

Bản án số: /2026/DS-PT

Ngày 27 - 03- 2026

V/v: *Tranh chấp đòi lại quyền
sử dụng đất nông nghiệp.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

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

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Công

Ông Đinh Huy Lưỡng

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Xuân Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

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

Ngày 27 tháng 03 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 174/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất nông nghiệp*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm 08/2025/DS-ST ngày 27-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8, Ninh Bình bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn:* Bà Vũ Thị T, sinh năm 1943; Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Anh Lê Văn Đ, sinh năm 1973. Địa chỉ: Xóm B, xã Y, tỉnh Ninh Bình. Xin giải quyết vụ án vắng mặt.

2/ *Bị đơn:* Ông Vũ Đình T1, sinh năm 1943. Địa chỉ: Xóm B, xã Y, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Vũ Đức T2, sinh năm 2000; địa chỉ: P, tòa B N, số I Điện Biên, phường N, tỉnh Ninh Bình. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông T1: Ông Vũ Minh L, sinh năm 1961 - Luật sư thuộc Chi nhánh 6 – Văn phòng L2, đoàn Luật sư thành phố H. Địa chỉ: P 2003, tòa B N, số I Điện Biên, phường N, tỉnh Ninh Bình. Có mặt.

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

- Bà Vũ Thị H – Sinh năm: 1965;
- Anh Vũ Đình T3 – Sinh năm: 1976;

Người đại diện theo uỷ quyền cho anh T3 là: Ông Vũ Đức T2, sinh năm 2000; địa chỉ: P, tòa B N, số I Điện Biên, phường N, tỉnh Ninh Bình. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh T3: Ông Vũ Minh L, sinh năm 1961 - Luật sư thuộc Chi nhánh 6 – Văn phòng L2, đoàn Luật sư thành phố H. Địa chỉ: P 2003, tòa B N, số I Điện Biên, phường N, tỉnh Ninh Bình.

- Chị Vũ Thị H1 – sinh năm 1979;
- Bà Đào Thị L1, sinh năm 1965;
- Anh Vũ Duy C, sinh năm 1991;
- Anh Vũ Duy M, sinh năm 1988;
- Anh Vũ Duy V, sinh năm 1995;
- Chị Nguyễn Thị G, sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ: Xóm B, xã Y, tỉnh Ninh Bình.

- Bà Vũ Thị T4 – Sinh năm: 1956

Địa chỉ: Thôn T, xã Y, tỉnh Ninh Bình.

- Chị Vũ Thị H2 – Sinh năm: 1986

Địa chỉ: Thôn N, xã Y, tỉnh Ninh Bình.

- Ông Ngô Văn H3 – Sinh năm 1973;
- Bà Mai Thị C1 – Sinh năm 1974; có mặt.

Cùng địa chỉ: Xóm G, xã Y, tỉnh Ninh Bình.

- Bà Vũ Thị M1 – Sinh năm 1956

Địa chỉ: Số nhà B, ngách A, tổ A Đ, L, phường N, tỉnh Ninh Bình.

* *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Vũ Đình T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của bà Vũ Thị T, ý kiến của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Bà Vũ Thị T được quyền sử dụng 345m² đất ao tại thửa số 710 tờ bản đồ số 6 ở thôn X, xã Y, huyện Ý, tỉnh Nam Định cũ (nay là xã Y, tỉnh Ninh Bình).

Nguồn gốc đất: là tiêu chuẩn đất nông nghiệp của cụ Vũ Thị B (mẹ bà T tên thường gọi là cụ K) sử dụng chung thửa trên bản đồ với nhà ông Vũ Đình T1 nhưng chưa được Nhà nước công nhận QSD hợp pháp. Năm 1990, khi Nhà nước đo đạc để lập bản đồ địa chính thì cả diện tích vườn ao nhà cụ K và nhà ông T1 đều bị thừa ra so với tiêu chuẩn. Thực hiện chính sách quy đổi theo hệ số, được sự nhất

trí đồng thuận của cụ K (Bào) và chị em trong gia đình, được sự chấp thuận của chính quyền địa phương, bà T bị trừ $112m^2$ đất nông nghiệp để bà được quyền sử dụng $345m^2$ ao này và được Nhà nước cấp GCNQSD đất năm 1992 từ khi cụ K còn sống. Bà T đã sinh sống tại nhà đất của cụ K, sử dụng diện tích ao này từ trước đến nay không xảy ra tranh chấp gì với ai. Liên kề với diện tích ao của bà là diện tích ao của nhà ông Vũ Đình T1. Cụ thể, phần ao của nhà ông T1 là $550 m^2$ cùng thửa 710 tờ bản đồ 06 cũng đã được cấp GCNQSD mang tên ông Vũ Đình T1. Trước đây, diện tích ao của hai nhà liền một thửa nên hai gia đình sử dụng chung.

Năm 2017, gia đình ông T1 tự ý bơm cát vượt lập toàn bộ diện tích ao của cả hai nhà. Gia đình bà T phản đối nhưng gia đình ông T1 vẫn cố tình thực hiện việc bơm cát vào ao và xây tường bao cả phần ao của nhà bà. Bà đã gửi đơn đến chính quyền xóm B và đã được hoà giải ngày 23 tháng 08 năm 2017, hai gia đình đã thống nhất thoả thuận, ông T1 phải trả lại diện tích ao cho gia đình bà, gia đình bà trả cho gia đình ông T1 50.000.000 đồng tiền cát (công vượt lập) và tiền xây tường bao phía Bắc do ông T1 tự ý xây. Gia đình bà đã xây bức tường ngăn cách ranh giới đất ao giữa 2 nhà. Khi bà T trả 50.000.000 đồng trả cho ông T1 thì ông T1 không lấy và đòi tăng lên 100.000.000 đồng, bà T không nhất trí.

Ngày 11/01/2025, bà phát hiện nhà ông T1 đã phá dỡ toàn bộ bức tường ngăn cách diện tích đất ao của 2 nhà. Bà làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã Y, huyện Ý, tỉnh Nam Định cũ (nay là xã Y, tỉnh Ninh Bình) đề nghị giải quyết. Ngày 26/02/2025, UBND xã Y đã tiến hành hoà giải cho hai gia đình nhưng không thành vì ông T1 tự nhận toàn bộ diện tích ao của nhà bà là của nhà ông T1 và không cho gia đình bà sử dụng.

Vì vậy, bà *Vũ Thị T* khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông T1 phải trả lại cho bà diện tích $345m^2$ đất ao tờ bản đồ số 6 tại thửa số 710 ở thôn X, xã Y, huyện Ý, tỉnh Nam Định cũ (nay là xã Y, tỉnh Ninh Bình).

Đối với diện tích đất mà ông T1 đã bán cho gia đình ông H3, đã đổi cho gia đình anh C, bà không tranh chấp mà đề nghị trừ vào phần diện tích đất mà ông T1 được quyền sử dụng trong thửa đất này. (Bà T uỷ quyền toàn bộ việc tham gia tố tụng tại Toà án cho con trai là anh Lê Văn Đ tham gia giải quyết vụ án.)

Bị đơn là ông Vũ Đình T1 có ý kiến như sau: Ông Vũ Đình T1 và bà Vũ Thị T5 là quan hệ vợ chồng. Bà Vũ Thị T5 chết ngày 10/5/2025, ông T1, bà T5 có 04 người con chung là Vũ Thị T4, Vũ Thị H, Vũ Đình T3 và Vũ Thị H2. Ông T1, bà T5 không có con nuôi.

Đối với nội dung khởi kiện đòi $345m^2$ đất thuộc thửa đất số 710, tờ bản đồ số 6 tại xóm B, xã Y, huyện Ý, tỉnh Nam Định (nay là xóm B, xã Y, tỉnh Ninh Bình) của bà T, ông T1 có quan điểm đây là tài sản của ông T1, bà T5 được hưởng từ cha ông để lại. Từ trước đến nay, gia đình ông T1 sử dụng để thả cá, thả bè bà T không tranh chấp.

Trong quá trình sử dụng, ông T1 đã bỏ tiền phun cát vượt lập toàn bộ diện tích ao, đã bán cho ông Ngô Văn H3 khoảng 3m mặt x 12m sâu, hiện nay ông H3 đã xây dựng công trình phụ kiên cố để sử dụng; đã đổi cho gia đình anh Vũ Duy C khoảng 8m mặt x 12 m sâu để lấy lối đi cho thửa đất khác. Hiện nay, anh C đã xây nhà kiên cố để ở. Việc ông bán đất cho ông H3, đổi đất cho anh C chỉ thực hiện bằng giấy viết tay, chưa làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền.

Năm 2017, ông T1 đã làm nhà kiên cố cùng công trình phụ, sân trệt trên 264,3m² thì bà T tranh chấp, phản đối. Bà T đã thuê người xây bức tường ngăn cách phần ao mà bà T cho rằng của nhà bà T. Do không nhất trí với quan điểm giải quyết của thôn nên gia đình ông T1 đã phá dỡ bức tường mà bà T tự ý xây. Sau đó bà T đã yêu cầu chính quyền thôn giải quyết nhưng tại thôn, tại U không thành.

Nay bà Vũ Thị T khởi kiện yêu cầu trả lại 345m² ao này, ông T1 không đồng ý vì ông xác định ao này là của cha ông để lại cho ông để thờ cúng ông bà tổ tiên. Ông T1 không hiểu tại sao bà T lại có tên trên bản đồ địa chính và được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 345m² ao này.

Kết quả thẩm định cho thấy hiện trạng tổng diện tích ao tại thửa 710 tờ bản đồ 06 ở xóm B, xã Y chỉ còn 672,1m², ông T1 nhất trí với hiện trạng này. Tuy nhiên, ông xác định vợ chồng ông và con trai Vũ Đình T3 là những người sống trực tiếp tại đây, đã có công trông giữ, vượt lập diện tích ao này, đề nghị Toà án giải quyết cho ông được quyền sử dụng đủ 550m² đúng như diện tích được cấp trong GCN, bao gồm diện tích đất ông đã bán cho ông H3, đã đổi cho gia đình anh C, đã xây dựng công trình nhà ở, *phần còn lại 122,1m²* ông T1 trả lại cho bà T. Yêu cầu bà T phải trả cho ông công vượt lập 122,1m² ao này với số tiền 50.000.000 đồng.

Quá trình sử dụng đất: Ông T1 giữ nguyên việc bán đất cho ông H3 và đổi đất cho gia đình anh C, đề nghị Toà án chấp nhận việc mua bán và chuyển đổi đất. Vì anh C, ông H3 đã xây dựng công trình kiên cố và sử dụng ổn định.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T1, anh T3 (là anh Đ) đề nghị Toà án điều tra, xác minh rõ lịch sử nguồn gốc đất, xác định toàn bộ thửa đất 710 tờ bản đồ 06 là thuộc quyền sử dụng của một mình ông T1, không sử dụng chung với ai. Đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T đòi quyền sử dụng đất tại thửa 710, tờ bản đồ 06 (bản đồ địa chính xã Y). Đề nghị huỷ GCNQSD đất số A957418 ngày 26/02/1992 của UBND huyện Ý đã cấp cho bà T 345m² tại thửa 710, tờ bản đồ 06 do cấp không đúng thực tế sử dụng đất, không đúng quy định của pháp luật.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con của ông T1, bà T5 gồm chị T4, chị H, anh T3, chị H2 trình bày thống nhất với lời khai của ông T1. Họ xác nhận các thành viên trong gia đình nhất trí để ông Vũ Đình T1 tiếp tục đứng tên toàn bộ diện tích ao sau khi Toà án giải quyết vụ án đúng như GCN

quyền sử dụng đã cấp cho ông T1, xác định tài sản đang tranh chấp là của ông T1, các con không tranh chấp tài sản này với ông Vũ Đình T1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị M1, anh Vũ Duy C, anh Vũ Duy M, anh Vũ Duy V1, chị Nguyễn Thị G, bà Đào Thị L1 thống nhất đề cho anh C được quyền sử dụng diện tích đất gia đình anh C đã đổi của ông T1 và thống nhất uỷ quyền toàn bộ việc tham gia tố tụng tại Toà án cho anh C. Anh C trình bày: Trước đây, bà nội anh C là bà Vũ Thị T6 (đã chết năm 2017) đã đổi một phần diện tích đất của bà cho ông T1 làm lối đi, để lấy một phần diện tích ao của nhà ông T1 khoảng 8m mặt x 12m chiều sâu cho anh C sử dụng. Hai bên đổi đất *chỉ viết giấy tay với nhau*, không làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền. Năm 2019, anh C xây nhà 2 tầng kiên cố trên diện tích đất ao này. Do ông T1 nói đất ao này là của nhà ông T1 nên gia đình anh cũng yên tâm xây dựng.

Nay bà T khởi kiện đòi đất ông T1, giữa gia đình anh C2 với bà T, ông T1 không có tranh chấp gì với nhau. Đề nghị Toà án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình anh.

Trường hợp có quyền lợi của bà T trong thửa đất mà ông T1 và bà T đang tranh chấp thì đề nghị Toà án xác định phần đất nhà ông T1 đã đổi cho nhà anh trừ vào phần của ông T1, giải quyết cho bà T được quyền sử dụng trong phần đất vườn còn lại để không ảnh hưởng đến các công trình trên đất của gia đình anh. Anh C xác định giấy đổi đất cho ông T1 viết tay đã bị thất lạc, anh không giữ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị C1, ông Ngô Văn H3 thống nhất trình bày:

Trước đây, ông bà đã mua của ông T1, bà T5 diện tích ao khoảng 36m² (3m mặt x 12m chiều sâu). Khi mua, ông T1 nói đất ao này là của nhà ông T1 nên bà C1, ông H3 không suy nghĩ gì. Hai bên mua bán bằng viết tay, không làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền, giấy viết tay hiện nay đã bị mất.

Nay bà T khởi kiện đòi đất ông T1, chứ giữa gia đình bà H3 với gia đình bà T không có tranh chấp gì với nhau. Ông bà đề nghị Toà án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông bà. Trường hợp có quyền lợi của bà T trong thửa đất mà ông T1 và bà T đang tranh chấp thì đề nghị Toà án xác định phần đất nhà ông T1 đã bán cho nhà ông H3, bà C1 trừ vào phần đất của ông T1, giải quyết cho bà T được quyền sử dụng phần đất vườn còn lại để không ảnh hưởng đến các công trình trên đất của ông H3, bà C1.

** Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án:*

Theo bản đồ địa chính xã Y (cũ) nay là xã Y, tỉnh Ninh Bình lập năm 1991 thì thửa đất đang tranh chấp có số thửa 710, tờ bản đồ số 06 mang tên chủ sử dụng đất là ông T1 và bà T, diện tích trên bản đồ là 895m² trong đó phần đất của bà T là 345m², phần đất của ông T1 là 550m² đang sử dụng chung, chưa phân chia ranh giới rõ ràng, là loại đất nuôi trồng thủy sản ở địa chỉ xóm B, xã Y, huyện Ý, tỉnh

Nam Định cũ, nay là xã Y, tỉnh Ninh Bình. Năm 1992, ông T1, bà T đã được cấp Giấy CNQSD đối với phần diện tích mà mình được hưởng.

Về nguồn gốc, thửa đất 710 tờ bản đồ 06 trước đây do UBND quản lý, sau đó cụ K (tên gọi khác của cụ B) và ông T1 sử dụng chung nhưng chưa được cấp GCNQSD. Năm 1990, khi Nhà nước đo đạc để lập bản đồ địa chính thì diện tích vườn ao của một số nhà bị thừa ra so với tiêu chuẩn, trong đó có nhà cụ K và nhà ông T1. Thực hiện việc quy đổi theo hệ số, bà Vũ Thị T (con gái cụ K) bị trừ đi 112m² đất nông nghiệp là tiêu chuẩn của bà T để bà được quyền sử dụng 345m² ao tại thửa 710 tờ bản đồ 06; ông Vũ Đình T1 bị trừ đi 562m² đất nông nghiệp để được quyền sử dụng diện tích đất vườn, ao ở các thửa 704, 710, 715 cùng tờ bản đồ 06 xã Y, huyện Ý, tỉnh Nam Định cũ nay là xã Y, tỉnh Ninh Bình trong đó riêng thửa 710 ông T1 được QSD là 550m² ao.

- Theo sơ đồ thẩm định tại chỗ ngày 31/7/2025 thể hiện:

Tổng diện tích đất hiện trạng của thửa 710 tờ bản đồ 06 là 672,1m², trong đó bao gồm cả phần đất mà ông T1 đã đổi cho gia đình anh Vũ Duy C thuộc về phía Đông của thửa đất, bao gồm cả phần đất mà ông T1 đã bán cho ông Ngô Văn H3 thuộc về phía Tây của thửa đất, theo kết quả thẩm định thể hiện:

- Phần đất ông T1 đổi cho gia đình anh C là 134,1m², có tứ cận:

- + Phía Đông giáp đất nhà bà T6 (anh C đang sử dụng) dài 16,87m;
- + Phía Tây giáp phần đất ông T1 đang sử dụng dài 16,70m;
- + Phía Nam giáp đất nhà bà T6 (anh C đang sử dụng) dài 8m;
- + Phía Bắc giáp ngõ đi phía Bắc dài 8m.

Trên phần đất này, năm 2019 anh C đã xây dựng nhà kiên cố 02 tầng, hiện nay vợ chồng anh đang sử dụng.

- Phần đất ông T1 bán cho ông H3 là 40,8m², có tứ cận:

- + Phía Đông giáp phần đất còn lại dài 13,73m;
- + Phía Tây giáp đất nhà ông H3 đang sử dụng dài 13.51m;
- + Phía Nam giáp đất ông Q, ông K1 (ông H3 đang sử dụng) dài 3m;
- + Cận phía Bắc giáp ngõ đi phía Bắc dài 3m.

Trên phần đất này, gia đình ông H3 đã xây dựng công trình phụ, hiện nay gia đình ông H3 đang sử dụng.

- Phần đất ông T1 đang trực tiếp sử dụng là 264,1m², có tứ cận:

- + Cận phía Đông giáp phần đất ông T1 đã đổi gia đình anh C dài 16,7m;
- + Cận phía Tây giáp phần đất còn lại dài 16,16m;
- + Cận phía Nam giáp thửa 704 nhà ông T1 và ngõ đi dài 11,52m;
- + Cận phía Bắc giáp ngõ đi phía Bắc dài 16,09m.

Trên phần đất này, năm 2017 vợ chồng ông T1 đã xây dựng công trình nhà 02 tầng kiên cố, công trình phụ, sân chat, hiện nay ông T1 và anh T3 đang sử dụng.

- Phần đất còn lại của thửa 710 tờ bản đồ 06 là 232,9m², có tứ cận:
- + Phía Đông giáp phần đất ông Tý đã xây dựng dài 16,16m;
- + Phía Tây giáp phần đất ông T1 đã bán cho ông H3 dài 13,73m;
- + Phía Nam giáp đất ông K1, ông Q (ông H3 đang sử dụng) dài 20,5m;
- + Phía Bắc giáp ngõ đi phía Bắc dài 14,98m.

Trên phần đất này hiện nay không có công trình xây dựng đã được ông T1 vượt lập thành vườn, có một phần tường bao do ông T1 xây dựng đã cũ, không còn giá trị sử dụng.

Lý do giảm diện tích đất: Thửa 710 tờ bản đồ 06 chỉ có 672,1m² là do năm 1990 khi Nhà nước tiến hành đo đạc để lập bản đồ địa chính sử dụng phương pháp đo thủ công bằng thước dây, liền với ao của xóm nên diện tích đã đo trên bản đồ 895m² trong đó nhà bà T 345m², nhà ông T1 550m² không có sự chính xác tuyệt đối, không có toạ độ và bị biến động nhiều trong quá trình sử dụng, khi số hoá ở mức độ tương đối diện tích đất chỉ có 766m². Trong quá trình sử dụng, gia đình ông T1 đã tự xác định mô mốc để xây dựng tường bao phía Bắc, đã bỏ ra một phần diện tích chạy dọc chiều dài thửa đất tổng là 93,9m² làm đường xóm nên diện tích thực hiện nay không đủ như trên bản đồ địa chính và Giấy CNQSD đất của bà T và ông T1 mà chỉ còn 672,1m².

Theo Biên bản định giá ngày 19/8/2025 thể hiện:

Tổng giá trị các công trình ông T1 xây dựng trên diện tích đất 264,3m² là 535.751.300 đồng (năm trăm ba mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi một nghìn ba trăm đồng).

Tổng giá trị các công trình anh Vũ Duy C xây dựng trên diện tích đất 134,1m² đã đổi cho ông T1 và một phần đất của bà T6 là 948.381.800 đồng (chín trăm bốn mươi tám triệu ba trăm tám mươi một nghìn tám trăm đồng).

Các công trình vợ chồng ông H3 xây dựng trên phần đất đã mua của ông T1 đã cũ, không còn giá trị sử dụng.

Tường bao mà ông T1 xây bao phần đất còn lại đã cũ, không còn giá trị sử dụng.

Diện tích đất đang tranh chấp là loại đất nuôi trồng thủy sản đã vượt lập thành vườn, được định giá 75.000 đồng/m².

Công vượt lập, ông T1 đã vượt lập toàn bộ phần đất ông đang sử dụng 264,3m² và phần đất còn lại 232,9m² hết tổng số tiền là 100.000.000 đồng.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 27-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8, tỉnh Ninh Bình đã quyết định:*

Căn cứ Điều 18 của Luật đất đai năm 1987; Điều 12, 13 Nghị định số 30/HĐBT ngày 24/3/1989 của Hội đồng bộ trưởng;

Căn cứ các Điều 4, 26, 27, 138, 236 của Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ các Điều 26, 147, 227, 228, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T về việc yêu cầu đòi quyền sử dụng đất tại thửa 710, tờ bản đồ 06 tại xóm B, xã Y, tỉnh Ninh Bình đối với ông Vũ Đình T1.

Bà Vũ Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 232,9m² tại thửa đất số 710, tờ bản đồ số 06 ở xóm B, xã Y, tỉnh Ninh Bình (xã Y, huyện Ý, tỉnh Nam Định cũ) trị giá 17.467.500 đồng (mười bảy triệu bốn trăm sáu mươi bảy nghìn năm trăm đồng) có phía Đông giáp phần đất ông T1 đang sử dụng dài 16,16m; phía Tây giáp phần đất ông T1 đã bán cho ông H3 dài 13,73m; phía Nam giáp đất ông K1, ông Q (ông H3 đang sử dụng) dài 20,5m; phía Bắc giáp ngõ đi phía Bắc dài 14,98m (theo sơ đồ là hình 1,2,7,8). Bà T được quyền sở hữu phần tường bao đã cũ do ông T1 xây dựng trên phần đất mà bà được QSD.

2. Ông Vũ Đình T1 được quyền sử dụng diện tích đất 264,3m² tại thửa đất số 710, tờ bản đồ số 06 ở xóm B, xã Y, tỉnh Ninh Bình (xã Y, huyện Ý, tỉnh Nam Định cũ) trị giá 19.822.500 đồng (mười chín triệu tám trăm hai mươi hai nghìn năm trăm đồng) có phía Đông giáp phần đất ông T1 đã đổi cho anh C dài 16,70m; phía Tây giáp phần đất của bà T dài 16,16m; phía Nam giáp đất ông thửa 704 nhà ông T1 và ngõ đi dài 11,52m; phía Bắc giáp ngõ đi phía Bắc dài 16,09m (theo sơ đồ là hình 2,3,4,5,6,7). Trên phần đất này có các công trình nhà 02 tầng kiên cố, công trình phụ, sân chạt, cùng các tài sản khác do ông tạo lập (nếu có) hiện nay ông T1 đang sử dụng là tài sản của gia đình ông T1 không tranh chấp nên thuộc quyền sở hữu của ông T1.

3. Buộc ông Vũ Đình T1 phải trả chênh lệch bằng tiền mặt cho bà Vũ Thị T đối với 26,2m² đất hiện nay ông T1 đang sử dụng của bà T số tiền 1.965.000 đồng. Buộc bà T phải trả cho ông T1 công vượt lập đối với diện tích 232,9m² mà bà được QSD với số tiền là 46.842.000 đồng.

4. Chấp nhận sự tự nguyện của bà Vũ Thị T4, Vũ Thị H2, Vũ Thị H, ông Vũ Đình T3 không tranh chấp tài sản với ông Vũ Đình T1 mà để cho ông T1 đứng tên toàn bộ diện tích đất mà phía Bị đơn được quyền sử dụng trong vụ án này.

5. Chấp nhận sự tự nguyện của bà T, ông T1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án không tranh chấp tài sản với gia đình anh Vũ Duy C, gia đình ông Ngô Văn H3, đồng ý cho:

- Anh Vũ Duy C được quyền sử dụng diện tích đất đã đổi cho ông T1, bà T5 là 134,1m² tại thửa số 710, tờ bản đồ số 06 ở xóm B, xã Y, tỉnh Ninh Bình (xã Y, huyện Ý, tỉnh Nam Định cũ) trị giá 10.057.500 đồng (mười triệu không trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm đồng) có phía Đông giáp đất nhà bà T6 (anh C đang sử dụng) dài 16,87m; phía Tây giáp phần đất ông T1 đang sử dụng dài 16,7m; phía Nam giáp đất nhà bà T6 (anh C đang sử dụng) dài 8m; phía Bắc giáp ngõ đi phía Bắc dài 8m (theo sơ đồ là hình 4,5,11,12). Trên phần đất này có các công trình nhà kiên cố 02 tầng vợ chồng anh C đã xây dựng và các tài sản khác do vợ chồng anh C tạo lập nên (nếu có) hiện nay vợ chồng anh C đang sử dụng không có tranh chấp nên thuộc quyền sở hữu của vợ chồng anh C.

- Ông Ngô Văn H3, bà Mai Thị C1 được quyền sử dụng diện tích đất đã mua của ông T1, bà T5 là 40,8m² tại thửa số 710, tờ bản đồ số 06 ở xóm B, xã Y, tỉnh Ninh Bình (xã Y, huyện Ý, tỉnh Nam Định cũ) trị giá 3.060.000 đồng (ba triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng) có phía Đông giáp phần đất của bà T dài 13,73m; phía Tây giáp đất nhà ông H3 dài 13,51m; phía Nam giáp đất ông Q, ông K1 (ông H3 đang sử dụng) dài 3m; phía Bắc giáp ngõ đi phía Bắc dài 3m (theo sơ đồ là hình 1,8,9,10). Trên phần đất này, vợ chồng ông H3 đã xây dựng công trình phụ, hiện nay vợ chồng ông H3 đang sử dụng không có tranh chấp nên thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông H3.

6. Bà Vũ Thị T có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng từ đất nuôi trồng thủy sản theo GCNQSD đã cấp sang đất trồng cây lâu năm theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý bản đồ và hồ sơ địa chính thửa đất số 710 tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại xóm B, xã Y, tỉnh Ninh Bình (xã Y, huyện Ý, tỉnh Nam Định cũ) theo quyết định của Bản án.

Kiến nghị UBND xã Y, tỉnh Ninh Bình xử lý vi phạm đối với các công trình xây dựng trái phép trên thửa đất số 710, tờ bản đồ số 06 ở xóm B, xã Y, tỉnh Ninh Bình (xã Y, huyện Ý, tỉnh Nam Định cũ) theo quy định của pháp luật.

7. Về án phí dân sự: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Vũ Thị T, ông Vũ Đình T1. Vợ chồng ông Ngô Văn H3, gia đình anh Vũ Duy C không có tranh chấp tài sản nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

* **Kháng cáo:** Ngày 03-10-2025, bị đơn ông Vũ Đình Tý kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 27-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8, tỉnh Ninh Bình; chuyển hồ sơ lại cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Vũ Đình T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Và cho rằng bà Vũ Thị T không được quyền sử dụng một phần đất ao tại thửa 710 tờ bản đồ 06 diện

tích 345 m², bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992 là không đúng pháp luật, vì nguồn gốc đất ao là đất ông, cha ông T1 để lại. Và thừa nhận không có tài liệu chứng cứ chứng minh toàn bộ diện tích đất thửa 710 tờ bản đồ 06 là của ông Vũ Đình T1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông T1: Ông Vũ Minh L: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, đề nghị hủy Bản án sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 27-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8, tỉnh Ninh Bình sơ thẩm. Vì, cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng trong việc đánh giá nguồn gốc đất, không xác định được vị trí đất thửa 710 tờ bản đồ 06 diện tích cụ thể là bao nhiêu.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình như sau:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Vũ Đình T1 trong thời hạn luật định nên vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của cấp phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về lệ phí, án phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Vũ Đình T1. Đề nghị hủy một phần của Bản án sơ thẩm liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh C, đổi đất cho ông H3. Vì, cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp.

Án phí phúc thẩm: Ông Vũ Đình T1 không phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Vũ Đình T1 trong thời hạn luật nên vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của cấp phúc thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Lê Văn Đ có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt; đương sự vắng mặt phiên tòa lần 02 đã được triệu tập hợp lệ, việc vắng mặt họ không ảnh hưởng đến việc xét xử. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về nội dung vụ án:

Về nguồn gốc thửa đất: Theo bản đồ địa chính xã Y lập năm 1991 thì thửa đất đang tranh chấp có số thửa 710, tờ bản đồ số 06 tên chủ sử dụng đất là ông Vũ Đình T1 và bà Vũ Thị T, có diện tích sử dụng chung là 895m² trong đó đất phần của bà T là 345m², phần của ông T1 là 550m² là loại đất nuôi trồng thủy sản. Nguồn gốc đất ao do Nhà nước quản lý, và giao cho ông T1 và cụ K (tên gọi khác của cụ B) là mẹ đẻ của bà T sử dụng chung.

Quá trình thực hiện Quyết định 115 về chia đất nông nghiệp: Năm 1990, khi khảo sát để lập Bản đồ địa chính, thực hiện việc quy đổi, bà T bị nhà nước trừ đi 112 m² đất nông nghiệp để được quyền sử dụng 345 m² đất ao; gia đình ông T1 bị trừ đi 562m² đất nông nghiệp để được quyền sử dụng diện tích đất vườn, ao ở các thửa 704, 710, 715, trong đó có 550m² đất ao tại thửa 710 cùng tờ bản đồ 06 ở xóm B, xã Y. Ngày 20/02/1992, ông T1, bà T được cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo đúng diện tích được ghi trên bản đồ địa chính. Tuy nhiên, trên thực tế diện tích đất này là đất ao sử dụng chung, không được chia tách ranh giới rõ ràng và hiện nay ông T1 đang trực tiếp sử dụng. Như vậy có đủ căn cứ để xác định thửa 710, tờ bản đồ số 06 thuộc quyền sử dụng chung hợp pháp của ông T1 và bà T. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của bà T đề nghị Toà án cấp sơ thẩm giải quyết buộc ông T1 trả lại đất cho bà T là có căn cứ.

Quá trình sử dụng đất: ông T1 đã bán cho vợ chồng ông Ngô Văn H3 một phần diện tích đất về phía Tây của thửa đất khoảng 3m mặt x 12 m chiều sâu và đổi cho gia đình anh Vũ Duy C một phần diện tích về phía Đông của thửa đất khoảng 8 m mặt x12 m chiều sâu. Các bên xác nhận việc mua bán và đổi đất đều bằng giấy viết tay, không làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền, không ai còn giữ giấy mua bán, đổi đất, không đưa ra tài liệu nào chứng minh cho giao dịch dân sự này nên không có căn cứ xác định chính xác mà chỉ xác định được diện tích mà ông T1 đã đổi cho gia đình anh C, đã bán cho ông H3 là bao nhiêu mét vuông. Căn cứ theo kết quả thẩm định tại hồ sơ địa chính ngày 29/7/2025 và kết quả thẩm định tại chỗ ngày 31/7/2025 cho thấy:

Tổng diện tích đất hiện trạng của thửa 710 tờ bản đồ 06 là 672,1m², trong đó bao gồm cả phần đất mà ông T1 đã đổi cho gia đình anh C thuộc về phía Đông của thửa đất, bao gồm cả phần đất mà ông T1 đã bán cho vợ chồng ông H3 thuộc về phía Tây của thửa đất. Theo kết quả thẩm định thể hiện, phần đất ông T1 đổi cho gia đình anh C có diện tích đúng là 134,1m²; phần đất thực tế ông T1 bán cho vợ chồng ông H3 có diện tích đúng là 40,8m²; phần đất ông T1 đang trực tiếp sử dụng là 264,1m²; phần đất còn lại của thửa 710 tờ bản đồ 06 là 232,9m².

Lý do giảm diện tích hiện trạng của thửa đất 710 tờ bản đồ 06: Hiện nay chỉ có 672,1m² là do năm 1990 khi Nhà nước tiến hành đo đạc để lập bản đồ địa chính sử dụng phương pháp đo thủ công bằng thước dây, liền kề với thửa 710 là ao thả cá của thôn nên khi đo không có sự chính xác, diện tích ghi trên bản đồ 895m² trong đó nhà bà T 345m², nhà ông T1 550m² nhưng không có toạ độ cụ thể và bị biến động nhiều trong quá trình sử dụng, khi số hoá ở mức độ tương đối diện tích đất chỉ có 766m², thiếu 129m² so với GCNQSD đất và Bản đồ địa chính xã Y (nay là xã Y) lập năm 1991. Quá trình sử dụng, gia đình ông T1 đã tự xác định mô mốt để xây dựng tường bao phía Bắc, đã bỏ ra một phần diện tích chạy dọc chiều dài thửa đất tổng là 93,9m² làm đường xóm nên diện tích thực hiện nay chỉ còn 672,1m², thiếu 94m² so với bản đồ số hoá (766m²). Đây là số liệu thực tế, xuất phát từ những nguyên nhân khách quan, được những người tham gia tố tụng nhất trí nên cần được

tôn trọng sự thống nhất của các bên, chấp nhận hiện trạng, coi đây là căn cứ pháp lý để giải quyết vụ án.

Theo số liệu trên Bản đồ địa chính và Giấy CNQSD đất của bà T và ông T1 thì tổng diện tích đất của hai nhà tại thửa 710 tờ bản đồ 06 là 895m², đối chiếu với diện tích thực tế hiện nay chỉ có 672,1m². Trong trường hợp này, cần phải chia theo tỷ lệ % để xác định diện tích đất mà mỗi bên được hưởng là khách quan, công bằng và phù hợp với quy định của pháp luật. Cụ thể, vợ chồng ông T1 được QSD 61,45% x 672,1m² = 413m²; bà T được QSD 38,55% x 672,1m² = 259,1m² như nhận định của cấp sơ thẩm là có căn cứ. Nên ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Theo kết quả thẩm định, diện tích đất ông T1 đòi cho gia đình anh C được xác định là 134,1m² về phía Đông thửa 710 tờ bản đồ 06; diện tích đất ông T1 đã bán cho vợ chồng ông H3 được xác định là 40,8m² về phía Tây thửa 710 tờ bản đồ 06. Sau khi trừ đi diện tích đất mà ông T1 đã bán cho vợ chồng ông H3, đã đòi cho gia đình anh C, diện tích đất còn lại của vợ chồng ông T1 được quyền sử dụng là: 413m² – 134,1m² – 40,8m² còn lại 238,1m². Tuy nhiên việc đòi đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng chứng thực, không có văn bản, chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên cần trừ phần đất đã đòi và chuyển nhượng vào phần đất của ông T1 là phù hợp với ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Đối chiếu với kết quả thẩm định tại chỗ, thực tế diện tích đất hiện nay ông T1 đang sử dụng là 264,3m², diện tích đất còn lại là 232,9m², như vậy ông T1 đang sử dụng vào phần đất của bà T là 26,2m². Tuy nhiên, hiện nay ông T1 đã xây dựng nhà kiên cố nên cần chấp nhận hiện trạng và buộc gia đình ông T1 phải giao trả cho bà T được quyền sử dụng 232,9m² đất nông nghiệp, và buộc ông T1 phải trả chênh lệch bằng tiền mặt cho bà T đối với 26,2m² đất hiện nay ông T1 đang sử dụng ở phần của bà T số tiền 1.965.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật; toàn bộ diện tích đất còn lại tại thửa đất 710, tờ bản đồ 06 chia cho ông T1 tiếp tục sử dụng. Các công trình xây dựng và tài sản trên diện tích đất, cùng với công vượt lập phần đất mà ông T1 và anh C, ông H3 đang sử dụng nên tiếp tục sử dụng (trừ trường hợp bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật).

Về phần đất vượt lập, cần chấp nhận ý kiến của các bên tại Biên bản định giá tài sản, xác định công vượt lập thửa đất 710 sau khi trừ đi diện tích đã bán cho vợ chồng ông H3, đã đòi cho gia đình anh C, diện tích còn lại là 497,2m² vợ chồng ông T1 vượt lập hết tổng số tiền là 100 triệu đồng. Cần buộc bà T phải trả cho ông T1 số tiền công vượt lập đối với diện tích 232,9m² mà bà được QSD với số tiền tương ứng là 46.842.000 đồng.

Đối với phần tường bao ông T1 xây dựng trên phần đất giao cho bà T sử dụng đã cũ, không còn giá trị sử dụng nên HĐXX không xem xét giải quyết.

Chấp nhận sự tự nguyện của bà T4, bà H2, bà H, ông T3 không tranh chấp thừa kế tài sản với ông T1, giao cho ông T1 được sử dụng toàn bộ diện tích đất mà phía Bị đơn được quyền sử dụng trong vụ án này và sở hữu tài sản trên đất là phù hợp.

Về nội dung kháng cáo liên quan quyền lợi của bà Vũ Thị T: **Tại phiên tòa phúc thẩm Vũ Đình T1 không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ và lý lẽ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo Vũ Đình T1 không được chấp nhận.**

Trong vụ án này, nguyên đơn Bà Vũ Thị T yêu cầu trả lại cho bà diện tích 345m² đất ao tờ bản đồ số 6 tại thửa số 710 ở thôn X, xã Y, huyện Ý, tỉnh Nam Định (cũ). Đối với diện tích đất mà ông T1 đã bán cho gia đình ông H3, đã đổi cho gia đình anh C, bà không tranh chấp mà đề nghị trừ vào phần diện tích đất mà ông T1 được quyền sử dụng trong vụ án này.

Ý kiến của anh Vũ Duy C: Nay bà T khởi kiện đòi đất ông T1, giữa gia đình anh với bà T, ông T1 không có tranh chấp gì với nhau, mà chỉ tranh chấp giữa bà T và ông T1. Đề nghị Tòa án xác định phần đất nhà ông T1 đã đổi cho nhà anh thuộc vào phần của ông T1. Ý kiến của bà Mai Thị C1, ông Ngô Văn H3 như sau: Nay bà T khởi kiện đòi đất ông T1, chứ giữa gia đình bà H3 với gia đình bà T không có tranh chấp gì với nhau. Trường hợp có quyền lợi của bà T trong thửa đất mà ông T1 và bà T đang tranh chấp thì đề nghị Tòa án xác định phần đất nhà ông T1 đã bán cho nhà ông H3, bà C1 trừ vào phần đất của ông T1, để không ảnh hưởng đến các công trình trên đất của ông H3, bà C1.

Như vậy, phạm vi xét xử của cấp sơ thẩm xác định phần đất của nguyên đơn là bao nhiêu rõ và chia vị trí phù hợp. Nhưng cấp sơ thẩm giải quyết quan hệ đổi đất giữa ông Vũ Đình T1 và anh Vũ Duy C (134,1 m²; bán đất cho vợ chồng ông H3 40,8m² là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Vì người liên quan không có yêu cầu độc lập, không có ai nộp tạm ứng phí về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, đổi đất. Mặt khác diện tích đất ao trừ vào tiêu chuẩn đất nông nghiệp, chưa được chuyển đổi mục đích sử dụng đất cấp sơ thẩm công nhận việc đổi đất và chuyển nhượng đất là không đúng. Vì vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Vũ Đình T1 hủy bản án sơ thẩm liên quan đến đất đổi và chuyển nhượng nêu trên như ý kiến của đại diện Viện Kiểm Sát. Nếu sau này có tranh chấp về việc đổi đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giải quyết bằng vụ án khác

[3]Về án phí phúc thẩm: Ông Vũ Đình T1 được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 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.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Vũ Đình T1. Hủy Bản án sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 27-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8, tỉnh Ninh Bình (Hủy mục 4, 5, 6 Bản án sơ thẩm liên quan đến phần đất đổi cho anh Vũ Duy C, chuyển nhượng cho gia đình ông Ngô Văn H3).

Căn cứ các Điều 4, 26, 27, 138, 178, 236 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 207, 209 và Điều 219 Bộ luật Dân sự.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T về việc yêu cầu đòi quyền sử dụng đất tại thửa 710, tờ bản đồ 06 tại xóm B, xã Y, tỉnh Ninh Bình đối với ông Vũ Đình T1.

Buộc ông Vũ Đình T1 phải trả lại cho bà Vũ Thị T **232,9m²** (ao) tại thửa đất số 710, tờ bản đồ số 06 ở xóm B, xã Y, tỉnh Ninh Bình (xã Y, huyện Ý, tỉnh Nam Định cũ) trị giá 17.467.500 đồng (mười bảy triệu bốn trăm sáu mươi bảy nghìn năm trăm đồng) có phía Đông giáp phần đất ông T1 đang sử dụng dài 16,16m; phía Tây giáp phần đất ông T1 đã bán cho ông H3 dài 13,73m; phía Nam giáp đất ông K1, ông Q (ông H3 đang sử dụng) dài 20,5m; phía Bắc giáp ngõ đi phía Bắc dài 14,98m (theo sơ đồ là hình 1,2,7,8).

Bà T được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất (gồm tường bao đã cũ do ông T1 xây dựng) trên phần đất mà bà được quyền sử dụng.

Không ai được cản trở quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Vũ Thị T đối với diện tích nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Ông Vũ Đình T1 được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất còn lại tại thửa số 710, tờ bản đồ số 06 diện tích là 439.2 m² (ao) (trong đó gồm 264,3m² ông T1 đang sử dụng; **134,1m²** anh C sử dụng; ông H3 đang sử dụng **40,8m²** tại thửa đất số 710, tờ bản đồ số 06 ở xóm B, xã Y, tỉnh Ninh Bình (xã Y, huyện Ý, tỉnh Nam Định cũ). Vị trí cụ thể theo sơ đồ của bản án sơ thẩm là hình 2,3,4,5,6,7 (T1) và hình 4,5,11,12 (C2) và hình 1,8,9,10 (Hành).

Trên phần đất này có các công trình nhà 02 tầng kiên cố, công trình phụ, sân chạt, cùng các tài sản khác do ông T1 và anh C, ông H3 đang sử dụng không tranh chấp.

Nếu ông Vũ Đình T1 và anh Vũ Duy C, gia đình ông Ngô Văn H3 **có tranh chấp về quyền sử dụng đất, tài sản trên đất được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.**

3. Buộc ông Vũ Đình T1 phải trả chênh lệch bằng tiền mặt cho bà Vũ Thị T đối với 26,2m² đất hiện nay ông T1 đang sử dụng của bà T số tiền 1.965.000 đồng. Buộc bà T phải trả cho ông T1 công vượt lập đối với diện tích 232,9m² mà bà được QSD với số tiền là 46.842.000 đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Vũ Đình T1 không phải chịu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 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./.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND khu vực 8;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng;

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

Nguyễn Quốc Trường