

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

Bản án số: 39/2025/DS-PT

Ngày: 12 - 8 - 2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
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 toà: Ông Nguyễn Thành Công

Các Thẩm phán:

Ông Mai Anh Tuấn

Ông Lại Văn Tùng

- **Thư ký phiên toà:** Bà Nguyễn Lan Anh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên toà:** Bà Đặng Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Ninh Bình mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2025/TLPT- DS ngày 21/5/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do bản án sơ thẩm số: 27/2025/DS-ST ngày 16/4/2025 của Toà án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định nay là Toà án nhân dân khu vực 10 - Ninh Bình bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 139/2025/QĐXXPT-DS ngày 29/7/2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Phùng Văn L, sinh năm 1976; địa chỉ: Xóm S, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định nay là xã G, tỉnh Ninh Bình; "có mặt".

- **Bị đơn:**

1. Ông Tạ Văn T, sinh năm 1953; địa chỉ: Xóm T (Xóm L cũ), xã G, huyện G, tỉnh Nam Định nay là xã G, tỉnh Ninh Bình; "có mặt".

2. Bà Nguyễn Thị Y; sinh năm 1962; địa chỉ: Xóm T (Xóm L cũ), xã G, huyện G, tỉnh Nam Định nay là xã G, tỉnh Ninh Bình;

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Y: Anh Tạ Văn C, sinh năm 1993; địa chỉ: Căn hộ C, A, Khu đô thị K, K, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội nay là phường Đ, thành phố Hà Nội; là người đại diện theo uỷ quyền; "có mặt".

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

1. Bà Bùi Thị N, sinh năm 1979; địa chỉ: Xóm D (Xóm G cũ), xã B, huyện G, tỉnh Nam Định nay là xã G, tỉnh Ninh Bình.

2. Anh Tạ Văn C1, sinh năm 1987 ; địa chỉ: Xóm T (Xóm L cũ), xã G, huyện G, tỉnh Nam Định nay là xã G, tỉnh Ninh Bình; "có mặt".

3. Chị Phạm Thị K, sinh năm 1988; địa chỉ: Xóm T (Xóm L cũ), xã G, huyện G, tỉnh Nam Định nay là xã G, tỉnh Ninh Bình; "có mặt".

Người kháng cáo: Anh Tạ Văn C1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai khác tại Toà án, nguyên đơn ông Phùng Văn L trình bày:

Ngày 04- 5- 2006, ông Tạ Văn T và vợ Nguyễn Thị Y có ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phùng Văn L diện tích đất 101m² là một phần thửa đất số 407 có diện tích 1288m², tờ bản đồ số 21, bản đồ xã G; địa chỉ: Xóm T (Xóm L cũ), xã G, huyện G, tỉnh Nam Định. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH235273 ngày 08-9-2022 cho hộ ông Tạ Văn T và bà Nguyễn Thị Y. Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng 25.000.000 đồng. Ông L đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho ông T, bà Y. Phần đất chuyển nhượng ông T xác định là giáp đường giao thông (đường T) nhưng thực tế không giáp đường vì có phần đất thuộc quy hoạch giao thông. Phần đất giáp đường này có diện tích khoảng 42m², khi đó các bên đều hiểu là phần đất này thuộc quy hoạch giao thông nên không mua bán được. Ông T thoả thuận cho ông mượn phần đất này để khi nhà nước thu hồi làm đường giao thông thì ông T nhận đền bù. Ông T chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng và chịu mọi chi phí chuyển nhượng nhưng ông T đã không thực hiện để ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông yêu cầu ông T, bà Y có trách nhiệm thực hiện Hợp đồng, "ra sổ" để ông có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông nhất trí đứng tên cùng vợ cũ là bà Bùi Thị N. Khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông sẽ tự thoả thuận với chủ sử dụng khác để có lối đi vào diện tích đất nhận chuyển nhượng. Nếu ông T, bà Y không thực hiện hợp đồng thì ông T, bà Y phải thanh toán cho ông số tiền bằng giá trị đất hiện tại là 850.000.000 đồng.

Theo các lời khai tại Tòa án, bị đơn ông Tạ Văn T và bà Nguyễn Thị Y (người đại diện hợp pháp anh Tạ Văn C) thống nhất trình bày: Ông bà thừa nhận việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như ông Phùng Văn L trình bày. Tại thời điểm chuyển nhượng ông T có nói với ông L: có mua phần khoảng 42m² tiếp giáp với đường T, nhưng ông L không mua và chỉ mượn. Ngày 05-5-2006, cán bộ địa chính xã G đã kiểm tra thực địa, vẽ sơ đồ đất, các chủ hộ liên kế đã ký xác nhận, UBND xã G cũng đã ký xác nhận vào sơ đồ đất. Ông bà đã nhận tiền và thực hiện nghĩa vụ phối hợp để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho ông T, bà N. Tuy nhiên, do ông L không nhận chuyển nhượng 42m² đất giáp

đường T, dẫn tới phần đất ông L mua không có lối đi vào diện tích đất nhận chuyển nhượng nên cơ quan Nhà nước từ chối làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng ông bà có thống nhất là có trách nhiệm nộp thuế chuyển nhượng, các loại phí trước bạ chứ không có trách nhiệm "ra sổ cho ông L". Nay ông bà giữ nguyên quan điểm là sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhất trí chuyển nhượng đúng như Hợp đồng đã thoả thuận, ông vẫn nhất trí thanh toán thuế, lệ phí đúng hợp đồng theo quy định pháp luật; không nhất trí huỷ hợp đồng để thanh toán tiền. Ông không nhất trí chuyển nhượng thêm phần đất nào nữa.

Bà Bùi Thị N trình bày: Bà nhất trí với quan điểm của ông L. Bà đề nghị giải quyết quyền lợi của bà đối với diện tích đất tranh chấp do trước đây bà và ông L là vợ chồng, khi nhận chuyển nhượng thì bà và ông L chưa ly hôn. Khi vợ chồng ly hôn, bà và ông L nhất trí là ông L sẽ được hưởng giá trị 500.000.000 đồng từ thửa đất. Trong trường hợp, ông T, bà Y nhận lại đất đã chuyển nhượng thì ông T, bà Y phải thanh toán cho bà và ông L giá trị đất, thì bà nhận nửa giá trị sau khi đã trừ đi 500.000.000 đồng riêng cho ông L theo thoả thuận trước đây với ông L. Trong trường hợp Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L và ông T, bà Y, bà đề nghị đứng tên chung; việc chia tài sản chung bà sẽ yêu cầu sau.

Chị Phạm Thị K trình bày: Chị là vợ anh Tạ Văn C1, con dâu của ông Tạ Văn T, bà Nguyễn Thị Y. Anh chị thừa nhận khi xây nhà, làm mái tôn trên đất của ông T, bà Y. Khi làm nhà có 02 mi cửa sổ mỗi cái rộng 0,1m, dài 1,5m và một phần mái tôn đã lấn sang phần đất mà bố mẹ anh chị đã chuyển nhượng cho ông Phùng Văn L. Nay chị tự nguyện tháo dỡ phần công trình đã xây khi ông L nhận đất. (Quan điểm của anh Tạ Văn C1 thống nhất với lời trình bày của chị K).

Ủy ban nhân dân xã G cung cấp: Ông Tạ Văn T và Nguyễn Thị Y có thửa đất số 78, tờ bản đồ số 21, bản đồ xã G - Thửa đất có diện tích 1535m², đã được cấp Giấy chứng nhận năm 2005. Năm 2006, ông T, bà Y chuyển nhượng 101m² đất tại thửa đất số 407 cho anh Phùng Văn L (như các bên đã trình bày). Đến năm 2022 ông T, bà Y được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH235273 ngày 08-9-2022 đối với thửa đất 407. Năm 2022, thửa đất số 78 đã tách thửa thành các thửa 407, 408, 409; thửa 407 có diện tích 1288m². Diện tích đất thuộc quy hoạch giao thông đã được cấp vào Giấy chứng nhận cho ông T, bà Y vẫn được phép chuyển nhượng.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

- Diện tích 101m² đất tranh chấp chuyển nhượng có cạnh giáp đất ông T (nhà mái bằng của anh Tạ Văn C1, chị Phạm Thị K) dài 23m, cạnh giáp đất ông D dài 4,3m; cạnh giáp đất vườn của ông T có diện tích 23,8m; cạnh giáp đất của ông T phía đường T dài 4,3m). Phần mái tôn (kích thước khoảng 4m²) và mi cửa sổ nhà anh C1, chị K (kích thước 0,1m x 1,5m). Diện tích đất này nằm trong thửa đất số thửa 407 có diện tích 1288m²

- Giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp: 850.000.000 đồng.

Từ nội dung vụ án như trên, bản án số: 27/2025/DS-ST ngày 16/4/2025 của Toà án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định nay là Toà án nhân dân khu vực 10 – Ninh Bình đã quyết định:

1. Căn cứ vào các Điều 106 và Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; điều 122, Điều 410 và Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; xử:

Chấp nhận yêu cầu của ông Phùng Văn L, bà Bùi Thị N; công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04 - 5- 2006 giữa ông Phùng Văn L và ông Tạ Văn T, bà Nguyễn Thị Y.

Ông Phùng Văn L và bà Bùi Thị N được quyền sử dụng 101m² tại xóm T, xã G; có các cạnh đất: Cạnh giáp đất ông T (nhà mái bằng của anh Tạ Văn C1, chị Phạm Thị K) dài 23m, cạnh giáp đất ông D dài 4,3m; cạnh giáp đất của ông T phía đường T dài 4,3m; cạnh giáp đất ông T có diện tích 23,8m. (Có sơ đồ kèm theo)

(Diện tích đất 101m² thuộc thửa đất số 407 (thửa 78 cũ) có diện tích 1288m², tờ bản đồ số 21, bản đồ xã G; địa chỉ: Xóm T (Xóm L cũ), xã G, huyện G, tỉnh Nam Định; đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH235273 ngày 08-9-2022 cho ông Tạ Văn T và bà Nguyễn Thị Y).

Ông Tạ Văn C1 và bà Phạm Thị K có trách nhiệm tháo dỡ phần mi cửa sổ, mái tôn nằm trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông L, bà N theo Bản án này.

Ông Tạ Văn T, bà Nguyễn Thị Y phải nộp thuế, lệ phí theo quy định pháp luật như đã thoả thuận trong Hợp đồng làm thủ tục khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phùng Văn L và bà Bùi Thị N. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật theo Bản án này.

2. Về án phí: Căn cứ vào khoản 4 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Miễn án phí cho ông Tạ Văn T, bà Nguyễn Thị Y.

Trả lại cho ông Phùng Văn L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0004760 ngày 14 - 10 - 2024 ngày của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Giao Thủy.

Trả lại bà Bùi Thị N đã nộp theo biên lai số 0004830 ngày 06 - 11 - 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giao Thủy.

3. Căn cứ vào Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; ông Phùng Văn L, ông Tạ Văn T, bà Nguyễn Thị Y, bà Bùi Thị N và chị Phạm Thị K có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; anh Tạ Văn C1 có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án

hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Ngày 12/5/2025, anh Tạ Văn C1 kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông T, bà Y với ông L bị vô hiệu. Anh C1 sẽ tháo dỡ phần mi cửa sổ, mái tôn khi ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên toà phúc thẩm: Các đương sự không thoả thuận được việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng, tại giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, quyền lợi tố tụng của đương sự được bảo đảm. Về nội dung giải quyết vụ án: Không chấp nhận kháng cáo của Tạ Văn C1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 anh Tạ Văn C1 được làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 272; khoản 1 Điều 273; Điều 276 BLTTDS nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự tố tụng phúc thẩm. Cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng pháp luật.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] 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.

[2.2] Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: năm 1990, ông Tạ Văn T và vợ là bà Nguyễn Thị Y có mua thổ đất của vợ chồng ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị Q tại xóm T, xã G. Năm 2005, ông T, bà Y đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã mua năm 1990, thửa đất số 407 (thửa 78 cũ), tờ bản đồ số 21, bản đồ xã G. Ngày 04/5/2006, ông T, bà Y chuyển nhượng diện tích đất 101m² là một phần của thửa đất trên cho ông Phùng Văn L. Các bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã G xác nhận, đo đạc trên thực địa, ông L đã thanh toán tiền đầy đủ theo Hợp đồng. Tại cấp sơ thẩm, ông Phùng Văn L và ông Tạ Văn T, bà Nguyễn Thị Y đều đề nghị công nhận Hợp đồng. Vì vậy, bản án sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phùng Văn L và ông Tạ Văn T, bà Nguyễn Thị Y là có

cơ sở. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Phùng Văn L, bà Bùi Thị N, ông Tạ Văn T, bà Nguyễn Thị Y đều không kháng cáo. Anh Tạ Văn C1 cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tạ Văn T, bà Nguyễn Thị Y có ghi hộ ông Tạ Văn T, bà Nguyễn Thị Y vì vậy anh cũng có quyền lợi đối với diện tích đất thửa đất số 407 (thửa 78 cũ), tờ bản đồ số 21 và việc ông L được nhận chuyển nhượng đất sẽ ảnh hưởng đến việc gia đình anh mở cửa sổ nên kháng cáo **đề nghị cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông T, bà Y với ông L bị vô hiệu. Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm ông T, anh C1 đều thừa nhận** diện tích đất thửa đất số 407 (thửa 78 cũ), tờ bản đồ số 21 **là do vợ chồng ông T bà Y mua năm 1990 khi đó anh C1 mới có 03 tuổi nên không có đóng góp gì. Do đó diện tích đất tại thửa số 407 (thửa 78 cũ), tờ bản đồ số 21, bản đồ xã G không phải là tài sản của anh C1 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Văn T, bà Nguyễn Thị Y chuyển nhượng cho ông Phùng Văn L không liên quan gì đến quyền lợi, nghĩa vụ của anh C1.**

[2.3] Trên diện tích đất vợ chồng ông Tạ Văn T, bà Nguyễn Thị Y chuyển nhượng cho ông Phùng Văn L có một phần mái tôn, mĩ (mái tre) cửa sổ là tài sản của anh Tạ Văn C1 và chị Phạm Thị K xây dựng lấn chiếm khoảng không trên đất. Tại cấp sơ thẩm chị K vợ anh C1 tự nguyện nhận tháo dỡ khi ông L có yêu cầu. Theo quy định của Điều 175 **Bộ luật Dân sự 2015** người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác. Bản án sơ thẩm quyết định anh Tạ Văn C1 và chị Phạm Thị K có trách nhiệm tháo dỡ phần mĩ cửa sổ, mái tôn nằm trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông L, bà N là có căn cứ.

[3] Từ các nhận định trên xét thấy kháng cáo của **anh Tạ Văn C1** không có căn cứ nên không được chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: **Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh Tạ Văn C1** phải nộp 300.000 đồng án phí phúc thẩm được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí .

[5] 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 trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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 Toà án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của **anh Tạ Văn C1**. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2025/DS-ST ngày 16/4/2025 của Toà án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định nay là Toà án nhân dân khu vực 10 - Ninh Bình.

2. Về án phí phúc thẩm: anh Tạ Văn C1 phải nộp 300.000 đồng án phí phúc thẩm được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0002391 ngày 15/5/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định nay là Phòng Thi hành án khu vực 10 - Ninh Bình. Anh C1 đã nộp xong án phí phúc thẩm.

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.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

Nơi nhận:

- TAND khu vực 10
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Phòng THADS khu vực 10
- Các đương sự;
- Lưu án văn.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã ký)**

Nguyễn Thành Công