

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

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

Bản án số: 22/2026/DS-PT

Ngày 22 - 01 - 2026

V/v “*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận hợp đồng cHển đổi nhà, đất và hủy GCNQSDĐ*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Sâm

Các Thẩm phán: Ông Tạ Văn Vinh

Ông Trần Công Đoàn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Huyền, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:** Bà Lại Thị Thùy Dương, Kiểm sát viên.

Ngày 22 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 124/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận hợp đồng cHển đổi nhà, đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 140/2025/QĐ-PT ngày 18/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2026/QĐ-PT ngày 09/01/2026 giữa các đương sự:

Nguy đơn: Anh Phạm Minh H, sinh năm 1981; địa chỉ: xóm 6, xã HT, tỉnh Ninh Bình; (xóm 6, xã HN, huyện HH, tỉnh Nam Định cũ).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1965; địa chỉ: thôn 2, xã HH, tỉnh Ninh Bình; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/12/2025). (có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1957; địa chỉ: xóm 6, xã HT, tỉnh Ninh Bình; (xóm 6, xã HN, huyện HH, tỉnh Nam Định cũ).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Vũ Văn X, sinh năm 1979; địa chỉ: khu PV, phường KB, tỉnh Bắc Ninh. (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 2001; địa chỉ: Khu TT, phường NX, tỉnh Bắc Ninh. (có mặt).

3. Ông Trần Tuấn L, sinh năm 1999; địa chỉ: khu 2, phường KB, tỉnh Bắc Ninh, (vắng mặt); là những người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 13/3/2025).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1987; địa chỉ: Xóm 6, xã HT, tỉnh Ninh Bình, (xóm 6, xã HN, huyện HH, tỉnh Nam Định cũ).

Người đại diện hợp pháp của chị H1: bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1965; địa chỉ: thôn 2, xã HH, tỉnh Ninh Bình; là người đại diện theo ủy quyền, (văn bản ủy quyền ngày 23/12/2025); (có mặt).

2. Chị Vũ Thị Ng, sinh năm 1977; địa chỉ: Số nhà 434/8/30, PVC, phường TTH, thành phố Hồ Chí Minh, (phường 9, quận GV, thành phố Hồ Chí Minh cũ).

3. Chị Vũ Thị G, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 61, Séc 12B, ấp LT, xã HM, thành phố Hồ Chí Minh, (huyện HM, thành phố Hồ Chí Minh cũ).

4. Chị Vũ Thị X, sinh năm 1982; địa chỉ: Xóm 8, xã KT, tỉnh Ninh Bình, (xã KC, huyện YK, tỉnh Ninh Bình cũ).

5. Chị Vũ Thị U, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn 1, làng Tr, phường NU, tỉnh Ninh Bình, (Phù Lưu 1, xã NU, huyện KB, tỉnh Hà Nam cũ).

6. Chị Vũ Thị Y, sinh năm 1994; địa chỉ: Xóm 15, xã HX, tỉnh Ninh Bình, (xã HC, huyện HH, tỉnh Nam Định cũ).

Người đại diện hợp pháp của chị Vũ Thị Ng, chị Vũ Thị G, chị Vũ Thị X, chị Vũ Thị U, chị Vũ Thị Y: Ông Vũ Văn X, sinh năm 1979; địa chỉ: khu PV, phường VN, tỉnh Bắc Ninh; ông Trần Tuấn L, sinh năm 1999; địa chỉ: khu 2, phường KB, tỉnh Bắc Ninh và bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 2001; địa chỉ: Khu TT, phường NX, tỉnh Bắc Ninh; là những người đại diện theo ủy quyền, (văn bản ủy quyền ngày 13/3/2025 và văn bản ủy quyền ngày 18/3/2025). (có mặt).

7. Bà Phạm Thị A, sinh năm 1959; địa chỉ: Xóm 6, xã HT, tỉnh Ninh Bình, (xã HN, Hện HH, tỉnh Nam Định cũ), (có mặt).

8. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã HT, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo pháp luật: ông Vũ Văn L, chức vụ: Chủ tịch UBND xã HT, tỉnh Ninh Bình; Địa chỉ: xã HT, tỉnh Ninh Bình. (vắng mặt).

Người làm chứng: Ông Phạm Thế K, sinh năm 1958; địa chỉ: Xóm 6, xã HT, tỉnh Ninh Bình, (xã HN, huyện HH, tỉnh Nam Định cũ) (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và là người đại diện diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị H1 trình bày:

Anh Phạm Minh H có thừa đất số 36, tờ bản đồ số 82, xã HT (tờ bản đồ số 15 xã HN, huyện HH, tỉnh Nam Định cũ), diện tích 1.665m², trong đó: đất ở nông

thôn (ONT) là 330m², đất trồng cây lâu năm (CLN) là 655m², đất nuôi trồng thủy sản (NTS) là 680m²; địa chỉ thửa đất: xóm 6 HN, xã HT, tỉnh Ninh Bình. Nguồn gốc đất là của bố mẹ đẻ anh H là ông Phạm Minh H (chết năm 2011) và bà Đinh Thị Nh (chết năm 1995) để lại. Khi còn sống ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ). Năm 2012 các đồng thừa kế của ông H và bà Nh là 04 người con gồm: Phạm Thị Nh, Phạm Minh H, Phạm Thị Nh, Phạm Trung H đã thỏa thuận và thống nhất để anh H được quyền thừa kế toàn bộ thửa đất này của bố mẹ. Ngày 21/01/2013 thửa đất đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện HH, tỉnh Nam Định cũ, nay là tỉnh Ninh Bình cấp GCNQSDĐ số BM 045707 đứng tên ông Phạm Minh H. Vợ chồng anh H đã sử dụng đất và ngôi nhà cấp 4 cùng công trình phụ đã xuống cấp của bố mẹ từ đó đến nay.

Liên kề là thửa đất số 37, tờ bản đồ số 82 xã HT (tờ bản đồ số 15 xã HN, Hện HH, tỉnh Nam Định cũ), diện tích 585m² của vợ chồng ông Vũ Đình C (chết năm 2005) và bà Nguyễn Thị M. Nguồn gốc thửa đất của ông C, bà M là chuyển đổi từ vợ chồng ông Trần Văn V (ông V chết năm 2014) và bà Phạm Thị A từ khoảng năm 1990. Sau khi đổi đất, gia đình bà M sử dụng nhà, đất từ đó đến nay.

Khoảng năm 2014 anh H đi làm ăn xa, không ở nhà, bà M cùng các con đã xây tường bao, xây cổng, đổ sân sát lối đi trên phần đất giáp ngõ đi vào nhà đất của gia đình anh H. Khi bà M làm các công trình này không gọi gia đình anh H ra xác định mốc giới. Do thổ đất rộng, lại thường xuyên đi làm xa nhà, chỉ có chị H1 ở nhà, nên anh H không để ý mô mốc giới giữa hai thửa đất, nên sau khi bà M xây tường rào, anh H có chuyển một số cây cau ở vườn phía sau nhà về trồng ở ngõ thành 01 hàng cau giáp tường bao bà M xây. Tháng 10 năm 2024 anh H làm thủ tục đính chính GCNQSDĐ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền do thay đổi căn cước công dân, tên xóm, có khảo sát lại toàn bộ thửa đất, mới biết cạnh phía đông và cạnh phía bắc liên kề đất hộ bà M thiếu diện tích khoảng 150m² nên anh H đã làm đơn đề nghị UBND xã HN, Hện HH, tỉnh Nam Định (cũ) xem xét hòa giải giữa hai gia đình, nhưng hòa giải không thành. Thửa đất không có tranh chấp mốc giới với các hộ liên kề. Kết quả đo đạc hiện trạng của Tòa án, diện tích đất hộ gia đình bà M đang lấn sang thửa đất của gia đình anh H diện tích 145m² ở phía Bắc và phía Đông thửa đất. Anh H đề nghị Tòa án xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 36 của gia đình anh H với thửa đất số 37 của gia đình bà M theo đúng hồ sơ địa chính. Buộc bà M và các con của bà M phải tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trên đất để trả diện tích 145m² đất, (phần giáp ngõ đi, sân hiện nay của anh H) cho anh H.

* Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M về việc đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ số BM 045707 do UBND huyện HH, tỉnh Nam Định (cũ) cấp ngày 21/01/2013 mang tên ông Phạm Minh H đối với thửa đất số 36, tờ số 82, xã HT, diện tích 1.665m² (tờ bản đồ số 15 xã HN cũ), anh H không nhất trí vì: Giấy giao kèo đổi nhà và đất giữa ông Trần Văn V, bà Phạm Thị V và ông Vũ Đình C,

bà Vũ Thị C đề ngày 28/03/1990, chỉ có vợ chồng ông V và vợ chồng ông C cùng bố mẹ để ông V ký nhận, không có đại diện xóm, không có xác nhận của chính quyền địa phương; số liệu 2.2 sào ghi trong bản giao kèo không có căn cứ, vì không ghi số thửa, số tờ, diện tích, hơn nữa 2.2 sào bắc bộ tương đương 792m² chứ không phải là 730m² đất như hiện trạng gia đình bà M đang sử dụng; Phiếu điều tra sử dụng đất ngày 26/8/1992 ghi chủ hộ ông Trần Văn V (C) thì ông V cHên đổi cho ông C 750m² trong đó: “Cư 200, 180 ao, 370 đất thổ canh” là do ông Phạm K xóm trưởng thời điểm đó ký nhận, mà không có chính quyền địa phương xã HN xác nhận; Theo bản đồ địa chính năm 1997, thửa đất số 37 đứng tên ông C chỉ có diện tích tích 585m², trong đó: đất T 210m², đất V 175m², đất Ao 200m², còn nếu theo bản đồ 299 thì hộ ông V chỉ có diện tích diện tích 320m²; ngày 20/4/1998 khi làm đơn đăng ký quyền sử dụng đất, ông Vũ Đình C cũng chỉ đăng ký với Nhà nước quyền sử dụng thửa đất số 37, tờ số 15, diện tích 585m² (đất ở 210m², đất vườn 175m², đất ao 200m²); Ngày 02/12/1999 hộ ông C được UBND huyện HH, tỉnh Nam Định (cũ) cấp GCNQSDĐ số P563948 cho tổng diện tích là 4.025m², trong đó có thửa số 37, tờ số 15 diện tích 585m² (210m² đất ở, 175m² đất vườn, 200m² đất ao), GCNQSDĐ đã được giao cho ông C, bà M quản lý từ năm 1999 đến nay đã 26 năm, nhưng gia đình bà M không có ý kiến gì với các cấp chính quyền về diện tích ghi trong GCNQSDĐ. Tại thời điểm các đồng thừa kế của vợ chồng ông H thỏa thuận phân chia di sản thừa kế để anh H được quyền sử dụng toàn bộ nhà đất của vợ chồng ông H để lại, pháp luật có quy định trường hợp thỏa thuận để nguyên thửa đất cho người khác sử dụng mà không chia tách thành các thửa nhỏ, thì không phải đo đạc lại và các hộ liền kề không phải ký giáp ranh, nên gia đình bà M không ký giáp ranh khi anh H làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Do đó, việc UBND huyện HH, tỉnh Nam Định (cũ) căn cứ bản đồ, hồ sơ địa chính cấp GCNQSDĐ số BM 045707 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 82, xã HT (tờ bản đồ số 15, xã HN, huyện HH, tỉnh Nam Định cũ), diện tích 1.665m² cho anh H là đúng. Do đó, anh H không đồng ý yêu cầu của bà M đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ mang tên H.

Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị M; người đại diện theo ủy quyền của bà M đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: chị Vũ Thị Ng, chị Vũ Thị G, chị Vũ Thị X, chị Vũ Thị U, chị Vũ Thị Y là ông Vũ Văn X trình bày:

Bà Nguyễn Thị M có chồng là ông Vũ Đình C (ông C chết năm 2005). Năm 1990 gia đình bà M, ông C cùng gia đình ông Trần Văn V (ông V chết năm 2014) và vợ là bà Phạm Thị A (tức Phạm Thị V) có đổi nhà, đất cho nhau. Căn cứ theo Giấy giao kèo đổi nhà và đất ngày 28/03/1990, gia đình bà M nhận nhà và đất của gia đình ông V, bà A có nội dung: “*Gia đình ông V có 01 thổ đất canh cư ao diện tích 2.2 sào, phía đông giáp đường dong, phía tây giáp thổ ông H, phía nam giáp ngõ, phía bắc giáp ruộng thuộc dãy 5 Hậu đồng Phú Quý, 01 móng nhà 4 gian có U, trái hiên xây cao từ 1.1m đến 1.3 m, 01 ngôi nhà dong quay hướng*

tây 4 lợp rạ và 01 đại lộn, 01 bếp thổi nhỏ, 01 ao phía sau, 01 hố xí". Vợ chồng ông C nhận chuyển đổi toàn bộ nhà đất trên từ gia đình ông V. Sau khi thực hiện việc đổi đất, đổi nhà, gia đình bà M sử dụng nhà, đất đổi ổn định, lâu dài từ đó đến nay, không có tranh chấp. Năm 1992 chính quyền xã HN (nay là xã HT) thực hiện việc điều tra sử dụng đất. Theo phiếu điều tra sử dụng đất ngày 26/8/1992 chủ hộ Trần Văn V (C) thì ông V đã chuyển đổi cho ông C 750m² đất bao gồm: 200m² đất thổ cư, 180m² đất ao, 370m² đất thổ canh có xác nhận của người điều tra là ông Phạm K trưởng xóm thời điểm đó. Ngày 02/12/1999 gia đình bà M được UBND huyện HH, tỉnh Nam Định (cũ) cấp GCNQSDĐ số P563948 mang tên hộ ông Vũ Đình C với tổng diện tích 4.025m², trong đó có thửa đất số 37, tờ số 15, xã HN (nay là tờ bản đồ số 82 xã HT), diện tích 585m² (210m² đất ở, 175m² đất vườn tạp, 200m² đất ao nuôi cá). Phân định giáp ranh giữa thửa đất của ông C với thửa đất của ông H gồm: Phía tây: Tường và đầu hồi ngôi nhà của bà M (nhà do ông V, bà A xây dựng vẫn giữ nguyên hiện trạng); phía nam giáp ngõ đi vào nhà ông H (phía ngõ đi ông H trồng 1 hàng cau để xác định ranh giới, nay hàng cau này vẫn tồn tại). Hai bên gia đình đều sử dụng ổn định theo những mốc giới, ranh giới đất từ trước đến nay mà không có tranh chấp. Năm 2013 anh H được cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa số 36, tờ số 15, diện tích 1.665m². Khoảng năm 2014 gia đình bà M xây dựng tường bao, hàng rào kiên cố, gia đình anh H biết, không có ý kiến hay phản đối, ngăn chặn. Hồ sơ khai nhận di sản thừa kế do ông H để lại, GCNQSDĐ của anh Phạm Minh H đối với thửa đất trên là không đúng hiện trạng sử dụng. Tại thời điểm gia đình anh H thực hiện thủ tục khai nhận, cấp đổi GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, gia đình bà M chưa từng ký giấy tờ, đơn từ nào xác nhận giáp ranh với nhà anh H để thực hiện việc cấp đổi GCNQSDĐ. Bà M và các đồng thừa kế của ông C nhất trí với kết quả đo đạc hiện trạng các thửa đất ngày 25/3/2025 do Tòa án tổ chức đo đạc. Như vậy, anh H làm thủ tục và được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 36, diện tích 1.665m² là không đúng, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà M. Do đó, bà M không nhất trí yêu cầu khởi kiện của anh H và có yêu cầu phản tố: Đề nghị Tòa án công nhận thỏa thuận đổi đất, đổi nhà của gia đình ông Vũ Đình C, bà Nguyễn Thị M với gia đình ông Trần Văn V, bà Phạm Thị A theo "*Giấy giao kèo đổi nhà và đất ngày 28/3/1990*"; Xác định ranh giới, mốc giới theo hiện trạng thực tế sử dụng ổn định, lâu dài của gia đình bà M; Hủy GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 045707 do UBND huyện HH, tỉnh Nam Định (cũ) cấp ngày 21/01/2013 mang tên ông Phạm Minh H đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 82, xã HT (tờ bản đồ số 15, xã HN cũ) diện tích 1.665m².

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị A trình bày:

Trước đây vợ chồng bà A có thổ đất diện tích 750m² ở xóm 6, xã HN cũ (nay là xã HT), liền kề thửa đất hộ ông Phạm Minh H. Nguồn gốc thửa đất do gia đình bà A mua 01 sào đất nổi của ông Nguyễn Văn N vào năm 1980, ngoài ra gia đình bà A còn được Hợp tác xã (HTX) HN cấp cho 01 mảnh ruộng, nhưng không

nhớ diện tích ở bắc thổ, nguồn gốc đất ruộng là do gia đình ông H canh tác, sau đó trả ra cho HTX một phần và HTX đã giao cho gia đình bà A sử dụng. Sau đó gia đình bà A đã đào một phần ao vào vị trí phía đông ruộng và đã đổi đất vượt diện tích khoảng 6 miếng ở phía tây ao cho gia đình ông H, gia đình bà A lấy đất gò ở phía đông và phía bắc thổ của ông H cho thẳng thổ theo chiều Bắc - Nam của hai bên. Năm 1990 vợ chồng bà A đổi nhà, đất cho vợ chồng ông Vũ Đình C và bà Nguyễn Thị M. Trên đất có các tài sản như gia đình bà M trình bày, do vợ chồng bà A xây khoảng năm 1988, sau đó vợ chồng ông C, bà M về xây dựng thêm công trình như hiện nay đang sử dụng. Việc đổi đất giữa gia đình bà A với gia đình ông C có lập thành văn bản, chỉ 2 bên ký, không báo cáo cơ sở xóm và chính quyền xã. Trước đây gia đình bà A và gia đình ông H có đi chung ngõ, sau này mới tách ra thành ngõ đi như hiện nay. Khi bàn giao nhà, đất cho gia đình ông C, chỉ có hai bên gia đình bàn giao thực địa, không có gia đình ông H tham gia chứng kiến và xác định mô mốc. Mốc giới giữa thửa đất của vợ chồng bà A với thửa đất của hộ ông H chính là ranh giới, mốc giới hiện trạng giữa nhà đất của hộ bà M với nhà đất anh H đang sử dụng, không có thay đổi gì. Hiện nay toàn bộ các tài sản trên đất vợ chồng bà A xây vẫn còn nguyên hiện trạng, gia đình bà M đang sử dụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Chủ tịch UBND xã HT, do ông Nguyễn Văn L trình bày:

Căn cứ vào hồ sơ địa chính của xã HN cũ (nay là xã HT) thì việc UBND huyện HH, tỉnh Nam Định (cũ) cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Vũ Đình C vào ngày 02/12/1999 là đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng là ông Phạm Thế K trình bày:

Ông K làm đội trưởng đội 12, xã HN, huyện HH, tỉnh Nam Định (nay là xóm 6 HN, xã HT, tỉnh Ninh Bình) từ năm 1985 cho đến năm 1997 ông xin nghỉ, đến năm 2014 ông lại tiếp tục làm xóm trưởng cho tới nay. Thời điểm ông K làm xóm trưởng, thì gia đình ông Trần Văn V và ông Vũ Đình C có đổi nhà, đất cho nhau, sau khi hai bên đổi xong mới báo cơ sở xóm, có báo chính quyền xã hay không thì ông K không biết. Năm 1992 chính quyền xã HN (nay là xã HT) thực hiện việc điều tra sử dụng đất và giao cho xóm trưởng thực hiện việc điều tra, nên ông K đã lập phiếu điều tra sử dụng đất của các hộ trong xóm, diện tích đất ghi trong phiếu điều tra căn cứ vào lời khai của các hộ. Ông K không nhớ diện tích đất thổ của hộ ông H và hộ ông C khi lập phiếu điều tra là bao nhiêu, chỉ đến thời gian gần đây bà M có đưa phiếu điều tra đến gia đình ông K hỏi, có phải chữ ký của ông K không, thì ông K mới biết diện tích đất của gia đình ông C ghi trong phiếu là 750m². Nhà bà C đang ở là xây trên móng nhà cũ của ông V, còn gian nhà lồi lên phía sân là nhà bà M mới xây sau này. Khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho nhà ông C, thì UBND xã có về đo đạc, khảo sát diện tích để cấp giấy chứng nhận và có báo với cơ sở xóm, ông K là người đưa đoàn đến khảo sát đo đạc đất. Khi làm thủ tục đo đạc để các hộ được cấp GCNQSDĐ thì giữa gia

đình ông H và gia đình ông C không xảy ra tranh chấp. Ông K được biết hàng cau là do anh H trồng, còn tường bao và sân, cổng là nhà bà M làm, nhưng làm năm nào ông K không biết.

** Hồ sơ địa chính:*

- Tại Bản đồ địa chính 299, xã HN lập năm 1986 thể hiện: Thửa đất số 228, tờ bản đồ số 3 diện tích 1.805m² (gồm: đất T 450m², đất TC 565m², đất Ao 430m², đất 2L 360m²) mang tên H; thửa đất số 227, tờ bản đồ số 3 diện tích 320m² đất T mang tên V.

- Tại bản đồ địa chính xã HN lập năm 1997 thể hiện: Thửa đất số 36 tờ bản đồ số 15 diện tích 1.665m² (gồm: đất T 330m², đất V 655m², đất Ao 680m²) mang tên H; thửa đất số 37, tờ bản đồ số 3 diện tích 585m², trong đó: đất T 210m², đất V 175m², đất Ao 200m² mang tên C;

- Tại sổ địa chính xã HN lập năm 2002 thể hiện: Tại trang số 09 tên chủ sử dụng Vũ Đình C vợ là Nguyễn Thị M, tại xóm 12 xã HN, tờ bản đồ số 15, thửa số 37, trong đó: đất T 210m², đất V 175m², đất Ao 200m². Tại trang không đánh số, đứng tên ông Phạm Minh H, xóm 12, xã HN thể hiện là đất lúa tại các thửa số 16/2, 25/1, 150/3 thuộc tờ bản đồ số 15 và thửa số 19/09 thuộc tờ bản đồ số 19.

- Tại sổ mục kê xã HN lập năm 2003 thể hiện tờ bản đồ số 15, thửa số 36 diện tích 1.665m² (gồm: đất T 330m², đất V 655m², đất Ao 680m²) mang tên Phạm Minh Hén; thửa số 37 diện tích 585m² (gồm: đất T 210m², đất V 175m², đất Ao 200m²) mang tên Vũ Đình C.

- Tại sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã HN thể hiện: Sổ thứ tự cấp giấy 1287 mang tên Vũ Đình C: tổng diện tích 4.025m² trong đó có thửa số 37, tờ bản đồ số 15, số sổ GCN 129/QĐUB. Tại sổ thứ tự cấp giấy 1308 mang tên Phạm Minh H, không thể hiện tổng diện tích đất, số tờ, số thửa, số sổ GCN 129/QĐUB.

** Kết quả đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:*

- Kết quả đo đạc hiện trạng, thẩm định tại chỗ: Diện tích thửa đất số 36 của anh H đang sử dụng là 1.520m² (thiếu 145m² so với GCNQSDĐ). Diện tích thửa đất số 37 hộ bà M đang sử dụng là 730m² (thừa 145m² so với GCNQSDĐ).

- Phần đất các bên đang tranh chấp có diện tích 145m² hiện hộ bà M đang sử dụng, vị trí ở phía nam và phía tây thổ đất bà M, phía trước nhà bà M và liền kề ngõ, một phần sân của hộ anh H. Trên phần đất này có các công trình xây dựng của gia đình bà M gồm: Tường bao xây gạch tuynen 220, cao 1.2m, phía trên tường là lưới B40 khung sắt cao 1.1m làm năm 2014 gồm 03 đoạn: đoạn từ cổng bà M đến tường bao liền kề ngõ vào nhà anh H dài 06m; đoạn chạy theo ngõ vào nhà anh H dài 15,8m; đoạn liền kề sân anh H dài 4,9m; 01 vườn trồng hoa màu; 01 sân bê tông dày 10cm, mặt láng vữa dày 03cm, sân nứt mốc, kích thước 14m x 3m làm năm 2019; 01 vườn trồng hoa màu giữa sân và tường bao; 01 cổng thép hộp cao 02m, rộng 2.2m làm năm 2019; 01 phần nhà ở mái ngói nâng cấp sửa chữa năm 2019; 01 mái hiên nhà chính lợp tôn; 01 phần nhà ngang mái lợp froximang đã xuống cấp nghiêm trọng kích thước toàn bộ nhà 3,8m x 8,4m.

- Kết quả định giá tài sản: Giá đất ở 1.800.000đ/m² (một triệu tám trăm nghìn đồng một mét vuông), giá đất vườn sau chuyển đổi là 875.000đ/m² (tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng một mét vuông). Tường bao xây gạch tuynen và hàng rào lưới B40 + thép hộp phía trên tường bao, cổng thép hộp đã hết giá trị khấu hao; 01 sân bê tông phía trước nhà giá trị còn lại là 2.557.000 đồng; nhà mái ngói bà M đang sử dụng có 01 phần nằm vị trí ở sân, nâng cấp sửa chữa năm 2019 giá trị còn lại là 20.305.000 đồng.

Tại bản án sơ thẩm số 148/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Ninh Bình đã quyết định: Căn cứ vào các Điều 26, Điều 31, Điều 236 của Luật Đất đai; các Điều 175, 176, 357, 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 158, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất của anh Phạm Minh H đối với bà Nguyễn Thị M.

2. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M về việc: Công nhận thỏa thuận đổi đất, đổi nhà giữa ông Vũ Đình C, bà Nguyễn Thị M với ông Trần Văn V, bà Phạm Thị A theo “Giấy giao kèo đổi nhà và đất” và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phạm Minh H.

3. Anh Phạm Minh H được quyền sử dụng 1.572m² đất (gồm: đất ở 330m², đất trồng cây lâu năm 562m², đất nuôi trồng thủy sản 680m²), cụ thể: Phần đất (S1) diện tích 1.520m² và phần đất (S2) diện tích 52m², thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 82, xã HT (tờ bản đồ số 15 xã HN cũ), vị trí thửa đất tại xóm 6, xã HT, tỉnh Ninh Bình, (xã HN, huyện HH, tỉnh Nam Định cũ) theo GCNQSDĐ số BM 045707 ngày 21/01/2013 do UBND huyện HH, tỉnh Nam Định (cũ) cấp mang tên ông Phạm Minh H. Diện tích đất anh H được quyền sử dụng được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,14,15,8,9,10,11,1).

4. Hộ bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng diện tích 678m² đất (gồm: đất ở 210m², đất vườn 268m², đất ao 200m²), cụ thể: Phần đất (S3) diện tích 585m² thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 82 xã HT (tờ bản đồ 15 xã HN), vị trí tại xóm 6 HN, xã HT, tỉnh Ninh Bình, theo GCNQSDĐ số P 563948 ngày 02/12/1999 do UBND Hện HH, tỉnh Nam Định (cũ) cấp mang tên hộ ông Vũ Đình C và phần đất (S4) diện tích 93m² đất vườn, thuộc thửa số 36, tờ bản đồ số 82, xã HT (tờ bản đồ 15 xã HN) theo GCNQSDĐ số BM 045707 ngày 21/01/2013 do UBND Hện HH, tỉnh Nam Định (cũ) cấp mang tên ông Phạm Minh H. Quyền sử dụng đất hộ bà M được quyền sử dụng được giới hạn bởi các điểm (2,3,4,14,15,12,13,2).

5. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 36, tờ bản đồ số 82, xã HT (tờ số 15, xã HN) của anh Phạm Minh H với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 82, xã HT (tờ số 15, xã HN) của hộ bà Nguyễn Thị M đều có địa chỉ tại xóm 6, xã HT, tỉnh Ninh Bình (xã HN, huyện HH, tỉnh Nam Định cũ) là các đoạn thẳng nối các điểm mốc (2,3,4,14,15) trên sơ đồ kèm theo bản án.

(Kèm theo bản án là sơ đồ ranh giới, mốc giới quyền sử dụng đất giữa hộ anh Phạm Minh H và hộ bà Nguyễn Thị M).

6. Về nghĩa vụ thanh toán giá trị: Buộc bà Nguyễn Thị M, chị Vũ Thị Ng, chị Vũ Thị G, chị Vũ Thị U, chị Vũ Thị X, chị Vũ Thị Y phải có nghĩa vụ thanh toán cho anh Phạm Minh H số tiền 81.375.000 đồng (tám mươi một triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

7. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị M phải có nghĩa vụ thanh toán cho anh Phạm Minh H số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 8.288.000 đồng (tám triệu hai trăm tám mươi tám nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

8. Về nghĩa vụ bàn giao: Buộc bà Nguyễn Thị M, chị Vũ Thị Ng, chị Vũ Thị G, chị Vũ Thị U, chị Vũ Thị X, chị Vũ Thị Y phải thu dọn hoa màu, cây trồng và tháo dỡ tường bao trên phần đất (S2) diện tích 52m² đất để trả đất cho anh Phạm Minh H sử dụng theo đúng ranh giới quyền sử dụng đất đã được xác định theo quyết định của bản án.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị M do là người cao tuổi.
- Chị Vũ Thị Ng, chị Vũ Thị G, chị Vũ Thị U, chị Vũ Thị X, chị Vũ Thị Y phải liên đới nộp số tiền 3.390.000 đồng (ba triệu ba trăm chín mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.
- Anh Phạm Minh H được nhận lại số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0000351 ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện HH, tỉnh Nam Định (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/9/2025 bị đơn bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Ninh Bình với lý do: Tòa án sơ thẩm đã tuyên án, Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Trong khi đó, tại phiên tòa nguyên đơn cố tình vắng mặt, các tài liệu chứng cứ chứng minh yêu cầu phản tố và tài liệu Tòa án thu thập đều thể hiện rõ việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là trái quy định của pháp luật. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 148/2025DS-ST của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Ninh Bình, theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Không đồng ý kháng cáo của bị đơn; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn: đề nghị Tòa cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm của Tòa án khu vực 11 - Ninh Bình theo hướng: bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị A đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; xử: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 148/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Ninh Bình; Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị M là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định; hình thức, nội dung đơn kháng cáo đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy đơn kháng cáo của bị đơn hợp lệ, chấp nhận nên được xét xử theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Do đó, căn cứ vào Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo nội dung đơn kháng cáo của người kháng cáo.

[2] Xét về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 82 xã HT (tờ số 15 xã HN cũ), địa chỉ tại xóm 6 HN, xã HT là của anh Phạm Minh H,

liên kê với Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 82 xã HT (tờ bản đồ số 15 xã HN cũ) là của hộ bà Nguyễn Thị M.

Nguồn gốc thửa đất số 36 gia đình anh H đang sử dụng là được tặng cho và thừa kế của bố mẹ đẻ anh H là (ông Phạm Minh Hén, bà Đinh Thị Nh). Thửa đất trên đã được UBND huyện HH, tỉnh Nam Định (cũ) cấp GCNQSDĐ ngày 21/01/2013 mang tên ông Phạm Minh H, tổng diện tích là 1.665m², (trong đó: đất ở 330m², đất trồng cây lâu năm 655m², đất nuôi trồng thủy sản 680m²).

Nguồn gốc thửa đất số 37 của hộ gia đình bà Nguyễn Thị M đang sử dụng là nhận chuyển đổi nhà, đất của hộ (ông Trần Văn V, bà Phạm Thị A) vào năm 1990; thửa đất trên đã được UBND huyện HH, tỉnh Nam Định (cũ) cấp GCNQSDĐ ngày 02/12/1999 mang tên hộ ông Vũ Đình C (chồng bà M) diện tích là 585m², (trong đó: 210m² đất ở, 175m² đất vườn tạp, 200m² ao nuôi cá).

Anh H xác định diện tích đất gia đình anh H đang bị thiếu 145m² so với GCNQSDĐ là do gia đình bà M sử dụng lấn chiếm sang phần phía Bắc và một phần phía Đông thửa đất số 36 nhà anh H, anh H đề nghị Tòa án xác định ranh giới QSDĐ giữa hai thửa đất số 36 nhà anh H và thửa số 37 nhà bà M, yêu cầu gia đình bà M tháo dỡ các công trình và trả lại diện tích 145m² cho anh H.

Bà M cho rằng gia đình bà M sử dụng đúng mốc giới đất từ khi chuyển đổi nhà đất từ hộ ông V năm 1990. Anh H được cấp GCNQSDĐ thửa 36 diện tích 1.665m² đất là không đúng, đã chồng lấn lên phần diện tích đất thửa 37 của gia đình bà M. Diện tích đất của gia đình bà M đúng như hiện trạng đang sử dụng là 730m². Bà M không nhất trí yêu cầu khởi kiện anh H. Đề nghị Tòa án công nhận thỏa thuận đổi nhà, đất giữa vợ chồng bà M với vợ chồng ông V theo giấy giao kèo đổi nhà, đất ngày 28/3/1990; xác định ranh giới, mốc giới theo hiện trạng thực tế hai bên đang sử dụng và hủy GCNQSDĐ mang tên ông Phạm Minh H.

[2.2] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

** Đối với thửa đất số 36 mang tên anh Phạm Minh H:*

Tại bản đồ 299 (1986) thể hiện thửa số 288, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.805m² (gồm đất T 450m², đất TC 565m², đất Ao 430m², đất 2L 360m²) mang tên H (bố đẻ anh H); Bản đồ địa chính năm 1997, sổ mục kê năm 2003 đều thể hiện thửa số 36, tờ số 15, diện tích 1.665m² (gồm: đất T 330m², đất V 655m², đất Ao 680m²) mang tên Phạm Minh H.

Như vậy, nguồn gốc thửa đất số 36 của anh H đang sử dụng trước đây là của ông Phạm Minh H, diện tích ban đầu 1.805m², bao gồm: đất thổ 450m², đất thổ canh 565m², đất ao 430m², đất hai lúa 360m², sau đó chỉ còn diện tích là 1.665m² trong đó: đất ở 330m², đất trồng cây lâu năm 655m², đất nuôi trồng thủy sản 680m², giảm 140m² là do ông H trả một phần diện tích đất hai lúa cho Hợp tác xã, sau đó Hợp tác xã đã giao cho gia đình ông V, bà A sử dụng phần đất lúa này, gia đình ông V đã đào thành ao trước khi đổi nhà đất cho hộ ông C, bà M;

điều này phù hợp với sự biến động diện tích đất theo hồ sơ địa chính và lời trình bày của bà A; Năm 1997 UBND xã HN (nay là xã HT) chỉnh lý bản đồ thể hiện tại thửa 36 diện tích là 1.665m². Hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho anh H còn có các tài liệu gồm: (Tờ trình về việc cấp GCNQSDĐ; Biên bản thẩm tra hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất; Danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ; Thông báo về việc cập nhật chỉnh lý hồ sơ địa chính; Văn bản phân chia tài sản thừa kế; Quyết định cấp GCNQSDĐ số 344 ngày 21/01/2013). Ngày 21/01/2013 UBND huyện HH, tỉnh Nam Định cấp GCNQSDĐ số BM 045707 mang tên ông Phạm Minh H tại thửa số 36, diện tích 1.665m², (gồm: đất T 330m², đất V 655m², đất Ao 680m²).

** Đối với thửa đất số 37 của hộ bà Nguyễn Thị M:*

Tại bản đồ 299 là thửa số 227 tờ số 3, diện tích 320m² đất T mang tên V; Bản đồ địa chính năm 1997, sổ địa chính năm 2002; sổ mục kê năm 2003 đều thể hiện thửa số 37, tờ số 15 diện tích 585m², (gồm: đất T 210m², đất V 175m², đất Ao 200m²) mang tên Vũ Đình C; Ngày 02/12/1999 UBND huyện HH, tỉnh Nam Định cấp GCNQSDĐ số P563948 mang tên hộ ông Vũ Đình C là thửa số 37 diện tích 585m², (gồm: đất ở 210m², đất vườn 175m², đất ao 200m²). Ngoài ra hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho hộ ông C còn có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 20/7/1998 của ông Vũ Đình C.

* Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc hiện trạng ngày 25/3/2025 thể hiện:

- Thửa đất số 36 của gia đình anh H diện tích là 1.520m², thiếu 145m² so với diện tích 1.665m² trong GCNQSDĐ.

- Thửa đất số 37 của hộ bà M diện tích là 730m², thừa 145m² so với diện tích 585m² trong GCNQSDĐ.

* Căn cứ vào chứng thư thẩm định giá tài sản, các đương sự hoàn toàn nhất trí với mức giá mà Hội đồng thẩm định giá tài sản đã định giá và không có ý kiến gì. Như vậy, phần diện tích đất các bên đang tranh chấp có diện tích là 145m² thuộc thửa số 36 là của gia đình anh H.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H, buộc bà M và các con của bà M phải có nghĩa vụ trả phần diện tích đất này cho anh H là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định tại Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, hiện nay trên phần diện tích đất 145m² có một số công trình xây dựng gồm: một phần nhà ở, mái hiên nhà, sân bê tông, cổng đi ra đường, đất vườn trồng màu, tường bao do gia đình bà M xây dựng và đang sử dụng; nếu tháo dỡ, di dời công trình sẽ ảnh hưởng đến công năng giá trị sử dụng của công trình còn lại và để đảm bảo thuận tiện cho việc sử dụng đất của các bên, xét thấy cần giao cho bà M và các con của bà M được quyền sử dụng phần vị trí đất mà trên đất có một phần nhà ở, mái hiên nhà, sân bê tông và cổng

trên diện tích đất 93m^2 (S4) và có nghĩa vụ thanh toán cho anh H giá trị 93m^2 đất vườn theo giá mà Hội đồng định giá tài sản đã định giá ($875.000\text{đ}/1\text{m}^2 \times 93\text{m}^2$ tương đương số tiền 81.375.000 đồng. Phần diện tích đất vườn, tường bao 52m^2 (S2) còn lại, bà M và các con bà M sẽ phải trả cho anh H; bà M và các con của bà M có trách nhiệm tháo dỡ phần tường bao và thu dọn cây trồng trên phần đất vườn diện tích 52m^2 (S2) để trả đất cho anh H là hoàn toàn có căn cứ đúng quy định pháp luật.

Như vậy: Tổng diện tích đất anh Phạm Minh H được quyền sử dụng là ($1.665\text{m}^2 - 93\text{m}^2$) = 1.572m^2 , (gồm: đất ở 330m^2 , đất trồng cây lâu năm 562m^2 , đất nuôi trồng thủy sản 680m^2) thuộc thửa số 36, tờ số 82 xã HT mang tên anh Phạm Minh H.

Tổng diện tích đất hộ gia đình bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng diện tích 678m^2 (trong đó: đất ở 210m^2 , đất vườn 268m^2 , đất ao 200m^2), bao gồm 585m^2 (đất ở 210m^2 , đất vườn 175m^2 , đất ao 200m^2) thuộc thửa số 37 tờ số 82 xã HT mang tên hộ ông Vũ Đình C và 93m^2 đất vườn thuộc thửa số 36 mang tên anh Phạm Minh H.

* Xác định ranh giới tiếp giáp giữa thửa đất số 36 của anh Phạm Minh H với thửa đất số 37 của gia đình bà Nguyễn Thị M là các đoạn thẳng được giới hạn bởi các điểm (2,3,4,14,15).

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Xét yêu cầu phản tố và kháng cáo của bị đơn :

[3.1] Đối với yêu cầu của bị đơn bà M đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ số BM 045707 do UBND huyện HH, tỉnh Nam Định (cũ) cấp ngày 21/01/2013 mang tên Phạm Minh H đối với thửa số 36, tờ bản đồ số 82 xã HT (tờ bản đồ số 15, xã HN cũ) diện tích 1.665m^2 . Bà M và các con bà M cho rằng GCNQSDĐ cấp cho anh H là không đúng hiện trạng sử dụng đất, đã cấp chồng lấn lên một phần thửa đất của gia đình bà M.

Hội đồng xét xử xét thấy: như đã nhận định ở trên, hồ sơ cấp GCNQSDĐ của anh Phạm Minh H, có đầy đủ Đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Văn bản phân chia tài sản thừa kế; Biên lai thu lệ phí trước bạ; tờ khai thuế thu nhập cá nhân; Biên bản thẩm tra hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất; Thông báo số 2013/TB-VPĐKĐĐ về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính; Danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ tại xã HN, huyện HH, tỉnh Nam Định; Thông báo về việc cập nhật chỉnh lý hồ sơ địa chính; Tờ trình về việc cấp GCNQSDĐ; Quyết định số 344/QĐ-UBND về việc cấp GCNQSDĐ; Khi làm thủ tục để cấp GCNQSDĐ cho anh H, UBND huyện HH, tỉnh Nam Định đã thẩm tra hồ sơ, công khai danh sách và thực hiện đầy đủ các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật. Do đó,

UBND huyện HH, tỉnh Nam Định (cũ) cấp GCNQSDĐ số BM 045707 ngày 21/01/2013 đối với thửa đất số 36, tờ số 82 xã HT (tờ số 15 xã HN cũ) tổng diện tích là 1.665m², (trong đó: đất ở 330m², đất trồng cây lâu năm 655m², đất nuôi trồng thủy sản 680m²) mang tên ông Phạm Minh H là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Mặt khác, tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 20/4/1998 của ông Vũ Đình C (chồng bà M) thể hiện: thửa 37 diện tích 585m², trong đó: đất ở 210m², đất vườn 175m², đất ao 200m²; Ngày 02/12/1999 gia đình bà M đã được UBND huyện HH, tỉnh Nam Định (cũ) cấp GCNQSDĐ số P563948 mang tên hộ ông Vũ Đình C, tổng diện tích là 4.025m², trong đó: có thửa 37 diện tích 585m² (gồm: 210m² đất ở, 175m² đất vườn, 200m² đất ao). Gia đình bà M đã được nhận GCNQSDĐ mà không có ý kiến gì, mặc dù số diện tích đất ghi trong GCNQSDĐ khác với diện tích ghi trong giấy chuyển đổi nhà đất năm 1990 (2.2 sào) và khác với diện tích ghi trong phiếu điều tra (750m²) gia đình bà M cũng không có ý kiến gì. Như vậy, thực tế hộ gia đình bà M đang sử dụng đất chưa đúng với diện tích được cấp trong GCNQSDĐ của mình và ranh giới thửa đất theo hồ sơ địa chính do cơ quan có thẩm quyền quản lý.

Do đó, việc bà M cho rằng UBND huyện HH, tỉnh Nam Định (cũ) cấp GCNQSDĐ cho anh H không đúng, cấp chồng lấn lên diện tích đất của gia đình bà M và bà M yêu cầu hủy GCNQSDĐ đất mang tên anh H là không có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà M đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển đổi nhà đất giữa gia đình bà M với gia đình ông V năm 1990, theo giấy giao kèo đổi nhà đất ngày 28/3/1990 và xác định ranh giới, mốc giới theo hiện trạng thực tế hai bên đang sử dụng.

Hội đồng xét xử xét thấy: việc đổi nhà, đất giữa gia đình ông C (bà M) và gia đình ông V (bà A) là sự thật, vì các đương sự (bà M, bà A) đã thừa nhận và hồ sơ địa chính có thể hiện tên hộ ông C thay tên hộ ông V sau khi hai bên đổi nhà, đất; nhưng diện tích đất đổi ghi trong “*giấy giao kèo đổi nhà, đất ngày 28/3/1990*” là 2.2 sào là không có căn cứ, vì hồ sơ địa chính không có tài liệu nào thể hiện ông V có 2.2 sào thổ.

Tại bản đồ 299 (1986) thể hiện đất ông V là 320m² đất T; Giấy giao kèo ngày 28/3/1990 chỉ có hộ ông C và hộ ông V ký nhận, không có xác nhận của chính quyền địa phương hoặc của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; phiếu điều tra sử dụng đất ngày 26/8/1992 do ông Phạm K là xóm trưởng khi đó, ghi chủ hộ ông Trần Văn V (C) chuyển đổi cho ông C 750m² (trong đó: 200m² cư, 180m² ao, 370m² đất thổ canh), diện tích ghi trong phiếu do ông K xác nhận với chủ hộ, phiếu không có chính quyền xã HN xác nhận; số diện tích ghi trong giấy giao kèo đổi nhà đất là 2.2 sào (tương đương 792m²) khác số diện tích ghi trong phiếu điều

tra (750m²). Bà M trình bày ranh giới phân định giáp ranh giữa thửa đất 37 của bà M với thửa đất 36 của ông H (nay đứng tên anh H) gồm: Phía tây là tường và đầu hồi ngôi nhà của bà M (ngôi nhà được xây dựng từ năm 1982 do gia đình ông V, bà A xây dựng, hiện nay gia đình bà M vẫn giữ nguyên hiện trạng ngôi nhà); Phía nam là ngõ đi của nhà ông , tại ngõ đi này ông H có trồng một hàng cau từ những năm 1980 để xác định ranh giới đất đai giữa hai gia đình, đến nay hàng cau vẫn tồn tại là không có căn cứ; vì không có tài liệu chứng cứ, chứng minh và khi gia đình bà M nhận chuyển đổi nhà đất từ gia đình ông V có sự xác định mốc giới, ranh giới với hộ ông H; năm 2014 gia đình bà M xây tường bao giáp ngõ đi vào nhà đất anh H, hai bên cũng không xác định mốc giới; hàng cau theo anh H và ông K trình bày là do anh H trồng sau khi gia đình bà M xây tường bao. Do đó không có căn cứ chấp nhận đề nghị trên của bà M.

[4] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Do yêu cầu khởi kiện của anh H được chấp nhận, nên bà M phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 8.288.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà M phải có trách nhiệm hoàn trả cho anh H số tiền 8.288.000 đồng chi phí tố tụng là đúng quy định tại Điều 157, 158, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị M là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Các đồng thừa kế của ông C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn có căn cứ đúng pháp luật.

[7] Tại cấp phúc thẩm, bị đơn không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M về việc đề nghị Tòa án phúc thẩm Sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 148/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Ninh Bình.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, nên bị đơn bà Nguyễn Thị M phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật; Tuy nhiên bà Nguyễn Thị M là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí và đã có Đơn xin miễn án phí, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị M.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 148/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Ninh Bình.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị M.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, (ngày 22/01/2026).

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- TAND khu vực 11 - Ninh Bình;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Phòng GDKT, TT &THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa Dân sự;
- Lưu HCTP.

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Trần Thị Sâm