng bếp cũ nhà ông C1 xây trước đây 0,3m. Khi đổ móng xong và bắt đầu xây dựng, vợ chồng ông C1 cùng anh em nhà ông C1 đến cản trở không cho xây dựng và hai bên gia đình đã xảy ra tranh chấp. Nay chị nhất trí với quan điểm của ông C đã trình bày.

Quan điểm của anh Nguyễn Văn T1 tại phiên tòa sơ thẩm xác định: Anh là con trai của ông Nguyễn Văn C5. Sinh thời cụ P1 sinh được 07 người con như ông C1 đã trình bày. Sau khi lập gia đình sinh được 07 người con gồm chị S, anh T1, anh T10, anh T4, anh T3, chị H3 và chị S1. Năm 1992, nhà cụ P1 tách cho gia đình ông C5 thửa đất số 354 tờ bản đồ số 6 xã N với diện tích 325m²; năm 2013, ông Nguyễn Văn C5 chết. Trong quá trình sử dụng thửa đất nhà bà đã làm nhà từ năm 1975 sau nhà giá mương sông của làng vòng sang nhà cụ O

là đất ruộng, khi đó nhà cụ O còn cấy ruộng. Năm 2005, nhà cụ O và nhà ông C1 xảy ra tranh chấp; khi đó ông C lên nói với anh T1 là đầu trên nhận cõn với nhau và nhà ông C đã xây cõn giữa hai nhà. Nay nhà cụ O khởi kiện, anh T1 không nhất trí vì trước mô mốc như thế nào nay vẫn như vậy, gia đình cụ O xây các công trình trước.

Tại Vi bằng số 261/2025/VB-TPLTĐ ngày 03/4/2025, những người làm chứng gồm: Bà Trần Thị K, sinh năm 1957, quê quán xã N, hiện đang thường trú tại 300/24/6 T, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh; ông Trần Văn K1, sinh năm 1954 ở Thôn B, xã N; bà Trần Thị T11, sinh năm 1957, ở Xóm B, xã N trình bày: Năm 1967, do chiến tranh xảy ra tại khu vực xã N, mà khi vực chỉ có một lớp 2 nên tất cả đã nhờ nhà của vợ chồng cụ Đ1, cụ O để làm khu lớp học kháng chiến. Thời điểm đó, do máy bay bắn phá nhiều nên có đào hào quanh nhà cụ Đ1, O và có lối thoát để tiện cho việc đi học trực tiếp tại đây. Hiện nay, cụ Đ1 đã chết nhưng hiện trạng lớp học vẫn còn giữ nguyên như ngày xưa và là ngôi nhà ngang cụ O đang sinh sống, các lối thoát xuống hiện đã được lấp đi và là rãnh giữa nhà cụ Đ1 và nhà cụ P1 như hiện nay.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện:

Thửa đất số 384, tờ bản đồ 6b xã N: Phía Bắc giáp đường dọc xóm; phía Tây giáp đất nhà ông H6, ông Đ2 và đất UB; phía Đông giáp đất nhà cụ P1 và ông C5; phía Nam giáp đường liên xã. Về công trình xây dựng trên đất có 01 nhà ở mái bằng ông H7 đang sử dụng, 01 nhà ở mái bằng gia đình ông V đang sử dụng, 01 nhà cấp 4 bốn gian cụ O đang sử dụng, 01 nhà cấp 4 bốn gian, 01 bếp, 01 nhà vệ sinh ông C đang sử dụng, 01 tường bao xây gạch cao 1,28m.

Thửa đất số 385, tờ bản đồ 6b xã N: Phía Bắc giáp nhà ông C5; phía Tây giáp đất nhà cụ Đ1 cụ O; phía Đông giáp đất nhà ông Y; Phía Nam giáp đường liên xã. Trên đất có 01 nhà ở cấp 4 ông C1 đang sử dụng, 01 nhà bếp, 01 nhà vệ sinh, 01 chuồng chăn nuôi và các công trình khác.

Thửa đất số 354, tờ bản đồ 6b xã N: Phía Bắc giáp đường dọc xóm; phía Tây giáp đất nhà cụ Đ1, cụ O; phía Đông giáp đất nhà ông Y và đất UB; phía Nam giáp đất nhà cụ P1. Trên đất có 01 nhà mái ngói, 01 tường bao và các công trình khác.

Về giá trị đất theo giá thị trường: Đất ở trị giá 1.375.000đ/m², đất vườn ao trị giá 1.075.000đ/m².

Quan điểm của Ủy ban nhân dân xã N xác định: Tại Bản đồ 299 năm 1986 thể hiện, thửa đất số 384, tờ bản đồ 6b, xã N mang tên Vũ Công Đ1 với diện tích 1.685m²; trong đó đất ở là 250m², đất vườn 300m², đất lúa 775m². Thửa đất số 385, tờ bản đồ 6b, xã N mang tên Trần Thị P1 với diện tích 810m²; trong đó đất ở là 360m², đất vườn 230m², đất ao 220m². Thửa đất 354, tờ bản đồ 6b, xã N mang tên Nguyễn Văn C5 diện tích 325m² đất ở (phía Bắc đất ông C5 có đất UBTS do UBND xã quản lý với diện tích 150m²).

Tại sơ đồ 299 lập năm 1986, xác định ranh giới giữa đất nhà cụ Đ1 và nhà ông C5, cụ P1 là một đường thẳng và theo sơ đồ cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất lập năm 1991, tương tự như sơ đồ 299 lập năm 1986. Từ khi bản đồ đến nay các hộ gia đình chưa chuyển nhượng một phần diện tích đất nào cho ai. Năm 2006, nhà ông Vũ Văn C (con trai cụ Đ1) và ông Nguyễn Văn C1 (con trai cụ P1) đã xảy ra tranh chấp và có yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng giải quyết nhưng sau đó đã đình chỉ giải quyết vụ án. Những năm gần đây, nhà ông Vũ Văn C (con trai cụ Đ1) có mua thêm đất ruộng của nhà ông Nguyễn Văn Đ2, tại thửa 357, diện tích 390m² (đất lúa) và thửa đất 358, với diện tích 90m² (đất ở). Đến đầu năm 2020, gia đình cụ Đ1 và gia đình ông C5, ông C1 xảy ra tranh chấp và được Ủy ban nhân dân xã N tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2025; Thông báo sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 05/2025/TB-SCBSQĐ ngày 26 tháng 5 năm 2025 và số 02/2025/TB-SCBSQĐ ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - Ninh Bình) đã căn cứ Điều 203 Luật Đất đai; các Điều 158, 164, 166 và 175 Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 35, 39, 147, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Vũ Thị O, cụ thể: Xác nhận gia đình ông Nguyễn Văn C1 đã lấn chiếm của gia đình cụ Vũ Thị O một phần diện tích đất ở phía Tây thửa đất được giới hạn bởi các điểm (26,18,19, 20, 21, 22, 25, 24, 23, 26) với diện tích 31,4m².

Giao cho gia đình cụ Vũ Thị O được quyền sử dụng phần diện tích đất đang có tranh chấp được giới hạn bởi các điểm (22, 23, 24, 25,22) với diện tích 6,9m², theo sơ đồ đo hiện trạng của Công ty Ân Khánh.

Giao cho gia đình ông Nguyễn Văn C1 được quyền sử dụng phần diện tích đất được giới hạn bởi các điểm (26,18,19, 20, 21, 22, 23, 27, 26) với diện tích 24,5m², theo sơ đồ đo hiện trạng của Công ty Ân Khánh. Gia đình ông Nguyễn Văn C1 có trách nhiệm thanh toán cho cụ Vũ Thị O số tiền là 33.687.500 đồng (ba mươi ba triệu sáu trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án. Bác các yêu cầu còn lại của nguyên đơn (cụ Vũ Thị O). Ngoài ra bản án sơ thẩm tuyên quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 02 tháng 6 năm 2025, ông Nguyễn Văn C1 kháng cáo Bản án sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2025 và đề nghị Tòa án giữ nguyên phần móng nhà vệ sinh phía nguyên đơn đã xây sang đất nhà ông C1 đang sử dụng trước cửa nhà bà T đang ở; không nhất trí bồi thường cho nguyên đơn vì diện tích đất nhà ông C1 đang còn thiếu. Tại phiên tòa, bị đơn và đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đều giữ nguyên nội dung kháng cáo; tuy nhiên, lại đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm tranh luận của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng tố tụng, bỏ sót người tham gia tố tụng (người thừa kế); áp dụng giá đất sai... Luật sư đề nghị huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

Bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đều nhất trí với quan điểm của Luật sư và không tranh luận bổ sung.

Quan điểm tranh luận của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không nhất trí với quan điểm của phía bị đơn và xác định đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, không phải chia di sản thừa kế. Vì vậy, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự khác không có ý kiến tranh luận.

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 và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự; việc người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn (ông C1) cho rằng cấp sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng (không đưa bà Nguyễn Thị N là con gái của cụ P1 vào tham gia tố tụng) là không cần thiết; với lý do: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất chứ không phải chia di sản thừa kế. Về 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 điểm đ khoản 1 Điều 12 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; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm và miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn C1 theo quy định của 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 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: Nội dung đơn kháng cáo của người kháng cáo trong thời hạn luật định, đơn kháng cáo thể hiện đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 272 của Bộ luật Tố tụng dân sự và hợp lệ nên được cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với các đương sự khác vắng mặt phiên tòa lần thứ hai không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C1, Hội đồng xét xử thấy: Thửa đất số 384, tờ bản đồ số 6b, diện tích 1.685m² (trong đó đất ở 250m², đất vườn 300m², đất lúa 775m²) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Vũ Công Đ1 (chồng cụ O). Thửa đất số 385, tờ bản đồ số 6b, diện tích 810m² (trong đó đất ở 360m², đất vườn 230m², đất ao 220m²) đã được cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Trần Thị P1. Thửa đất của cụ P1 tách cho ông C5 là thửa đất số 354, tờ bản đồ số 6b, diện tích 325m² đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn C5 (con trai cụ P1). Phía Bắc đất nhà ông C5 có đất của UBTS do Ủy ban nhân dân xã quản lý với diện tích 150m².

Theo sơ đồ 299 lập năm 1986, xác định ranh giới giữa các thửa đất nhà cụ Đ1, ông C5 và cụ P1 là một đường thẳng. Theo sơ đồ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lập năm 1991 tương tự như sơ đồ năm 299 lập năm 1986. Căn cứ vào sơ đồ đo hiện trạng của Công ty Ân Khánh cắm mốc xác định ranh giới giữa các thửa đất thì ranh giới giữa nhà cụ O và nhà ông C được giới hạn bởi điểm 11 và điểm 26. Năm 2008, khi vợ chồng anh Viễn, chị C3 (con trai cụ O) xây dựng móng nhà và đến năm 2014 xây dựng, hoàn thiện nhà, hai bên gia đình đã tự nhận mốc với nhau từ điểm 11 đến điểm 25 theo sơ đồ đo hiện trạng của Công ty Ân Khánh. Việc nhận mốc giới từ điểm 11 đến điểm 25 giữa hai bên gia đình là hoàn toàn tự nguyện nên cần giữ nguyên hiện trạng ranh giới giữa hai nhà được giới hạn bởi các điểm (11, 25) theo sơ đồ đo hiện trạng của Công ty Ân Khánh.

Đối với vị trí đất được giới hạn bởi các điểm (26,18,19, 20, 21, 22, 25, 24, 26) đang có tranh chấp được xác định theo sơ đồ đo hiện trạng của Công ty Ân Khánh là 31,4m². Phần đất đang tranh chấp gồm: Công trình do gia đình nhà cụ O đang xây dựng tại vị trí được giới hạn bởi các điểm (22, 23, 24, 25, 22) có diện tích 6,9m². Công trình do gia đình nhà ông Nguyễn Văn C1 xây dựng đã lấn chiếm của gia đình cụ Vũ Thị O một phần diện tích đất ở phía Tây thửa đất được giới hạn bởi các điểm (26, 18,19, 20, 21, 22, 23, 26) với diện tích 24,5m².

Theo hiện trạng của thửa đất do gia đình ông C1 và nhà bà T (là người khuyết tật và cô đơn) có xây dựng phần bếp, công trình nhà vệ sinh để sử dụng từ năm 2005-2006, khi ông C1 xây dựng các công trình trên hai bên gia đình có xảy ra tranh chấp và có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng, sau đó nguyên đơn (cụ Vũ Văn Đ1) đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện; dẫn đến, Tòa án đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án vào năm 2009. Sau đó, gia đình ông C1 có xây, sửa lại một số công trình kiên cố khác vào năm 2020 mà phía gia đình cụ Đ1, cụ O không có ý kiến gì. Mặt khác, các công trình ông C1 xây dựng trên đất là công trình kiên cố nên việc tháo dỡ làm ảnh hưởng đến giá trị công trình. Vì vậy, buộc gia đình ông C1 phải thanh toán giá trị phần diện tích đất đã lấn chiếm sang đất nhà cụ O được giới hạn bởi các điểm (26,18,19, 20, 21, 22, 23, 26) với diện tích 24,5m² là hoàn toàn phù hợp.

Căn cứ Biên bản định giá ngày 20/5/2022 của Hội đồng định giá thì giá trị phần đất đang tranh chấp có giá trị $1.375.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 24,5\text{m}^2 = 33.687.500$ đồng. Đối với công trình nhà cụ O đang xây dựng tại vị trí đất đang có tranh chấp được giới hạn bởi các điểm (22, 23, 24, 25, 22), cấp sơ thẩm tiếp tục giao cho gia đình nhà cụ O quản lý sử dụng là phù hợp.

Như vậy, Toà án nhân dân huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định (nay là Toà án nhân dân khu vực 11 - Ninh Bình) đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xác nhận gia đình ông Nguyễn Văn C1 đã lấn chiếm đất của gia đình cụ Vũ Thị O với diện tích 31,4m² là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn (Luật sư Nguyễn Thị Thu H1) cho rằng thửa đất của cụ P1 chưa chia thừa kế nên là tài sản chung của các con cụ P1. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị N (con gái của cụ P1) vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng tố tụng; Hội đồng xét xử thấy, đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, cụ thể phân định ranh giới, mốc giới giữa hai thửa đất, không phải vụ án chia di sản thừa kế. Vì vậy, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng thừa kế như quan điểm của Luật sư.

Từ những phân tích trên, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Văn C1.

Về án phí phúc thẩm: Do ông Nguyễn Văn C1 là người cao tuổi (trên 60 tuổi) và có yêu cầu miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí cho người kháng cáo là phù hợp với 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.

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 30/12/2016 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. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Văn C1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định (nay là Toà án nhân dân khu vực 11 - Ninh Bình).

Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn C1.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Toà Phúc thẩm TANDTC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Phòng GDKTTT&THA Tòa án tỉnh Ninh Bình;
- TAND khu vực 11 - Ninh Bình;
- VKSND khu vực 11 - Ninh Bình;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Bộ phận HCTP;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Đức Thủy