

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

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

Bản án số: 30/2026/DS - PT
Ngày: 30-01-2026
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: Ông Nguyễn Đức Cảnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Công

Ông Nguyễn Đức Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu Hương – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: Bà Phạm Minh Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 122/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 09-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

I. Nguyên đơn: Bà Quách Thị M, sinh năm 1966; Địa chỉ: Bản P, xã P, tỉnh Ninh Bình; (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Đinh Duy K, sinh năm 1946. Địa chỉ: Bản P, xã P, tỉnh Ninh Bình; (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Trung K – Văn phòng luật sư Trường Sơn; (Có mặt).

II. Bị đơn: Ông Phạm Văn V, sinh năm 1974; Địa chỉ: Bản T, xã P, tỉnh Ninh Bình; (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trương Đình T – Công ty luật Tràng An; (Có mặt).

III. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lại Thị D, sinh năm 1979. Địa chỉ: Bản T, xã P, tỉnh Ninh Bình; (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Duyên: Ông Phạm Văn V, sinh năm 1974. Địa chỉ: Bản T, xã P, tỉnh Ninh Bình; (Có mặt).

- Ông Nguyễn Cao C, sinh năm 1960. Địa chỉ: Thôn 3, xã P, tỉnh Ninh Bình; (Có mặt).

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 07 tháng 6 năm 2023, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn là bà Quách Thị M trình bày: Bà Quách Thị M là công nhân của Nông trường Đồng Giao từ năm 1982; đến năm 1983 được tuyển dụng chính thức. Khi vào làm bà thuộc Đội 5 khu trại Ngọc thuộc bản T, xã K, huyện N, tỉnh Ninh Bình. Thời điểm này, nông trường giao cho bà M 1860m² đất để trồng trọt. Năm 1992 bà đã làm 2 gian nhà tranh tre nứa để ở đến cuối năm 1997. Tuy nhiên do bão nên nhà bị đổ, bà M đã chuyển ra ngoài đội 17 của Nông trường Đồng Giao để ở nhưng vẫn vào phần diện tích đất này để canh tác trồng trọt. Ngày 03-01-1997 ông Phạm Văn V có đến hỏi bà M để mượn thửa đất ở Trại Ngọc để canh tác. (Do anh trai ông V lấy em gái bà M nên bà đã đồng ý cho ông V mượn nhưng không làm giấy tờ văn bản gì mà chỉ nói miệng với nhau). Ông V đã sản xuất canh tác và ở đến năm 2022. Cũng tại năm 2022 thì bà M mới biết thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) mang tên bà Quách Thị M, đất tại thửa số 9 tờ bản đồ số 5b với tổng diện tích là 1860m² (Trong đó 100m² đất ở và 1760m² đất vườn lâu dài) tại xã Kỳ Phú, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình. Bà M có đến gặp ông V trao đổi để lấy lại đất thì ông V không trả cho bà M với lý do bà M đã bán toàn bộ diện tích đất trên cho ông và có giấy chuyển nhượng viết tay, hiện tại GCNQSDĐ này do ông V đang quản lý. Tuy nhiên bà M khẳng định gia đình bà không bán và không ký giấy tờ gì cho ông V. Sự việc tranh chấp đã được ủy ban xã hòa giải nhưng không thành. Nay bà M khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Phạm Văn V phải trả lại GCNQSDĐ mang tên Quách Thị M do UBND huyện Nho Quan cấp ngày 27-01-1997 cho gia đình bà M.

- Buộc ông Phạm Văn V phải trả lại quyền sử dụng đất có diện tích là 1860m² đất tại thửa số 9 tờ bản đồ số 5b. Trong đó 100m² đất ở và 1760m² đất vườn lâu dài tại xã Kỳ Phú, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình.

- Buộc ông V phải tháo dỡ toàn bộ công trình nhà cửa, lán trại, chuồng trại chăn nuôi trên diện tích 1860m² đất tại thửa số 9 tờ bản đồ số 5b, GCNQSDĐ mang tên Quách Thị M.

Bị đơn – ông Phạm Văn V có quan điểm: Ông V thừa nhận diện tích 1860m² đất tại thửa số 9 tờ bản đồ số 5b đã được cấp GCNQSDĐ cho bà M. Tuy nhiên năm 1996 bà M chuyển đi nơi khác và không có nhu cầu sử dụng diện tích đất này nên bà M đã bán cho ông diện tích đất trên, việc mua bán có giấy chuyển nhượng viết tay vào tháng 10-1996 với giá 2.000.000 đồng. Sở dĩ bà M bán đất này cho ông vì lúc đó Nông trường quy định không được sang nhượng chuyển đổi cho người ngoài nông trường, chỉ được phép sang nhượng cho con em của Nông trường. Mặt khác do ông và bà M có mối quan hệ thông gia. Khi thỏa thuận việc chuyển nhượng có sự chứng kiến của mẹ ông là bà T (đã mất), anh S là anh trai của ông. Gia đình ông đã sinh sống và canh tác thửa đất này từ năm 1997 cho đến nay. Đầu năm 1998 nông trường có giao GCNQSDĐ và ông cũng đã thông báo cho bà M thì bà M có nói đang nợ tiền đầu tư của Nông trường và bảo ông đi nộp tiền mà lấy bìa đồ về. Khi đến gặp ông Nguyễn Duy S và ông Nguyễn Cao C là cán bộ của Nông trường để lấy bìa thì các ông ấy đã hướng dẫn viết giấy chuyển nhượng từ bà M cho ông và ông đã nộp các khoản mà bà M còn nợ nông trường như khoản đầu tư mía là 200.000 đồng của năm 1997, số tiền lãi 38.000 đồng, có phiếu thu của Nông trường, đồng thời nộp 50.000 đồng lệ phí cấp bìa. Sau khi thực hiện đầy đủ nghĩa vụ cho bà M có xác nhận của ông C thì ông S mới đưa GCNQSDĐ cho ông: GCNQSDĐ mang tên Quách Thị M số bìa 27/QSDĐ, số sơ ri bìa là 664627 với diện tích là 1860m² trong đó có 100m² đất ở và 1.760m² đất vườn. Cuối năm 1998 khi lập gia đình thì ông và vợ ở nhà tạm của ông Sơn là anh trai cạnh thửa đất này, năm 1999 vợ chồng ông đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 để ở, chuồng trại để chăn nuôi và trồng trọt. Từ đó đến năm 2022 gia đình bà M cũng như chính quyền địa phương không có ý kiến gì, không có tranh chấp với ai. Năm 2001 ông có làm thủ tục chuyển khẩu về bản Tân Phú, xã Kỳ Phú. Do chủ quan, nghĩ bà M là chỗ thông gia và cũng chưa có điều kiện làm thủ tục chuyển tên nên ông vẫn để tên bà M. Khi ông có nhu cầu chuyển thửa đất bên cạnh từ anh trai sang tên ông thì có điện cho bà Quách Thị Tươi là em gái bà M thì bà M lại quay lại đòi lại đất đã bán cho ông. Nay bà M khởi kiện ông không chấp nhận và đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà M.

Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Cao C: Ông C xác định năm 1998 ông là đội trưởng đội 16 của Nông trường Đồng Giao. Ông C xác định đúng chữ ký của ông tại Giấy xác nhận đề tháng 10-1998. Lý do ông xác nhận vào tờ giấy là do bà T (hiện bà T đã chết) là mẹ ông V có cầm đến tờ giấy ô ly ghi việc chuyển nhượng đất từ bà M sang cho bà Phạm Thị T. Vì lý do đó ông V mới nộp tiền thuế đất của hai năm 1996 và 1997 cho nông trường. Ông C thấy ông V có giấy chuyển nhượng viết tay của bà M và đã nộp thuế cho nông trường nên nông trường mới giao GCNQSDĐ cho ông V giữ. Người trực tiếp giao GCNQSDĐ cho ông V là ông Nguyễn Duy S – phụ trách phòng kế hoạch đất đai của nông trường (hiện ông S đã chết). Trên thực tế bà M đã chuyển nhượng thửa

đất trên cho ông V, có giấy viết tay, còn trên giấy tờ vẫn mang tên bà M là do các bên chưa thực hiện việc sang tên tại cơ quan Nhà nước.

Ý kiến của người làm chứng:

- Ông Phạm Văn S: Ông xác nhận là anh trai của ông Phạm Văn V, khoảng tháng 10-1996 tại nhà bà M cũ ông đã cùng bà Phạm Thị T (là mẹ ông S) có chứng kiến việc bà M chuyển nhượng thửa đất số 9 tờ 5b của bà M cho ông V với giá 2.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền bà M có viết cho ông V tờ giấy xác nhận chuyển nhượng, nội dung cụ thể như nào thì ông không biết.

- Bà Quách Thị H: Bà H xác nhận là em gái của bà M, khoảng tháng 01-1997 bà có chứng kiến việc ông V hỏi mượn đất của bà M chứ không có mua, bán đất.

Quan điểm của Ủy ban nhân dân xã Phú Long (cũ): Về nguồn gốc thửa đất số 9 tờ bản đồ số 5b trước đây thuộc quyền quản lý của Nông trường Đồng Giao (nay là Công ty Cổ phần thực phẩm xuất khẩu Đồng Giao). Diện tích đất được giao cho công nhân canh tác và sinh sống. Sau này việc làm thủ tục hành chính cấp GCNQSDĐ cho cá nhân và hộ gia đình là Công ty và UBND huyện Nho Quan. Hiện nay hồ sơ địa chính có liên quan đến thửa đất như sổ mục kê không có, tại Ủy ban xã chỉ còn lưu danh sách cấp GCNQSDĐ trong đó có tên bà Quách Thị M do Nông trường Đồng Giao 2 chuyển cho ủy ban xã lưu trữ, quản lý. Bản đồ địa chính tờ số 5b. Về ranh giới địa chính thì thửa đất trên nằm trên địa bàn của hai xã là Kỳ Phú, Phú Long. Quản lý hành chính là thuộc bản T, xã K, huyện N, tỉnh Ninh Bình. Tuy nhiên phần lớn diện tích lại thuộc xã Phú Long. Diện tích nằm trên xã Phú Long là 1483.8m², diện tích nằm trên xã Kỳ Phú là 376.2m². Hiện nay ông Phạm Văn V và bà Lại Thị D đang quản lý và sinh sống trên thửa đất. Ủy ban nhân dân xã Phú Long chưa làm bất cứ thủ tục nào có liên quan đến thửa đất như chuyển nhượng, tặng cho hay thừa kế.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân xã Kỳ Phú(cũ) nay là xã Phú Long: Về ranh giới địa chính thì thửa đất trên nằm trên địa bàn của hai xã là Kỳ Phú, Phú Long. Quản lý hành chính là thuộc bản T, xã K, huyện N, tỉnh Ninh Bình. Tuy nhiên phần lớn diện tích lại thuộc xã Phú Long. Diện tích nằm trên xã Phú Long là 1483.8m², diện tích nằm trên xã Kỳ Phú là 376.2m². Theo xác minh của những hộ liền kề thì bà M sinh sống trên thửa đất này từ năm 1994 đến cuối năm 1996. Hiện nay ông Phạm Văn V và vợ là Lại Thị D đang quản lý sinh sống trên thửa đất. Ủy ban nhân dân xã Kỳ Phú chưa làm bất cứ thủ tục nào có liên quan đến thửa đất như chuyển nhượng, tặng cho hay thừa kế.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ như sau:

* Thửa đất số 9 tờ bản đồ số 5b mang tên bà Quách Thị M được UBND huyện Nho Quan cấp GCNQSDĐ ngày 27-01-1997 có tổng diện tích là 1860m², trong đó 100m² đất ở và 1760m² đất vườn lâu dài.

Diện tích đo đạc thực tế là 1860m², trong đó 100m² đất ở và 1760m² đất vườn lâu dài, có tứ cận như sau: Cạnh phía Nam giáp đường dài 46m; Cạnh phía Bắc (giáp thửa số 4) dài: 46m; Cạnh phía Đông giáp đất của Công ty Yên Phú dài 41.29m; cạnh phía Tây giáp thửa số 3 của nhà ông Vũ Xuân Chư dài 23.3m+18.05m. (Hình thể có sơ họa kèm theo).

Các tài sản trên thửa đất: 01 nhà hai mái móng đá tường xây gạch bi, lợp ngói đỏ, diện tích 27.5m²; 01 nhà bán mái móng đá tường xây gạch bi lợp proximang diện tích 24.8m²; 01 lán bán mái không xây tường cột xi măng diện tích 9.62m² xây năm 1999; 01 lán bán mái không xây tường diện tích 21 m² xây năm 2012; 01 nhà hai mái (chuồng bò) móng đá tường xây gạch bi, lợp proximang diện tích 39.22m²; 01 nhà hai mái (chuồng dê) móng đá tường xây gạch bi, lợp proximang diện tích 23.8m²; 01 nhà hai mái (chuồng gà) móng đá tường xây gạch bi, lợp proximang diện tích 40.95m²; 01 bể nước máy xây gạch đỏ co nắp bê tông cốt thép xây năm 2012; 01 nhà tắm xây gạch bi vữa xi măng, mái lợp proximang diện tích 3.2m² xây năm 2012; sân xi măng đá mặt xây năm 2012 khối lượng 18.15m³; móng đá vữa xi măng xây bờ vườn sân khối lượng 6.2m³; Nhà vệ sinh móng đá xây gạch bi lợp proximang diện tích 1.96m² xây năm 2012. Các cây cối: 07 cây na, 01 cây vối, 01 cây đào phai; 01 cây nhãn, 02 cây ổi, 06 cây bưởi, 03 cây dừa, 21 cây chuối, 01 cây chanh, 01 cây táo, 01 giàn gấc, diện tích trồng rau các loại là 77m². Toàn bộ các tài sản có trên thửa đất là của ông Phạm Văn V và bà Lại Thị D.

Kết quả định giá đối với phần diện tích đất tranh chấp và các tài sản có trên diện tích đất này:

- Đối với diện tích đất 1860m², trong đó 100m² đất ở và 1760m² đất vườn lâu dài, theo giá Nhà nước là đất ở 200.000 đồng/m², đất vườn lâu dài là 105.000 đồng/m². Tổng giá trị thửa đất là 204.800.000 đồng. (Qua ý kiến của chính quyền địa phương những năm gần đây tại xung quanh vị trí thửa đất không có giao dịch chuyển nhượng nên không có căn cứ tính theo giá thị trường).

- Toàn bộ công trình xây dựng trên đất và cây cối có giá: 50.354.911 đồng.

- Các đương sự không có ý kiến gì về giá do Hội đồng định giá đưa ra.

* Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 09-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Ninh Bình đã quyết định: Căn cứ Điều 5; Điều 147, Điều 155, Điều 158, Điều 266, Điều 271 và khoản 1 điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Áp dụng Điều 31 Luật đất đai 1993; Điều 26, Điều 27 Luật đất đai năm 2024; Điều 690, Điều 691, Điều 692, Điều 693 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 163, Điều 166, Điều 169, Điều 175, Điều 176, Điều 211, Điều 212, Điều 288, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Quách Thị M về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Phạm Văn V. Xác định diện tích 1860m² đất tại thửa số 9 tờ bản đồ số 5b. (trong đó 100m² đất ở và 1760m² đất vườn lâu dài tại) xã Kỳ Phú – Phú Long, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình nay là xã Phú Long, tỉnh Ninh Bình đã được UBND huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình cấp ngày 27-01-1997 mang tên Quách Thị M là thuộc quyền sử dụng của bà Quách Thị M.

Buộc ông Phạm Văn V và bà Lại Thị D phải trả lại cho bà Quách Thị M quyền sử dụng đất có diện tích 1860m² đất tại thửa số 9 tờ bản đồ số 5b. (trong đó 100m² đất ở và 1760m² đất vườn lâu dài tại) xã Kỳ Phú – Phú Long, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình nay là xã Phú Long, tỉnh Ninh Bình. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp ông Xuân dài 46m; Phía Nam giáp đường dài: 46m; Phía Đông giáp đất Yên Phú dài 41,29m; Phía Tây giáp đất ông Chư (Duyên) dài 23,3m + 18,05m.

Buộc ông Phạm Văn V phải trả lại cho bà Quách Thị M 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Quách Thị M do UBND huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình cấp ngày 27-01-1997.

Bà Quách Thị M có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn V và bà Lại Thị D số tiền 50.354.911 đồng là giá trị các tài sản có trên thửa đất số 9 tờ bản đồ số 5b. Chi tiết các tài sản có trên diện tích đất là: 01 nhà hai mái móng đá tường xây gạch bi, lợp ngói đỏ, diện tích 27.5m²; 01 nhà bán mái móng đá tường xây gạch bi lợp proximang diện tích 24.8m²; 01 lán bán mái không xây tường cột xi măng diện tích 9.62m² xây năm 1999; 01 lán bán mái không xây tường diện tích 21 m² xây năm 2012; 01 nhà hai mái (chuồng bò) móng đá tường xây gạch bi, lợp proximang diện tích 39.22m²; 01 nhà hai mái (chuồng dê) móng đá tường xây gạch bi, lợp proximang diện tích 23.8m²; 01 nhà hai mái (chuồng gà) móng đá tường xây gạch bi, lợp proximang diện tích 40.95m²; 01 bể nước máy xây gạch đỏ co nắp bê tông cốt thép xây năm 2012; 01 nhà tắm xây gạch bi vữa xi măng, mái lợp proximang diện tích 3.2m² xây năm 2012; sân xi măng đá mặt xây năm 2012 khối lượng 18.15m³; móng đá vữa xi măng xây bờ vườn sân khối lượng 6.2m³; Nhà vệ sinh móng đá xây gạch bi lợp proximang diện tích 1.96m² xây năm 2012. Các cây cối: 07 cây na, 01 cây vối, 01 cây đào phai; 01 cây nhãn, 02 cây ổi, 06 cây bưởi, 03 cây dừa, 21 cây chuối, 01 cây chanh, 01 cây táo, 01 giàn gấc, diện tích trồng rau các loại là 77m².

Ngoài ra HĐXX còn tuyên án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo.

* Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngày 22-9-2025 ông Phạm Văn V có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Ông cho rằng toàn bộ diện tích đất này gia đình bà M đã bán cho gia đình ông.

* Tại phiên toà phúc thẩm: Nguyên đơn, bà Quách Thị M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn, ông Phạm Văn V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Giữa các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau.

- Bị đơn, ông Phạm Văn V có quan điểm trình bày: Đề nghị HĐXX xem xét lại các nội dung cụ thể như sau: Kết luận giám định chỉ kết luận là không đủ cơ sở để xác định chữ ký bà M trong “Đơn xin nhượng lại đất ở” nên không thể cho rằng chữ ký trong Đơn không phải của bà M; mặt khác Toàn bộ tiền bà M nợ Đội, tiền thuê đất năm 1996, năm 1997 và lệ phí cấp bìa đồ tôi là người trực tiếp nộp. Vì vậy, đề nghị HĐXX xem xét Đơn xin nhượng lại đất ở cùng với lời khai của người làm chứng cũng như quá trình sử dụng đất để xác định Quyền sử dụng đất cho ông. Ông đã sử dụng thửa đất này từ năm 1997 đến nay, bà M hoàn toàn không quản lý, sử dụng, trông coi gì hết vì vậy ông đề nghị HĐXX phải xem xét đến công sức trông coi, quản lý và bồi trừc thửa đất này, việc này Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đến. Vì vậy, đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm.

- Ông Trương Đình T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có quan điểm: đề nghị HĐXX xem xét đến quá trình sử dụng đất, người nộp các khoản nợ của Đội cho bà M, người nộp thuế đất và lệ phí cấp sổ cho bà M là ông V. Bản thân bà M đã nhượng lại đất cho ông V sử dụng hơn 20 năm qua không có bất cứ hành vi gì để thể hiện có việc tranh chấp. Ông V chưa làm thủ tục là do có sự tin tưởng; và cũng do thực tế lịch sử do thời đó mọi người giao dịch mua bán chủ yếu là từ giấy viết tay. Bà M biết được cấp sổ đỏ nên mới quay ra tranh chấp. Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận Giấy chuyển nhượng do một bên không thừa nhận chữ ký là không phù hợp vì Kết luận giám định chỉ là không đủ cơ sở chứ không bảo là giả nên không thể lấy đó làm căn cứ loại bỏ chứng cứ là giấy chuyển nhượng. Việc tòa án cấp sơ thẩm xác nhận giấy chuyển nhượng không có giá trị là không đúng mà còn phải căn cứ dựa trên thực tế sử dụng cũng như lời khai của người làm chứng và việc nguyên đơn không phản đối, tranh chấp gì trong suốt 30 năm bị đơn sử dụng. Đề nghị áp dụng Án lệ số 05, 55 nên việc không công nhận Giấy chuyển nhượng đất là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm khi chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng chưa xem xét đến công quản lý, tôn tạo để làm tăng giá trị thửa đất của ông V. Vì vậy, đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

- Nguyên đơn, bà Quách Thị M, ông Đinh Duy K và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có quan điểm thống nhất: Bà thừa nhận ông V là người trực tiếp sử dụng thửa đất của bà từ năm 1997 nhưng là do bà cho ông V mượn đất để ở và sử dụng chứ bà không hề cho hay chuyển nhượng đất cho ông V. Nay bà có nhu cầu sử dụng nên bà đòi lại thì ông V không trả. Vì vậy, bà đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Phạm Trung K là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có quan điểm: Việc ông V được ở, sử dụng thửa đất số 09 tờ bản đồ số 5b là

do được bà M cho phép sử dụng nhờ chứ không phải là cho hay chuyển nhượng. Vì vậy, khi bà M có nhu cầu sử dụng đất thì ông V phải trả lại cho bà M. Phía ông V không đồng ý với kết luận giám định (KLGD) nhưng tại cấp sơ thẩm ông không có ý kiến gì, bà M là người yêu cầu giám định và bà M cũng không ý kiến gì. Vì vậy, Tòa cấp sơ thẩm tiếp tục giải quyết và sử dụng Kết luận giám định là đúng pháp luật. Về nội dung liên quan đến phiếu thu thì bà M không hề ủy quyền cho ông V đi nộp tiền cũng như đi lấy sổ đỏ. Về yêu cầu tính trông coi bảo quản tài sản thì đây là yêu cầu phản tố nhưng ông V không đưa ra tại cấp sơ thẩm. Từ những phân tích trên, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Đại diện VKS trình bày quan điểm: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của cấp phúc thẩm và xem xét đơn kháng cáo của ông Phạm Văn V. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình thấy rằng. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 09-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Ninh Bình;

Về án phí đề nghị HĐXX giải quyết 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: 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 của các đương sự trong vụ án.

[1.1] Xét đơn kháng cáo của ông Phạm Văn V 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 HĐXX chấp nhận giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà Quách Thị M có yêu cầu bị đơn trả lại tài sản là quyền sử dụng đất do chiếm hữu trái phép. Bị đơn, bất động sản đang tranh chấp đều đang ở xã Phú Long tỉnh Ninh Bình nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS để giải quyết vụ án là phù hợp với quy định pháp luật.

[1.3] Về thủ tục tố tụng: Xét việc ủy quyền tham gia tố tụng tại phiên tòa của các đương sự trong vụ án là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Thửa đất số 9 tờ bản đồ số 5b trước đây thuộc quyền quản lý của Nông trường Đồng Giao (nay là Công ty Cổ phần thực phẩm xuất khẩu Đồng Giao). Đất được giao cho công nhân canh tác và sinh sống. Sau này việc làm thủ tục hành chính cấp GCNQSDĐ cho cá nhân và hộ gia đình là Công ty và UBND huyện Nho Quan. Hiện nay hồ sơ địa chính có liên quan đến thửa đất như sổ mục kê không có, tại Ủy ban xã chỉ còn lưu Danh sách cấp GCNQSDĐ mang tên bà Quách Thị M. Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa cả nguyên đơn và bị đơn cũng đều xác nhận về nguồn gốc thửa đất là cấp quyền sử dụng cho bà M vì bà M là công nhân của Nông trường Đồng Giao. Do vậy, đủ căn cứ về mặt pháp lý khẳng định quyền sử dụng 1860m² đất tại thửa số 9 tờ bản đồ số 5b (Trong đó 100m² đất ở và 1760m² đất vườn lâu dài) tại xã Kỳ Phú, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình (nay là xã Phú Long, tỉnh Ninh Bình) được cấp GCNQSDĐ hợp pháp cho bà Quách Thị M.

Do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà M cho ông V mượn canh tác vì ông V là em trai của em rể bà (mối quan hệ thông gia). Đến nay, do có nhu cầu sử dụng nên bà M yêu cầu ông V trả lại nhưng không được nên bà M khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông Phạm Văn V phải trả lại cho bà M GCNQSDĐ mang tên Quách Thị M do UBND huyện Nho Quan cấp ngày 27-01-1997. Buộc ông Phạm Văn V phải trả lại quyền sử dụng đất có diện tích là 1860m² đất tại thửa số 9 tờ bản đồ số 5b. Trong đó 100m² đất ở và 1760m² đất vườn lâu dài tại xã Kỳ Phú, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình nay là xã Phú Long, tỉnh Ninh Bình. Buộc gia đình ông V phải tháo dỡ toàn bộ công trình nhà cửa, lán trại, chuồng trại chăn nuôi trên diện tích 1860m² đất tại thửa số 9 tờ bản đồ số 5b.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn V đề nghị HĐXX phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông Phạm Văn V không đồng ý trả lại diện tích đất trên vì bị đơn cho rằng Toàn bộ diện tích đất trên là do ông V đã mua của bà M năm 1998 với giá 2.000.000 đồng có giấy biên nhận viết tay của bà M, sự việc này có ông C, ông S là cán bộ cũ của Nông trường Đồng Giao chứng kiến trực tiếp và có ông S là anh trai ông V biết, ngoài ra còn có bà T mẹ ông V biết nhưng hiện nay bà T đã mất. Bản thân ông phải hoàn thành nghĩa vụ đối nông trường thì mới được nông trường giao GCNQSD. Gia đình ông đã xây dựng nhà cửa, trồng trọt cây cối và sinh sống trên thửa đất này từ năm 1998 cho đến nay. Nay gia đình ông không đồng ý trả lại diện tích đất này, vì đây là đất của gia đình ông đã mua của bà M chứ không mượn.

Tuy nhiên, qua xem xét “Đơn xin nhượng lại đất ở” giấy viết tay không được công chứng, chứng thực theo quy định do ông Phạm Văn V xuất trình thì bà Quách Thị M không thừa nhận đây là chữ ký, chữ viết của bà M; Do không tự xác định được nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành giám định chữ viết và chữ ký của bà M ở “Đơn xin nhượng lại đất ở” tại Viện Khoa học kỹ thuật Hình sự - Bộ Công

an. Tại Kết luận số 320/KL-KTHS ngày 23-10-2024 của Viện khoa học Hình sự - Bộ Công an đã kết luận: *Không đủ cơ sở kết luận chữ viết, chữ ký đứng tên Quách Thị M trên mẫu giám định ký hiệu A so với chữ viết, chữ ký đứng tên Quách Thị M trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M9 có phải do cùng một người viết, ký ra hay không.* Chính vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét không có đủ căn cứ để xác định “Đơn xin nhượng lại đất ở” là ý chí của bà Quách Thị M là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Về lý do ông V trình bày là ông đã trả cho bà M 2.000.000 đồng để mua lại thửa đất, tuy nhiên ông V không xuất trình được tài liệu chứng minh việc ông và bà M có giao dịch chuyển nhượng đất với giá 2.000.000 đồng. Về lời khai của hai người làm chứng là ông Phạm Văn S và bà Quách Thị H cũng không thống nhất khi ông Hậu cho rằng có việc giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông V và bà M; tuy nhiên Bà H lại xác nhận khoảng tháng 1 năm 1997 có việc ông V hỏi mượn đất của bà M chứ bà M không bán đất. Như vậy đối với chứng cứ này do ông Phạm Văn V giao nộp, Tòa án cấp sơ thẩm xác định không có căn cứ để xem xét là có căn cứ.

Ngoài ra, căn cứ vào kết quả làm việc tại Ủy ban nhân dân xã Phú Long (cũ) và Ủy ban nhân dân xã Kỳ Phúc (cũ) thể hiện thửa đất số 9, tờ bản đồ số 5b; tại Bản đồ địa chính số 5b thửa đất số 9 đã được UBND huyện Nho Quan cấp GCNQSDĐ ngày 27-01-1997 là đứng tên bà Quách Thị M.

Do vậy, có đủ cơ sở xác định thửa đất số 9 tờ bản đồ số 5b có diện tích là 1860m² đất tại xã Kỳ Phú, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình nay là xã Phú Long, tỉnh Ninh Bình thuộc quyền sử dụng đất là bà Quách Thị M.

Xét yêu cầu của ông Phạm Văn V về việc cấp sơ thẩm không xem xét đến công sức trông coi, bồi trồng, quản lý và sử dụng làm tăng giá trị đất của ông. HĐXX nhận thấy, ông V sử dụng thửa đất 09 là do mượn của bà M nên căn cứ Điều 518 BLDS năm 1995 thì bên mượn tài sản chỉ có quyền yêu cầu tính chi phí làm tăng giá trị tài sản mượn nếu có thoả thuận. Trường hợp này giữa ông V và bà M không có thỏa thuận về vấn đề này. Mặt khác, trong quá trình sử dụng đất ông V cũng đã được hưởng toàn bộ lợi ích từ việc sử dụng đất. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến công sức làm tăng giá trị đất cho ông mà chỉ buộc nguyên đơn thanh toán giá trị tài sản trên đất do bị đơn tạo lập là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm ông Phạm Văn V không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho kháng cáo của mình. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn V.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị M là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Phạm Văn V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Ninh Bình.

2. Về án phí: Căn cứ Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 28 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Ông Phạm Văn V phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đối trừ đi số tiền 300.000 đồng ông V đã nộp tại Thi hành dân sự tỉnh Ninh Bình theo Biên lai số 0001208 ngày 03-10-2025. Ông Phạm Văn V đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- TAND, VKSND KV 3;
- Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Đức Cảnh