TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 74/2026/DS-PT.
Ngày: 08 - 5 - 2026.
V/v "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANHNƯỚC 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 Công Đoàn.

Các Thẩm phán: Ông Lại Văn Tùng và ông Nguyễn Tiến Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Hải Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên toà: Bà Vũ Thị Thanh Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 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 05/2026/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2026/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 11, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 40/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông Mai Văn D (tức Mai Văn R), sinh năm 1953; địa chỉ: Thôn A, xã H, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

* **Bị đơn:** Anh Đỗ Văn Q, sinh năm 1988 và chị Mai Thị X, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn A, xã H, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị X: Anh Đỗ Văn Q, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn A, xã H, tỉnh Ninh Bình (văn bản ủy quyền ngày 17/11/2025); có mặt.

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

1. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1956; địa chỉ: Thôn A, xã H, tỉnh Ninh Bình. Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Mai Văn D (văn bản ủy quyền ngày 17/11/2025); có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn A, xã H, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Anh Đỗ Văn Q, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn A, xã H, tỉnh Ninh Bình – là bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 17/11/2025); có mặt.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Ninh Bình: Bà Lưu Thị N1, vắng mặt.

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Mai Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Tại đơn khởi kiện, tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Mai Văn D (tức Mai Văn R) trình bày:*

Ông Mai Văn D (tức Ruệ) yêu cầu vợ chồng anh Đỗ Văn Q và chị Mai Thị X phải trả ông D diện tích 397,5m^2 đất (trong đó: 280m^2 đất thổ cư và 117,5m^2 đất vườn ao) thuộc thửa số 23 tờ bản đồ số 126 xã H (tờ bản đồ số 4, xã H cũ) và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 23 tờ bản đồ số 126 xã H (tờ bản đồ số 4, xã H cũ), diện tích 720m^2 mang tên Đỗ Văn Q và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất thửa đất số 23 tờ bản đồ số 126 xã H (tờ bản đồ số 4, xã H cũ), diện tích 570m^2 đất vườn mang tên hộ bà Phạm Thị N (tức Mai Thị R1) với lý do:

Nguồn gốc thửa đất vợ chồng anh Q, chị X đang sử dụng là do bố ông D là cụ Mai Văn B (chết năm 2008) bán nhà, nhượng đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị L và ông Đỗ Văn T (đã chết) là bố mẹ đẻ của anh Q vào ngày 17/5/1995. Việc mua bán nhà đất có lập giấy viết tay. Theo ông D thì cụ B nhượng cho vợ chồng ông T, bà L diện tích đất là 322,5m^2 (trong đó 80m^2 đất ở và 100m^2 đất ao và 142,5m^2 đất vườn) có vị trí tứ cận như sau: phía tây giáp mương, phía nam giáp ruộng mạ của Hợp tác xã, phía bắc giáp đất hương hỏa (từ đường) của C, họ M, phía đông giáp đất ông R1, trên đất có nhà cấp 4 do cụ B xây. Nhưng thực tế ông T bà L đã sử dụng diện tích đất 720m^2 nhiều hơn đất cụ B chuyển nhượng 397,5m^2. Sau khi ông T chết, bà L và các đồng thừa kế của ông T đã chuyển quyền sử dụng toàn bộ thửa đất trên cho anh Q. Hiện nay anh Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 720m^2.

Trong số diện tích đất 397,5m^2 anh Q đang sử dụng không đúng có 322,5m^2 là của ông D, nguồn gốc phần diện tích đất này do cụ B cho ông D vào năm 1977, tuy nhiên việc cho đất không có giấy tờ ngoài phiếu thu đề ngày

22/01/1987 thể hiện cụ B nộp tiền hoán cải đất cư sang cho con là Mai Văn R, tổng số 100m^2 với số tiền 1080 đồng. Vợ chồng ông D ở cùng cụ B, có góp tiền cùng cụ B lợp ngói, xây buồng, xây hiên nhà, mua 03 bộ cánh cửa vào ngôi nhà cụ B đã bán cho vợ chồng ông T, bà L. Do mâu thuẫn với cụ B nên vợ chồng ông D mua thổ đất khác để ở. Còn 75m^2 đất hương hỏa nằm trong thửa đất số 23 tờ bản đồ số 4 diện tích 570m^2 đất vườn tạp đứng tên hộ bà Mai Thị R1 (sau đã đính chính tên hộ bà Phạm Thị N - vợ ông D) cũng có nguồn gốc của cụ B cho vợ chồng ông. Hiện thửa đất mang tên bà N đang cùng tên số thửa 23 tờ bản đồ số 4 với thửa đất anh Q đứng tên, nhưng ông D khẳng định diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng 570m^2 đất vườn tạp là không đúng, thiếu 397,5m^2 (trong đó: 280m^2 đất thổ cư và 117,5m^2 đất vườn ao) do anh Q đang sử dụng và đứng tên chủ sử dụng. Theo ông D diện tích đất vợ chồng ông được quyền sử dụng phải là 967,5m^2, do đó ông D yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất đứng tên hộ bà Phạm Thị N.

** Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Mai Thị X và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L là anh Đỗ Văn Q trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 23 tờ bản đồ số 4 diện tích 720m^2 hiện vợ chồng anh Q, chị X đang sử dụng có nguồn gốc bố mẹ đẻ anh Q là bà Nguyễn Thị L và ông Đỗ Văn T (đã chết) nhận chuyển nhượng nhà, đất của cụ Mai Văn B (bố đẻ ông Mai Văn D) vào ngày 17/5/1995 với giá 10.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có lập giấy mua bán nhà đất với nội dung: cụ B bán toàn bộ nhà trên đất và toàn bộ thổ đất như sơ đồ địa chính xã, có tứ cận: phía đông giáp đất ông R1, phía tây giáp mương và thổ ông B1, phía nam giáp đất ruộng, phía bắc giáp đất màu của hợp tác xã cho ông Đỗ Văn T, tại mục người bán có chữ ký Mai Văn B, người mua có chữ ký Đỗ Văn T, người làm chứng Mai Văn T1 – xóm trưởng (đã chết) và có xác nhận của UBND xã H; ông D là người viết giấy bán nhà đất giúp cụ B đồng thời cũng là người nhận tiền thay cụ B. Mặc dù giấy bán đất không ghi cụ thể diện tích số tờ, số thửa nhưng thổ đất cụ B khi đó là 02 sào, bao gồm: đất thổ 01 sào, đất vườn 110m^2, đất ao 250m^2, trên đất có 01 nhà lợp ngói 05 gian, phía trước có sân và ao và 01 bếp phía tây thổ quay đông. Khi bàn giao thực địa, thửa đất đã rõ mốc giới với các thửa liền kề, không có tranh chấp. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông T sử dụng nhà đất và lấp ao thành vườn như hiện nay. Bà L được biết lý do ông D nhận tiền thay cụ B là ông D có góp tiền làm hiên nhà và 03 bộ cánh cửa cùng cụ B vào ngôi nhà mà cụ B đã bán cho vợ chồng bà, sau đó bố con mâu thuẫn nên ông D đòi lại tiền cụ B, cụ B phải bán nhà đất cho ông T để trả tiền ông D và vợ chồng ông D đi nơi khác sinh sống. Ông T đã được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Nam Định (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất ngày 15/01/1995 mang tên hộ ông

Đỗ Văn T. Năm 2008, ông T chết không để lại di chúc. Năm 2023 các đồng thừa kế của ông T đã họp bàn và thống nhất để anh Q được quyền sử dụng toàn bộ nhà đất của ông T, bà L. Anh Q đã đăng ký biến động đứng tên chủ sử dụng thửa đất trên. Nay anh Q khẳng định thổ đất bố mẹ anh nhận chuyển nhượng từ cụ B và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất là đúng. Nay anh Q, bà L đều khẳng định nhà đất vợ chồng ông T mua của cụ B không liên quan đến ông D. Yêu cầu của ông D là không có căn cứ vì nhà đất vợ chồng ông T mua của cụ B, ông D không có quyền đòi nên không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông D.

Kết quả đo đạc thực tế khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất anh Q đang sử dụng là 667m^2 thiếu 53m^2 so với diện tích được nhà nước công nhận quyền sử dụng 720m^2 là do gia đình ông D lấn sang ở phia đông thổ nhưng anh Q không yêu cầu phản tố, không yêu cầu Tòa án giải quyết, nếu sau này anh Q không thỏa thuận với ông D thì sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác sau.

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

Bà là vợ của ông Mai Văn R (tức Mai Văn D). Thửa đất của anh Q mà ông D đang tranh chấp có nguồn gốc của bố mẹ anh Q là ông T, bà L mua của cụ B (bố chồng bà) vào năm 1995. Khi cụ B bán nhà đất cho vợ chồng ông T, vợ chồng bà đều biết và không có ý kiến gì. Sở dĩ cụ B bán toàn bộ thổ đất và nhà cho vợ chồng ông T, bà L là do năm 1990 vợ chồng bà đi chỗ khác mua đất ở vì không muốn ở đó, cụ B muốn để lại nhà đất cho con trai út là em ông D nhưng người này đi lập nghiệp ở Lào Cai không về. Bà không biết thửa đất cụ B bán cho vợ chồng ông T có diện tích là bao nhiêu chỉ biết bán toàn bộ thổ đất và nhà trên đất (gồm có ngôi nhà 05 gian lợp ngói, 01 bếp). Sau khi mua nhà đất, vợ chồng ông T bà L sử dụng luôn nhà đất và cũng không có tranh chấp gì với các hộ liền kề cũng như vợ chồng bà. Phía đông thửa đất này liền kề thửa đất số 23 tờ bản đồ số 4 diện tích 570m^2 đất vườn tạp của gia đình bà. Nguồn gốc thửa đất này do cụ B cho vợ chồng bà khoảng 30 – 40 năm nay và hiện đang đứng tên bà (Mai Thị R1 - tức Phạm Thị N), trên đất hiện có nhà từ do gia đình bà xây từ năm 2011 và 01 ngôi nhà ống cũng do gia đình bà xây từ năm 2015 và hiện thửa đất cùng đứng tên thửa số 23 tờ bản đồ số 4 của anh Q. Ngoài thửa đất số 23 tờ bản đồ số 4 xã H (tức tờ bản đồ số 126 xã H cũ), diện tích 570m^2 đất vườn, vợ chồng bà không được cụ B cho diện tích đất nào nữa. Theo bà, vợ chồng anh Q, chị X đang sử dụng đúng phần đất cụ B đã bán cho ông T. Nay bà không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của ông D, bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Chủ tịch UBND xã H – Bà Lưu Thị N1 trình bày:*

Căn cứ vào những tài liệu có trong hồ sơ địa chính như trên thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất cho hộ ông Đỗ Văn T (đã chỉnh lý sang tên hộ anh Nguyễn Văn Q1) và hộ hà Phạm Thị N (vợ ông Mai Văn D) là có căn cứ và đúng pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Kết quả xem xét, thẩm định hồ sơ địa chính:

1. Theo Bản đồ địa chính 299 lập năm 1984 phê duyệt năm 1987 còn lưu giữ xã H: Thửa đất số 671, tờ bản đồ số 1, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định (cũ) có tổng diện tích là 1350m^2 (đất T và đất ao), đứng tên chủ sử dụng đất là B (là bố đẻ ông D);

2. Theo bản đồ địa chính lập năm 1991 chỉnh lý năm 1997 xã H: thửa số 23, tờ bản đồ số 126 xã H, diện tích 1290m^2 ; chủ sử dụng Thắng: đất ONT 360m^2, đất LNK 110m^2, đất TSN 250m^2; chủ sử dụng Ruệ đất LNK 570m^2.

3. Theo sổ địa chính lập năm 1997:

- T2 số 131 ghi tên chủ sử dụng đất là Mai Thị R1, sinh năm 1954, chồng Mai Văn R: Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 7 xã H, diện tích 300m^2 (trong đó: đất ở 160m^2, đất vườn 40m^2, đất ao 100m^2) và thửa đất số 23, tờ bản đồ số 4 xã H diện tích 570m^2 đất vườn.

- T2 số 143 ghi tên chủ sử dụng đất là Đỗ Văn T, sinh năm 1954, vợ Nguyễn Thị L: Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 4 xã H (cũ) diện tích 720m^2 (trong đó: đất ở 360m^2, đất vườn 250m^2, đất ao 110m^2).

4. Theo sổ mục kê lập năm 1999 xã H, tại trang số 24 thể hiện: Tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 4, tổng diện tích 1290m^2, trong đó: đất ở 360m^2, đất ao 250m^2, đất vườn 680m^2 đứng tên: Chủ sử dụng Đỗ Văn T diện tích 720m^2, gồm: đất ở 360m^2, đất ao 250m^2, đất vườn 110m^2; chủ sử dụng Mai Thị R1 diện tích 570m^2 đất vườn.

5. Theo sổ mục kê lập năm 2014, biến động năm 2024 xã H (nay là xã H), tại trang số 1, tờ bản đồ số 4, thửa đất số 23, diện tích 1290 m^2, trong đó: Chủ sử dụng Phạm Thị N (vợ ông Mai Văn D) diện tích 570m^2 đất LNK; Chủ sử dụng Đỗ Văn Q diện tích 720m^2 gồm: đất ở 360m^2, đất ao 250m^2, đất vườn 110m^2.

Năm 2023 thửa đất đứng tên T sang tên chủ sử dụng Đỗ Văn Q do anh Q được quyền thừa kế.

Phiếu thu đề ngày 22/01/1987 thể hiện cụ B nộp tiền hoán cải đất cư sang cho con là Mai Văn R, tổng số 100m^2 với số tiền 1080 đồng không liên quan đến thửa đất số 23 tờ bản đồ số 4 xã H (tức tờ bản đồ số 126 xã H cũ).

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

- Kết quả đo đạc hiện trạng, thẩm định tại chỗ: Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 4 xã H: Hộ ông Mai Văn D đang sử dụng 623m^2 (thừa 53m^2 so với GCNQSDĐ

570m^2), diện tích đất hộ ông T3 đang sử dụng là 811m^2 (tăng 17m^2 so với GCNQSDĐ) ; hộ anh Đỗ Văn Q đang sử dụng 667m^2 (thiếu 53m^2 so với GCNQSDĐ 720m^2).

- Phần diện tích đất ông D đòi anh Q 397,5m^2 liền kề phía tây phần đất hộ ông D sử dụng hiện là vườn trồng màu, sân bê tông và một phần ngôi nhà cũ 5 gian để không của gia đình anh Q, 11 cây cau phía vườn và 02 cây mít sau nhà. (Nhà do cụ B bán cho bà L, ông T hiện đã cũ, xuống cấp trầm trọng).

- Kết quả định giá tài sản: Giá đất ở 4.000.000đ/m^2 (bốn triệu đồng một mét vuông), giá đất vườn sau chuyển đổi là 3.075.000đ/m^2 (ba triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng một mét vuông). 11 cây cau có giá 150.000 đồng/cây x 11 cây = 1.650.000 đồng ; hai cây mít có giá 1.400.000 đồng/cây x 2 cây = 2.800.000đồng. Nhà, sân đã hết giá trị khấu hao.

Tại phiên tòa: Ông Mai Văn D, anh Đỗ Văn Q, bà Phạm Thị N giữ nguyên ý kiến đã trình bày ở trên.

Từ những nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2026/DS-ST ngày 06/01/2026, Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Ninh Bình đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1, khoản 4 Điều 34, Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn D (tức Mai Văn R) về việc đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Ngày 14/01/2026, ông Mai Văn D có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 07/2026/DS-ST ngày 06/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Ninh Bình, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông. Tại phiên tòa ông Mai Văn D giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tại phiên toà phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án.

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, bác toàn bộ kháng cáo của ông Mai Văn D. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2026/DS-ST ngày 06/01/2026 của Toà án nhân dân khu vực 11, tỉnh Ninh Bình, về án phí dân sự phúc thẩm ông Mai Văn D là người cao tuổi nên miễn án phí cho ông D.

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, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Văn D trong thời hạn luật định. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Mai Văn D, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất:

Thửa đất số 23 tờ bản đồ số 126 xã H (tờ bản đồ số 4 xã H cũ) hiện có 2 chủ sử dụng là hộ bà Mai Thị R1 (đã đính chính thành hộ bà Phạm Thị N – vợ ông R1) diện tích 570m^2 đất vườn và hộ ông Đỗ Văn T (đã đăng ký biến động sang tên Đỗ Văn Q) diện tích 720m^2 gồm: đất ở 360m^2, đất ao 250m^2, đất vườn 110m^2. Nguồn gốc toàn bộ thửa đất này (diện tích 1350m^2) là của cụ Mai Văn B. Qua các thời kỳ, hồ sơ địa chính đều thể hiện ngoài cụ B thì hộ bà Mai Thị R1 (tức hộ ông D) chỉ được quyền sử dụng diện tích 570m^2 đất vườn và hộ ông Đỗ Văn T (hiện đứng tên Đỗ Văn Q) được quyền sử dụng diện tích 720m^2 gồm: đất ở 360m^2, đất ao 250m^2, đất vườn 110m^2). Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguồn gốc thửa đất nêu trên là có căn cứ.

[2.2] Xét việc chuyển nhượng đất giữa ông Mai Văn B và ông Đỗ Văn T thấy:

Theo "Đơn xin bán nhà, nhượng đất" lập ngày 17/5/1995 thể hiện người bán là cụ Mai Văn B, người mua là Đỗ Văn T đều ký phía dưới, người làm chứng là ông Mai Văn T1 – xóm trưởng (đã chết), có xác nhận và dấu của UBND xã H, nội dung thể hiện: Cụ B bán toàn bộ nhà trên đất và toàn bộ thổ đất thổ canh, thổ cư như sơ đồ địa chính xã, có tứ cận: Phía đông giáp đất ông R1, phía tây giáp mương và thổ ông B1, phía nam giáp đất ruộng, phía bắc giáp đất màu của hợp tác xã cho ông Đỗ Văn T với giá 10.000.000 đồng. Mặc dù giấy bán nhà đất không ghi cụ thể số tờ, số thửa, diện tích đất chuyển nhượng nhưng đã thể hiện bán toàn bộ thổ đất theo hồ sơ địa chính và có tứ cận cụ thể. Bà L, anh Q và bà N đều khẳng định anh Q sử dụng đúng diện tích đất cụ B bán cho ông T. Gia đình ông T đã sử dụng ổn định nhà đất từ khi nhận chuyển nhượng và cũng không có tranh chấp khi cụ B còn sống, chỉ đến thời điểm gần đây ông D

khởi kiện đòi đất.

Quá trình giải quyết vụ án bà Phạm Thị N trình bày: Bà là vợ của ông Mai Văn R (tức Mai Văn D). Thửa đất của anh Q mà ông D đang tranh chấp có nguồn gốc của bố mẹ anh Q là ông T, bà L mua của cụ B (bố chồng bà) vào năm 1995. Khi cụ B bán nhà đất cho vợ chồng ông T, vợ chồng bà đều biết và không có ý kiến gì. Sở dĩ cụ B bán toàn bộ thổ đất và nhà cho vợ chồng ông T, bà L là do năm 1990 vợ chồng bà đi chỗ khác mua đất ở vì không muốn ở đó, cụ B muốn để lại nhà đất cho con trai út là em ông D nhưng người này đi lập nghiệp ở Lào Cai không về. Bà không biết thửa đất cụ B bán cho vợ chồng ông T có diện tích là bao nhiêu chỉ biết bán toàn bộ thổ đất và nhà trên đất (gồm có ngôi nhà 05 gian lợp ngói, 01 bếp). Sau khi mua nhà đất, vợ chồng ông T bà L sử dụng luôn nhà đất và cũng không có tranh chấp gì với các hộ liền kề cũng như vợ chồng bà. Phía đông thửa đất này liền kề thửa đất số 23 tờ bản đồ số 4 diện tích 570m^2 đất vườn tạp của gia đình bà. Nguồn gốc thửa đất này do cụ B cho vợ chồng bà khoảng 30 – 40 năm nay và hiện đang đứng tên bà (Mai Thị R1 - tức Phạm Thị N), trên đất hiện có nhà từ do gia đình bà xây từ năm 2011 và 01 ngôi nhà ống cũng do gia đình bà xây từ năm 2015 và hiện thửa đất cùng đứng tên thửa số 23 tờ bản đồ số 4 của anh Q. Ngoài thửa đất số 23 tờ bản đồ số 4 xã H (tức tờ bản đồ số 126 xã H cũ), diện tích 570m^2 đất vườn, vợ chồng bà không được cụ B cho diện tích đất nào nữa. Theo bà, vợ chồng anh Q, chị X đang sử dụng đúng phần đất cụ B đã bán cho ông T.

Như vậy, việc chuyển nhượng diện tích 720m^2 đất thuộc thửa số 23 tờ bản đồ số 126 xã H giữa cụ B với ông T là có thật, sau đó ông T được công nhận quyền sử dụng diện tích đất này là đúng theo quy định của pháp luật, anh Q được gia đình tặng cho và thừa kế toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất này. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn D đối với yêu cầu trên là có căn cứ.

[2.3] Xét yêu cầu của ông D về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L255922 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Nam Định (cũ) cấp ngày 15/01/1997 mang tên chủ sử dụng Phạm Thị N (tức Mai Thị R1) đối với thửa đất số 23 tờ bản đồ số 126 xã H, diện tích 570m^2 đất vườn của nguyên đơn: Xét thấy nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này vì cho rằng diện tích đất của vợ chồng ông D được quyền sử dụng phải là 967,5m^2 không phải là 570m^2 đất vườn như hiện nay, thiếu 397,5m^2 do bị đơn đang sử dụng. Tuy nhiên như đã phân tích ở trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D về việc đòi 397,5m^2 của anh Q; hơn nữa người kế thừa quyền và nghĩa vụ (Chủ tịch UBND xã H) là cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (UBND huyện H) đã khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Mai Thị R1 (đã đính chính hộ bà Phạm Thị N) đối với diện tích 570m^2 đất vườn thuộc thửa số 23 tờ bản đồ số 126 xã H là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó không có căn cứ chấp

nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L255922 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Nam Định (cũ) cấp ngày 15/01/1997 mang tên chủ sử dụng Phạm Thị N (tức Mai Thị R1) đối với thửa đất số 23 tờ bản đồ số 126 xã H, diện tích 570m^2 đất vườn của ông D.

Tại phiên toà ông Mai Văn D không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên kháng cáo của ông D không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông D không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên ông D là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí, căn cứ vào quy định của pháp luật miễn án phí cho ông D.

[4] Các quyết định khác của bán án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét.

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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Mai Văn D. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2026/DS - ST ngày 06 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Ninh Bình.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí cho ông Mai Văn D.

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

4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- TAND khu vực 11;
- VKSND khu vực 11;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Trần Công Đoàn