

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

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

Bản án số: 63/2025/DS - PT
Ngày: 09-9-2025
V/v tranh chấp về 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 Đức Thủy

Ông Trần Công Đoàn

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:
Bà Bùi Bích Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 46/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 27-3-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9, tỉnh Ninh Bình (Trước sáp nhập là Tòa án nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 39/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 50/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

I. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1955. Trú tại: Xóm N, phường V, tỉnh Ninh Bình. (Trước sáp nhập là xóm N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định).

II. *Bị đơn:* Ông Hoàng Văn B, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1961. Đều trú tại: Xóm N, phường V, tỉnh Ninh Bình. (Trước sáp nhập là xóm N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định).

Người đại diện theo pháp luật của ông B là bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1961 (Vợ ông B). Trú tại: Xóm N, phường V, tỉnh Ninh Bình. (Trước sáp nhập là xóm N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định).

-Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H1:

1. Anh Hoàng Văn T, sinh năm 1987. Địa chỉ: Xóm N, phường V, tỉnh Ninh Bình. (Trước sáp nhập là xóm N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định). Văn bản ủy quyền ngày 08-11-2024.

2. Anh Trần Văn N, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số C đường T, phường T, tỉnh Ninh Bình. (Trước sáp nhập là số C đường T, phường L, tỉnh Nam Định). Văn bản ủy quyền ngày 25-8-2025.

3. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1980. Địa chỉ: Căn hộ C Khu C, phường Đ, thành phố Hà Nội. Văn bản ủy quyền ngày 25-8-2025.

III. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị C, sinh năm 1963. Người đại diện theo ủy quyền của bà C là ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1955 (Chồng bà C). Nơi cư trú: Xóm N, phường V, tỉnh Ninh Bình. (Trước sáp nhập là xóm N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định). (Văn bản ủy quyền ngày 09-01-2025).

Tại phiên tòa, có mặt ông Nguyễn Minh H; bà Nguyễn Thị N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Tại đơn khởi kiện ngày 15-10-2024 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Minh H trình bày:* Ông với vợ chồng ông B, bà H1 có quan hệ họ hàng với nhau. Vợ chồng ông B, bà H1 có một cái ao thuộc xóm G, xã N (nay là xóm N, phường V) đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho vợ chồng ông B, bà H1. Do vợ chồng ông B, bà H1 không có nhu cầu sử dụng đất ao và cũng cần tiền chữa bệnh cho ông B cũng như cho con cái ăn học nên vào ngày 02-9-2009 ông B, bà H1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông 165m² đất ao đã được san lấp thành đất vườn thuộc thửa đất 1615 tờ bản đồ số 4 tại xóm N, phường V hiện nay với giá 550.000 đồng/1m² đất ao đã san lấp. Việc chuyển nhượng có lập văn bản là “Giấy chuyển nhượng đất ở” do anh Hoàng Văn T là con trai của ông B, bà H1 viết. Sau khi anh T lập văn bản xong thì vợ chồng ông và vợ chồng ông B, bà H1 trực tiếp ký ghi rõ họ tên ở cuối văn bản. Hai bên thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất và lập văn bản xong thì ông đã thanh toán toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông B, bà H1 và cũng đã được vợ chồng ông B, bà H1 bàn giao đất thực địa cho ông sử dụng từ tháng 9-2009 đến nay. Khi vợ chồng ông B, bà H1 bàn giao đất cho ông có cán bộ địa chính xã và ông C1 là anh trai của ông B đồng thời là bí thư chi

bộ xã trực tiếp chứng kiến việc vợ chồng ông B, bà H1 đo đất bàn giao cho vợ chồng ông. Năm 2011 vợ chồng ông đã dựng một lán bán mái lợp proximang trên phần diện tích đất đã mua để bán hàng. Đến năm 2019 ông đã lợp thêm mái tôn phía sau nhà bán mái proximang để bán hàng. Quá trình ông xây dựng các công trình trên thì giữa gia đình ông với gia đình ông B, bà H1 không xảy ra tranh chấp gì. Vị trí đất ông B, bà H1 chuyển nhượng cho ông cụ thể như sau: Phía Đông giáp đất của ông G dài 7,1m; phía Tây giáp đường dài 7,2m; phía Nam giáp đất ông H2 dài 23m, phía Bắc giáp đất còn lại của ông B, bà H1 hiện nay anh T đang sử dụng đất và xây dựng nhà ở trên đất, phía Bắc giáp 23m.

Quá trình sử dụng đất, ngày 09-5-2014 vợ chồng ông và vợ chồng ông B, bà H1 cùng trực tiếp đến văn phòng C2 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tại đây, vợ chồng ông và vợ chồng ông B cùng trực tiếp ký và điểm chỉ vào hợp đồng. Đến năm 2016, ông nộp hồ sơ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chia tách thửa đất sang tên chủ sử dụng đất cho vợ chồng ông nhưng đến nay chưa được hoàn thành. Lý do khi ông còn đang làm hồ sơ sang tên chủ sử dụng đất thì ông B ốm nặng, bà H1 nêu lý do là cần GCNQSDĐ để thế chấp ngân hàng vay tiền chữa bệnh cho ông B, vì vậy ông đã phải rút GCNQSDĐ gốc của vợ chồng ông B, bà H1 tại nơi ông nộp làm hồ sơ đo tách, sang tên GCNQSDĐ cho ông tại Phòng tài nguyên và môi trường huyện N về cho bà H1 mượn đi thế chấp ngân hàng. Cũng từ đó đến nay nhiều lần ông yêu cầu ông B, bà H1 đi làm thủ tục đo tách, sang tên chủ sử dụng đất cho ông nhưng bà H1 đều lý do GCNQSDĐ vẫn đang thế chấp ngân hàng chưa lấy ra được. Nay việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông B, bà H1 đã lâu nhưng ông B, bà H1 và các con của bà H1 không tạo điều kiện thuận lợi cho làm thủ tục đo tách, sang tên chủ sử dụng đất cho ông. Vì vậy ông đề nghị Tòa án giải quyết công nhận cho vợ chồng ông được quyền sử dụng 165m² đất đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông B, bà H1 tại thửa đất số 1615 tờ bản đồ số 4 tại xóm N, phường V hiện nay và buộc ông B, bà H1 có trách nhiệm phối hợp cùng gia đình ông làm thủ tục đo tách và sang tên chủ sử dụng đất cho vợ chồng ông.

II. *Tại bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn anh Hoàng Văn T trình bày:* Anh là con trai của ông Hoàng Văn B và bà Nguyễn Thị H1. Vợ chồng ông B, bà H1 đã được Nhà nước công nhận cho ông B, bà H1 được quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1615 tờ bản đồ số 4 tại xóm N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định cũ (nay là xóm N, phường V, tỉnh Ninh Bình) có diện tích là 330m² thuộc loại đất ao và đã cấp GCNQSDĐ. Vị trí của thửa đất như sau: Phía Đông giáp đất ông G; phía Nam giáp đất ông H2; phía Bắc giáp đất bà Đ và đất bà P; phía Tây giáp đường làng. Hiện nay 1/2 thửa đất về phía Nam giáp đất ông H2

đang do ông Nguyễn Minh H đang quản lý sử dụng, phần còn lại gia đình anh đang quản lý, sử dụng. Trên phần đất nhà anh đang quản lý, sử dụng hiện nay gia đình anh đã san lấp và được vợ chồng anh xây dựng nhà ở, tường bao, sân công trên đất từ năm 2017. Vợ chồng ông B, bà H1 không xây dựng gì trên phần đất ao đã san lấp này. Đất ao là do vợ chồng ông B, bà H1 san lấp.

Đối với phần đất ao còn lại do ông Nguyễn Minh H đang quản lý, sử dụng cũng đã được bố mẹ anh san lấp trước khi có việc chuyển nhượng đất ao cho ông H. Hiện nay ông H đã dựng nhà tạm trên đất. Theo giấy tờ, anh được biết thì năm 2014 có việc chuyển nhượng đất của bố mẹ anh cho ông Nguyễn Minh H nhưng nội dung chuyển nhượng cụ thể và ai đứng ra chuyển nhượng đất của bố mẹ anh cho ông Nguyễn Minh H thì anh không biết. Thời điểm năm 2014 ông B đã từng điều trị bệnh lý tâm thần tại bệnh viện tâm thần tỉnh N (ông B bắt đầu nhập viện tâm thần tỉnh Nam Định để điều trị bệnh tâm thần lần đầu tiên từ năm 1999 cho đến nay vẫn đang điều trị bệnh tâm thần phân liệt mãn tính) nên hành vi dân sự và trách nhiệm dân sự của ông B tại thời điểm chuyển nhượng đất của bố mẹ anh cho ông H là không đảm bảo và không được thực hiện việc giao dịch dân sự này. Gia đình anh cũng chưa có lần nào yêu cầu Tòa án tuyên bố ông B là bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự để cử người giám hộ cho ông B thay ông B tham gia giao dịch chuyển nhượng đất cho ông H. Do đó việc chuyển nhượng đất của bố mẹ anh cho ông Nguyễn Minh H vào năm 2014 là trái quy định pháp luật. Việc chuyển nhượng đất của bố mẹ anh cho ông Nguyễn Minh H là vô hiệu nên gia đình anh không công nhận việc chuyển nhượng đất của bố mẹ anh cho ông Nguyễn Minh H. Nếu ông Nguyễn Minh H muốn được Tòa án công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp có nguồn gốc là đất của bố mẹ anh tại thửa đất số 1615 tờ bản đồ số 4 tại xóm N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định (nay là xóm N, phường V, tỉnh Ninh Bình) thì đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Minh H phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bố mẹ anh theo giá thị trường hiện nay đối với phần đất đang tranh chấp.

Theo anh được biết trong hồ sơ khởi kiện của ông H với bố mẹ anh có bản sao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh H và ông Hoàng Văn B cùng bà Nguyễn Thị H1 lập ngày 09-9-2014. Tại hợp đồng này có chữ ký ghi họ tên dưới phần bên A (bên chuyển nhượng) là H1, Nguyễn Thị H1 và B, Hoàng Văn B là họ tên của bố mẹ anh và do bố mẹ anh có trực tiếp ký và ghi họ tên. Tuy nhiên dưới phần ghi họ tên đó có điểm chỉ dấu vân tay thì anh khẳng định dấu vân tay trong hợp đồng không phải là dấu vân tay do mẹ anh điểm chỉ. Nội dung hợp đồng này thể hiện, bố mẹ anh chuyển nhượng cho ông H 165m² đất thuộc thửa đất số 1615 tờ bản đồ số 4 xã N (nay là xóm N, phường V) với giá trị chuyển nhượng là 15.000.000 đồng nhưng giá trị chuyển nhượng thực tế hai

bên viết giấy tay cho nhau là 90.750.000.000 đồng. Sở dĩ có việc hợp đồng chuyển nhượng đất có công chứng ghi giá trị chuyển nhượng 15.000.000 đồng là do ông Nguyễn Minh H yêu cầu ghi giá trị thấp để làm thủ tục nộp thuế chuyển nhượng, sang tên chủ sử đất với mức thấp nhất. Ông Nguyễn Minh H là người sinh sống cùng làng với gia đình anh, biết rõ bố anh bị tâm thần phân liệt và nhiều lần vào viện tâm thần điều trị, là đối tượng bảo trợ xã hội hàng tháng vẫn được Nhà nước cấp phát thuốc điều trị bệnh tâm thần nhưng vẫn đưa bố anh vào tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất là không hợp pháp. Vì vậy anh đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bố mẹ anh và ông Nguyễn Minh H là vô hiệu, buộc ông Nguyễn Minh H trả lại toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng cho gia đình anh. Về giá trị nhận chuyển nhượng đất thực tế của thửa đất, theo giấy viết tay giữa vợ chồng ông B và vợ chồng ông H thì tổng giá trị chuyển nhượng là 90.750.000 đồng (trị giá chuyển nhượng 550.000 đồng/1m²) nhưng mẹ anh và anh chị em của anh không có ai nhận được tiền chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông H. Ngoài văn bản chuyển nhượng đất nêu trên thì anh còn giữ văn bản khác là giấy viết tay tiêu đề “Giấy chuyển nhượng đất” có nội dung bố mẹ anh chuyển nhượng cho ông H 165m² đất nêu trên với giá trị chuyển nhượng là 20.000.000 đồng. Như vậy giữa các giấy viết tay và hợp đồng công chứng có mâu thuẫn nhau về giá trị chuyển nhượng đất. Do đó anh đề nghị Tòa làm rõ giá trị chuyển nhượng đất thực tế của mảnh đất này là bao nhiêu và ông Nguyễn Minh H đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất cho ai, thanh toán bao nhiêu, còn lại bao nhiêu tiền chưa thanh toán. Vợ chồng ông H có thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông B nhận hay không thì anh và gia đình anh không biết nên đề nghị tòa án căn cứ vào quy định pháp luật để giải quyết vụ án.

III. Kết quả thu thập chứng cứ của Tòa án tại UBND xã N (nay là phường V, tỉnh Ninh Bình) cho thấy: Phần diện tích đất đang tranh chấp là đất ao nằm tại xóm G, xã N (trước đây là xã N), huyện N, tỉnh Nam Định (nay là xóm N, phường V, tỉnh Ninh Bình). Theo bản đồ năm 1985 cho thấy phần đất đang tranh chấp nằm trên thửa đất số 316, tờ bản đồ số 03, phần đất có vị trí như sau: phía Bắc giáp thửa 315, phía Nam giáp đất ao, phía Đông giáp đất ông Đ, phía Tây giáp ngõ xóm. Theo bản đồ địa chính năm 1993, chỉnh lý năm 2004 thì phần đất ao đang tranh chấp nằm một phần tại thửa đất số 1615, tờ bản đồ số 20, có tổng diện tích là 330m². Phần đất này đã được cấp GCNQSDĐ mang tên Hoàng Văn B, phần đất này có vị trí như sau: phía Bắc giáp phần đất ao còn lại của ông B, phía Nam giáp thửa 1616, phía Đông giáp thửa 1617, phía Tây giáp ngõ. Đối với diện tích khi làm đường xóm, gia đình ông H hiến diện tích đất cụ thể bao nhiêu Ủy ban nhân dân không nắm được do không có sơ đồ về vấn đề này.

IV. *Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08-01-2025 xác định:* Diện tích đất đang tranh chấp hiện trạng chỉ còn lại diện tích là 153m² nằm tại xóm G, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định (nay là xóm N, phường V, tỉnh Ninh Bình). Có vị trí như sau: phía Bắc giáp đất ao còn lại của ông B có chiều dài 23 m, phía Nam giáp thửa 1616 (hiện ông H2 đang sử dụng) có chiều dài 21m, phía Đông giáp thửa 1617 (hiện ông G đang sử dụng) có chiều dài 24,8 m; phía Tây giáp ngõ xóm có chiều dài 27.3 m. Phần đất hiện trạng so với bản đồ địa chính có lấn sang phần đất thửa 1617 với diện tích là 13,5m² và so với phần đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là thiếu 25,5m² nguyên nhân là do khi làm đường xóm có lấy phần diện tích này một phần và do sai số đo đạc.

* Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 27-3-2025 của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định (Sau sáp nhập là Tòa án nhân dân khu vực 9 – tỉnh Ninh Bình) đã quyết định:

Căn cứ các khoản 1 Điều 62, Điều 68, Điều 122, Điều 170 Bộ luật Dân sự 2005; Căn cứ các Điều 169 Bộ luật Dân 2015; Căn cứ Điều 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 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 sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Minh H.

1.1. Xác định quyền sử dụng đất ao với diện tích 139,5m² tại thửa 1615 tờ bản đồ số 4 xã N (nay là xóm N, phường V, tỉnh Ninh Bình) thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Minh H, bà Lê Thị C.

1.2. Phần đất này có vị trí như sau: phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 1615 có chiều dài 21,1m, phía Nam giáp thửa 1616 có chiều dài 19,1m, phía Đông giáp phần đất của thửa 1617 có chiều dài 7m, phía Tây giáp đường xóm có chiều dài 7,2m. (có sơ đồ kèm theo)

1.3. Ông Nguyễn Minh H, bà Lê Thị C có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông B, bà H1 số tiền 5.750.000 (Năm triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

1.4. Ông Nguyễn Minh H, bà Lê Thị C có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất cho phù hợp với quyết định của bản án.

2. Về chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Hoàng Văn B, bà Nguyễn Thị H1 phải trả cho ông Nguyễn Minh H số tiền 4.620.000 (Bốn triệu, sáu trăm hai mươi nghìn) đồng.

3. Nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động thi hành án) hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

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

* Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 03-4-2025, ông Nguyễn Minh H kháng cáo với nội dung: Đề nghị HĐXX phúc thẩm buộc bị đơn trả lại phần diện tích đất còn thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng. Cụ thể là 17,5m². và buộc bị đơn phải chịu mọi chi phí về việc sang tên GCNQSDĐ cho gia đình ông.

- Ngày 21-4-2025, ông Hoàng Văn B kháng cáo quá hạn với nội dung: Đề nghị HĐXX phúc thẩm tuyên Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 27-3-2025 của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định cũ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – tỉnh Ninh Bình). Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại. Với lý do:

1. Về thời hạn kháng cáo, phiên tòa xét xử ngày 27-3-2025 thì vợ chồng ông B và bà H1 vắng mặt nhưng đến 15-4-2025 gia đình mới nhận được bản án.

2. Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 27-3-2025 của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định cũ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – tỉnh Ninh Bình) vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng. Vì:

Xác định anh Hoàng Văn T là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H1 là không đúng quy định pháp luật.

Xác định bà Nguyễn Thị H1 là đại diện theo pháp luật của ông Hoàng Văn B là không có căn cứ pháp luật.

Không xem xét bệnh án cũng như có hay không yêu cầu tuyên bố ông Hoàng Văn B bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự.

Không xem xét yêu cầu của bị đơn “việc chuyển nhượng đất” hay Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Nguyễn Minh H và vợ chồng ông Hoàng Văn B, bà Nguyễn Thị H1 là vô hiệu.

3. Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 27-3-2025 của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định cũ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – tỉnh Ninh Bình) không căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải

quyết vụ việc. Cụ thể đã xác định giá trị chuyển nhượng thửa đất trong khi hồ sơ vụ án có các tài liệu thể hiện giá trị chuyển nhượng không thống nhất, có mâu thuẫn.

Do kháng cáo của ông Hoàng Văn B bị quá hạn. Tại Quyết định số 41/2025/QĐ-PT ngày 19-5-2025 Hội đồng xét kháng cáo quá hạn của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định cũ (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình) không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của ông Hoàng Văn B và bà Nguyễn Thị H1 đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 27-3-2025 của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định cũ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – tỉnh Ninh Bình).

* Tại phiên toà phúc thẩm: Các đương sự vẫn không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo và trình bày: Theo “Giấy chuyển nhượng đất ở” do anh Hoàng Văn T là con trai của ông B, bà H1 viết và vợ chồng ông và vợ chồng ông B, bà H1 đã ký ghi rõ họ tên ở cuối văn bản. Tại “Giấy chuyển nhượng đất ở” này thể hiện hai bên thỏa thuận về việc chuyển nhượng diện tích đất, giá tiền, phương thức thanh toán cũng như trách nhiệm làm thủ tục sang tên. Vợ chồng ông B, bà H1 cũng đã đo đạc và bàn giao đất cho gia đình ông sử dụng từ tháng 9 năm 2009 đến nay. Tại thời điểm bàn giao đất cho ông có chứng kiến của cán bộ địa chính xã và ông C1 là anh trai của ông B đồng thời là bí thư chi bộ xã. Gia đình ông cũng đã thanh toán tiền cho ông B, bà H1. Về trách nhiệm làm thủ tục sang tên thì ông B, bà H1 không thực hiện như cam kết. Quá trình sử dụng, do chưa làm được thủ tục sang tên để cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên đến nay biết phần diện tích đất mua bán không đủ diện tích như thỏa thuận, chiều phía Tây giáp đường xóm chỉ có chiều dài 7m. Không như cam kết ban đầu nên yêu cầu bị đơn phải trả đủ phần diện tích đất còn thiếu là 17,5m² cũng như phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên như cam kết.

Bị đơn không nhất trí với yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị HĐXX phúc thẩm xét xử lại bản án sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 27-3-2025 của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định cũ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – tỉnh Ninh Bình) như nội dung đã kháng cáo: Tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bản án vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng. Cụ thể:

Xác định anh Hoàng Văn T là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H1 là không đúng quy định pháp luật vì Thẩm phán chủ tọa phiên tòa ký ủy quyền là không có căn cứ.

Xác định bà Nguyễn Thị H1 là đại diện theo pháp luật của ông Hoàng Văn B là không có căn cứ pháp luật.

Không xem xét bệnh án cũng như có hay không yêu cầu tuyên bố ông Hoàng Văn B bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự.

Không xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn cũng như không xem xét là việc chuyển nhượng đất hay Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông H và vợ chồng ông B, bà H1. Giá trị chuyển nhượng không thống nhất, không giống nhau nên Hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu.

Nếu vẫn chấp nhận yêu cầu khởi kiện thì đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông H và giữ nguyên quyết định của 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 Nguyễn Minh H. 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 qui định của Bộ luật tố tụng dân sự; Các đương sự đã thực hiện đúng các qui 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 05/2025/DS-ST ngày 27-3-2025 của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định cũ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – tỉnh Ninh Bình); Về án phí đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, 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.

Đơn kháng cáo của ông Hoàng Văn B là quá hạn nên tại Quyết định số 41/2025/QĐ-PT ngày 19-5-2025 Hội đồng xét kháng cáo quá hạn của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định cũ (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình) không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của ông Hoàng Văn B và bà Nguyễn Thị H1 đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 27-3-2025 của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định cũ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – tỉnh Ninh Bình). Do vậy, HĐXX phúc thẩm không xem xét giải quyết đối với kháng cáo của ông Hoàng Văn B.

Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Minh H 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 xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn, bị đơn và tài sản tranh chấp trong vụ án là quyền sử dụng đất có địa chỉ tại huyện N, tỉnh Nam Định cũ (Sau sáp nhập là phường V - tỉnh Ninh Bình). Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS để giải quyết vụ án là phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Về việc ủy quyền tham gia tố tụng tại phiên tòa: 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. Xét sự vắng mặt của một số đương sự không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, có mặt đều đề nghị HĐXX vẫn tiến hành xét xử vụ án theo trình tự vắng mặt. Do vậy, HĐXX căn cứ Điều 296 của BLTTDS vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[4] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất đang tranh chấp:

Phần đất đang tranh chấp là đất ao thuộc quyền sử dụng của gia đình ông B. Năm 1994 đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp GCNQSDĐ vào mang tên ông B nên thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông B. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất này là quyền sở hữu hợp pháp của ông B, bà H1 là có căn cứ.

Xét tính hợp pháp của “Giấy chuyển nhượng đất ở”. Năm 2009, vợ chồng ông B, bà H1 đã chuyển nhượng 165m² cho ông H với giá là 90.750.000 đồng. Hai bên viết văn bản có tiên đề “Giấy chuyển nhượng đất ở” có chữ ký của hai bên nhưng không có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, “Giấy chuyển nhượng đất ở” do anh Hoàng Văn T là con trai của ông B, bà H1 viết và vợ chồng ông H và vợ chồng ông B cũng đã ký ghi rõ họ tên ở cuối văn bản. Tại “Giấy chuyển nhượng đất ở” này cũng thể hiện về việc hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất, có thể hiện tứ cạnh cũng như giá tiền của phần diện tích đất được chuyển nhượng, phương thức thanh toán và trách nhiệm làm thủ tục sang tên. Tại thời điểm các bên ký hợp đồng không có thể hiện của sự ép buộc, gia đình ông B có sự tham gia của bà H1 và anh T1 nên xác định việc thỏa thuận của hai bên là hoàn toàn tự nguyện. Ngoài ra, tại thời điểm bàn giao đất cho gia đình ông H có chứng kiến của cán bộ địa chính xã và ông C1 là anh Trai của ông B đồng thời là bí thư chi bộ xã. Gia đình ông H cũng đã thanh toán tiền cho ông B bà H1 khi giao đất. Năm 2011, vợ chồng ông H đã dựng 01 lán bán mái lợp proximang để bán hàng và sử dụng ổn định từ đó đến nay, giữa

các bên sử dụng không có tranh chấp gì. Vợ chồng ông H, bà C và vợ chồng ông B, bà H1 đã từng đến Văn phòng C2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất nêu trên vào ngày 09-5-2014. Tuy nhiên, sau này bà H1 có xuất trình tóm tắt bệnh án điều trị nội trú cũng như Giấy ra viện của ông Hoàng Văn B vào năm 2011 và anh T cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng khi ông B là người tâm thần là không đúng quy định của pháp luật. Xét thấy, tại thời điểm này bà H1 và ông B là vợ chồng, giả sử ông B có mất năng lực hành vi dân sự thì căn cứ theo khoản 1 Điều 62 Bộ luật dân sự năm 2005 thì bà H1 sẽ là người giám hộ đương nhiên cho ông B. Bản thân, bà H1 và ông B cùng ký vào hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất đang có tranh chấp. Đồng thời việc chuyển nhượng nhằm phục vụ cho hoạt động của gia đình ông bà thời điểm đó là phù hợp với quy định tại Điều 68 Bộ luật dân sự 2005. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng ao có diện tích 165m² tại thửa số 1615, tờ bản đồ số 20 xã N giữa vợ chồng ông B, bà H1 và vợ chồng ông H, bà C đã tuân thủ đúng các điều kiện quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự 2005 nên làm phát sinh hiệu lực hợp đồng. Vì vậy, xác lập quyền sử dụng đất đang có tranh chấp của vợ chồng ông H, bà C là phù hợp quy định tại Điều 170 Bộ luật dân sự 2005.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh H:

[5.1] Đối với kháng cáo yêu cầu xác định đủ diện tích đất là 165m² theo Giấy chuyển nhượng cho ông H3 nhận thấy: Theo Biên bản đối chất giữa các đương sự ngày 05-12-2024 các bên thừa nhận diện tích đất chuyển nhượng giữa ông H và ông B, bà H1 là 165m² có phía Đông giáp đất nhà ông G dài 7,1m; phía Nam giáp đất nhà ông H2 dài 23m; phía Tây giáp đường làng dài 7,2m; phía Bắc giáp đất còn lại của ông B dài 23m. Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì hiện trạng thửa đất mà ông B bà H1 chuyển nhượng cho ông H hiện tại có phía Đông giáp đất nhà ông G có 01 đoạn dài 0.7m và 01 đoạn dài 6.4m; phía Nam giáp đất nhà ông H2 dài 21m; phía Tây giáp đường làng dài 7,2m; phía Bắc giáp đất còn lại của ông B dài 21,1m. Như vậy, Xét về chiều ngang của thửa đất không có gì thay đổi với “Giấy chuyển nhượng đất ở”, về chiều dài của thửa đất có sự thay đổi theo hướng phía Bắc giảm 1,9m; phía Nam giảm 02m so với vị trí đất mà các đương sự thừa nhận. Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng, gia đình ông H đã dựng nhà và sử dụng thửa đất từ đó đến nay. Ông H cũng thừa nhận là giữa ông H và gia đình ông B đã bàn giao đất trên thực địa và đã xác định mốc giới cụ thể; đến nay các đương sự không tranh chấp về mốc giới. Việc giảm chiều dài hai cạnh phía Bắc, phía Nam của thửa đất là do sai số bản đồ và thiếu do khi làm đường xóm; tuy nhiên các đương sự không có yêu cầu xem xét giải quyết vấn đề này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có cơ sở.

Như vậy, xác định diện tích đất dựa trên thực tế hiện tại để xác lập quyền sử dụng cho ông Nguyễn Minh H là hoàn toàn có cơ sở. Tại cấp phúc thẩm, ông Nguyễn Minh H không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới liên quan đến việc chứng minh cho kháng cáo của mình nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông H về nội dung này.

[5.2] Đối với kháng cáo yêu cầu ông Hoàng Văn B và bà Nguyễn Thị H1 phải chịu toàn bộ chi phí làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh H. HĐXX nhận thấy nội dung này là các bên tự nguyện thỏa thuận với nhau khi tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09-5-2014 giữa ông Hoàng Văn B, bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Minh H, bà Lê Thị C tại Điều 3 đã thể hiện “Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật”. Do vậy, không có cơ sở buộc ông B và H1 phải chịu chi phí làm thủ tục làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh H.

[6] Từ những đánh giá, phân tích trên HĐXX xét thấy quyết định của bản án dân sự số 05/2025/DS-ST ngày 27-3-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 tỉnh Ninh Bình (trước sáp nhập là Tòa án nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định) đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Do vậy những yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh H không được HĐXX phúc thẩm chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Minh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông Nguyễn Minh H là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn án phí dân sự phúc thẩm nên căn cứ Điều 12 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; miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Minh H.

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 05/2025/DS-ST ngày 27-3-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 tỉnh Ninh Bình (trước sáp nhập là Tòa án nhân dân huyện Nam Trực tỉnh Nam Định).

2. Về án phí: Căn cứ Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 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: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Minh H.

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 KV 9;
- Phòng THADS KV 9;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Đức Cảnh