

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 80/2026/DS – PT

Ngày: 28 - 5 - 2026

V/v tranh chấp: Quyền sử
dụng đất

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị Minh Hồng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Thủy
Bà Trần Thị Sâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy Chinh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình

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

Ngày 28 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 147/2025/DS-PT ngày 11 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS – ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 50/2026/QĐXXPT-DS ngày 16 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1945.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Anh Vũ Đình T1, sinh năm 1977. Có mặt

Cùng địa chỉ: Thôn S, xã T, tỉnh Ninh Bình (Thôn S, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định cũ)

(Theo Giấy ủy quyền ngày 28/3/2024).

- Bị đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1946.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Anh Trần Thái T2, sinh năm 1978;
Địa chỉ: Số B đường S, phường T, tỉnh Ninh Bình (8B, Ô, phường H, thành phố N, tỉnh Nam Định cũ).

(Theo văn bản ủy quyền ngày 08/12/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Mạnh P - Luật sư Văn phòng L4 - Chi nhánh 6 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H;
Địa chỉ: P - C Tòa nhà N, số 1 đường Đ, phường N, tỉnh Ninh Bình (P2003 - C5 Tòa nhà N, số 1 đường Đ, phường C, thành phố N, tỉnh Nam Định cũ).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Vũ Đình D, sinh năm 1970;
2. Anh Vũ Đình T3, sinh năm 1975;
3. Anh Vũ Đình T1, sinh năm 1977;

Người đại diện theo ủy quyền của anh D, anh T3: Anh Vũ Đình T1, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: Thôn S, xã T, tỉnh Ninh Bình (Thôn S, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định cũ).

(Theo Giấy ủy quyền ngày 28/3/2024).

4. Chị Vũ Thị L1, sinh năm 1976; Địa chỉ: Thôn C, xã H, tỉnh Lâm Đồng (Thôn C, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng cũ).

5. Anh Vũ Đình S, sinh năm 1982 (đã chết ngày 30/5/2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh S:

5.1. Chị Trương Thị B, sinh năm 1988 (vợ anh S).

5.2. Cháu Vũ Thanh P1, sinh ngày 04/11/2011 (con anh S).

5.3. Cháu Vũ Minh H, sinh ngày 09/10/2014 (con anh S).

Người đại diện theo pháp luật của cháu P1, cháu H: Chị Trương Thị B, sinh năm 1988 (là mẹ đẻ).

Cùng địa chỉ: Thôn S, xã T, tỉnh Ninh Bình (Thôn S, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định cũ).

6. Bà Vũ Thị H1, sinh năm 1954.

7. Chị Hà Thị Q, sinh năm 1991.

8. Chị Hà Thị N, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: Thôn S, xã T, tỉnh Ninh Bình (Thôn S, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định cũ).

9. Chị Vũ Thị H2, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Ninh Bình (Thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định cũ).

10. Chị Hà Thị T4, sinh năm 1981; Địa chỉ: Ngõ F, Tổ C, nhà công vụ TCKT, phường N, thành phố Hà Nội (Ngõ F, Tổ C, nhà công vụ TCKT, phường N, quận L, thành phố Hà Nội cũ).

11. Chị Hà Thị K, sinh năm 1986; Địa chỉ: Thôn C, xã G, tỉnh Ninh Bình (Thôn C, xã G, huyện N, tỉnh Ninh Bình cũ).

12. Chị Hà Thị N1, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số nhà C, ngách C, ngõ V, phường V - Q, thành phố Hà Nội (Số nhà C, ngách C, ngõ V, phường V, quận Đ, thành phố Hà Nội cũ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1, chị H2, chị T4, chị K, chị N1, chị Q: Chị Hà Thị N, sinh năm 1980.

(Theo giấy ủy quyền ngày 28/3/2024).

13. Bà Vũ Thị T5, sinh năm 1948; Địa chỉ: Thôn A, xã N, tỉnh Thanh Hóa (Thôn A, xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa cũ).

14. Bà Vũ Thị L2, sinh năm 1951; Địa chỉ: Thôn S, xã T, tỉnh Ninh Bình (Thôn S, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định cũ).

15. Bà Vũ Thị M, sinh năm 1955; Địa chỉ: Thôn T, xã N, tỉnh Ninh Bình (Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định cũ).

16. Bà Vũ Thị H3, sinh năm 1958; Địa chỉ: Thôn Đ, xã N, tỉnh Ninh Bình (Thôn Đ, xã Đ, huyện N, tỉnh Nam Định cũ).

17. Ông Vũ Tiến B1, sinh năm 1969; Địa chỉ: Tổ A, khu phố F, phường T, thành phố Hồ Chí Minh (Tổ A, khu phố F, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Dương cũ).

18. Bà Vũ Thị N2, sinh năm 1973; Nơi đăng ký HKTT: Thôn S, xã T, tỉnh Ninh Bình (Thôn S, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định cũ); Nơi ở: F, đường L, khu công nghiệp V, xã V, thành phố Hồ Chí Minh (F, đường L, khu công nghiệp V, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh cũ).

19. Ông Vũ Duy Đ, sinh năm 1964 (đã chết ngày 30/12/2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Vũ Duy Đ:

19.1. Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1967 (vợ ông Đ);

19.2. Chị Vũ Thị H5, sinh năm 1992 (con ông Đ);

19.3. Anh Vũ Đình N3, sinh năm 1997 (con ông Đ);

Cùng địa chỉ: Thôn S, xã T, tỉnh Ninh Bình (Thôn S, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định cũ).

19.4. Chị Vũ Thị H6, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số nhà B, ngách I đường N, Tổ B, phường B, thành phố Hà Nội (Số nhà B, ngách I đường N, Tổ B, phường T, quận L, thành phố Hà Nội cũ).

20. Anh Vũ Đình T6, sinh năm 1981;

21. Anh Vũ Hồng T7, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: Thôn S, xã T, tỉnh Ninh Bình (Thôn S, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định cũ).

22. Chị Vũ Thị H7, sinh năm 1984; Địa chỉ: Thôn M, xã C, tỉnh Bắc Ninh (Thôn M, xã C, huyện G, tỉnh Bắc Ninh cũ).

23. Ông Vũ Huy C, sinh năm 1963; Địa chỉ: Xóm I, phường T, tỉnh Ninh Bình (Xóm I, xã T, huyện V, tỉnh Nam Định cũ).

- *Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị L (là bị đơn)

- *Tại phiên tòa:* Có mặt anh Vũ Đình T1, anh Trần Thái T2, chị Hà Thị N, anh Vũ Đình T6, anh Vũ Hồng T7, chị Vũ Thị H7, ông Nguyễn Mạnh P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 20/9/2023 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn anh Vũ Đình T1 trình bày: Vợ chồng cụ Vũ Đình C1 có các con gồm ông Vũ Đình T8, ông Vũ Đình T9, ông Vũ Đình C2. Vợ chồng cụ C1 và các con đều đã chết nhưng không rõ năm chết. Khi còn sống vợ chồng cụ C1 có 700m² đất ao (nay là thửa đất số 575, tờ bản đồ số 2) tại xã T, huyện T, tỉnh Nam Định (nay là xã T, tỉnh Ninh Bình). Từ trước năm 1991, các con của cụ C1 họp thống nhất chia đều đất ao của vợ chồng cụ C1 cho các cháu là ông Vũ Đình V*

(con ông T8), ông Vũ Đình C3 và ông Vũ Đình Đ1 (con ông T9), ông Vũ Đình S1 (con ông C2) mỗi người được sử dụng 175m² đất ao; tuy nhiên chưa phân định mô hình cụ thể giữa các phần đất ao được chia. Sau đó, ông Vũ Đình V giao 175m² đất ao được chia cho vợ chồng con gái là bà Vũ Thị H1 và ông Hà Văn R. Từ năm 1993 đến năm 1995 gia đình ông R, ông C3, ông Đ1 và ông S1 đều đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 175m² đất ao tại thửa đất số 575, tờ bản đồ số 2 tại xã T, huyện T, tỉnh Nam Định (nay là xã T, tỉnh Ninh Bình) nhưng cũng không xác định rõ ranh giới đất ao của các hộ. Sau khi ông Vũ Đình S1 chết, ngày 15/12/2005 diện tích 175m² đất ao đứng tên ông S1 đã được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 274505 mang tên bà Nguyễn Thị T. Ngày 03/03/2023 tại nhà bà Phạm Thị L (vợ ông Vũ Đình C3), đại diện 04 gia đình sử dụng đất ao tại thửa 575 đã lập biên bản bóc thăm vị trí phần đất ao được sử dụng, trong đó anh Vũ Đình D đại diện cho gia đình bà T, anh Vũ Đình T10 đại diện cho gia đình bà H1, anh Vũ Đình T6 đại diện cho gia đình bà L, anh Vũ Duy Đ đại diện cho gia đình ông Đ1. Đất ao chung được đánh số thứ tự từ 1 đến 4; số 1 giáp nhà văn hóa thôn S (phía Tây), lần lượt là số 2, số C, cuối cùng là số 4 là phần đất ở phía Đông giáp đất nhà anh Vũ Đình T3 và đất của gia đình ông Đ1 (do gia đình anh Đ con ông Đ1 sử dụng); các bên thống nhất miệng lấy mặt tiền các phần đất là hướng Bắc giáp đường bê tông xóm. Sau khi bóc thăm các bên tự ký xác nhận vào biên bản, không có công chứng hoặc chứng thực trong đó gia đình bà T bóc được vị trí số 1. Tuy nhiên sau đó bà Phạm Thị L không đồng ý với nội dung bóc thăm phân chia ranh giới phần đất ao nêu trên nên chưa thực hiện được việc giao đất trên thực địa.

Do không thống nhất được việc xác định ranh giới đất ao, bà Nguyễn Thị T khởi kiện đề nghị Tòa án xác định ranh giới phần đất ao đã được cấp giấy chứng nhận cho 04 hộ gia đình tại thửa đất số 575 theo như Biên bản bóc thăm ngày 03/3/2023. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi ý kiến, công nhận Biên bản bóc thăm ngày 03/3/2023 là chưa đúng quy định pháp luật nên đề nghị Tòa án xác định ranh giới phần đất ao của các hộ gia đình theo quy định của pháp luật và hiện trạng diện tích thực tế thửa đất ao hiện nay; phần diện tích đất ao bị thiếu so với giấy chứng nhận thì các hộ cùng chịu đều nhau.

** Bị đơn bà Phạm Thị L và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn anh Trần Thái T2 thống nhất trình bày:* Thửa đất ao số 575, tờ bản đồ số 2, diện tích 700m² tại xã T, huyện T, tỉnh Nam Định (nay là xã T, tỉnh Ninh Bình) có nguồn gốc là của vợ chồng cụ Vũ Đình C1 (là ông nội chồng bà L). Vợ chồng cụ C1 đã chết từ lâu, không để lại di chúc nên các con của cụ C1 gồm ông Vũ Đình T8, ông Vũ Đình T9, ông Vũ Đình C2 thống nhất phân chia cho 04 cháu nội của cụ C1 gồm ông Vũ Đình V, ông Vũ Đình C3 (chồng bà L), ông Vũ Đình Đ1, ông Vũ Đình S1 (chồng bà T) mỗi người được sử dụng 175m² tại thửa đất số 575 nhưng không xác định ranh giới, mốc giới của các phần đất được phân chia. Sau đó ông V đã cho vợ chồng con gái là bà Vũ Thị H1 và ông Hà Văn R sử dụng diện tích đất ao của mình.

Từ năm 1993 đến năm 1995, các hộ gia đình sử dụng đất ao đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 175m² và đều ghi chung thửa đất

số 575, tờ bản đồ số 2 xã T (cũ); 04 hộ gia đình đã sử dụng chung để nuôi cá. Sau khi ông V, ông C3, ông Đ1, ông S1 chết thì vợ con của 04 ông tiếp tục sử dụng chung đất ao cho đến nay.

Tháng 3/2023, anh Vũ Đình T10 (là cháu cháu nội của ông Vũ Đình V) cùng các anh Vũ Đình D (con bà T), Vũ Đình T6 (con bà L) và Vũ Đình Đ2 (con ông Đ1) tự ý họp bốc thăm để phân định ranh giới của các phần đất ao được cấp giấy chứng nhận tại thửa đất số 575 nhưng bà L và các thừa kế khác của ông C3, ông Đ1, ông S1, ông R đều không biết về việc bốc thăm trên. Đến nay, bà Phạm Thị L đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các lý do sau: Biên bản bốc thăm phân chia mốc giới đất ao ngày 03/3/2023 giữa anh T10, anh D, anh T6, anh Đ2 là không hợp pháp vì có người tham gia bốc thăm không có thẩm quyền đại diện cho các hộ gia đình được cấp giấy chứng nhận và cũng không có mặt đầy đủ các thừa kế của ông C3, ông R, ông Đ1, ông S1 là các chủ sử dụng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ao. Thửa đất số 575 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định về đồng chủ sử dụng đất cho 04 hộ, không tách thửa riêng. Theo quy định tại Điều 218 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 thì việc phân chia quyền sử dụng đất chung phải được tất cả các thành viên trong 04 hộ đồng thuận, lập văn bản phân chia. Về hình thức, Biên bản bốc thăm ngày 03/3/2023 đã vi phạm quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, không đủ điều kiện để tách thửa đất. Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu phân chia đất ao chung theo Biên bản bốc thăm ngày 03/3/2023 là không có căn cứ pháp luật. Đất ao là đất hương hỏa của tổ tiên nên không được chia; mặt khác theo quy định pháp luật đất đai thì thửa đất ao trên không đủ điều kiện để tách thửa. Bà Phạm Thị L không đồng ý phân chia quyền sử dụng đất riêng cho 04 hộ gia đình, bà đề nghị để lại thửa đất này cho 04 hộ gia đình sử dụng chung và làm đất hương hỏa cho dòng họ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Mạnh P thống nhất với ý kiến của bị đơn bà Phạm Thị L và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét nguyện vọng của bà L để thửa đất ao sử dụng chung của các hộ làm nơi thờ cúng. Còn nếu phải phân chia tài sản chung thì phải thực hiện đúng quy định tại Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2015.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Đình T1, anh Vũ Đình D, anh Vũ Đình T3 do anh Vũ Đình T1 là đại diện theo ủy quyền của anh D, anh T3 trình bày: Các anh là con của bà Nguyễn Thị T và ông Vũ Đình S1 (đã chết), các anh nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Vũ Đình T6, anh Vũ Hồng T7 và chị Vũ Thị H7 thống nhất trình bày: Các anh, chị là con của bà Phạm Thị L và ông Vũ Đình C3 (đã chết năm 2006). Các anh, chị nhất trí với ý kiến của bà Phạm Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bà L là muốn để toàn bộ thửa đất ao số 575 sử dụng chung của 04 hộ gia đình làm nơi thờ cúng, không có ý kiến gì về việc đã cấp giấy chứng nhận riêng cho 04 hộ gia đình.*

Tại phiên tòa, anh Vũ Hồng T7 có quan điểm: Nếu phải chia đất ao thì gia đình anh xin được mua lại phần ao của các hộ khác theo kết quả định giá tài sản.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị N đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị H1, chị Vũ Thị H2, chị Hà Thị T4, chị Hà Thị K, chị Hà Thị N1, chị Hà Thị Q trình bày:* Công nhận nguồn gốc thửa đất ao đang tranh chấp như lời trình bày của đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn là đúng. Chị đồng ý với nội dung Biên bản bóc thăm ngày 03/3/2023 và đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T theo quy định của pháp luật.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T5 có quan điểm:* Bà là con ông Vũ Đình Đ1; bố mẹ bà đã chết từ lâu. Bà công nhận thửa đất số 575, tờ bản đồ số 2, diện tích 700m² gồm có 04 hộ sử dụng là hộ bà Nguyễn Thị T, hộ bà Vũ Thị H1, hộ bà Phạm Thị L và hộ ông Vũ Đình Đ1; mỗi hộ được sử dụng 175m² đất ao. Ông Vũ Đình Đ1 đã được UBND huyện N, tỉnh Nam Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 300855 ngày 28/8/1995. Các gia đình đã bóc thăm phân chia số thửa để sử dụng riêng nhưng do có tranh chấp về mô mốc nên bà T có đơn đề nghị Tòa án giải quyết. Bà đồng ý đề nghị Tòa án giải quyết về tranh chấp trên.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị B có quan điểm:* Chị là vợ anh Vũ Đình S (đã chết năm 2024). Chị và anh S có 02 con chung là Vũ Thanh P1 và Vũ Minh H. Anh S có bố đẻ là ông Vũ Đình S1 (đã chết năm 2002) và mẹ đẻ là bà Nguyễn Thị T. Ba mẹ con chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị L1 có quan điểm:* Bà là con gái ông Vũ Đình S1 (đã chết) và bà Nguyễn Thị T. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thị H2 có quan điểm:* Chị là con ông Hà Văn R (chết năm 2009) và bà Vũ Thị H1. Giấy khai sinh của chị ghi tên chị là Vũ Thị H2 nên chị vẫn sử dụng theo giấy khai sinh, không phải là họ H5. Chị đã được chị Hà Thị N thông báo về việc tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị T và bà Phạm Thị L.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Huy C có quan điểm:* Ông là con nuôi của ông Vũ Đình C3 (chồng bà L). Ông không có ý kiến gì về tranh chấp đất ao giữa bà Nguyễn Thị T và bà Phạm Thị L, ông xin được giải quyết vắng mặt.

* Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS – ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Ninh Bình đã quyết định: Căn cứ vào Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 21 và khoản 42 Điều 3, Điều 26, Điều 31, Điều 135, Điều 220, khoản 1 Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025; Khoản 2 Điều 26 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu xác nhận ranh giới quyền sử dụng đất ao đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cho các hộ gia đình thuộc thửa đất số 575, tờ bản đồ số 2 tại thôn S, xã T, tỉnh Ninh Bình (thôn S, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định cũ) đối với bà Phạm Thị L.

1.1. Bà Nguyễn Thị T và các đồng sở hữu thuộc hàng thừa kế của ông Vũ Đình S1 được quyền sử dụng chung diện tích 164m^2 đất ao (đo đạc hiện trạng giảm 11m^2 so với giấy chứng nhận là 175m^2) thuộc thửa đất số 575, tờ bản đồ số 2 tại thôn S, xã T, tỉnh Ninh Bình (thôn S, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 274505 ngày 15/12/2005 đứng tên bà Nguyễn Thị T.

Ranh giới đất như sau: Phía Tây giáp nhà văn hóa thôn S gồm các đoạn dài 30,8m và 4,1m; phía Đông giáp đất của bà Vũ Thị H1 và các đồng sở hữu thuộc hàng thừa kế của ông Hà Văn R dài 35m; phía Bắc giáp đường xóm dài 4,7m; phía Nam giáp thửa đất số 574 dài 4,7m; được ký hiệu là S1 giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 4, 11, 1) theo sơ đồ kèm theo bản án.

1.2. Bà Vũ Thị H1 và các đồng sở hữu thuộc hàng thừa kế của ông Hà Văn R được quyền sử dụng chung diện tích 164m^2 đất ao (đo đạc hiện trạng giảm 11m^2 so với giấy chứng nhận là 175m^2) thuộc thửa đất số 575, tờ bản đồ số 2 tại thôn S, xã T, tỉnh Ninh Bình (thôn S, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 300829 ngày 28/8/1995 đứng tên hộ ông Hà Văn R.

Ranh giới đất như sau: Phía Tây giáp phần đất của bà Nguyễn Thị T và các đồng sở hữu thuộc hàng thừa kế của ông Vũ Đình S1 dài 35m; phía Đông giáp đất của bà Phạm Thị L và các đồng sở hữu thuộc hàng thừa kế của ông Vũ Đình C3 dài 35m; phía Bắc giáp đường xóm dài 4,7m; phía Nam giáp thửa đất số 574 dài 4,7m; được ký hiệu là S2 giới hạn bởi các điểm (4, 5, 10, 11, 4) theo sơ đồ kèm theo bản án.

1.3. Bà Phạm Thị L và các đồng sở hữu thuộc hàng thừa kế của ông Vũ Đình C3 được quyền sử dụng chung diện tích 164m^2 đất ao (đo đạc hiện trạng giảm 11m^2 so với giấy chứng nhận là 175m^2) thuộc thửa đất số 575, tờ bản đồ số 2 tại thôn S, xã T, tỉnh Ninh Bình (thôn S, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 300861 ngày 28/8/1993 đứng tên hộ ông Vũ Đình C3 (đã đính chính ngày 15/10/2021 đứng tên bà Phạm Thị L).

Ranh giới đất như sau: Phía Tây giáp phần đất của bà Vũ Thị H1 và các đồng sở hữu thuộc hàng thừa kế của ông Hà Văn R dài 35m; phía Đông giáp phần đất của bà Nguyễn Thị H4 và các đồng sở hữu thuộc hàng thừa kế của ông Vũ Đình Đ1, ông Vũ Duy Đ dài 35m; phía Bắc giáp đường xóm dài 5,1m; phía Nam giáp thửa đất số 574 dài 4,2m; được ký hiệu là S3 giới hạn bởi các điểm (5, 6, 9, 10, 5)

1.4. Bà Nguyễn Thị H4 và các đồng sở hữu thuộc hàng thừa kế của ông Vũ Đình Đ1, ông Vũ Duy Đ được quyền sử dụng chung diện tích 165m^2 đất ao (đo đạc hiện trạng giảm 10m^2 so với giấy chứng nhận là 175m^2) thuộc thửa đất số 575, tờ bản đồ số 2 tại thôn S, xã T, tỉnh Ninh Bình (thôn S, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định cũ)

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 300855 ngày 28/8/1995 đứng tên hộ ông Vũ Đình Đ1.

Ranh giới đất như sau: Phía Tây giáp phần đất của bà Phạm Thị L và các đồng sở hữu thuộc hàng thừa kế của ông Vũ Đình C3 dài 35m; phía Đông giáp thửa đất số 571 dài 23,2m; phía Bắc giáp đường xóm dài 6,2m; phía Nam giáp thửa đất số 573 dài 12,6m; được ký hiệu là S4 giới hạn bởi các điểm (6, 7, 8, 9, 6) theo sơ đồ kèm theo bản án.

(Việc xác định ranh giới quyền sử dụng đất có sơ đồ kèm theo bản án).

2. Các đương sự có trách nhiệm đăng ký biến động với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Các đương sự có trách nhiệm phối hợp với nhau và theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để bàn giao quyền sử dụng đất được giao sử dụng theo ranh giới đã được xác định tại bản án như trên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

** Ngày 11 tháng 9 năm 2025, bà Phạm Thị L có kháng cáo với nội dung:* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9, tỉnh Ninh Bình vì áp dụng không đúng các quy định của pháp luật, vi phạm Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

** Tại phiên tòa:*

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không có tranh chấp; sơ thẩm nhận định là tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất là không đúng quan hệ pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn cũng thay đổi quan điểm là không công nhận biên bản bóc thăm nhưng Tòa án sơ thẩm lại chia cho các đương sự vị trí đất theo như biên bản bóc thăm là không đúng. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có quan điểm: Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đã rút yêu cầu, thừa nhận biên bản bóc thăm là không đúng, không chấp nhận nhưng sơ thẩm vẫn xử mà không ưu tiên cho đương sự. Có đương sự không phải là người thừa kế nhưng vẫn bóc thăm. Sở T11 đã có văn bản trả lời ao không đủ điều kiện tách thửa. Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và phía bị đơn có nguyện vọng mua lại toàn bộ thửa đất để làm nơi thờ tự.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Vũ Đình T1 có quan điểm: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, theo đúng như Giấy chứng nhận của cơ quan nhà nước đã cấp cho gia đình.

- Đại diện VKS trình bày quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các qui định của pháp luật. Các đương sự đều đã chấp hành đầy đủ các qui định của pháp luật.

Về nội dung: Thửa đất số 575, tờ bản đồ số 2, diện tích 700m² đất ao tại thôn S, xã T, tỉnh Ninh Bình có nguồn gốc là của vợ chồng cụ Vũ Đình C1. Hai cụ có

03 người con. Sau khi hai cụ chết các con của cụ đã chia thửa đất cho 04 người cháu mỗi người được sử dụng 175m². Quá trình sử dụng các hộ đã kê khai và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mỗi hộ 175m² đất ao nhưng không xác định ranh giới cụ thể mà vẫn sử dụng chung. Đến nay các đương sự không có tranh chấp gì về các Giấy chứng nhận đã được cấp. Do vậy bà T có quyền yêu cầu Tòa án xác định ranh giới, mốc giới sử dụng để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của mình. Căn cứ diện tích đất thực tế cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho 04 hộ thì diện tích đất ao là đảm bảo đủ điều kiện về diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định của pháp luật. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 27/8/2025 của TAND khu vực 9, tỉnh Ninh Bình.

Về án phí: Đương sự phải nộp theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị L làm trong thời hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Phạm Thị L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

2.1. Về nguồn gốc: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được các đương sự thừa nhận thửa đất số 575, tờ bản đồ số 2, diện tích 700m² đất ao tại thôn S, xã T, tỉnh Ninh Bình (thôn S, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định cũ) có nguồn gốc là của vợ chồng cụ Vũ Đình C1. Vợ chồng cụ C1 có 03 người con, gồm: Ông Vũ Đình T8, ông Vũ Đình T9, ông Vũ Đình C2. Vợ chồng cụ C1 và các con đều đã chết nhưng không rõ năm chết; không để lại di chúc. Sau khi hai cụ C1 chết, năm 1991 các con của cụ C1 là ông Vũ Đình T8, ông Vũ Đình T9, ông Vũ Đình C2 đã thống nhất chia đều thửa đất ao cho 04 cháu của cụ C1 là ông Vũ Đình V (con ông T8), ông Vũ Đình C3 và ông Vũ Đình Đ1 (con ông T9), ông Vũ Đình S1 (con ông C2) mỗi người được sử dụng 175m² đất ao. Ông Vũ Đình V đã giao 175m² đất ao được chia cho vợ chồng con gái là bà Vũ Thị H1 và ông Hà Văn R.

2.2. Ông Vũ Đình C3 (chết năm 2006), vợ là bà Phạm Thị L và các con là anh Vũ Đình T6, anh Vũ Hồng T7, chị Vũ Thị H7, con nuôi là ông Vũ Huy C. Ông Vũ Đình Đ1 (chết năm 2009), vợ là bà Nguyễn Thị L3 (chết năm 1996) và các con là bà Vũ Thị T5, bà Vũ Thị L2, bà Vũ Thị M, bà Vũ Thị H3, ông Vũ Tiến B1, bà Vũ Thị N2. Ông Vũ Duy Đ (chết ngày 30/12/2024), vợ là bà Nguyễn Thị H4 và các con là anh Vũ Đình N3, chị Vũ Thị H5, chị Vũ Thị H6. Ông Vũ Đình S1 (chết năm 2002), vợ là bà Nguyễn Thị T và các con là anh Vũ Đình D, anh Vũ Đình T3, anh Vũ Đình T1, chị Vũ Thị L1, anh Vũ Đình S (chết ngày 30/5/2024, có vợ là chị Trương Thị B và các con là Vũ Thanh P1, Vũ Minh H). Ông Hà Văn R (chết năm 2009), vợ là bà Vũ Thị H1 và các con là chị Hà Thị Q, chị Hà Thị N, chị Vũ Thị H2, chị Hà Thị T4, chị Hà Thị K, chị Hà Thị N1. Từ sau khi ông C3, ông S1, ông Đ1, ông R chết thì phần diện tích đất ao tại thửa số 575 do vợ, con của các ông quản lý sử dụng cho đến nay.

2.3. Quá trình sử dụng: Hộ ông Vũ Đình C3 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 300861 ngày 28/8/1993, đến ngày 15/10/2021 đã đính chính đứng tên bà Phạm Thị L (vợ ông C3). Hộ ông Hà Văn R được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 300829 ngày 28/8/1995. Hộ ông Vũ Đình S1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/8/1995, đến ngày 15/12/2005 cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 274505 cho bà Nguyễn Thị T (vợ ông S1). Hộ ông Vũ Đình Đ1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 300855 ngày 28/8/1995. Tuy nhiên, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mỗi hộ sử dụng có diện tích 175m² đất ao nhưng chưa thực hiện việc tách thửa cho từng hộ, không có sơ đồ hình thể, không xác định ranh giới đất cụ thể, không bàn giao mốc giới trên thực địa mà vẫn chung thửa số 575. Đến nay các đương sự không có tranh chấp, không có ý kiến gì về các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp riêng cho 04 hộ.

2.4. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng sử dụng thể hiện diện tích thực tế thửa đất số 575, tờ bản đồ số 2 tại thôn S, xã T, tỉnh Ninh Bình (thôn S, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định cũ) là 657m²; giảm 43m² so với hồ sơ địa chính. Nguyên nhân biến động giảm diện tích do sai số đo đạc qua các thời kỳ và mở rộng đường xóm. Đến nay các đương sự đều không có ý kiến gì về diện tích thửa đất bị giảm.

2.5. Căn cứ Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 và Quyết định số 35/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 của UBND tỉnh N (nay là tỉnh Ninh Bình) thì diện tích đất ao đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình nêu trên là đảm bảo đủ điều kiện về diện tích tối thiểu để tách thửa.

2.6 Tại phiên tòa, các đương sự đều cam đoan không có tranh chấp gì với các hộ liền kề khác.

2.7. Xét thấy, sau khi hai cụ C1 chết, năm 1991 các con của cụ C1 là ông Vũ Đình T8, ông Vũ Đình T9, ông Vũ Đình C2 đã chia đều thửa đất ao cho 04 cháu của cụ C1 là ông Vũ Đình V (con ông T8), ông Vũ Đình C3 và ông Vũ Đình Đ1 (con ông T9), ông Vũ Đình S1 (con ông C2) mỗi người được sử dụng 175m² đất ao. Quá trình sử dụng, các hộ được chia sử dụng đất ao đã làm thủ tục và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho mỗi hộ sử dụng diện tích 175m² đất ao nhưng chưa thực hiện việc tách thửa cho từng hộ, không có sơ đồ hình thể, không xác định ranh giới đất cụ thể, không bàn giao mốc giới trên thực địa mà vẫn chung thửa số 575. Cấp sơ thẩm xác định diện tích thửa đất số 575, tờ bản đồ số 02 tại thôn S, xã T, tỉnh Ninh Bình (thôn S, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định cũ) theo đo đạc thực tế là 657m² đất ao là có căn cứ. Bốn hộ gia đình được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng với diện tích bằng nhau nên phần diện tích bị giảm 43m² được chia đều cho các hộ cũng là phù hợp, đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Như vậy, cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật nên cần được công nhận.

[3] Ngày 03/03/2023, các anh Vũ Đình T10 (là cháu ruột bà H1) cùng anh Vũ Đình D (con bà T, ông S1), anh Vũ Đình T6 (con bà L, ông C3) và anh Vũ Đình Đ2 (con ông Đ1) đã tổ chức họp bốc thăm xác định vị trí theo số thứ tự từ 1 đến 4

đôi với các phần đất ao của 04 hộ gia đình tại thửa đất số 575, tờ bản đồ số 2. Các bên tham gia có lập biên bản viết tay và ký tên nhưng văn bản không có người làm chứng, không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận “Biên bản bốc thăm” đề ngày 03-03-2023 là không có giá trị pháp lý. Xét thấy, nguyên đơn không đồng ý với nội dung bốc thăm; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn công nhận biên bản bốc thăm ngày 03-3-2023 là chưa đúng quy định của pháp luật. Xét việc thỏa thuận phân chia vị trí đất đã được lập thành văn bản nhưng chưa đầy đủ các thừa kế của ông Vũ Đình C3, ông Vũ Đình S1, ông Vũ Đình Đ1, ông Hà Văn R. Mặt khác, văn bản không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật, nội dung văn bản không thể hiện đầy đủ thông tin về “cái ao” mà “bốn gia đình bốc thăm”; không xác định rõ quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan và chưa được các bên thực hiện việc bàn giao mốc giới đất trên thực tế. Đến nay các đương sự đều thừa nhận văn bản trên không có giá trị pháp lý. Cấp sơ thẩm xác định “Biên bản bốc thăm” ngày 03-03-2023 là giao dịch dân sự không có hiệu lực là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

[4] Căn cứ thực tế, hiện trạng thửa đất; để đảm bảo thuận lợi cho việc sử dụng, xét cạnh phía Đông thửa đất số 575 giáp nhà đất của ông Đ2 (bà H4) là con của ông Đ1 nên để thuận lợi cho việc sử dụng cấp sơ thẩm đã giao cho các thừa kế của ông Đ1 được sử dụng phần đất ao tại vị trí này, còn lại giao cho hộ bà Nguyễn Thị T sử dụng phần đất ao ở phía Tây giáp nhà văn hóa thôn S, giao cho hộ gia đình bà Vũ Thị H1 sử dụng phần đất ao tiếp theo giáp hộ bà T, giao cho hộ bà Phạm Thị L sử dụng phần đất ao tiếp giáp hộ bà H1 và hộ gia đình ông Đ1 cũng là phù hợp, đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

[5] Không có căn cứ việc thu thập chứng cứ và chứng minh của Tòa án cấp sơ thẩm là không theo đúng quy định tại Chương VII của Bộ luật dân sự hoặc là chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không có vi phạm nghiêm trọng khác về thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do vậy, không có căn cứ để hủy toàn bộ bản án sơ thẩm theo như yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị L.

[6] Tại cấp phúc thẩm, các đương sự cũng không cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ nào mới khác để chứng minh cho yêu cầu của mình. Cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do vậy, kháng cáo của bà Phạm Thị L là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[7] Do kháng cáo không được chấp nhận nên đương sự có kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên do bà L là người trên 70 tuổi nên Hội đồng xét xử xét và miễn án phí cho bà L.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2025/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 9 – Ninh Bình có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị L không phải nộp. Hoàn trả cho bà Phạm Thị L số tiền 300.000 đồng đã nộp (Vũ Đình T6 nộp thay) tại Biên lai thu tiền số 0000980 ngày 17-9-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình;

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

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.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TANDTC tại Hà Nội;
- TAND KV 10 – Ninh Bình;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- THADS KV 10 – Ninh Bình;
- Phòng TT-KTNV-THA;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng Tòa án.

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

Mai Thị Minh Hồng

