

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH BÌNH

Bản án số: 46/2025/DS-PT

Ngày: 12 - 02 - 2026

V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

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

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 Thành Công

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Phụng

**Bà Trần Thị Sâm**

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Ngọc Diệp - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:**  
**Bà Bùi Thị Thuý Hằng - Kiểm sát viên.**

Ngày 12 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Ninh Bình mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 87/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” do Bản án sơ thẩm số: 13/2025/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình (nay là Toà án nhân dân khu vực 1 - Ninh Bình) bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2026/QĐXXPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Đỗ Gia H, sinh năm 1953 và bà Phạm Thị K, sinh năm 1957; cùng địa chỉ: Tổ B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai nay là xã C, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Hoàng Trung K1, sinh năm 1960, địa chỉ: Phố P, phường N, thành phố H, tỉnh Ninh Bình (nay là phường H, tỉnh Ninh Bình) (Văn bản ủy quyền ngày 21/11/2024). Có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Phạm Văn T, sinh năm 1964, địa chỉ: Số nhà A L, tổ B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai (nay là xã C, tỉnh Gia Lai). Có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đặng Văn T1, sinh năm 1994, địa chỉ: P Tòa nhà T, C M, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội (nay là phường Y, thành phố Hà Nội) (Văn bản ủy quyền được công chứng ngày 09/10/2023). Có mặt.

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

- Bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1968. Vắng mặt.
- Chị Phạm Thị H2, sinh năm 1992. Vắng mặt.
- Anh Phạm Đức Q, sinh năm 1993. Vắng mặt.

Cùng trú tại địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai nay là xã C, tỉnh Gia Lai.

- UBND phường N, tỉnh Ninh Bình.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn C, chức vụ: Chủ tịch UBND; vắng mặt.

### **4. Người làm chứng:**

- Bà Phạm Thị H3, địa chỉ: Số nhà G, đường N, phố P, phường N, thành phố H, tỉnh Ninh Bình nay là phường N, tỉnh Ninh Bình. Vắng mặt.
- Cụ Phạm Thị G, địa chỉ: Ngõ A, đường P, phố P, phường N, thành phố H, tỉnh Ninh Bình nay là phường N, tỉnh Ninh Bình. Vắng mặt.
- Bà Trần Thị T2, địa chỉ: Ngõ A, đường P, phố P, phường N, thành phố H, tỉnh Ninh Bình nay là phường N, tỉnh Ninh Bình. Vắng mặt.
- Ông Vũ Văn T3, địa chỉ: Số nhà A, ngõ B, đường P, phố P, phường N, thành phố H, tỉnh Ninh Bình nay là phường N, tỉnh Ninh Bình. Vắng mặt.
- Ông Nguyễn Hữu H4, địa chỉ: Số nhà H, ngách E, ngõ I, đường N, phố B, phường N, thành phố H, tỉnh Ninh Bình nay là phường N, tỉnh Ninh Bình. Vắng mặt.
- Ông Nguyễn Văn Đ, địa chỉ: Đường P, phố P, phường N, thành phố H, tỉnh Ninh Bình nay là phường N, tỉnh Ninh Bình. Vắng mặt.
- Bà Trịnh Thị N, địa chỉ: Số nhà B, ngách B, ngõ A, đường P, phố P, phường N, thành phố H, tỉnh Ninh Bình nay là phường N, tỉnh Ninh Bình. Vắng mặt.
- Ông Nguyễn Trọng T4 (Tên gọi khác Nguyễn Văn M), sinh năm 1946, địa chỉ: Số nhà C, ngách B, ngõ A, đường P, phố P, phường N, thành phố H, tỉnh Ninh Bình nay là phường N, tỉnh Ninh Bình. Vắng mặt.

*Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn T là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại Đơn khởi kiện đề ngày 29 tháng 9 năm 2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đỗ Gia H, bà Phạm Thị K và người*

*đại diện hợp pháp trình bày:* Năm 1982, bà Phạm Thị K nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn K2 một thửa đất có diện tích 360m<sup>2</sup>, trên đất có một ngôi nhà cấp bốn. Ngày 26/4/1988, bà Phạm Thị K được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận tạm thời sử dụng đất số 111/GCN/ĐK thửa đất số 99, tờ bản đồ số 4, diện tích 360m<sup>2</sup> trong đó đất thổ cư là 240m<sup>2</sup>, đất thổ canh 120m<sup>2</sup>. Sau đó, vợ chồng bà K đã đổi đất cho cụ N1 (bố đẻ bà K) để chuyển ngõ đi từ bên ngoài bờ ao vào giữa thửa đất của vợ chồng bà K, thông vào phần đất phía trong của ông N1. Sau khi cụ N1 mở ngõ, phần đất của vợ chồng ông H bà K được chia làm hai phần, một phần đất có nhà và một phần đất vườn. Năm 1989, bà K cùng các con chuyển vào tỉnh Gia Lai - KonTum sinh sống cùng ông H (ông H là quân nhân chuyên nghiệp tại tỉnh Gia Lai - KonTum) đã nói cho cụ N1 ½ thửa đất số 99, tờ bản đồ số 4, diện tích 180m<sup>2</sup>, trên đất có một ngôi nhà 04 gian. ½ thửa đất còn lại diện tích 180m<sup>2</sup>, vợ chồng ông H, bà K nhờ cụ N1 và chị gái là bà Phạm Thị H3 trông coi, nộp thuế đất, hàng năm ông bà đều trả đầy đủ tiền thuế đất cho bà H3. Thời điểm cho đất cụ N1, ông H, bà K chỉ nói mồm chứ không làm giấy tờ hoặc thủ tục gì. Đối với phần đất 180m<sup>2</sup>, ông H, bà K cho cụ N1, khi em trai bà K là ông Phạm Văn T lấy vợ, cụ N1 cho ông T sang ở. Đến năm 1997-1998, cụ N1 bán đất cho ông P; cụ N1 gọi điện vào thông báo và bảo vợ chồng ông H, bà K ký giấy tờ chuyển nhượng cho ông P, vợ chồng bà K xác định đã cho bố phần đất này rồi nên đồng ý ký chuyển nhượng cho cụ N1 bán đất. Ông H, bà K đã bàn giao giấy chứng nhận tạm thời sử dụng đất (bản chính) cho ông M (bố ông P) để làm thủ tục chuyển nhượng, do không có hiểu biết pháp luật nên ông bà không hỏi và lấy lại giấy bản gốc chứng nhận tạm thời sử dụng đất. Hiện nay, phần đất này ông P đã bán cho các chủ khác. Đối với phần đất vườn, hiện nay là thửa đất số 21, tờ bản đồ số 18 bản đồ phường N năm 2005 còn nguyên như thời điểm ông H, bà K mua, không ai đầu tư tôn tạo gì vì đây là đất trồng rau mầu. Cách đây khoảng 07 năm, vợ chồng ông H, bà K đồng ý cho gia đình bà N xây dựng bức tường bằng gạch bi cao khoảng 2m trên đất để để xe ô tô, hai bên thống nhất, khi nào gia đình bà N không để xe nữa thì bức tường thuộc quyền của gia đình ông H, bà K.

Cuối năm 2020, ông H, bà K đến UBND phường N làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ½ thửa đất vườn còn lại thì ông Phạm Văn T có đơn gửi UBND phường yêu cầu ngăn chặn thực hiện. Ngày 09/12/2022 UBND phường N đã tổ chức hoà giải nhưng hoà giải không thành. Ông H, bà K khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Công nhận ông H, bà K có quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 18 Bản đồ địa chính phường N năm 2005, diện tích 165,2m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác; vị trí: phía bắc giáp đất nhà ông L kích thước 13,4m, phía tây giáp ngõ đi nhà bà N1 kích thước 14,39m,

phía đông giáp ao ông Đ1 kích thước 13,86m, phía nam giáp đường đi kích thước 10,23m, địa chỉ thửa đất: Phường N, thành phố H, tỉnh Ninh Bình

*Tại bản tự khai ngày 22/3/2024 của ông Phạm Văn T, bản tự khai ngày 22/11/2023, ngày 27/2/2024, biên bản lấy lời khai ngày 27/2/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:* Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của ông Phạm Văn K2. Năm 1980, bà K có mua của ông Phạm Văn K2 mảnh đất có diện tích khoảng 360m<sup>2</sup>, trên đất có 01 nhà cấp bốn cũ. Đến năm 1989, bà K và các con vào Gia Lai sinh sống, làm việc cùng chồng thì cụ Phạm Văn N1 (là bố đẻ của bà K và ông T) đã mua lại thửa đất của bà K và mở lối đi thẳng vào phần đất phía sau của cụ N1. Sau khi mở lối đi, cụ N1 đã cho lại ông T toàn bộ phần đất đã mua của bà K. Sự kiện này có chị gái là bà Phạm Thị H3, anh trai là ông Phạm Văn L và mẹ là cụ Phạm Thị G làm chứng. Cụ N1 nói cho đất ông T bằng miệng, sau đó ông T có ra xã khai báo, vì vậy bản đồ địa chính và sổ mục kê năm 1997 của xã N thể hiện tên ông T.

Giai đoạn từ năm 1995 đến năm 2003, khi thực hiện việc giao đất nông nghiệp và dồn điền đổi thửa theo quyết định đất 313/QĐ-UB ngày 6/4/1993, gia đình ông T có 04 khẩu gồm có ông Phạm Văn T, vợ là bà Hoàng Thị H1, con gái là chị Phạm Thị H2 và con trai là anh Phạm Đức Q thì được giao tổng diện tích 1.280m<sup>2</sup>. Ban dồn điền đổi thửa có đến đo lại toàn bộ diện tích ông T đang sử dụng, trong đó có 360m<sup>2</sup> đất cụ N1 cho và đo một phần đất vườn của cụ N1 cho thêm ông T có vị trí tiếp giáp với thửa đất số 99, tổng số diện tích Ban dồn điền đổi thửa đo, xác định đất vườn của ông T là 398m<sup>2</sup> và thực hiện dồn đổi toàn bộ diện tích đất này với đất ngoài đồng của gia đình ông T. Ông T bị trừ 199m<sup>2</sup> đất ngoài đồng (cứ 2m<sup>2</sup> đất vườn bị trừ 1m<sup>2</sup> đất giao 313 ngoài đồng theo quy định), trong đó có 173,3m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 18. Khi thực hiện việc chia lại ruộng đất, dồn điền đổi thửa theo quyết định 313/QĐ-UB của UBND tỉnh N, vợ chồng bà K và các con không có hộ khẩu, không còn diện tích đất nào ở địa phương nên không được chia ruộng theo quyết định này. Từ năm 1989 đến năm 2003 ông T là người quản lý, sử dụng và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đối với toàn bộ phần diện tích đất trên. Năm 2003 ông T và gia đình vào Gia Lai làm kinh tế nên đã bán cho anh em ông Phạm Văn L1 180m<sup>2</sup>, các bên chỉ nói mồm với nhau, không có giấy tờ gì, không làm thủ tục gì tại chính quyền địa phương, ông T chỉ mô mồm nhờ hàng xóm đo, ông T không biết cụ thể đất đã bán là loại đất gì. Diện tích đất còn lại 180m<sup>2</sup> đất vườn ông T đã nhờ bố là cụ Phạm Văn N1 trông coi nộp thuế, năm 2012 cụ N1 chết mẹ là Phạm Thị G trông coi, năm 2017 khi cụ G có tuổi thì bà H3 trông coi. Thửa đất số 21 ông T được cụ N1 cho, bản đồ địa chính, sổ mục kê năm 1997 mang tên ông T. Năm



2003 khi dồn điền đổi thửa ông T đã bị trừ toàn bộ diện tích 360m<sup>2</sup> đất này vào đất ngoài đồng, vì vậy toàn bộ phần đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông T. Phía trước thửa đất có một bức tường gạch bi do ông T xây năm 2000, 01 cây nhãn do ông T trồng vào năm 1996. Diện tích đất các bên tranh chấp nằm hoàn toàn trong diện tích đất vườn mà ông T đã bị khấu trừ, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 21 tờ bản đồ số 18 diện tích 173,3m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn T, bà Hoàng Thị H1, chị Phạm Thị H2 và anh Phạm Đức Q.

*Tại các bản tự khai đề ngày 13/5/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị H1, anh Phạm Đức Q, chị Phạm Thị H2 khai:* Năm 1980, bà K là chị gái của ông T có mua của ông Phạm Văn K2 mảnh đất có diện tích khoảng 360m<sup>2</sup>. Đến năm 1989, bà K cùng các con vào Gia Lai sinh sống và làm việc cùng chồng thì cụ Phạm Văn N1 mua lại thửa đất đó để cho ông T. Giai đoạn từ năm 1993 đến năm 2003, khi thực hiện việc giao đất nông nghiệp và dồn điền đổi thửa, gia đình ông T có 04 khẩu bao gồm: Ông Phạm Văn T, bà Hoàng Thị H1, chị Phạm Thị H2 và anh Phạm Đức Q. Hộ gia đình thời điểm đó theo quy định được giao tổng diện tích 1.280m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Vì gia đình có 398m<sup>2</sup> đất vườn nên sẽ bị trừ 199m<sup>2</sup> đất ngoài đồng (cứ 2m<sup>2</sup> đất vườn thì bị trừ 1m<sup>2</sup> đất giao 313 ngoài đồng), cụ thể trong đó có diện tích 173,3m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 18 (Toàn bộ thửa đất hiện nay đang có tranh chấp nằm trong phần đất vườn đã bị khấu trừ). Khi thực hiện việc chia lại ruộng đất, dồn điền đổi thửa theo Quyết định 313/QĐ-UB của UBND tỉnh N, bà K đã cắt khẩu và không còn diện tích đất nào ở địa phương nên không được chia ruộng theo quyết định này. Năm 2003, gia đình ông T chuyển vào Gia Lai làm kinh tế nên đã bán đi 180m<sup>2</sup> (hiện nay thửa đất này đang do 4 người quản lý). Đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà K, ông H.

*Tại Biên bản xác minh các ngày 24/11/2023, 03/5/2024, 07/8/2024 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND phường N, thành phố H, tỉnh Ninh Bình cung cấp như sau:* Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1985, diện tích đất tranh chấp là thửa đất số 99, tờ bản đồ số 4, diện tích 360m<sup>2</sup> mang tên bà Phạm Thị K. Năm 1988 thửa đất này đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận tạm thời sử dụng đất mang tên bà Phạm Thị K với diện tích 360m<sup>2</sup> tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 4, trong đó có 240m<sup>2</sup> đất thổ cư và 120m<sup>2</sup> đất thổ canh. Theo bản đồ địa chính năm 1997, diện tích đất của bà K được gộp với diện tích đất của hợp tác xã ở thửa đất số 730, có mở đường đi từ ngõ vào đất cụ N1, chia thửa đất trên thành hai thửa đất, là thửa đất số 148 diện tích 300m<sup>2</sup> và thửa đất

số 149 diện tích 253m<sup>2</sup>. Trong sổ mục kê, thửa đất số 148 diện tích 300m<sup>2</sup> đất ở và thửa đất số 149 diện tích 253m<sup>2</sup> đất vườn, cả hai thửa đất đều mang tên ông Phạm Văn T. Bản đồ ghi tên ông T là người sử dụng cả hai thửa đất này, sau đó gạch tên T, thửa 148 ghi tên K, thửa 149 ghi tên P, hiện ông P đã chết. Đối với diện tích đất ở tại thửa số 148, bản đồ địa chính xã N năm 1997, gia đình cụ N1 đã chuyển nhượng cho gia đình ông Phạm Văn L1 và bà Đoàn Thị Lệ T5. Năm 2003, UBND phường N thực hiện việc dồn điền đổi thửa. Thời điểm này, cụ Phạm Văn N1 là bố của ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị K là người trực tiếp sử dụng thửa đất số 149. Ban dồn điền đổi thửa đã dồn đổi toàn bộ phần đất vườn ở thửa số 149, diện tích 253m<sup>2</sup> và một phần đất vườn của thửa số 147, diện tích 137m<sup>2</sup> là đất cụ N1 cho thêm ông T, tổng là 390m<sup>2</sup> để thực hiện việc dồn đổi cho đất nông nghiệp của hộ gia đình ông T. Diện tích đất vườn đang tranh chấp nói trên được Ban dồn điền đổi thửa cân đối, bù trừ vào đất ngoài đồng của hộ gia đình ông T. Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2005, thửa đất số 99, tờ bản đồ số 4, bản đồ địa chính năm 1985 được xác định là thửa đất số 21, tờ bản đồ số 18, diện tích 173,3m<sup>2</sup> ghi tên ông Đỗ Gia H, sổ mục kê thể hiện mang tên ông Đỗ Gia H. Theo bản đồ địa chính phường N năm 1985, diện tích đất vườn cấp cho bà K là 120m<sup>2</sup>, qua các thế hệ bản đồ, diện tích đất vườn có sự thay đổi. Diện tích đất tăng do có một phần đất của hợp tác xã thuộc thửa đất số 730, tờ bản đồ số 4 Bản đồ địa chính phường N năm 1985, vị trí tăng là một phần diện tích tiếp giáp mặt ngõ đi. Diện tích đất tăng, gia đình cụ N1 đã sử dụng làm vườn ổn định thời điểm trước năm 1993, ranh giới với các hộ sử dụng đất liền kề rõ ràng, không có tranh chấp, theo quy định có thể được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

*Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19/12/2023, ngày 07/6/2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người làm chứng bà Phạm Thị H3 khai:* Bà K, ông T là em ruột bà H3. Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 18 bản đồ địa chính phường N là của vợ chồng bà K mua của ông K2, khi mua trên đất có 01 nhà cấp bốn cũ. Thửa đất có vị trí phía sau giáp nhà bố đẻ là cụ Phạm Văn N1, phía trước giáp đường, một bên giáp nhà ông X, một bên giáp lối đi bờ ao của cụ N1. Sau khi mua đất vợ chồng bà K đổi đất lối đi bờ ao cho cụ N1 để cụ N1 mở ngõ đi cho thẳng ngõ, khi cụ N1 mở ngõ đi, phần đất của bà K bị cắt làm đôi, một bên có nhà và một bên là đất trống trồng cây rau màu, giữa hai phần đất là đường đi. Khoảng năm 1990, bà K vào miền N ở, có nói cho bố phần nhà đất đang ở và cũng nói rõ phần đất vườn không cho để sau này vào miền N không làm ăn được, sa cơ lỡ vận thì về còn có chỗ ở. Bà K dặn và nhờ bà H3 trông coi mảnh đất vườn, hàng năm đều gửi tiền về cho bà H3 đóng thuế, từ đó trở đi hàng năm bà H3 đều đóng thuế cho trưởng thôn, khi nộp thuế đều ghi rõ người nộp là Đỗ Gia

H, khoảng 10 năm gần đây phần đất này không phải nộp thuế nữa. Từ khi bà K đi miền N, bà H3 là người trực tiếp trông coi, quản lý phần đất theo lời dặn của bà K, bà H3 sử dụng đất để trồng rau màu. Ông T không liên quan gì đến thửa đất này, chưa bao giờ quản lý, sử dụng phần đất này. Hiện trạng đất không thay đổi gì so với trước đây, chỉ cách đây vài năm vợ chồng bà K cho gia đình bà N xây dựng bức tường gạch bi để xe nên trên đất có một bức tường gạch bi cũ. Trụ công bằng gạch đỏ là do cô T6 (người mua lại đất của ông P) xây dựng, do cô T6 làm nhà đánh đổ trụ công bằng gạch bi giáp đường trước đây cụ N1 xây, biết bà H3 là người đang quản lý phần đất vườn nên đã nói với bà H3 xây lại trụ công mới. Sau đó, cô T6 bán nhà và đi nơi khác ở, bà H3 không biết họ tên đầy đủ, địa chỉ hiện tại của cô T6. Thời điểm dồn điền đổi thửa, cụ N1 và ông T không có ở nhà, bà H3 là người trực tiếp đi nhận toàn bộ đất 313 của gia đình. Riêng phần đất của cụ N1 và phần đất của ông T, khi giao đến phần ruộng Thổ Đường thì không có, bà H3 hỏi cán bộ giao đất thời điểm đó là ông T3 - Đội trưởng đội sản xuất thì ông T3 trả lời vườn nhà cụ N1 nhiều nên đất ruộng Thổ Đường của cụ N1 và ông T được chuyển về vườn. Cụ thể việc chuyển về vườn của từng người, vị trí, kích thước như thế nào bà H3 không nắm được.

*Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/12/2022 và ngày 12/6/2025 người làm chứng cụ Phạm Thị G khai:* Thửa đất vườn thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 18 là của bà K, ông H mua của ông K2, phần đất khi mua diện tích khoảng 01 sào, trên đất có 01 nhà cấp bốn cũ. Sau khi mua chỉ có bà K ở, còn ông H đi làm xa là bộ đội trong miền N. Lúc đó đất nhà cụ rất dài, đi lối bờ ao thì lâu và xa nên vợ chồng cụ đã đổi đất giáp ao với đất nhà bà K để mở ngõ đi vào thẳng đất. Sau đó bà K vào miền N ở với chồng, bà K có nói cho bố là cụ Phạm Văn N1 phần đất có nhà cấp bốn, sau bố cho các cậu, còn phần đất vườn giáp đường bà K bảo không cho vì bà K vào miền N bảo nếu làm ăn được thì ở, không làm ăn được thì về còn có đất để ở. Lúc đó cụ G đi làm suốt ngày nên cũng không biết bà K bán hay cho đất, vì là bố con nên không có văn bản gì. Sau khi bà K đi, phần đất vườn của bà K nhờ bà H3 trông coi nộp thuế hàng năm, bà H3 sử dụng phần đất này để trồng rau màu. Phần đất bà K nói cho ông N1, cụ N1 cho con trai là ông T ở, sau này ông T bán phần đất này để đi vào miền N. Bức tường gạch bi, trụ công, cây nhãn trên phần đất đất vườn là do vợ chồng cụ xây dựng, trồng trên đất của bà K là của bà K, cụ G không có ý kiến gì.

*Tại Biên bản lấy lời khai ngày 07/6/2024, Giấy xác nhận gửi Tòa án ngày 26/5/2025 người làm chứng bà Trần Thị T2 khai:* Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 18 nguồn gốc đất là của ông H, bà K. Trên đất có 01 nhà cấp bốn do bà K và các con quản lý, sử dụng. Đến năm 1985, cụ N1 đổi đất từ bờ ao nghèo sang giữa

thửa đất của ông H, bà K để mở đường đi thẳng vào thửa đất của cụ, thuận tiện cho việc đi lại, cụ N1 xây luôn tường gạch bi dọc hai bên lối đi. Khi đổi đường, phần đất của ông H, bà K chia làm 02 phần, 01 phần đất có nhà và 01 phần đất vườn. Khoảng năm 1989, 1990 bà K vào miền N, bà T2 có nghe thấy thông tin bà K nhượng lại nhà cho cụ N1, còn cụ thể giá cả thanh toán như thế nào bà không biết. Năm 1991, ông T lấy vợ, cụ N1 cho ông T ở trên phần nhà cấp 4 của bà K và cụ cũng chuyển lên ở trên phần nhà cấp 4 này. Đối với phần đất vườn ban đầu cụ N1 sử dụng, sau khi ông T lấy vợ, cụ N1 cho ông T sử dụng. Năm 1996 gia đình bà T2 chuyển vào miền N sinh sống. Trục cổng gạch đỏ trên phần đất vườn do bà T2 xây lại bà T2 xác nhận không có ý kiến, không yêu cầu các bên thanh toán, chi trả chi phí xây dựng.

*Tại Biên bản lấy lời khai ngày 07/6/2024 và tại phiên tòa, người làm chứng bà Trịnh Thị N khai:* Khoảng năm 2014, 2015, gia đình bà N thấy phần đất thửa 21 giáp liền kề với đường đang để không nên mượn phần đất này làm chỗ để xe ô tô. Bà N đã trực tiếp sang nói với bà Phạm Thị G và trực tiếp hỏi ý kiến vợ chồng bà K và ông T. Tất cả mọi người đều đồng ý. Sau đó bà N thuê người xây một bức tường gạch bi có vị trí giáp tường ở cổng chạy ngang hết chiều rộng của thửa đất. Sau khi xây xong gia đình bà N sử dụng để xe ô tô. Khoảng 02 năm nay, gia đình bà đã có đất để xe chỗ khác nên không sử dụng nữa. Khi mượn đất bà N đã thống nhất với bà G và vợ chồng bà K, ông T khi nào bà không sử dụng nữa thì bức tường xây trên đất của ai thuộc sở hữu của người đó, gia đình bà N không liên quan gì nữa.

*Tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/6/2025, ông Nguyễn Trọng T4 khai:* Anh Phạm Văn L1 là con rể ông T4 có mua lại đất của ông Phạm Văn T (do ông T trực tiếp sử dụng). Anh L1 có nhờ ông T4 vào miền N gặp ông H, bà K ký giấy tờ làm thủ tục chuyển nhượng, sau đó ông T4 cầm giấy tờ về đưa cho anh L1, ông T4 không biết cụ thể bao gồm những giấy tờ gì và thủ tục chuyển nhượng mang tên ai, anh L1 làm thủ tục như thế nào ông không biết. Ông không nhận bản chính giấy chứng nhận tạm thời sử dụng đất từ ông H, bà K. Sau này anh Lưu B toàn bộ phần đất này cho người khác.

*Tại Biên bản lấy lời khai ngày 10/6/2024, ngày 27/8/2024 người làm chứng là ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Hữu H4 khai:* Việc dồn điền đổi thửa xã N được thực hiện từ năm 2003 theo chủ trương chung của nhà nước. Tiểu ban dồn điền đổi thửa thôn P có 03 người gồm ông Nguyễn Hữu H4 là trưởng tiểu ban, ông Nguyễn Văn Đ là cán bộ lao động thương binh xã hội và ông Vũ Văn T3 là đội trưởng đội sản xuất số 8. Ban dồn điền đổi thửa thực hiện chủ trương dồn đổi đất nông nghiệp cho các hộ dân theo chủ trương chung do xã đề ra. Ông



H4 là trưởng tiểu ban chỉ đạo chung, ông T3 trực tiếp tính toán số liệu, lập phương án, vào sổ sách, số liệu tính căn cứ theo đề án của Ban quản lý hợp tác xã N2 xây dựng vào năm 1993, xã triển khai thực hiện năm 1995. Đề án giao ruộng 313 theo tỷ lệ  $2m^2$  trong vườn bằng  $1m^2$  ngoài đồng. Sau khi hoàn thành dồn điền đổi thửa, Đội sản xuất lập Danh sách thống kê giao ruộng đất “Dồn điền - đổi thửa” thực hiện việc công khai đến các hộ dân, không ai có ý kiến thắc mắc gì, lúc đó xã tổ chức giao ruộng theo đúng danh sách ông T3 lập.

*Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19/01/2024, ngày 15/8/2024 người làm chứng ông Vũ Văn T3 khai:* Ông T3 làm đội trưởng đội sản xuất thôn P, thuộc phường N từ năm 1986 đến năm 2016. Ông là người thực hiện dồn điền đổi thửa đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 4 địa chỉ thửa đất: N, Hoa L2, H (nay là thửa đất số 21, tờ bản đồ số 18, phường N, thành phố H, tỉnh Ninh Bình). Khi thực hiện dồn điền đổi thửa, ông T3 làm việc trực tiếp với cụ N1 vì thửa đất này đang nằm trong khuôn viên nhà ông N1. Cụ N1 nói cho ông T 398m<sup>2</sup> đất vườn có vị trí giáp ao ông Phạm Văn X, một mặt giáp đường, phía trong là nhà cụ N1 ở. Lúc đó ông T3 không biết việc bà K đã được cấp giấy chứng nhận tạm thời đối với thửa đất này, tin tưởng hoàn toàn vào lời nói của cụ N1 về việc toàn bộ thửa đất là của ông N1. Trên cơ sở tài liệu hợp tác xã gửi xuống, ý kiến của ông N1, ông T3 đã tính toán và đối trừ phần đất vườn này vào phần đất ruộng ngoài đồng của gia đình ông T, tổng hợp lại thành Danh sách thống kê giao ruộng đất dồn điền đổi thửa. Tại số thứ tự 65 là ông Phạm Văn T. Nhà ông T có 4 khẩu, mỗi khẩu 320m<sup>2</sup>, tổng diện tích được giao là 1.280m<sup>2</sup>. Đất vườn cụ N1 cho ông T là 398m<sup>2</sup>, theo tỷ lệ quy đổi  $2m^2$  đất vườn bằng  $1m^2$  ngoài đồng, ông T bị trừ 199m<sup>2</sup> ngoài đồng, diện tích còn được chia ngoài đồng là 1.081m<sup>2</sup>. Ông T được chia tổng diện tích đất là 1.081m<sup>2</sup>: ở Đ là 248m<sup>2</sup>, đất 2 lúa là 360m<sup>2</sup>, công cái cửa C1 là 120m<sup>2</sup>, mả gáo là 194m<sup>2</sup>, đất mạ là 105m<sup>2</sup>, vườn Phúng là 96m<sup>2</sup>, tổng diện tích được chia là 1.123m<sup>2</sup>, dư ra so với diện tích tiêu chuẩn là 42m<sup>2</sup>, ông T phải trả tiền đầu thầu. Gia đình bà K đã cắt khẩu ở địa phương nên không được chia đất nông nghiệp. Sau khi hoàn thiện danh sách dồn điền đổi thửa, Ban dồn điền đổi thửa thực hiện công khai danh sách đến từng hộ gia đình, các hộ gia đình nhất trí ký tên vào danh sách, sau đó Ban dồn điền đổi thửa mới triển khai thực hiện phương án chia đất cho các hộ dân theo đúng diện tích trong danh sách.

*Theo cung cấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N tại văn bản số 33/CNNB ngày 26/01/2024:* Chi nhánh không lưu giữ hồ sơ cấp giấy chứng nhận tạm thời sử dụng đất số 111/GCN do UBND huyện H cấp ngày 26/4/1988 ghi tên bà Phạm Thị K đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 4, bản đồ

địa chính năm 1985 (hiện nay là thửa đất số 21, tờ bản đồ số 18 bản đồ năm 2005 phường N), bản sao giấy chứng nhận tạm thời sử dụng đất và hồ sơ biến động của thửa đất sau khi được cấp giấy chứng nhận tạm thời sử dụng đất cho đến nay. Chi nhánh K3: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn P đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 3 PL9, bản đồ địa chính xã N năm 1997 và Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn L1 đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 18, bản đồ địa chính xã N năm 2005.

*Tại Biên bản xác minh ngày 4/6/2025, Phòng Nông nghiệp và Môi trường thành phố H, tỉnh Ninh Bình cung cấp như sau:* Năm 2003 UBND xã N, huyện H (nay là phường N, tỉnh Ninh Bình) có thực hiện dồn điền đổi thửa cho các hộ dân trong xã. Theo quy định việc giao đất theo quyết định 313 phải có quyết định giao đất, việc dồn điền đổi thửa dựa trên phương án dồn điền đổi thửa do UBND xã lập được UBND huyện phê duyệt, việc dồn điền đổi thửa phải đảm bảo quyền lợi của người được giao đất, cấp đất. Toàn bộ các tài liệu liên quan đến việc chia đất theo quyết định số 313, dồn điền đổi thửa trên địa bàn huyện H trước đây, hiện nay UBND thành phố H không lưu trữ. Đề nghị Toà án căn cứ tài liệu do UBND phường N cung cấp và tài liệu, chứng cứ xác minh, thu thập được để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Tại Văn bản số 1721/UBND-TNMT ngày 23/7/2024 về quan điểm giải quyết vụ án dân sự, UBND thành phố N xác định:* Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 18, có nguồn gốc được tách từ thửa đất số 99, tờ bản đồ số 4, bản đồ địa chính xã N năm 1985, đề nghị TAND thành phố Ninh Bình (nay là thành phố H) kiểm tra xác minh cụ thể, trong trường hợp ranh giới thửa đất ổn định, không có tranh chấp với các hộ sử dụng đất liền kề thì xác định diện tích đất sử dụng hợp pháp theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 07/6/2024 của TAND thành phố Ninh Bình. Về việc người có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất trên, đề nghị căn cứ tài liệu, hồ sơ do các bên cung cấp và kết quả xác minh để giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình thể hiện:* Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 18 bản đồ địa chính xã N năm 2005 là đất trồng cây hàng năm có diện tích 165,2m<sup>2</sup>, vị trí: phía đông giáp đất ông Đ1 kích thước 13,86m, phía tây giáp đường đi kích thước 14,39m, phía nam giáp ngõ A đường P kích thước 10,25m, phía bắc giáp đất ông L kích thước 13,4m. Trên đất có: 01 cây nhãn, 02 trụ cổng, 01 tường bao giáp ngõ đi xây dựng năm 1986, 01 tường bao phía nam.

**Từ nội dung vụ án như trên, tại Bản án số:13/2025/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình (nay là Toà**



**án nhân dân khu vực 1 - Ninh Bình) đã quyết định:**

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 21 Luật đất đai năm 1993; khoản 16, khoản 33 Điều 3, Điều 135, Điều 137 Luật đất đai năm 2024; Điều 221, Điều 236 Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Gia H và bà Phạm Thị K về việc tranh chấp đất đai:

Công nhận ông Đỗ Gia H và bà Phạm Thị K có quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 18 Bản đồ địa chính phường N năm 2007, diện tích 165,2m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác, địa chỉ thửa đất: Phường N, thành phố H, tỉnh Ninh Bình; đất có vị trí, kích thước như sau: phía đông giáp đất ông Đ1 kích thước 13,86m, phía tây giáp đường đi kích thước 14,39m, phía nam giáp ngõ A đường P kích thước 10,25m, phía bắc giáp đất ông L kích thước 13,4m. Ông H, bà K có quyền sở hữu tài sản trên đất bao gồm: 01 cây nhãn, 02 trụ cổng, 01 tường bao giáp ngõ đi, 01 tường bao phía nam.

Ông Đỗ Gia H và bà Phạm Thị K có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn T phải hoàn trả cho ông Đỗ Gia H, bà Phạm Thị K số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là 10.300.000 (Mười triệu, ba trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phạm Văn T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

**Ngày 23/6/2025**, người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Văn T là bị đơn trong vụ án đã kháng cáo **với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận thửa đất số 21 tờ bản đồ số 18 địa chỉ:**

Phố P, phường N, thành phố H, tỉnh Ninh Bình (nay là phường N, tỉnh Ninh Bình) là của ông Phạm Văn T.

Tại phiên toà phúc thẩm: Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Phía bị đơn xác định quyền sử dụng thửa đất số 21 tờ bản đồ số 18 địa chỉ: Phố P, phường N, thành phố H, tỉnh Ninh Bình (nay là phường N, tỉnh Ninh Bình) là của ông Phạm Văn T và vợ là bà Hoàng Thị H1, con gái là chị Phạm Thị H2 và con trai là anh Phạm Đức Q.

**Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:**

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Tại giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà, các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, quyền lợi về tố tụng của đương sự được bảo đảm.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội về án phí, lệ phí toà án: Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bị đơn Phạm Văn T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2025/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình (nay là Toà án nhân dân khu vực 1 - Ninh Bình). Cụ thể:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Gia H và bà Phạm Thị K về việc tranh chấp đất đai.

- Ông Phạm Văn T cùng vợ là bà Hoàng Thị H1 và các con gồm: chị Phạm Thị H2, anh Phạm Đức Q có quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 18 Bản đồ địa chính phường N năm 2005, diện tích 165,2m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác, địa chỉ thửa đất: Phường N, thành phố H, tỉnh Ninh Bình (nay là phường N, tỉnh Ninh Bình) và sở hữu các tài sản trên đất gồm 01 cây nhãn, 02 trụ cổng, 01 tường bao giáp ngõ đi, 01 tường bao phía nam.

- Chi phí tố tụng: Ông Đỗ Gia H, bà Phạm Thị K phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là 10.300.000 (Mười triệu, ba trăm nghìn) đồng.

### **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 bị đơn Phạm Văn T được anh Đặng Văn T1 là người đại diện hợp pháp của bị đơn làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại Điều 272, Điều 273 và Điều 276 BLTTDS nên được chấp



nhận xem xét giải quyết theo trình tự tố tụng phúc thẩm.

[1.1] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của UBND phường N, bà Hoàng Thị H1, anh Phạm Đức Q vắng mặt và đều có đơn xin xét xử vắng mặt, chị Phạm Thị H2 được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ theo quy định khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bảo đảm được quyền và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Năm 1982, bà Phạm Thị K nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn K2 một thửa đất, trên đất có một ngôi nhà cấp bốn. Ngày 26/4/1988, bà Phạm Thị K được UBND huyện H cấp "Giấy chứng nhận tạm thời sử dụng đất" số 111/GCN/ĐK thửa đất số 99, tờ bản đồ số 4, diện tích 360m<sup>2</sup> trong đó đất thổ cư là 240m<sup>2</sup>, đất thổ canh 120m<sup>2</sup>. Các đương sự đều thừa nhận: Sau khi cụ N1 (là bố đẻ bà K và ông T) mở ngõ, phần đất của vợ chồng ông H bà K được chia làm hai phần, một phần đất có nhà và một phần đất vườn. Phần đất có nhà đã được cụ N1 và ông T bán đi vào năm 1997, khi bán đất vợ chồng ông H, bà K đồng ý ký chuyển nhượng và đã bàn giao bản gốc giấy chứng nhận tạm thời sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng. Hiện nay, phần đất có nhà này đã bán lại cho các chủ khác và ông H, bà K không tranh chấp gì đối với phần đất có nhà ở này. Phần đất vườn còn lại, năm 2020, vợ chồng ông H, bà K đi làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T ngăn cản nên phát sinh tranh chấp. Ông H và bà K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận ông H, bà K có quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích 165,2m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 18 bản đồ địa chính phường N, năm 2005 nay là phường N, tỉnh Ninh Bình. Ông Phạm Văn T có lời khai đề nghị Tòa án: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 21 tờ bản đồ số 18 thuộc quyền sử dụng của ông T vì diện tích đất các bên tranh chấp nằm hoàn toàn trong diện tích đất vườn mà ông T đã bị khấu trừ ruộng khi dồn điền đổi thửa. Như vậy giữa vợ chồng ông H bà K và ông T tranh chấp ai là người được quyền sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 18 bản đồ địa chính phường N năm 2005. Vụ án được Tòa án nhân dân thành phố Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật. Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/6/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm: Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 18, bản đồ địa chính năm 2005 là đất trồng cây hàng năm có diện tích 165,2m<sup>2</sup>, trên đất có: 01 cây nhãn, 02 trụ cổng, 01 tường bao giáp ngõ

đi xây dựng năm 1986, 01 tường bao phía nam.

[2.2] Xét thấy lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng về quá trình quản lý, sử dụng thửa đất hiện đang tranh chấp có sự mâu thuẫn nhưng không ai cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình là có căn cứ. Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự: Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc.

[2.3] Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1985, diện tích thửa đất số 99, tờ bản đồ số 4, diện tích 360m<sup>2</sup> mang tên bà Phạm Thị K. Năm 1988, bà Phạm Thị K đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận tạm thời sử dụng đất thửa đất với diện tích 360m<sup>2</sup>, trong đó có 240m<sup>2</sup> đất thổ cư và 120m<sup>2</sup> đất thổ canh. Theo bản đồ địa chính năm 1997 thể hiện có đường đi từ ngõ vào đất cụ N1, thửa đất của bà K (trên bản đồ 1985) đã được chia thành hai thửa đất là thửa đất số 148 diện tích 300m<sup>2</sup> và thửa đất số 149 diện tích 253m<sup>2</sup>. Trong sổ mục kê thửa đất 148 diện tích 300m<sup>2</sup> đất ở và thửa đất số 149 diện tích 253m<sup>2</sup> đất vườn, cả hai thửa đất đều mang tên ông Phạm Văn T. Bản đồ năm 1997 thể hiện ông T là người sử dụng cả hai thửa đất này, sau đó gạch tên T, thửa 148 ghi tên K, thửa 149 ghi tên P. Đối với diện tích 300m<sup>2</sup> đất ở tại thửa số 148, bản đồ địa chính xã N năm 1997, theo cung cấp của UBND phường N: Năm 1997, gia đình cụ N1 đã chuyển nhượng cho gia đình ông Phạm Văn L1 và bà Đoàn Thị Lệ T5. Hiện tại ông H, bà K không tranh chấp gì đối với diện tích đất này.

[2.4] Giấy chứng nhận tạm thời sử dụng đất cấp cho bà K năm 1988 ghi rõ: Chủ sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận tạm thời này phải nghiêm chỉnh thực hiện các quy định sau: "1 - Sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, kế hoạch và các quy định khác do cơ quan có thẩm quyền qui định. 2 - Không được mua bán, cầm cố, nhượng đổi đất dưới bất kỳ hình thức nào. Nếu không cần sử dụng đất nữa thì phải trả lại đất cho chính quyền địa phương để Nhà nước chuyển quyền sử dụng cho người khác. 3 - Phải thi hành quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong việc phân bổ lại đất đai vì lợi ích chung của Nhà nước". Điều 14 Luật đất đai 1987 quy định: Nhà nước thu hồi toàn bộ hoặc một phần đất đã giao sử dụng trong những trường hợp sau đây: "2- Tất cả số người trong hộ sử dụng đất đã chuyển đi nơi khác hoặc đã chết". Nguyên đơn cũng có lời khai thừa nhận: Năm 1989, bà K cùng ông H và các con chuyển vào tỉnh Gia Lai - Kon Tum sinh sống và đã giao thửa đất số 99, tờ bản đồ số 4 cho cụ N1 quản lý, sử dụng; khi bán đất, cụ N1 gọi điện vào thông báo và bảo vợ chồng ông H, bà K ký giấy tờ chuyển nhượng, vợ chồng bà K xác định đã cho bỏ phần đất ở

này rồi nên đồng ý ký chuyển nhượng cho cụ N1 bán đất. Ông H, bà K đã bàn giao bản gốc giấy chứng nhận tạm thời sử dụng đất cho để làm thủ tục chuyển nhượng, do không có hiểu biết pháp luật nên ông bà không hỏi và lấy lại giấy bản gốc chứng nhận tạm thời sử dụng đất. Hiện nay, diện tích đất này đã bán cho các chủ khác và ông H, bà K không tranh chấp gì đối với diện tích đất ở thuộc thửa 148 bản đồ địa chính xã N năm 1997. Bà Phạm Thị K được cấp giấy chứng nhận tạm thời sử dụng đất thửa đất với diện tích 360m<sup>2</sup>, trong đó có 240m<sup>2</sup> đất thổ cư và 120m<sup>2</sup> đất thổ canh. Sau khi bán đi 300m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa 148 bản đồ địa chính xã N năm 1997 nên chỉ còn 60m<sup>2</sup> đất vườn thuộc thửa 149 bản đồ địa chính xã N năm 1997. Bản đồ địa chính phường N năm 1997 và sổ mục kê thể hiện, diện tích đất vườn thuộc thửa 149 có diện tích 253m<sup>2</sup>. Theo cung cấp của UBND phường N: Diện tích đất tăng do có một phần đất của hợp tác xã thuộc thửa đất số 730, tờ bản đồ số 4 bản đồ địa chính phường N năm 1985 và tiếp giáp mặt ngõ đi. Diện tích đất tăng, gia đình cụ N1 đã sử dụng làm vườn ổn định thời điểm trước năm 1993, ranh giới với các hộ sử dụng đất liền kề rõ ràng, không có tranh chấp, theo quy định có thể được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2.5] Thực hiện quyết định số 313/QĐ-UB ngày 06/4/1993 của UBND tỉnh N ban hành qui định giao quyền sử dụng ruộng đất ổn định lâu dài cho hộ nông dân và đổi mới tổ chức quản lý HTX nông nghiệp. Căn cứ Điều 6 của Nghị định số 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ về việc ban hành bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp quy định "Đối tượng giao đất nông nghiệp để sử dụng ổn định lâu dài là nhân khẩu nông nghiệp thường trú tại địa phương, kể cả những người đang làm nghĩa vụ quân sự". Ông H là sĩ quan quân đội sinh sống làm việc tại tỉnh Gia Lai - Kon Tum, bà K và các con chuyển vào tỉnh Gia Lai - Kon Tum, không còn thường trú tại phường N từ năm 1989 nên không được giao đất nông nghiệp. Ông Phạm Văn T và vợ là bà Hoàng Thị H1, cùng hai con là chị Phạm Thị H2, anh Phạm Đức Q được phường N giao đất nông nghiệp. Tại Sổ nhận ruộng ngày 05/5/1997, tên người sử dụng đất Phạm Văn T được nhận 1225m<sup>2</sup> đất. Năm 2003, thực hiện việc dồn điền đổi thửa, Ban dồn điền đổi thửa đã dồn đổi toàn bộ phần đất vườn ở thửa số 149, diện tích 253m<sup>2</sup> và một phần đất vườn của thửa số 147 là đất cụ N1 cho thêm ông T để thực hiện việc dồn đổi cho đất nông nghiệp của hộ gia đình ông T. Theo hồ sơ phương án dồn điền đổi thửa: Tại số thứ tự 65 là ông Phạm Văn T; nhà ông T có 4 khẩu, mỗi khẩu 320m<sup>2</sup> ruộng, tổng diện tích ruộng được giao là 1280m<sup>2</sup>. Đất vườn cụ N1 cho ông T là 398m<sup>2</sup>, theo tỷ lệ quy đổi 2m<sup>2</sup> đất vườn bằng 1m<sup>2</sup> ngoài đồng, hộ ông T bị trừ 199m<sup>2</sup> ngoài đồng, diện tích còn được chia ngoài đồng là 1.081 2: ở Đ



là 248m<sup>2</sup>, đất 2 lúa là 360m<sup>2</sup>, cổng cái cửa C1 là 120m<sup>2</sup>, mả gạo là 194m<sup>2</sup>, đất mạ là 105m<sup>2</sup>, vườn Phúng là 96m<sup>2</sup>, tổng diện tích được chia là 1.123m<sup>2</sup>, dư ra so với diện tích tiêu chuẩn là 42m<sup>2</sup>, ông T phải trả tiền đầu thầu. Ông Phạm Văn T và vợ là bà Hoàng Thị H1, cùng hai con là chị Phạm Thị H2, anh Phạm Đức Q được giao đất 313, được đứng tên trong sổ mục kê, bản đồ địa chính đối với diện tích 253m<sup>2</sup> đất vườn thửa 149, bản đồ địa chính phường N năm 1997 thuộc loại đất nông nghiệp và khi thực hiện việc dồn điền đổi thửa tại tỉnh Ninh Bình giai đoạn 1995-2003 diện tích 253m<sup>2</sup> đất vườn thửa 149 bị khấu trừ vào ruộng ngoài đồng, đây là việc các cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai của tỉnh Ninh Bình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Mặc dù Điều 21 Luật Đất đai năm 1993 quy định việc quyết định giao đất đang có người sử dụng chỉ được tiến hành sau khi có quyết định thu hồi đất đó. Việc bà Phạm Thị K không có quyết định thu hồi đất là do sai sót của cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền. Tuy nhiên vấn đề này đã được Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn tại công văn số 169/2002/KHXX ngày 15 tháng 11 năm 2002 về việc đường lối giải quyết các khiếu kiện, các tranh chấp đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng: Để bảo đảm việc giải quyết của Toà án nhân dân được thống nhất, đúng pháp luật, ngày 04-9-2001 Toà án nhân dân tối cao đã có Công văn số 108/2001/KHXX gửi Chính phủ và các cơ quan có thẩm quyền của Chính phủ đề nghị cho biết đường lối xử lý của Nhà nước đối với các khiếu kiện hành chính, các tranh chấp dân sự liên quan đến việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng. Trên cơ sở đề nghị của các cơ quan có thẩm quyền của Chính phủ (Bộ T7, Thanh tra Nhà nước, Bộ N3), ngày 04-10-2002 Văn phòng C2 đã có Công văn số 5538/VPCP-VII thông báo cho Toà án nhân dân tối cao về ý kiến của Phó Thủ tướng thường trực Nguyễn Tấn D thay mặt Thủ tướng Chính phủ đồng ý với đề nghị của các cơ quan có thẩm quyền của Chính phủ; cụ thể là: "Trường hợp áp dụng Khoản 2 Điều 2 của Luật Đất đai 1993: Trong thực tiễn có thể có trường hợp việc thực hiện chính sách đất đai là chưa đúng với quy định tại thời điểm đó (sai đối tượng, sai căn cứ...) như Công văn 108/2001/KHXX ngày 04-9-2001 của Toà án nhân dân tối cao nêu. Tuy nhiên, việc xem xét giải quyết các vấn đề có liên quan đến quan hệ đất đai phải xuất phát từ nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý, như Hiến pháp 1992 và Luật Đất đai 1993 đã quy định. Cùng với các quy định này và trong thực tiễn thi hành quy định tại Khoản 2 Điều 2 của Luật Đất đai 1993 đến nay đã đảm bảo được ổn định chính trị, xã hội. Mặt khác, những người hiện đang sử dụng đất này thực tế đã được Nhà nước giao đất và sử dụng ổn định lâu dài, do đó không nên đặt ra vấn đề trả lại đất cho chủ cũ". Khoản 2 Điều 2 Luật Đất đai 1993 quy định: "Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao cho người

khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của N4 dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hoà miền N Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam". Quy định này được các Luật Đất đai 2003, Luật Đất đai 2013, Luật Đất đai 2024 giữ nguyên và có hiệu lực đến nay. Do đó Hội đồng xét xử nhận thấy có đủ căn cứ kết luận ông Phạm Văn T cùng vợ là bà Hoàng Thị H1 và các con là chị Phạm Thị H2, anh Phạm Đức Q được quyền sử dụng diện tích đất thửa 149 bản đồ năm 1997 hiện nay là thửa đất số 21, tờ bản đồ số 18 bản đồ địa chính phường N đo đạc năm 2005.

[2.6] Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2005 của phường N, diện tích đất tranh chấp được xác định là thửa đất số 21, tờ bản đồ số 18, diện tích 173,3m<sup>2</sup> ghi tên ông Đỗ Gia H, sổ mục kê thể hiện mang tên ông Đỗ Gia H. Việc ông Đỗ Gia H đứng tên trong sổ mục kê và trên bản đồ đo đạc năm 2005 của phường N đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 18, là không có căn cứ pháp luật vì: Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ ông H không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh và tại phiên toà ông H thừa nhận ông không được nhận chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất này từ ông Phạm Văn T cùng vợ là bà Hoàng Thị H1 và các con gồm anh Phạm Đức Q, chị Phạm Thị H2. Việc ông Đỗ Gia H đứng tên trong sổ mục kê và trên bản đồ đo đạc năm 2005 của phường N là do các cơ quan quản lý hồ sơ địa chính tự ghi, ông không đăng ký, kê khai.

[3] Trên thửa đất có các tài sản: 01 cây nhãn, 02 trụ cổng, 01 tường bao giáp ngõ đi xây dựng năm 1986, 01 tường bao phía nam. Lời khai của ông T, người làm chứng là bà H3, cụ G, bà T2, bà N về tài sản trên đất có mâu thuẫn. Cụ G (vợ cụ N1) xác định không có tranh chấp, tài sản xây dựng, cây trồng trên phần đất. Bà N xác định khi mượn đất bà N đã thống nhất bức tường xây trên đất của ai thuộc sở hữu của người đó, bà không liên quan, không tranh chấp. Bà T2 xác nhận không có tranh chấp, không yêu cầu thanh toán, chi trả chi phí xây dựng. Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 18 thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Phạm Văn T cùng vợ là bà Hoàng Thị H1 và các con gồm anh Phạm Đức Q, chị Phạm Thị H2; những người có tài sản trên đất đều không có tranh chấp, thừa nhận quyền sở hữu của người có quyền sử dụng đất nên ông Phạm Văn T cùng vợ là bà Hoàng Thị H1 và các con gồm anh Phạm Đức Q, chị Phạm Thị H2 được xác lập quyền sở hữu đối với các tài sản trên đất theo quy định tại Điều 221, Điều 236 Bộ luật dân sự.

[4] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy kháng cáo của ông Phạm Văn T là có căn cứ nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2025/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Toà án

nhân dân thành phố Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình (nay là Toà án nhân dân khu vực 1 - Ninh Bình).

[5] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải nộp toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản là 10.300.000 đồng bao gồm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 3.300.000 đồng, chi phí đo đạc là 7.000.000 đồng theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông Phạm Văn T không phải chịu chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Gia H và bà Phạm Thị K không được chấp nhận nên ông Đỗ Gia H và bà Phạm Thị K phải nộp án phí sơ thẩm. Do ông Đỗ Gia H và bà Phạm Thị K là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận, bản án sơ thẩm bị sửa nên ông Phạm Văn T không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

[8] 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 nêu trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 2 Luật đất đai năm 1993; khoản 2, Điều 17 Luật đất đai năm 2024; Điều 221, Điều 236 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn T.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2025/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình (nay là Toà án nhân dân khu vực 1 - Ninh Bình). Cụ thể:

2.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Gia H và bà Phạm Thị K về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 21, tờ bản



đồ số 18 bản đồ địa chính phường N đo đạc năm 2005 (nay là phường N, tỉnh Ninh Bình).

2.2. Công nhận ông Phạm Văn T, bà Hoàng Thị H1, chị Phạm Thị H2 và anh Phạm Đức Q có quyền quản lý, sử dụng chung đối với diện tích 165,2m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 18 bản đồ địa chính phường N năm 2005, nay là phường N, tỉnh Ninh Bình. Thửa đất có vị trí, kích thước như sau: phía Đông giáp đất ông Đ1 kích thước 13,86m, phía Tây giáp đường đi kích thước 14,39m, phía Nam giáp ngõ A đường P kích thước 10,25m, phía Bắc giáp đất ông L kích thước 13,4m. Ông Phạm Văn T, bà Hoàng Thị H1, chị Phạm Thị H2 và anh Phạm Đức Q có quyền sở hữu chung tài sản trên đất bao gồm: 01 cây nhãn, 02 trụ cổng, 01 tường bao giáp ngõ đi, 01 tường bao phía nam.

2.3. Ông Phạm Văn T, bà Hoàng Thị H1, chị Phạm Thị H2 và anh Phạm Đức Q có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Chi phí tố tụng: Ông Đỗ Gia H, bà Phạm Thị K phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là 10.300.000 (Mười triệu, ba trăm nghìn) đồng. Ông Đỗ Gia H, bà Phạm Thị K đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho ông Đỗ Gia H, bà Phạm Thị K.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn T không phải nộp án phí phúc thẩm.

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 thoả 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 1 - Ninh Bình;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Phòng THADS khu vực 1 - Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Lưu án văn.

**Nguyễn Thành Công**

