

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 44/2026/DS - PT

Ngày 11 - 02 - 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 Trần Văn San.

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

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lan 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 11 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 150/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/TCDS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Ninh Bình, bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc số 01/2026/TB-TA ngày 19 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Dương Quốc T, sinh năm 1954; địa chỉ: Số B, ngõ T, phường N, thành phố Hà Nội, có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Bùi Văn T1, sinh năm 1941; địa chỉ: Thôn C, phường T, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy của ông T1 là anh Bùi Kiên C, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn C, phường T, tỉnh Ninh Bình và anh Bùi Trung K, sinh năm 1974; địa chỉ: Số D, ngõ D, phố T, phường Đ, thành phố Hà Nội, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là bà Trần Thị Phương N và bà Trần Thị Kim H - Luật sư, Văn phòng Luật sư Trần Kim H1 và cộng sự thuộc Đoàn Luật sư thành phố H, có mặt,

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Ông Dương Đức T2, sinh năm 1960; địa chỉ: P chung cư V L, phường H, thành phố Hà Nội.

3.2. Ông Dương Quốc V (tên gọi khác: Dương Văn N1), sinh năm 1962;

3.3. Bà Dương Thị L, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: Thôn C, phường T, tỉnh Ninh Bình.

3.4. Ông Dương Văn T3, sinh năm 1968; địa chỉ: Số nhà G, ngõ C, đường P, phố B, phường H, tỉnh Ninh Bình, có mặt.

3.5. Bà Dương Thị H2, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ A, T, xã Ý, tỉnh Ninh Bình.

3.6. Chị Dương Thị Thanh H3, sinh năm 1985;

3.7. Anh Dương Quốc L1, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: Số A, ngõ A, phố M, phường P, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2, ông V (ông N1), bà L, ông T3, bà H2, chị H4, anh L1 là ông Dương Quốc T, sinh năm 1954; địa chỉ: Số B, ngõ T, phường N, thành phố Hà Nội, có mặt.

3.8. Bà Trần Thị T4, sinh năm 1944;

3.9. Anh Bùi Ngọc T5, sinh năm 1983;

3.10. Chị Nguyễn Thị T6, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: Thôn C, phường T, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T6, anh T5, chị T6 là anh Bùi Trung K, sinh năm 1974; địa chỉ: Số D, ngõ D, phố T, phường Đ, thành phố Hà Nội, có mặt.

**4. Người kháng cáo:** bị đơn ông Bùi Văn T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T4, anh Bùi Văn T7 và chị Nguyễn Thị T6

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ vụ, nội dung vụ án được xác định như sau:

\* Nguyên đơn ông Dương Quốc T trình bày: Bố ông là cụ Dương Văn T8 (chết năm 2020) và mẹ ông là cụ Lương Thị L2 (chết năm 2022). Hai cụ sinh được 07 người con. Khi còn sống bố, mẹ ông được Nhà nước giao quyền sử dụng hợp pháp 510m<sup>2</sup> nằm trong diện tích 1.025m<sup>2</sup> đất ao thuộc thửa 822, tờ bản đồ 11, bản đồ địa chính xã L, huyện V, tỉnh Nam Định lập năm 1983, tại thôn C, xã L, huyện V, tỉnh Nam Định cũ nay là thôn C xã T, huyện V, tỉnh Nam Định, cùng với gia đình ông Bùi Văn T1.

Nguồn gốc thửa đất ao số 822 là của các cụ để lại. Thời kỳ Pháp thuộc, cụ Dương Văn L3 là trưởng chi họ D quản lý sử dụng. Đến năm 1954 thì bố ông được cụ L3 (vợ cụ Dương Văn L3) giao cho một nửa thửa ao số 822 cùng đứng tên khai báo điền địa với đội cải cách ruộng đất để có trách nhiệm cùng

cụ L3 gánh vác việc chi họ. Do vợ chồng cụ L3 không có con nên nhận ông Bùi Văn T1 là cháu họ về nuôi, sau này ông Bùi Văn T1 cùng chung quyền sử dụng thửa đất ao số 822 qua các thời kỳ cải cách ruộng đất, tổ đổi công, HTX cấp thấp, HTX cấp cao. Quyền sử dụng đất của bố ông được xác lập trong bản đồ địa chính năm 1983 và sổ mục kê đã ghi rõ hộ ông T8 sử dụng 510m<sup>2</sup>, hộ ông T1 sử dụng 515m<sup>2</sup>. Việc sử dụng chung thửa ao giữa bố ông, bà L3, ông T1 ổn định từ cải cách ruộng đất đến năm 1986. Cuối năm 1986, vợ ông T1 làm kế toán thống kê của HTX N2 đã tự chuyển nghĩa vụ nộp thuế 510m<sup>2</sup> đất ao của ông T8 sang ông T1 mà ông T8 không biết. Sau này bố, mẹ ông biết ông T1 tự ý chuyển nộp thuế nhưng vì tuổi già, không muốn tranh chấp nên bố, mẹ ông không làm đơn gửi UBND xã và HTX. Thời điểm ông T1 chiếm dụng trái phép diện tích 510m<sup>2</sup> thì các anh, em ông đều đi thoát ly và vì sự bình an của bố, mẹ nên các anh, em các ông không trình báo lên chính quyền các cấp và không khởi kiện.

Năm 2008, Nhà nước đo đạc, kiểm kê lại đất đai trong khu dân cư nhưng bố, mẹ ông không được thông báo, hướng dẫn khai báo diện tích đất ao tại thửa đất ao số 822, ông T1 tự ý kê khai. Sau khi biết việc ông T1 tự kê khai diện tích ao của gia đình ông mang tên ông T1 thì hai bên xảy ra tranh chấp, đến nay ông T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu gia đình ông Bùi Văn T1 phải trả cho con, cháu thuộc hàng thừa kế theo pháp luật của cụ T8, cụ L2 diện tích 510m<sup>2</sup> đất ao thuộc thửa đất số 822, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính xã L năm 1983, được chỉnh lý thuộc thửa đất số 301, tờ bản đồ số 39, bản đồ địa chính xã L lập năm 2008 tại Thôn C, xã L, huyện V, tỉnh Nam Định cũ nay là thôn C, phường T, tỉnh Ninh Bình.

Về tài sản là công trình xây dựng, cây cối, hoa màu của ông T1 trên diện tích 510m<sup>2</sup> ông không yêu cầu Tòa án giải quyết. Trường hợp Tòa án và gia đình ông T1 giao cho anh, em, con cháu ông các tài sản của ông T1 và các anh, em, con cháu phía các ông không phải thanh toán giá trị tài sản cho vợ chồng ông T1 thì ông đồng ý nhận, nếu gia đình ông T1 yêu cầu phía các ông thanh toán giá trị tài sản cho vợ chồng ông T1 thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

\* Bị đơn là ông Bùi Văn T1 trình bày: Ông là cháu họ của cụ P (vợ cụ Dương Văn L3). Khi bố mẹ ông chết, do vợ chồng cụ P không có con nên đã nhận ông làm con nuôi. Cụ L3 chết năm 1947, cụ P chết năm 1987. Khi còn sống vợ chồng cụ P tạo lập được 02 thửa đất. Theo hồ sơ địa chính 299 năm 1983 thì 02 thửa đất của vợ chồng cụ P là thửa đất ở số 697, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính xã L lập năm 1983, diện tích 610m<sup>2</sup> và thửa đất ao số 822, tờ bản đồ 11, bản đồ địa chính xã L lập năm 1983, diện tích 1025m<sup>2</sup>. Thửa đất ao số 822 được chỉnh lý là thửa đất số 301, tờ bản đồ số 39, bản đồ địa chính xã L năm 2008, diện tích 1.266m<sup>2</sup>. Thời điểm bố, mẹ nuôi ông sử dụng thì 02 thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi cụ L3 mất, cụ P mù cả hai mắt nên khoảng năm 1960, cụ P nói bằng miệng giao 02 thửa đất cho

ông quản lý, sử dụng, ông phải có trách nhiệm nuôi dưỡng cụ P, phụng sự tổ đường. Khoảng năm 1980 - 1983, Nhà nước có chủ trương người sử dụng đất phải đăng ký, kê khai, đo đạc lại các thửa đất đang sử dụng để lập hồ sơ địa chính 299 nhưng do ông không biết nên ông không đăng ký, kê khai đối với 02 thửa đất trên.

Về diễn biến quá trình sử dụng thửa đất đang tranh chấp: Năm 1982, gia đình ông Dương Văn T8 đói khổ nên đã xin cụ P và ông cho ông T8 thả cá chung tại thửa ao số 822, vì có quan hệ họ hàng nên cụ P và ông đồng ý cho ông T8 thả cá chung, gia đình ông T8 không phải trả tiền cho gia đình ông. Việc cho ông T8 thả cá chung chỉ nói bằng miệng, không có văn bản giấy tờ, không thông báo với thôn, đội, HTX N2 và UBND xã L. Quá trình sử dụng chung, hai gia đình không phân định ranh giới, vị trí; riêng bờ ao gia đình ông T8 không được quyền sử dụng. Trước năm 1986 việc sử dụng đất ao, đất ruộng không phải nộp thuế cho Nhà nước. Đầu năm 1986 HTX nông nghiệp Liên P1 mới bắt đầu thu thuế sử dụng đất ruộng và đất ao. Quá trình ông T8 sử dụng chung ao thì gia đình ông T8 không phải nộp thuế sử dụng đất cho Nhà nước. Đến tháng 10 năm 1986 hai nhà tát ao thu hoạch hết cá. Sau đó nhà ông T8 không sử dụng chung ao với gia đình ông nữa và ông T8 đã báo cáo với HTX N2 về việc không thả cá chung với gia đình ông. Như vậy từ tháng 10 năm 1986, gia đình ông phải nộp toàn bộ số thuế sử dụng đất của hộ gia đình ông T8 đối với  $\frac{1}{2}$  diện tích đất ao thuộc thửa đất số 822. Khi gia đình ông T8 không sử dụng chung ao với gia đình ông, ông không thông báo với thôn, đội, HTX và UBND xã. Thời điểm đó HTX N2 thông báo cho vợ ông lúc đó đang làm Kế toán của HTX N2 là *“nhà chị phải nộp thêm 14,3kg thóc do nhà ông T8 trả nửa đất ao chung ra”*. Mặc dù phải nộp thêm thuế nhưng gia đình ông không có ý kiến gì vì gia đình ông được sử dụng toàn bộ diện tích đất ao thuộc thửa đất số 822 thì gia đình ông phải nộp thuế là đúng quy định. Ngày 01/9/1987 ông được UBND huyện V, tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận tạm thời đối với cả 02 thửa đất của cụ L3, cụ P để lại. Khi nhận, ông phát hiện trong giấy chứng nhận tạm thời sử dụng đất có thể hiện ông chỉ được quyền sử dụng 515m<sup>2</sup> tại thửa 822 nên ông đã đến UBND huyện V gặp ông Trần Trung A là Phó Chủ tịch UBND huyện để đề nghị tại sao gia đình ông không được cấp giấy chứng nhận tạm thời đối với toàn bộ diện tích thửa đất ao số 822 thì ông A trả lời Hợp tác xã đo để tính thuế chứ giấy chứng nhận tạm thời chưa phải là quyết định chính thức nên ông không có ý kiến gì nữa. Từ năm 1986 đến năm 1991, gia đình ông đóng thuế đầy đủ cho Nhà nước đối với 02 thửa đất của cụ L3, cụ P với mức đóng thuế khoảng 54kg thóc/năm. Từ sau năm 1991 thì Nhà nước giảm 50% thuế nên gia đình ông chỉ có trách nhiệm phải đóng thuế là 27kg thóc/năm.

Năm 2006, chính quyền địa phương kiểm kê lại đất đai của thôn C để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông là người chỉ mốc giới và kê khai toàn bộ diện tích đất của 02 thửa đất vợ chồng cụ L3 để lại cho ông. Khi đo đạc, ông T8 có mặt nhưng không kê khai diện tích đất ao 510m<sup>2</sup> và ông T8



cũng không xác định mốc giới diện tích đất ao của gia đình ông tại thửa đất số 822. Vì vậy bản đồ địa chính năm 2008 thể hiện ông là chủ sử dụng toàn bộ thửa đất ao số 822 (hiện nay thửa đất số 822 đã được chỉnh lý là thửa đất số 301, tờ bản đồ số 39, bản đồ địa chính xã L lập năm 2008). Từ đó đến nay gia đình ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất ao số 301 với lý do đất đang có tranh chấp.

Trong quá trình quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất ao số 822, ông đã san lấp, vượt lập khoảng một nửa diện tích đất. Năm 1993, ông xây dựng 02 gian nhà cấp bốn trên một phần diện tích đất ông đã san lấp, phần còn lại để cho con trai của ông là anh Bùi Hải Đ chăn nuôi. Năm 2008 ông xây dựng thêm 01 ngôi nhà ngói cấp bốn tại vị trí phía Đông Bắc của thửa đất số 301 và đến năm 2011 ông lại tiếp tục xây 01 ngôi nhà mái bằng tại vị trí đất mà ông đã san lấp trước đó để vợ chồng anh T7 ở. Hàng năm ông thả các loại cá bổ sung để gia đình đánh bắt sử dụng dần. Khi san lấp, vượt lập, xây dựng các công trình tại thửa đất số 822 (nay là thửa 301), gia đình ông không thông báo với thôn, đội, Hợp tác xã và với chính quyền địa phương; gia đình ông không làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về diện tích của thửa đất số 301 có sự tăng lên, ông cam đoan không lấn chiếm sang đất UB và các thửa đất liền kề. Việc diện tích có sự thay đổi theo trả lời của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V là do khi đo đạc để thiết lập bản đồ địa chính năm 1983 thì chỉ đo phần mặt nước ao, không đo phần bờ ao. Còn khi đo đạc để thiết lập bản đồ năm 2008 thì đo cả phần mặt nước ao và bờ ao nên diện tích đất của thửa đất mới tăng lên so với nguồn gốc.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện và buộc vợ chồng ông phải trả đất cho nguyên đơn thì ông không yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho vợ chồng ông giá trị các tài sản vợ chồng ông xây dựng trên diện tích đất vợ chồng ông phải trả cho nguyên đơn; không yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho vợ chồng ông giá trị công sức trông coi, quản lý, duy trì tôn tạo diện tích đất mà vợ chồng ông phải trả lại cho nguyên đơn.

\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn gồm ông Dương Đức T2, ông Dương Quốc V (Tên gọi khác là Dương Văn N1), bà Dương Thị L, ông Dương Văn T3, bà Dương Thị H2, chị Dương Thị Thanh H3 và anh Dương Quốc L1 đã trình bày về những tình tiết, sự kiện có liên quan đến vụ án và về quan điểm giải quyết vụ án đúng như là nguyên đơn ông Dương Quốc T đã trình bày nêu ở trên.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn là bà Trần Thị T4, anh Bùi Ngọc T5 và chị Nguyễn Thị T6 trình bày về những tình tiết, sự kiện có liên quan đến vụ án và về quan điểm giải quyết vụ án đúng như là bị đơn ông Bùi Văn T1 đã trình bày nêu ở trên.

*Quan điểm của Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện V; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V; Ủy ban nhân dân xã T và Hợp tác xã N2: Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp theo hồ sơ địa chính qua các thời kỳ như sau:*

Theo hồ sơ địa chính và bản đồ địa chính xã L lập năm 1983, chỉnh lý năm 1987 là thửa số 822, tờ bản đồ 11, diện tích 1.025m<sup>2</sup>, loại đất ao (ký hiệu là A), tên chủ sử dụng là ông T8 và ông T1, trong đó diện tích đất ông T8 sử dụng là 510m<sup>2</sup>, diện tích đất ông T1 sử dụng là 515m<sup>2</sup>. Theo hồ sơ địa chính, bản đồ địa chính năm 1983, chỉnh lý năm 1987 không có thể hiện vị trí đất ông T8 và ông T1 sử dụng tại vị trí cụ thể nào trong thửa đất.

Đối với diện tích 515m<sup>2</sup> đất ông T1 sử dụng tại thửa đất số 822 thì ngày 01/9/1987 UBND huyện V đã cấp giấy chứng nhận tạm thời sử dụng đất cho ông T1. Đối với diện tích đất ông T8 sử dụng tại thửa đất số 822, ông T8 có được cấp giấy chứng nhận tạm thời sử dụng đất hay không thì hiện nay tại UBND xã T và tại HTX N2 không lưu trữ hồ sơ, sổ sách về việc cấp giấy chứng nhận tạm thời sử dụng đất cho các hộ dân của thôn C, xã L vào năm 1987.

Theo hồ sơ địa chính và bản đồ địa chính xã L năm 2008, thửa đất đang tranh chấp giữa ông T và ông T1 là thửa số 301, tờ bản đồ số 39, diện tích của thửa đất là 1.266m<sup>2</sup>, trong đó loại đất trồng cây lâu năm (ký hiệu là CLN) là 660m<sup>2</sup>, loại đất nuôi trồng thủy sản (ký hiệu là NTS) là 606m<sup>2</sup>, đứng tên chủ sử dụng thửa đất là ông T1. Từ năm 2008 cho đến nay thửa đất số 301 chưa có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần nào.

Từ năm 1983 đến nay thôn C, xã L, huyện V, tỉnh Nam Định chỉ có 02 hệ thống bản đồ địa chính là bản đồ địa chính xã L năm 1983, chỉnh lý năm 1987 và bản đồ địa chính xã L lập năm 2008.

Về việc nộp thuế đất: Tại Sổ thống kê ruộng đất xã viên năm 1984 -1985 thể hiện: Tên chủ hộ là Dương Văn T8, tổng diện tích đất đang sử dụng là 1.650m<sup>2</sup>; trong đó: thổ ở là 350m<sup>2</sup>; thổ canh là 790m<sup>2</sup>; Ao cá là 510m<sup>2</sup> và đất 5% giao chia là 120m<sup>2</sup>.

Tên chủ hộ là Bùi Văn T1, tổng diện tích đất đang sử dụng là 1.120m<sup>2</sup>; trong đó: thổ ở là 270m<sup>2</sup>; thổ canh là 340m<sup>2</sup>; Ao cá là 515m<sup>2</sup>.

Tại Sổ thu thuế vườn + ao + 5% của xã viên - HTX N2 lập ngày 30/7/1985 thể hiện:

Từ tháng 09 năm 1986 trở về trước, hộ ông T8 có tổng diện tích sử dụng đất là 1.524m<sup>2</sup>; trong đó miễn nộp thuế 100m<sup>2</sup>; thổ canh là 794m<sup>2</sup>; ao là 510m<sup>2</sup> và đất 5% chia là 120m<sup>2</sup>, số thuế hộ ông T8 phải nộp là 36,7kg thóc.

Từ tháng 09/1986 trở về trước, hộ ông T1 phải nộp thuế là 22,5kg thóc.

Từ vụ tháng 10 năm 1986 đã chuyển thu thuế 510m<sup>2</sup> ao của hộ ông T8 sang thu của hộ ông T1 với số thuế là 14,3kg thóc và sau khi chuyển thu thuế đất ao từ hộ ông T8 sang hộ ông T1 thì số thuế hộ ông T1 phải nộp là 27kg thóc, còn hộ ông T8 phải nộp là 22kg thóc;

Về việc chuyển thu thuế sử dụng đất của hộ ông T8 sang cho hộ ông T1: Theo báo cáo của ông V1 là cán bộ kế hoạch HTX sản xuất kinh doanh dịch vụ nông nghiệp L thì việc chuyển thu thuế đất sang hộ ông T1 là do thôn đội trưởng của đội 8 thôn C thời điểm đó (là ông T9, hiện đã chết) báo lên HTX N2 để HTX sửa đổi theo dõi. Nhận được thông báo, ông V1 đã ghi vào sổ thu thuế theo dõi. Còn vì sao lại chuyển thu thuế từ hộ ông T8 sang ông T1 thì ông V1 không biết lý do.

Từ thời điểm ông T9 báo cáo sự việc chuyển thu thuế từ hộ ông T8 sang hộ ông T1 và đến các thời điểm sau này thì HTX N2 và UBND xã L không ban hành bất kỳ một văn bản gì về việc thu hồi diện tích đất ao của hộ ông T8 tại thửa đất số 822 và giao diện tích đất ao của hộ ông T8 cho hộ ông T1 mà chỉ có việc trích ghi tại sổ thu thuế vườn + ao + 5% của xã viên - HTX N2 lập ngày 30/7/1985 nội dung: “Chuyển 510m<sup>2</sup> ao Tá sang hộ Tuệ với số thóc là 14,3Kg từ vụ tháng 10/1986” để HTX theo dõi và thu thuế sử dụng đất của hộ ông T1.

Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/TCDS - ST, ngày 30/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 8 - tỉnh Ninh Bình, đã quyết định:

Tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Quốc T.

1. Xác định diện tích 510m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản (bao gồm cả đất bờ ao và đất mặt nước ao) trước đây thuộc thửa đất số 822, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính xã L lập năm 1983, chỉnh lý năm 1987, nay đã được chỉnh lý thuộc thửa đất số 301, tờ bản đồ số 39, bản đồ địa chính xã L lập năm 2008; địa chỉ của thửa đất: Thôn C, xã L, huyện V, tỉnh Nam Định cũ nay là thôn C, phường T, tỉnh Ninh Bình thuộc quyền sử dụng của cụ Dương Văn T8 và cụ Lương Thị L2.

2. Buộc ông Bùi Văn T1 và bà Trần Thị T4 cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía ông T1 và bà T4 phải trả lại cho ông Dương Quốc T, ông Dương Đức T2, ông Dương Quốc V (tên gọi khác là Dương Văn N1), ông Dương Văn T3, bà Dương Thị L, bà Dương Thị H2, chị Dương Thị Thanh H3 và anh Dương Quốc L1 diện tích 510m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản (bao gồm cả đất bờ ao và đất mặt nước ao) trước đây thuộc thửa đất số 822, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính xã L lập năm 1983, chỉnh lý năm 1987, nay đã được chỉnh lý thuộc thửa đất số 301, tờ bản đồ số 39, bản đồ địa chính xã L lập năm 2008; địa chỉ của thửa đất: thôn C, phường T, tỉnh Ninh Bình.

3. Giao cho ông Dương Quốc T, ông Dương Đức T2, ông Dương Quốc V (tên gọi khác là Dương Văn N1), ông Dương Văn T3, bà Dương Thị L, bà Dương Thị H2, chị Dương Thị Thanh H3 và anh Dương Quốc L1 được quyền sử dụng và các quyền khác theo quy định của pháp luật diện tích 510m<sup>2</sup> đất

nuôi trồng thủy sản (bao gồm cả đất bờ ao và đất mặt nước ao) trước đây thuộc thửa đất số 822, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính xã L lập năm 1983, chỉnh lý năm 1987, nay đã được chỉnh lý thuộc thửa đất số 301, tờ bản đồ số 39, bản đồ địa chính xã L lập năm 2008; địa chỉ của thửa đất: Thôn C, xã L, huyện V, tỉnh Nam Định cũ nay là thôn C, phường T, tỉnh Ninh Bình. Diện tích 510m<sup>2</sup> đất nêu trên có các chiều, các cạnh cụ thể như sau: Cạnh Đông Bắc tiếp giáp với thửa đất số 302. Cạnh Đông Nam tiếp giáp với đường bờ ruộng. Cạnh Tây Nam tiếp giáp với đường bê tông và với mương nước ra cánh đồng. Cạnh Tây Bắc tiếp giáp với diện tích đất còn lại của thửa đất số 301.

Ông Dương Quốc T, ông Dương Đức T2, ông Dương Quốc V (tên gọi khác là Dương Văn N1), ông Dương Văn T3, bà Dương Thị L, bà Dương Thị H2, chị Dương Thị Thanh H3 và anh Dương Quốc L1 có trách nhiệm, nghĩa vụ phải thực hiện việc kê khai đất đai và đăng ký quyền sử dụng diện tích đất nêu trên theo đúng quy định của pháp luật tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

4. Buộc ông Dương Quốc T, ông Dương Đức T2, ông Dương Quốc V (tên gọi khác là Dương Văn N1), ông Dương Văn T3, bà Dương Thị L, bà Dương Thị H2, chị Dương Thị Thanh H3 và anh Dương Quốc L1 phải xây dựng bờ tường, bờ kè trên diện tích đất đã được giao quyền sử dụng nêu trên để phân định ranh giới diện tích đất mà ông T, ông T2, ông V, ông T3, bà L, bà H2, chị H3 và anh L1 đã được giao quyền sử dụng với diện tích đất còn lại của thửa đất số 301 mà gia đình ông T1 sử dụng.

5. Giao cho ông Dương Quốc T, ông Dương Đức T2, ông Dương Quốc V (tên gọi khác là Dương Văn N1), ông Dương Văn T3, bà Dương Thị L, bà Dương Thị H2, chị Dương Thị Thanh H3 và anh Dương Quốc L1 được quyền sở hữu và các quyền khác theo quy định của pháp luật các tài sản của vợ chồng ông T1 hiện có gắn liền trên diện tích 510m<sup>2</sup> đất nêu trên gồm có 01 đoạn tường rào xây bằng gạch bi dài 15,68m, tường dày 150mm, tường cao 1,7m; 01 khóm Tre có diện tích là  $(2 \times 2,15)m = 4,2m^2$ ; 01 cây Táo đường kính thân Ø 10; 01 cây Hồng Xiêm đường kính thân Ø 10; 01 cây Bưởi nhỏ đường kính thân Ø 2; 01 cây Mít nhỏ đường kính thân Ø 2; 01 cây Vối đường kính thân Ø 15; 01 cây Vối đường kính thân Ø 5; 01 cây Xoài đường kính thân Ø 5; 01 cây Cam loại Cam lai Chanh đường kính thân Ø 2; 10 cây Chuối (gồm 03 khóm); 01 cây Ổi đường kính thân Ø 15; 01 đoạn gốc cây Nhãn đã khô mục đường kính thân Ø 20; 01 khóm Tre có diện tích là  $(1,9 \times 2,5)m = 4,75m^2$ ; 01 cây Xoan đường kính thân Ø 10, cao 04m; 04 khóm cây hoa Dâm Bụt. Nhưng ông T, ông T2, ông V, ông T3, bà L, bà H2, chị H3 và anh L1 không phải thanh toán giá trị của các tài sản nêu trên cho vợ chồng ông T1.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Trong thời hạn luật định bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T4, anh Bùi Ngọc T10, chị Nguyễn Thị T6 kháng cáo đề nghị cấp



phúc thẩm xử bác đơn khởi kiện của nguyên đơn. Xác định diện tích 510m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản thuộc thửa đất số 822, tờ bản đồ số 11 (bản đồ địa chính xã lập năm 1983, chỉnh lý năm 1987), nay được chỉnh lý là thửa số 301, tờ bản đồ số 39 (bản đồ lập năm 2008) là của gia đình bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có kháng cáo và quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của BLTTDS 2015.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 11/2025/TCDS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Ninh Bình, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 8 - Ninh Bình giải quyết, xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

Về án phí dân sự: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết 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 của Viện kiểm sát, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T4, anh Bùi Ngọc T5, chị Nguyễn Thị T6 trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông T1, bà T6, anh T5, chị T6 thấy:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích 510m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản tại thửa đất số 822, tờ bản đồ số 11 (bản đồ địa chính xã L lập năm 1987), nay là thửa đất số 301, tờ bản đồ số 39 (bản đồ địa chính xã L lập năm 2008), tại thôn C, xã L, huyện V, tỉnh Nam Định cũ nay là thôn C, phường T, tỉnh Ninh Bình, Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Ninh Bình thụ lý giải quyết theo trình tự sơ thẩm là đúng quy

định của pháp luật. Tuy nhiên, xét thấy đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết hết nội dung của vụ án. Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn đề nghị Tòa xem xét buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn giá trị tài sản có trên đất tranh chấp theo pháp luật nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn vì cho rằng vượt quá phạm vi yêu cầu ban đầu. Xét thấy nhận định này là không chính xác và việc giành quyền khởi kiện vụ án khác cho bị đơn đối với phần tài sản có trên đất đang tranh chấp là không giải quyết hết nội dung của vụ án, việc giao tài sản của bị đơn cho nguyên đơn sử dụng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Tại phiên Tòa bị đơn đề nghị thì Hội đồng xét xử phải tạm ngừng phiên tòa để xác minh, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá hết tài sản trên phần đất đang tranh chấp và xác minh để xác định giá trị công sức xây đắp bờ ao, tôn tạo đất để giải quyết trong vùng vụ án. Những thiếu sót này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được và nếu khắc phục sẽ làm mất quyền kháng cáo của đương sự.

Ngoài ra tại quyết định giao diện tích 510m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản cho ông Dương Quốc T, ông Dương Đức T2, ông Dương Quốc V (tên gọi khác là Dương Văn N1), ông Dương Văn T3, bà Dương Thị L, bà Dương Thị H2, chị Dương Thị Thanh H3 và anh Dương Quốc L1 là những người thừa kế và thừa kế thế vị của ông Dương Văn T8 được quyền sở hữu, nhưng tại sơ đồ kèm theo bản án lại ghi diện tích đất trên mang tên ông T8 (là người đã chết). Như vậy sẽ không thể thực hiện được việc thi hành án để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người trên.

Do bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên Hội đồng xét xử tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 11/2015/TCDS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Ninh Bình, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Ninh Bình giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm ông T1, bà T6, anh T5, chị T6 không phải nộp.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 11/2015/TCDS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Ninh Bình, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Ninh Bình giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm ông T1, bà T6, anh T5, chị T6 không phải nộp. Trả lại cho ông T1, bà T6, anh T5, chị T6 mỗi người 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001922 ngày 20/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình.

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 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:**

- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- TAND khu vực 8 - Ninh Bình;
- THAD tỉnh Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Văn San**