

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

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

Bản án số: 18/2026/DS-PT

Ngày: 21 - 01 - 2026

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Trưởng

Các Thẩm phán: Ông Lại Văn Tùng

Ông Nguyễn Tử Lượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 100/2025/TLPT-DS ngày 24/10/2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” do bản án sơ thẩm số: 05/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Ninh Bình bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 112/2025/QĐXXPT-DS ngày 08/12/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Đức T, sinh năm 1971; Nơi cư trú: Số A khu phố Đ, phường B, thành phố Hồ Chí Minh. Số CCCD: 036071018026; cấp ngày 01-9-2021; nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ C4.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T là: Ông Bùi Đức T1, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số B, tổ E, khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. Số CCCD: 036076020732; cấp ngày 28-6-2021; nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ C4. (Theo văn bản uỷ quyền lập ngày 28/11/2024). Có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Bùi Đức C, sinh năm 1968; nơi cư trú: Thôn H, xã L, tỉnh Ninh Bình.

Số CCCD: 036068007264; cấp ngày 04-5-2021; nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ C4. Có mặt.

2. Bà Vũ Thị D, sinh năm 1971; nơi cư trú: Thôn H, xã L, tỉnh Ninh Bình. Số CCCD: 036171015130; cấp ngày 02-7-2021; nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ C4. Có mặt.

3. Bà Bùi Thị T2, sinh năm 1975; nơi cư trú: Thôn V, xã L, tỉnh Ninh Bình. Số CCCD: 036175000850; cấp ngày 10-6-2021; nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ C4. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ Hoàng Thị N, sinh năm 1938; số CCCD: 036138000236.

2. Ông Bùi Đức B, sinh năm 1958;

3. Ông Bùi Đức N1, sinh năm 1968; số CCCD: 036068001382; cấp ngày 10-5-2021; nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ C4.

Cùng nơi cư trú: Đ, thôn H, xã L, tỉnh Ninh Bình.

4. Bà Bùi Thị B1, sinh năm 1963; nơi cư trú: Số F khu phố T, phường T, thành phố Hồ Chí Minh. Số CCCD: 036163016330.

5. Bà Bùi Thị N2, sinh năm 1966; nơi cư trú: Xóm T, xã L, tỉnh Ninh Bình. Số CCCD: 036166014171.

6. Ông Bùi Đức H, sinh năm 1973; nơi cư trú: Số B khu phố A, phường A, thành phố Hồ Chí Minh. Số CCCD: 036073010738.

7. Bà Bùi Thị L, sinh năm 1978; nơi cư trú: Số B khu phố T, phường D, thành phố Hồ Chí Minh. Số CCCD: 036178010696.

8. Ông Bùi Đức T1, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số B, tổ E, khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của cụ Hoàng Thị N, ông Bùi Đức B, ông Bùi Đức N1, bà Bùi Thị B1, bà Bùi Thị N2, ông Bùi Đức H, bà Bùi Thị L là: Ông Bùi Đức T1, sinh năm 1976; nơi cư trú: số B, tổ E, khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản uỷ quyền lập ngày 18/3/2025). Có mặt.

9. Ông Bùi Đức N3, sinh năm 1957; nơi cư trú: Đ, thôn H, xã L, tỉnh Ninh Bình. Số CCCD: 036057001842; cấp ngày 02-7-2021; nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ C4.

10. Ông Bùi Đức V, sinh năm 1962; nơi cư trú: Đ, thôn H, xã L, tỉnh Ninh Bình. Số CCCD: 036062000934; cấp ngày 10-5-2021; nơi cấp: Cục cảnh sát quản

lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ C4. Có mặt.

11. Bà Bùi Thị Bé C1, sinh năm 1975; nơi cư trú: Xóm T, xã L, tỉnh Ninh Bình. Số CCCD: 036175022995; cấp ngày 08-5-2021; nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ C4.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Bùi Đức N3, bà Bùi Thị Bé C1 là: Ông Bùi Đức C, sinh năm 1968; nơi cư trú: Đ, thôn H, xã L, tỉnh Ninh Bình. (Theo văn bản uỷ quyền lập ngày 19/3/2025). Có mặt.

12. Bà Bùi Thị C2, sinh năm 1960; nơi cư trú: Số nhà C tổ A khu phố B, phường T, tỉnh Đồng Nai. Số CCCD: 036160018726.

13. Ông Bùi Phú T3, sinh năm 1972; nơi cư trú: G tổ F, khu phố G, phường L, tỉnh Đồng Nai. Số CCCD: 036072029739; cấp ngày 20-8-2021; nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ C4.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Bùi Thị C2, ông Bùi Phú T3 là: Bà Bùi Thị T2, sinh năm 1975; nơi cư trú: Thôn V, xã L, tỉnh Ninh Bình. (Theo các văn bản uỷ quyền lập ngày 24/3/2025 và 25/3/2025). Có mặt.

14. Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Duy N4; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L. **Người đại diện theo uỷ quyền là: Ông Phạm Văn K; chức vụ: Chuyên viên Phòng kinh tế thuộc Ủy ban nhân dân xã L. Có mặt.**

*** Người kháng cáo:** Bị đơn ông Bùi Đức C, bà Vũ Thị D, bà Bùi Thị T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/11/2024, lời khai của nguyên đơn là ông Bùi Đức T (người đại diện theo uỷ quyền là ông Bùi Đức T1) trình bày:

Ngày 21-02-1992, cụ Bùi Đức L1 (bố đẻ của ông T1) có nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Thị T4 (tên gọi khác Nguyễn Thị N5) 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 396, diện tích 130m² và thửa đất số 397, diện tích 115m² (đều thuộc tờ bản đồ số 9, bản đồ địa chính xã L lập năm 1987), địa chỉ tại thôn V, xã L, huyện V, tỉnh Nam Định (nay thuộc thôn V, xã L, tỉnh Ninh Bình). Trên đất có nhà ở và cây cối hoa màu. Mục đích cụ L1 mua hai thửa đất của cụ T4 là để cho con trai là Bùi Đức T sử dụng. Việc chuyển nhượng đất giữa cụ T4 và cụ L1 được lập thành văn bản, có xác nhận, chứng thực của xóm trưởng, cán bộ quản lý ruộng đất và đại diện UBND xã L thời điểm lúc bấy giờ. Sau khi nhận chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên của cụ T4 thì cụ L1 có cho vợ chồng con trai là Bùi Đức N1 và Bùi Thị T5 đến sinh sống và sử dụng hai thửa đất nêu trên.

Đến tháng 11-1994, UBND xã L đã lấy một phần diện tích đất của thửa đất số 397 của cụ L1 ra để cấp bán cho hai gia đình cụ T6 (bố đẻ của bà T2) 25m² và cụ N7 (bố đẻ của ông C) 30m². Sau khi vợ chồng cụ T6 và cụ N7 chết đi thì bà T2 và vợ chồng ông C, bà D là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất này. Vì vậy, trên bản đồ địa chính xã L lập năm 2004 thể hiện cụ N6 (mẹ đẻ bà T2) đứng tên thửa đất số 381, còn ông C đứng tên thửa đất số 382.

Năm 1997, cụ L1 chết, không để lại di chúc. Sau khi cụ L1 chết, gia đình ông T1 mới phát hiện có giấy tờ chuyển nhượng đất giữa cụ L1 và cụ T4 và mới biết thửa đất số 397 mà cụ L1 đã nhận chuyển nhượng của cụ T4 hiện nay gia đình ông C, bà D và bà T2 đang sử dụng. Sau đó, gia đình ông T1 đã nhiều lần khiếu nại đến UBND xã L nhưng chưa được giải quyết dứt điểm.

Vì vậy, ông Bùi Đức T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề như sau:

1. Buộc vợ chồng ông Bùi Đức C và bà Vũ Thị D phải trả lại cho gia đình ông diện tích đất là 30m² của thửa đất số 382, tờ bản đồ số 9-I, bản đồ địa chính xã L năm 2004; loại đất CLN (trước đây là thửa đất số 397, tờ bản đồ số 9, bản đồ địa chính xã L năm 1983); địa chỉ thửa đất: thôn V, xã L, tỉnh Ninh Bình.

2. Buộc bà Bùi Thị T2 phải trả lại cho gia đình ông diện tích đất là 25m² của thửa đất số 381, tờ bản đồ số 9-I, bản đồ địa chính xã L năm 2004; loại đất CLN (trước đây là thửa đất số 397, tờ bản đồ số 9, bản đồ địa chính xã L năm 1983); địa chỉ thửa đất: thôn V, xã L, tỉnh Ninh Bình.

Bị đơn: ông Bùi Đức C, bà Vũ Thị D và bà Bùi Thị T2 cùng có ý kiến như sau:

Gia đình Bùi Đức C, bà Vũ Thị D đang sử dụng thửa đất số 381; gia đình bà Bùi Thị T2 đang sử dụng thửa đất số 382 tờ bản đồ 09 PL1 tại thôn V, xã L, tỉnh Ninh Bình. Khu vực này trước đây là đất trạm xá L, sau năm 1969 bàn giao cho Nhà trẻ mẫu giáo. Phần đất có vườn chuối, nhà vệ sinh cũ và một lối đi chung với gia đình bà T4. Từ những năm 1980, cụ Bùi Đức N7 (bố đẻ ông C) và cụ Bùi Phú T6 (bố đẻ bà T2) được Hợp tác xã cho phép sử dụng phần đất vườn chuối để làm đồng rơm và hàng năm có nộp thuế đất bằng cân hơi lợn. Năm 1992, cụ T4 bán đất cho cụ L1 và xã có xuống đo đạc mới phát hiện cụ T4 đã kê khai cả khu đất có vườn chuối và nhà vệ sinh vào phần đất của mình.

Vì vậy, hai cụ N7 và cụ T6 ngay thời điểm đó đã có ý kiến nên UBND xã L đã giải quyết cho cả ba gia đình (cụ L1, cụ N7, cụ T6) đều được sử dụng diện tích đất theo hiện trạng, phân định ranh giới cụ thể như sau: cụ N7 sử dụng 30m², cụ T6

sử dụng 25m². Tuy nhiên việc phân chia này chỉ được thể hiện bằng lời nói không có biên bản.

Năm 1994, UBND xã L thông báo ba gia đình phải nộp 320.000 đồng vào ngân sách xã để được giao đất. Gia đình cụ N7, cụ N6 và ông N1 đã nộp tiền đầy đủ (thể hiện tại phiếu thu số 72, 73, 77 ngày 02-11-1994). Từ đó, phần đất của gia đình ông C và bà T2 được ghi nhận trong bản đồ địa chính năm 2004, sổ mục kê (đứng tên C, N6). Hai gia đình đã quản lý, sử dụng ổn định hơn 40 năm, không xảy ra tranh chấp, *tuy nhiên do diện tích nhỏ nên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*. Và cho rằng nguyên đơn không chứng minh được quyền sử dụng hợp pháp đối với hai thửa đất trên. Hơn nữa, hai gia đình ông C và bà T2 đã quản lý, sử dụng ổn định, có giấy tờ nộp tiền đất, được thể hiện trên bản đồ địa chính và sổ mục kê.

Do đó, ông C, bà D và bà T2 đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Đức T khởi kiện đòi lại diện tích 30m² (thửa 382) và 25m² (thửa 381), bảo vệ quyền lợi chính đáng cho hai gia đình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ý kiến của cụ Hoàng Thị N, ông Bùi Đức B, bà Bùi Thị B1, bà Bùi Thị N2, ông Bùi Đức N1, ông Bùi Đức H và bà Bùi Thị L: Nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Đức T1.

- Ý kiến của ông Bùi Đức N3, ông Bùi Đức V và bà Bùi Thị Bé C1: Nhất trí với và quan điểm giải quyết vụ án của ông Bùi Đức C và bà Vũ Thị D.

- Ý kiến của bà Bùi Thị C2 và ông Bùi Phú T3: Thống nhất với nội dung trình bày và quan điểm giải quyết vụ án của bà Bùi Thị T2.

** Ý kiến của Ủy ban nhân dân xã L trình bày:*

Về nguồn gốc của diện tích đất tranh chấp: Giai đoạn từ năm 1980 trở về trước: Thửa đất số 397 được sử dụng làm trạm y tế xã L. Đến năm 1980 thì trạm y tế chuyển trụ sở đến xóm T, xã L và bàn giao lại vị trí đất trên để làm nhà mẫu giáo. Đến năm 1998, nhà mẫu giáo chuyển đến trụ sở mới thì để làm nhà văn hoá thôn. Kể từ thời điểm trạm y tế chuyển đi thì Nhà mẫu giáo và nhà văn hoá thôn chỉ sử dụng phần diện tích đặt tại nhà văn hoá thôn hiện nay, phần diện tích phòng tiêm (thửa đất của cụ T6 hiện nay) và diện tích đất vườn (thửa 397) không sử dụng nữa.

Giai đoạn năm 1980, cụ Vũ Tiến T7 (Vũ Tiến T8) cùng vợ Nguyễn Thị N5 sinh sống tại thửa đất của ông cha để lại tại thôn V, xã L. Năm 1983, khi đo đạc lập bản đồ địa chính xã L, gia đình cụ T7 đã kê khai, đăng ký và được Nhà nước đã

công nhận hộ cụ T8 sử dụng hai thửa đất gồm: Thửa đất ở là thửa 396 tờ bản đồ số 9; thửa đất vườn là thửa 397 tờ bản đồ số 9. Năm 1990, cụ T7 chết các con của cụ T7 đều đi làm ăn, xây dựng gia đình và sinh sống ở nơi khác chỉ có một mình cụ N5 sinh sống tại hai thửa đất nêu trên.

Năm 1992, cụ N5 bán nhà cho cụ Bùi Đức L1, căn cứ Luật đất đai năm 1987, Ủy ban nhân dân xã L thời điểm đó đã xác nhận việc mua bán tài sản trên đất của cụ N5 và thu hồi hai thửa đất số 396, 397 của gia đình cụ N5 đang sử dụng giao cho cụ L1 sử dụng.

Năm 2003, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N tiến hành đo đạc lập bản đồ địa chính khu dân cư (Bản đồ năm 2004) để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn xã L. Khi tiến hành đo đạc lập bản đồ năm 2004 thửa đất số 397 tờ bản đồ số 9, bản đồ địa chính xã L năm 1983 chỉnh lý năm 1987 được đo tách thành hai thửa theo hiện trạng sử dụng gồm thửa 382 tờ bản đồ số 9-I có diện tích là 30m² loại đất CLN do gia đình ông C đang sử dụng và thửa đất số 381 tờ bản đồ số 9-I diện tích là 25m² loại đất CLN do gia đình cụ N6 đang sử dụng. Việc đo đạc lập bản đồ ghi tên người sử dụng đất tại hai thửa đất 381, 382 tờ bản đồ số 9-I bản đồ năm 2004 được thực hiện dựa trên nguyên tắc đo đạc và ghi người sử dụng đất theo hiện trạng thực tế. Tuy nhiên việc có tên trên bản đồ theo đo đạc hiện trạng trên bản đồ xã L năm 2004 không phải căn cứ pháp lý chứng minh việc gia đình ông C, cụ N6 được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 381, 382 vào thời điểm năm 2004.

Đối với các phiếu thu có liên quan đến thửa đất đang tranh chấp và tính hợp pháp của các phiếu thu sau:

+) Phiếu thu số: 72, số tiền: 320.000 đồng, ngày nộp tiền: 02/11/1994, nội dung nộp tiền: Nộp tiền đất; của ông Bùi Phú T6.

+) Phiếu thu số: 73, số tiền: 320.000 đồng, ngày nộp tiền: 02/11/1994, nội dung nộp tiền: Nộp tiền đất; của ông Bùi Đức N7.

Hiện nay Ủy ban nhân dân xã L còn lưu giữ sổ tổng hợp số hộ đã nộp tiền đất ở nhưng chưa được làm thủ tục từ tháng 10-1993 đến ngày 30-6-1998, thể hiện năm 1994 tập thể Ủy ban nhân dân xã L đã thực hiện việc thu tiền của 128 hộ dân và số tiền thu được của 128 hộ dân này đã được nộp vào Ngân sách xã. Số tiền thu nêu trên đã được Đoàn kiểm tra liên ngành gồm Ủy ban kiểm tra huyện uỷ và Thanh tra huyện thực hiện năm 1997, trong đoàn kiểm tra lúc đó có chữ ký của đồng chí Vũ C3 là cán bộ Phòng tài chính là thành viên của Đoàn thanh tra.

Trên các phiếu thu chỉ thể hiện số tiền không thể hiện diện tích đất là bao nhiêu, vị trí đất ở đâu, cũng không có hồ sơ giao đất. Thực tế, Ủy ban nhân dân xã đã thu tiền nhưng chưa giao đất cho các hộ dân. Lý do là vì cuối năm 1997, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành chỉ thị số 53/CT-UBND với nội dung trọng tâm là chỉ đạo giải quyết tồn tại cũ trong việc vi phạm thẩm quyền giao đất của các xã, thị trấn từ năm 1996 (theo Luật đất đai năm 1993 thì Ủy ban nhân dân xã không có thẩm quyền giao đất). Vì vậy cả tỉnh Nam Định trong đó có Ủy ban nhân dân xã L dừng lại việc giao đất và không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho 128 hộ dân mà Ủy ban nhân dân xã L đã thu tiền.

Căn cứ vào các tài liệu hiện nay đang được lưu giữ tại Ủy ban nhân dân xã thì việc gia đình cụ N5 bán nhà cho cụ L1 là sự thật, đã được Ủy ban nhân dân xã L và thu tiền trước bạ của cụ N5 với số tiền là 50.000đồng (năm mươi ngàn đồng). Cũng từ ngày 22-02-1992, gia đình cụ N5 đã làm đơn trả đất. Căn cứ đơn xin trả đất của cụ N5 thì Ủy ban nhân dân xã đã giải quyết thu hồi 02 thửa đất số 396 và 397 của cụ N5. Sau đó, công nhận quyền sử dụng sang cho ông Bùi Đức T (là con trai của cụ L1).

Do sai sót trong việc quản lý đất đai, cán bộ địa chính và lãnh đạo Ủy ban nhân dân xã thời kỳ đó đã không chỉnh lý trên bản đồ về việc biến động nêu trên. Vì vậy, đến năm 1994 Ủy ban nhân dân xã L lại lấy đúng diện tích của thửa đất 397 đã cấp cho gia đình cụ L1 để giao đất có thu tiền cho các hộ dân. Tuy nhiên, việc giao đất có thu tiền sử dụng đất nêu trên là không đúng thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai năm 1993. Vì vậy, việc giao đất và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã dừng lại theo Chỉ thị số 53 năm 1997 của Ủy ban nhân dân tỉnh N.

Do đó, xác định đây là lỗi của tập thể cán bộ Ủy ban nhân dân xã L thời kỳ đó. Vì vậy, quan điểm của Đảng uỷ, Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã L là đồng ý bồi thường cho các hộ dân nếu các hộ dân có yêu cầu theo Luật bồi thường Nhà nước, việc khởi kiện còn thời hiệu và không đồng ý bồi thường theo giá thị trường.

** Ý kiến của người làm chứng ông Đỗ Đăng S ngày 21-5-2025 như sau:* Ông Đỗ Đăng S là cán bộ quản lý ruộng đất xã L giai đoạn từ năm 1991 đến tháng 6 năm 1998. Vào ngày 22-02-1992 cụ Nguyễn Thị N5 (tức T7) có đến UBND xã L để làm thủ tục trả đất và bán nhà cho cụ L1 để đi với con. Căn cứ bản đồ địa chính năm 1983 và sổ 5B HTX Liên Hoà, xác định cụ T7 sử dụng thửa 396 (130m² đất ở) và thửa 397 (115m² đất vườn). Căn cứ vào Điều 14; Điều 17 của Luật đất đai năm 1987, UBND xã L đã thu hồi số diện tích đất nêu trên của cụ T7 và chuyển

quyền sử dụng sang cho cụ L1 toàn bộ diện tích đất của cụ T7 đã trả ra. Sau đó, cụ T7 đã nộp phí trước bạ với số tiền là 50.000 đồng là đúng với quy định của pháp luật đất đai thời điểm đó.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Thửa đất đang tranh chấp số 381 khi xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 04-4-2025 có: Tường xây gạch bi 110 mm, chia làm 2 đoạn, có cổng gỗ ở giữa, xây năm 2003, đã hết khấu hao, không còn giá trị; 01 cây đu đủ có quả, 01 khóm rau lang, 01 khóm rau dộc mừng. Bà T2 không yêu cầu Toà án xem xét giải quyết đối với các công trình, tài sản trên thửa đất trên; nên không đặt ra xem xét.

Thửa đất đang tranh chấp số 382 khi xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 04-4-2025 có: 01 nhà cấp 4 xây năm 2000, sửa năm 2010, xây gạch bi 220mm, tường trát vữa xi măng, không sơn, có mắc điện mái lợp tôn lạnh và gỗ thép, nền lát gạch hoa, diện tích (rộng 5,1m x dài 5,4m) cao 3,8m đã hết khấu hao, không còn giá trị. 01 cửa sắt bịt tôn cao 2m, dài 1,2m không còn giá trị; nên không đặt ra xem xét.

Từ nội dung vụ án như trên, bản án số: 05/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 8 - Ninh Bình đã quyết định:

Căn cứ các Điều 3, Điều 14, Điều 17 Luật đất đai năm 1987;

Căn cứ các Điều 23, Điều 24 Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ Điều 137 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ: khoản 1 Điều 5, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 74, Điều 91, Điều 92, Điều 147 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Căn cứ Điều 27, 37 của Luật hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Đức T.

1.1. Buộc ông Bùi Đức C và bà Vũ Thị D trả lại cho ông Bùi Đức T diện tích 30m² đất; thuộc thửa đất số 397 tờ bản đồ số 9, bản đồ địa chính xã L năm 1983, chỉnh lý năm 1987 (Hiện là thửa số 382, tờ bản đồ số 9-I, bản đồ địa chính xã L năm 2004, loại đất CLN, tên người sử dụng đất C); địa chỉ: thôn V, xã L, tỉnh Ninh Bình; có các chiều, các cạnh cụ thể như sau: Phía Nam dài 6,01 m; phía Bắc dài 5,69 m; phía Đông dài 4,93m; phía Tây dài 5,37m (có sơ đồ đất kèm theo).

Buộc ông Bùi Đức C, bà Vũ Thị D phải tháo dỡ tất cả các công trình xây dựng đã hết khấu hao (không còn giá trị), di dời cây trồng trên diện tích đất phải trả cho ông Bùi Đức T.

1.2. Buộc bà Bùi Thị T2 trả lại cho ông Bùi Đức T diện tích 25m² đất; thuộc thửa đất số 397 tờ bản đồ số 9, bản đồ địa chính xã L năm 1983, chỉnh lý năm 1987 (Hiện là thửa số 381, tờ bản đồ số 9-I, bản đồ địa chính xã L năm 2004, loại đất CLN, tên người sử dụng đất Nhỡ); địa chỉ: thôn V, xã L, tỉnh Ninh Bình; có các chiều, các cạnh cụ thể như sau: Phía Nam dài 5,22 m; phía Bắc dài 5,69 m; phía Đông dài 4,78m; phía Tây dài 4,62m (có sơ đồ đất kèm theo). Buộc bà Bùi Thị T2 phải tháo dỡ tất cả các công trình xây dựng đã hết khấu hao (không còn giá trị), di dời cây trồng trên diện tích đất phải trả cho ông Bùi Đức T.

2. Ông Bùi Đức T có quyền, nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục đăng ký, nhận lại diện tích đất theo quy định của pháp luật và theo quyết định của bản án.

3. Án phí:

3.1. Buộc ông Bùi Đức C và bà Vũ Thị D phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng).

3.2. Buộc bà Bùi Thị T2 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng).

3.3. Trả lại cho ông Bùi Đức T số tiền 5.500.000đồng (Năm triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0000965 ngày 31-12-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Ninh Bình).

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ngày 12/5/2025, ông Bùi Đức C, bà Vũ Thị D và bà Bùi Thị T2 kháng cáo đề nghị: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Đức T. Xác định 25 m² đất tại thửa 381, tờ 09-I thuộc quyền sử dụng của bà Bùi Thị T2. Xác định 30 m² đất thửa 382 tờ 09- I thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Đức C, bà Vũ Thị D.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Ông Bùi Đức C, bà Vũ Thị D và bà Bùi Thị T2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Và đều thừa nhận quá trình sử dụng đất không có văn bản của UBND cấp có thẩm quyền giao 25 m² đất tại thửa 381, tờ 09 -I cho bà Bùi Thị T2; giao 30 m² đất thửa 382 tờ 09- I cho ông Bùi Đức C, bà Vũ Thị D sử dụng. Và các thửa này độc

lập, nhỏ lẻ với thửa ông ông Bùi Đức C, bà Vũ Thị D và bà Bùi Thị T2 sử dụng (đối diện đường xóm) nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ông Bùi Đức T (đại diện ông T1): Không nhất trí với yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Đức C, bà Vũ Thị D và bà Bùi Thị T2.

- Ông Bùi Đức V: Nhất trí với yêu cầu kháng cáo của Bùi Đức C, bà Vũ Thị D và bà Bùi Thị T2. Vì cho rằng các hộ gia đình nêu trên đã sử dụng đất (đánh đồng rơm, trồng chuối) từ năm 1980 đến nay đã trên 30 năm không có tranh chấp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình có ý kiến như sau:

Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Bùi Đức C, bà Vũ Thị D và bà Bùi Thị T2 được làm trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự tố tụng phúc thẩm. **Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, quyền lợi tố tụng của đương sự được bảo đảm.**

Về đường lối giải quyết vụ án: Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Đức C, bà Vũ Thị D và bà Bùi Thị T2. **Giữ nguyên bản án sơ thẩm.** Về án phí: các đương sự phải chịu 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 toà, căn cứ vào lời trình bày của đương sự và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Bùi Đức C, bà Vũ Thị D và bà Bùi Thị T2 được làm trong thời hạn luật định nên vụ án được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự tố tụng phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

Về nguồn gốc và căn cứ pháp lý của các thửa đất có tranh chấp: Căn cứ bản đồ địa chính xã L lập năm 1983; sổ 5B ruộng đất Liên Hoà, các văn bản của Ủy ban nhân dân xã L; đơn xin trả đất ngày 21-02-1992 của cụ T7 (tức N5) và lời khai của người làm chứng ông Đỗ Đăng S xác định: Năm 1992, cụ Nguyễn Thị T4 (tức N5) là người đang quản lý, sử dụng hợp pháp hai thửa đất số 396 (diện tích 130m², loại đất ở) và 397 (diện tích 115m², loại đất vườn) thuộc tờ bản đồ số 9, bản đồ địa chính xã L lập năm 1983. Cụ T4 đã đến Ủy ban nhân dân xã L để làm thủ tục trả đất và bán nhà, tài sản trên đất cho cụ Bùi Đức L1 với giá 1.000.000 đồng. Ủy ban nhân dân xã L thời điểm đó đã xác nhận việc mua bán tài sản trên đất giữa cụ T4

và cụ L1; thu lệ phí trước bạ 50.000 đồng (phiếu thu ngày 22-02-1992), thu hồi quyền sử dụng đất của cụ T4 đối với hai thửa đất số 396 và 397 và chuyển giao quyền sử dụng đất sang cho cụ L1. Việc chuyển nhượng này được lập thành văn bản, có sự xác nhận của xóm trưởng, cán bộ quản lý ruộng đất và đại diện Ủy ban nhân dân xã L, phù hợp với quy định tại các Điều 3, 14 và 17 của Luật Đất đai năm 1987 (Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất được giao); khi được người khác chuyển nhượng nhà để ở, sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định). Mục đích mua tài sản trên đất của cụ L1 là để giao cho con trai là ông Bùi Đức T sử dụng, và sau đó, cụ L1 đã cho vợ chồng con trai khác là ông Bùi Đức N1 và bà Bùi Thị T5 đến sinh sống, quản lý, sử dụng hai thửa đất nêu trên (Bút lục 06, 12, 13, 170).

Như vậy, từ năm 1992, cụ Bùi Đức L1 đã xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp đối với toàn bộ hai thửa đất số 396 và 397. Năm 1997, cụ L1 qua đời không để lại di chúc, do đó quyền sử dụng đất thuộc di sản thừa kế của cụ L1 được chuyển giao cho các thừa kế hợp pháp theo quy định tại Bộ luật Dân sự năm 1995.

Nguồn gốc ban đầu của thửa đất số 397 trước năm 1980 là đất công (sử dụng làm vườn chuối và nhà vệ sinh của Trạm y tế xã L từ năm 1956-1968, sau bàn giao cho nhà trẻ mẫu giáo và nhà văn hóa thôn), nhưng từ những năm 1980, cụ T4 đã sử dụng ổn định (trồng chuối, sử dụng nhà vệ sinh còn cụ N7 và cụ T6 chỉ mượn tạm để đánh đồng rơm). Năm 1983, khi lập bản đồ địa chính, thửa đất số 397 *đã được gia đình cụ T4 kê khai, đăng ký và công nhận thuộc quyền sử dụng đất*. Việc sử dụng ổn định này đăng ký quyền sử dụng đất là cơ sở pháp lý cho quyền chuyển nhượng tài sản trên đất giữa cụ T4 và cụ L1 năm 1992.

[2.3] Xét kháng cáo của ông Bùi Đức C, bà Vũ Thị D và bà Bùi Thị T2 thấy:

Việc ông Bùi Đức C, bà Vũ Thị D và bà Bùi Thị T2 cho rằng thửa đất số 397 có nguồn gốc là đất của Trạm y tế xã Liên Minh, không phải đất của cụ T4, nên cụ T4 không có quyền bán cho cụ L1. Ba gia đình cụ T6 (bố bà T2), cụ N7 (bố ông C) và bà T4 sử dụng chung thửa đất số 397 từ năm 1980 đến nay mà không xảy ra tranh chấp (cụ T6 sử dụng 25m², cụ N7 sử dụng 30m²). Đến năm 1994, Ủy ban nhân dân xã L đã thu tiền của cụ T6 và cụ N7 mỗi người 320.000 đồng nộp vào ngân sách xã để được giao đất (thể hiện tại phiếu thu số 72, 73 ngày 02-11-1994).

Vì vậy, diện tích đất gia đình ông C và bà T2 đang sử dụng đã được ghi nhận trên bản đồ địa chính xã L lập năm 2004 và sổ mục kê (đứng tên ông C đối với thửa 382, bà N6 - mẹ bà T2 đối với thửa 381).

Xét thấy: Năm 1994, Ủy ban nhân dân xã L đã thu tiền của một số hộ dân (trong đó có cụ Bùi Phú T6 và cụ Bùi Đức N7, mỗi hộ 320.000 đồng) để giao đất. Tuy nhiên, nội dung các phiếu thu chỉ thể hiện số tiền thu mà không thể hiện diện tích đất được giao là bao nhiêu, vị trí đất ở đâu (có phải là vị trí đất đang tranh chấp hay không), cũng không có hồ sơ, quyết định giao đất chính thức kèm theo nên ý kiến của phía bị đơn chỉ là suy lý. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Bùi Đức C thừa nhận không có tài liệu (quyết định giao đất, biên bản giao đất trên thực địa của UBND xã L) chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình.

Theo Ủy ban nhân dân xã L cung cấp: chính quyền địa phương đã thu tiền nhưng chưa ban hành Quyết định giao đất cho các hộ dân và việc giao đất đã bị dừng theo Chỉ thị số 53/CT-UBND ngày 1997 của Ủy ban nhân dân tỉnh N về việc giải quyết tồn tại cũ trong giao đất vi phạm thẩm quyền của các xã, thị trấn từ năm 1996. Việc thu tiền để giao đất này của Ủy ban nhân dân xã L thời điểm đó là trái pháp luật theo quy định tại Điều 23 và Điều 24 Luật Đất đai năm 1993, quy định Ủy ban nhân dân xã không có thẩm quyền giao đất có thu tiền sử dụng đất (thẩm quyền thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện). Vì vậy, các xã trên địa bàn tỉnh Nam Định, trong đó có Ủy ban nhân dân xã L, phải dừng lại việc giao đất và không làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân mà Ủy ban nhân dân xã đã thu tiền. Ủy ban nhân dân xã L sổ tổng hợp số hộ nộp tiền đất từ tháng 10-1993 đến 30-6-1998 cho thấy số tiền thu đã nộp vào ngân sách xã, nhưng không có hồ sơ giao đất, và việc này bị dừng theo chỉ thị nêu trên. Do đó, các tài liệu mà bị đơn cung cấp như phiếu thu tiền đất, lời khai về sử dụng ổn định, đứng tên trên bản đồ địa chính xã L lập năm 2004....không đủ căn cứ xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật. Mặt khác các thửa này độc lập, nhỏ lẻ với thửa ông ông Bùi Đức C, bà Vũ Thị D và bà Bùi Thị T2 sử dụng (đối diện đường xóm) nên không đủ diện tích tối thiểu cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Bùi Đức C, bà Vũ Thị D và bà Bùi Thị T2 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Bùi Đức C, bà Vũ Thị D phải nộp 300.000 đồng và bà Bùi Thị T2 phải nộp 300.000 đồng án phí phúc thẩm được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí .

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 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 quy định về lệ phí, án phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Đức C, bà Vũ Thị D và bà Bùi Thị T2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Ninh Bình.

2. Về án phí phúc thẩm: Ông Bùi Đức C, bà Vũ Thị D phải nộp 300.000 đồng và bà Bùi Thị T2 phải nộp 300.000 đồng, được đối trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001251 và số 0001253 ngày 06/10/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Ninh Bình. Ông Bùi Đức C, bà Vũ Thị D và bà Bùi Thị T2 đã nộp xong án phí phúc thẩm.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- TAND khu vực 8 - Ninh Bình;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Phòng THADS khu vực 8 - Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Lưu án văn.

Nguyễn Quốc Trưởng