TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số 04/2026/DS-PT
Ngày 07/01/2026
V/v: "Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xác định ranh giới quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Việt Hà;

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Mạnh Hùng;

Ông Ngô Quang Dũng.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đặng Thùy Trang, Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội.

- ***Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa:*** Ông Phạm Đức Thắng, Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 01 năm 2026, tại Trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 194/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc "Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xác định ranh giới quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình).

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7200/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Vương Thị X, sinh năm 1969; địa chỉ: xóm A, xã H, tỉnh Ninh Bình (trước đây là xóm A, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Hoàng Thị T1 - Công ty L6 thuộc Đoàn luật sư thành phố H; địa chỉ: Số B ngõ F N, phường L, thành phố Hà Nội; có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Trần Văn S, sinh năm 1976 và bà Lê Thị L, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: thôn B, xã H, tỉnh Ninh Bình (trước đây là xóm A, xã H,

huyện H, tỉnh Nam Định); đều có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị L: Ông Trần Văn S; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Trần Văn S: Luật sư Phạm Thị N - Văn phòng L7 thuộc Đoàn luật sư tỉnh N; địa chỉ: số nhà C, thôn D, xã H, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:**

- Ông Trần Văn M, sinh năm 1966; địa chỉ: xóm A, xã H, tỉnh Ninh Bình (trước đây là xóm A, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định); có mặt.

- Ông Trần Xuân L1, sinh năm 1950; địa chỉ: thôn B, xã H, tỉnh Ninh Bình (trước đây là xóm A, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định); có đơn xét xử vắng mặt.

- Bà Lại Thị M1, sinh năm 1954; địa chỉ: xóm A, xã H, tỉnh Ninh Bình (trước đây là xóm A, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định); vắng mặt.

- Ông Trần Văn H, sinh năm 1962; địa chỉ: xóm A, xã H, tỉnh Ninh Bình (trước đây là xóm A, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định); vắng mặt.

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

- Bà Trần Thị T2, sinh năm 1952; địa chỉ: xóm B, xã H, tỉnh Ninh Bình (trước đây là xóm B, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định); có mặt.

- Anh Trần Văn T3, sinh năm 1984; địa chỉ: xóm A, xã H, tỉnh Ninh Bình (trước đây là xóm A, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định); vắng mặt.

- Chị Trần Thị H1, sinh năm 1978; địa chỉ: xóm A, xã H, tỉnh Ninh Bình (trước đây là xóm A, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định); vắng mặt.

- Anh Trần Văn T4, sinh năm 1986; địa chỉ: xóm A, xã H, tỉnh Ninh Bình (trước đây là xóm A, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định); vắng mặt.

- Chị Trần Thị L2, sinh năm 1982; địa chỉ: xóm A, xã H, tỉnh Ninh Bình (trước đây là xóm A, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định); vắng mặt.

- Chị Trần Thị L3, sinh năm 1979; địa chỉ: xóm A, xã H, tỉnh Ninh Bình (trước đây là xóm A, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định); vắng mặt.

- Bà Trần Thị T5, sinh năm 1968; địa chỉ: xóm L, xã H, tỉnh Ninh Bình (trước đây là xóm L, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định); có mặt.

- Bà Trần Thị N1, sinh năm 1972; địa chỉ: xóm C, xã H, tỉnh Ninh Bình (trước đây là xóm C, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định); có mặt.

- Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Ninh Bình (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Nam Định);

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lưu Thị N2 - chức vụ: Chủ tịch; có văn bản xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/3/2024, đơn đề nghị, bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Vương Thị X trình bày:

Năm 1993, vợ chồng bà X, ông M nhận chuyển nhượng từ cụ Trần Văn T6 và cụ Trần Thị B (bố mẹ đẻ ông M) một phần đất thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 9, xã H với giá 09 chỉ vàng 9999. Ngày 11/12/1993, sau khi nhận đủ số vàng, cụ T6 đã viết "giấy nhượng đất" vào tờ giấy vở học sinh với nội dung: Cụ T6 nhượng cho ông M phần đất dài 48m; rộng 10,5m với giá 09 chỉ vàng 9999. Ông M, bà X đã xây nhà mái bằng ba gian (liền tựa gian buồng của cụ T6, cụ B đang ở) và công trình phụ trên đất theo số đo chiều cạnh được cụ T6 bàn giao; phần giáp đường A vẫn để ao và sân sử dụng như hộ cụ T6 và các hộ liền kề khác. Ngoài ra, ngày 09/01/1994, cụ T6 viết tiếp vào mặt tiếp theo của tờ giấy học sinh trước đó cụ đã viết "giấy chuyển nhượng" với nội dung giao đất cho ông M, bà X để trình xóm ký xác nhận sau đó báo cáo với địa chính xã để làm thủ tục chia tách thửa.

Sau khi ông M xây nhà, cụ T6, cụ B và ông S (em trai ông M chưa có vợ) ở tại nhà cấp bốn của cụ T6 liền tựa phía tây nhà mái bằng của ông M, bà X. Năm 1995, cụ B chết, từ đó gia đình lục đục mâu thuẫn. Vì vậy, năm 1997, ông M, bà X đã mua đất làm nhà chỗ khác để ở. Sau khi ông M ra ở riêng, ông S cưới vợ, nhà cụ T6 xuống cấp trầm trọng nên ông M cho vợ chồng ông S, bà L3 mượn nhà đất đã xây để ở. Năm 2007, ông M nói với bà X về việc ông S, bà L3 muốn mua nhà đất nhưng bà X không đồng ý. Vợ chồng ông S, bà L3 chưa lần nào đến gặp hỏi bà X về việc mua nhà đất cũng như hỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của bà X, ông M.

Trong thời gian ở nhờ, vợ chồng ông S, bà L3 có xây thêm tầng hai, hạ giải gian buồng cũ của cụ T6 ở vị trí tiếp giáp nhà ông M đã xây, làm lại cổng, tường rào, sửa lại bếp và xây dựng thêm khu chăn nuôi phía bắc. Khi xây dựng, ông S, bà L3 không hỏi ý kiến bà X. Trong khi đó, ông M vì tình nghĩa anh em, đánh chửi bà X để bà X không được lên tiếng. Vì hiểu biết pháp luật hạn chế và bị ông M uy hiếp nên bà X không báo cáo chính quyền. Cũng vì việc này mà bà X và ông M mâu thuẫn trầm trọng, bà X nhiều lần lên tiếng đòi lại nhà đất từ ông S, bà L3 nhưng đều bị ông M sử dụng vũ lực nên mối quan hệ giữa bà X với gia đình nhà chồng ngày một xấu đi. Ông S, bà L3 biết việc ông M uy hiếp bà X thì thể hiện thái độ coi thường bà X nên chỉ khi có công việc lớn bà X mới đến thực hiện nghĩa vụ xong thì lẳng lặng về. Vì các con còn nhỏ, không có người lên tiếng bảo vệ, cụ T6 còn sống cũng ở cùng ông S tại nhà ông M, bà X đã xây nên bà X không dám kiện đòi.

Những năm gần đây, khi các con đều đã lớn, xây dựng gia đình, có ý thức bảo vệ bà X, cụ T6 cũng đã chết nên bà X kiên quyết đòi lại nhà đất từ ông S, bà

L3. Tại cuộc họp hòa giải ở cơ sở, bà X trình bày nội dung như trên; ông S nói với bà X đã trả ông M số tiền 140.000.000đ (một trăm bốn mươi triệu đồng) để mua nhà đất này nên không trả nhà đất cũng như không phải trả tiền cho bà X. Ngoài ra, ông S còn nói với toàn thể hội nghị: Sự việc đã xảy ra, bà X chưa biết thì nay vợ chồng ông S, bà L3 nói với bà X tạo điều kiện vì ông S, bà L3 đã ở đến nay 16 năm. Việc ông M giao dịch chuyển nhượng nhà đất cho ông S, bà L3 lấy 140.000.000đ khi nào bà X không biết; ông M không nói bà với bà X đã giao dịch, đã nhận tiền, không đưa tiền cho bà X sử dụng; ông S, bà L3 cũng không lần nào đến nhà đặt vấn đề với bà X về việc chuyển nhượng, giao kết hợp đồng, thanh toán tiền hay đề nghị lấy GCNQSDĐ từ bà X.

Do nhà, đất là tài sản chung vợ chồng, ông M tự ý chuyển nhượng cho người khác mà không có sự đồng ý của bà X là không đúng pháp luật nên bà X đề nghị Tòa án:

- Tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất" giữa ông Trần Văn M và ông Trần Văn S, bà Lê Thị Lụa L4 vô hiệu; giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Do ông M và vợ chồng ông S, bà L3 biết bà X không đồng ý chuyển nhượng nhưng vẫn cố tình giao dịch nên lỗi của các bên là ngang nhau.

- Xác định ranh giới quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông M, bà X theo kết quả đo hiện trạng sử dụng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

- Đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông S, bà L3 trả lại nhà đất cho vợ chồng ông M, bà X; vợ chồng ông M, bà X có trách nhiệm thanh toán trả ông S, bà L3 giá trị toàn bộ các công trình gắn liền với đất theo giá Hội đồng định giá xác định.

** Người có quyền và nghĩa vụ liên quan đồng thời là người liên quan có yêu cầu độc lập, ông Trần Văn M trình bày:*

Bố mẹ đẻ ông M là cụ Trần Văn T6 và cụ Nguyễn Thị B1. Bố mẹ đẻ cụ T6, cụ B1 đều chết trước cụ T6, cụ B1. Cụ T6, cụ B1 sinh được 08 người con gồm: Ông Trần Xuân L1, bà Trần Thị T2, ông Trần Văn L5, ông Trần Văn H, ông Trần Văn M, bà Trần Thị T5, bà Trần Thị N1, ông Trần Văn S. Cụ T6 chết năm 2022, cụ B1 chết năm 1995, trước khi chết cả hai cụ đều không để lại di chúc. Ông L5 chết năm 2021 có vợ là bà Lại Thị M1 và các con gồm: Chị Trần Thị L3, chị Trần Thị H1, chị Trần Thị L2, anh Trần Văn T3, anh Trần Văn T4.

Năm 1993, cụ T6, cụ B1 lập văn bản chuyển nhượng cho ông M, bà X phần đất tại thửa 51, tờ số 09 xã H như bà X đã trình bày. Do đất được bố mẹ chuyển nhượng cho từ năm 1993 nên đến năm 1999, vợ chồng ông M đã kê khai để được nhà nước cấp GCNQSDĐ. Về quá trình sử dụng đất, chuyển nhượng thửa đất của ông M, bà X cho ông S, bà L3, ông M công nhận bà X khai là đúng.

Ông M không nhớ chính xác thời điểm nào nhưng khi cụ T6 còn sống, ông S có hỏi ông M mua lại nhà đất. Vì bố đẻ ông M đang ở với con út là vợ chồng ông S; vợ chồng ông S chưa có nhà đất riêng để ở nên ông M đồng ý với yêu cầu của ông S. Ông M đã nói với bà X việc chuyển nhượng nhưng bà X kiên quyết phản đối. Ông M đã gây sức ép với bà X và có thái độ lạnh nhạt, hắt hủi, thậm chí đánh đập bà X mỗi khi bà X lên tiếng về nhà đất ông S đang ở. Thực tế, ông S đã đưa số tiền 140.000.000đ cho ông M tại nhà ông S; ông S có lập văn bản đưa ông M ký, ông M không giữ giấy nên không biết nội dung ông S viết những gì. Việc nhận tiền, ông M không nói với bà X, không đưa tiền cho bà X, ông M và bà X từ xưa đã mỗi người một mảng làm ăn, tự quản lý vốn kinh doanh riêng, bà X buôn bán xăng, ông M mua cau và lợn con bán sang Trung Quốc. Nhiều năm trước đây, biết bà X không đồng ý nên ông M nói với vợ chồng ông S đến nói chuyện với bà X nhưng ông S coi thường bà X không nói, đến tận bây giờ cũng thể hiện thái độ coi thường bà X nên bà X kiên quyết không bán nhà đất cho ông S, bà L3. Khi bà X khởi kiện, ông M đã tìm hiểu pháp luật, biết việc tự ý giao dịch nhà đất chung của vợ chồng là vi phạm nên ông M nhất trí và đề nghị Tòa án chấp nhận các ý kiến, yêu cầu bà X.

Ngoài ra, sau khi cụ B1 chết cụ T6 và các con chưa chia tài sản chung, chia thừa kế tài sản cụ B1. Việc ông S tự ý kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 đối với phần đất diện tích 437 m² không được sự đồng ý của các thừa kế của cụ B1 là không đúng về nội dung (chủ thể) nên ông M đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P548028 do UBND huyện H cấp ngày 19 tháng 10 năm 1999 tên hộ ông Trần Văn S. Sau khi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên hộ ông S, đề nghị Tòa án xác định quyền sử dụng đất này là tài sản của cụ T6, cụ B1 để lại và đưa vào tài sản chung của các con, cháu cụ T6, cụ B1; không yêu cầu Toà án phân chia.

** Tại bản tự khai, bản tự khai bổ sung và lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Trần Văn S đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn bà Lê Thị L trình bày*:

Ông S có lời khai thống nhất với ông M về quan hệ huyết thống của cụ T6, cụ B1.

Quá trình chung sống, cụ T6, cụ B1 có khối tài sản chung là quyền sử dụng đất tại thửa số 51, tờ bản đồ số 09 xã H tổng diện tích 1380m^2. Năm 1998, sau khi cắt 70m^2 đất ao ở phía Nam cho Nhà N3 để làm đường A thì thửa đất số 51, tờ bản đồ số 09 còn lại diện tích 1310m^2; cụ T6 đã chia tách cho vợ chồng ông S, bà L một nửa thửa đất diện tích 655m^2 (gồm 180m^2 đất ở, 300m^2 đất vườn tạp, 175m^2 đất ao nuôi cá) và một nửa của cụ T6, cụ B1 là 655m^2 (gồm 180m^2 đất ở, 300m^2 đất vườn tạp, 175m^2 đất ao nuôi cá), nhưng vẫn chung thửa. Việc chia tách đất đã được thể hiện tại Bản đồ địa chính xã H năm 1998. Tháng 01/1999, cụ T6 có nói với ông S, bà L mỗi người tách lại cho ông M 218m^2 đất

vườn tạp. Vì tình cảm gia đình, ông S, bà L đã nhất trí cùng tách một phần diện tích đất của thửa đất số 51, tờ bản đồ số 09 thành ba phần; hộ ông Trần Văn M có 436m^2 đất vườn tạp; hộ ông Trần Văn S còn 437m^2 (gồm 180m^2 đất ở, 82m^2 đất vườn tạp, 175m^2 đất ao nuôi cá) và hộ ông Trần Văn T6 còn 437m^2 (gồm 180m^2 đất ở, 82m^2 đất vườn tạp, 175m^2 đất ao nuôi cá). Cùng ngày 15/01/1999, cụ T6, ông M đã ký đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, còn ông S ký đơn đăng ký quyền sử dụng đất vào ngày 20/02/1999. Cả ba hộ gia đình đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp GCNQSDĐ cùng ngày 19/10/1999, cấp chung thửa. Như vậy, nguồn gốc phần đất của vợ chồng ông M, bà X có tại thửa 51, tờ số 09 xã H là do cụ T6 và vợ chồng ông S, bà L tặng cho mà không phải nhận chuyển nhượng từ cụ T6 như bà X, ông S trình bày.

Giấy nhượng đất ngày 11/12/1993 và ngày 30/01/1994 bà X đã nộp không có giá trị pháp lý vì: Giấy nhượng đất ngày 11/12/1993 không thể hiện rõ chiều cạnh, loại đất, đơn vị đo lường, viết trước khi ông M, bà X mừng nhà 11 ngày. Điều này thể hiện việc cụ T6 đã tạm cho ông M, bà X làm nhà, viết giấy nhượng cho đủ thủ tục. Đồng thời, giấy này chỉ ghi ông M phải trả cụ T6 09 chỉ vàng mà không công nhận cụ T6 đã nhận đủ 09 chỉ vàng. Trong khi đó, ông M, bà X không có tài liệu gì chứng minh đã trả đủ tiền mua đất cho cụ T6. Vì vậy, giấy nhượng đất này không phải là căn cứ để xác định việc chuyển nhượng đất của cụ T6 và ông M. "Giấy nhượng đất ngày 30/1/1994" không phải là văn bản do cụ T6 viết ra nên không có giá trị. Do các Giấy nhượng đất ngày 11/12/1993 và ngày 30/01/1994 không có giá trị pháp lý nên việc ông H, bà M1, ông M cho rằng đất của cụ T6, cụ B1 sau khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông M, bà X; phần còn lại, ông S tự ý kê khai để cấp GCNQSDĐ là không đúng sự thật. Vì vậy, ông S đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu Hủy GCNQSDĐ của ông M, ông H, bà M1.

Về yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất đối với các hộ của bà X, ý kiến của ông S như sau: Theo bản đồ địa chính năm 1998, phần đất ao nằm ở vị trí phía Nam thổ đất, giáp đường A; đất vườn nằm ở phía Bắc thổ đất; ở giữa là đất ở; thực tế sử dụng từ trước năm 2003 phù hợp với bản đồ. Sau năm 2003, cụ T6 và vợ chồng ông S, bà L đã lấp toàn bộ ao của thửa đất số 51 nên hiện trạng không còn ao. Kết quả đo đạc do công ty Â cung cấp thể hiện: Phần đất bà X xác định đứng tên hộ ông M thừa 31m^2, theo ông S đây chính là phần diện tích đất ao ở phía Nam thổ, giáp đường A, không thuộc quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông M. Nhà cụ T6 cùng từ đường thờ cúng gia tiên ở vị trí phía Tây cùng thổ đất; từ năm 1993, ông M mở lối đi ra ngõ phía Đông thổ vào nhà rồi đi qua sân vào cả nhà cụ T6. Đồng thời, theo hồ sơ địa chính, nhà ông M không có diện tích đất ao. Như vậy, phần đất hộ cụ T6 ở phía Tây cùng thửa 51; phần đất vườn của hộ gia đình ông M đã bán cho vợ chồng ông S chỉ có vị trí ở phía Bắc thửa đất, không có cạnh nào tiếp giáp đường A; phần ở giữa là đất hộ ông S. Ông S không đồng ý xác định vị trí phần đất đứng tên ông M, bà X theo hiện trạng như bà X trình bày; ông S đề nghị xác định ranh giới quyền sử dụng đất của 3 thửa

đất theo đúng vị trí loại đất thể hiện trên bản đồ địa chính xã H và loại đất đã được ghi cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của từng hộ.

Về việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông M, bà X và ông S, bà L: Năm 1993, vợ chồng ông S được cụ T6 cho phép xây dựng ngôi nhà mái bằng có vị trí giáp cạnh phía Đông thổ để sử dụng. Năm 1997, ông M, bà X mua đất, xây nhà ở khu vực chùa N5, cách nhà cũ khoảng 500m. Cùng năm đó, ông S kết hôn với bà L, vợ chồng kinh tế còn khó khăn nên ở chung với bố là cụ T6. Do nhà ông M không sử dụng nên vợ chồng ông M và các anh chị em trong gia đình có động viên vợ chồng ông S lên nhà ông M ở để trông coi giúp ngôi nhà tránh xuống cấp; ông S, bà L không phải mượn nhà của vợ chồng ông M, bà X để ở nhờ. Năm 2007, ông M, bà X muốn bán lại nhà đất này cho vợ chồng ông S với giá thỏa thuận là 140.000.000đ. Việc thỏa thuận và giao tiền diễn ra tại nhà ông M, bà X, lúc đó bà X cũng có mặt đồng thuận, không có ý kiến phản đối gì và bà X cùng ông M nhận tiền mua bán nhà đất; khi giao nhận tiền có nhiều anh chị em trong gia đình chứng kiến. Sau khi nhận đủ tiền, ông M lấy giấy bút ra đọc cho ông S viết giấy chuyển nhượng đất và nhà, nhưng sau khi viết xong thì ông S lại nói anh em trong gia đình, cần gì phải viết giấy với nhau nên ông S cũng không yêu cầu vợ chồng ông M, bà X ký kết vào giấy bán nhà đất do ông M đọc cho ông S viết nữa. Sau khi việc mua bán nhà đất hoàn thành, ông S, bà L tiến hành sửa chữa, nâng cấp, tân trang lại nhà đất. Sau đó, vợ chồng ông S có tổ chức tân gia, ông M, bà X đến dự chúc mừng vui vẻ. Năm 2015, ông S xây dựng thêm tầng 2, đổ sân lát gạch đỏ và xây dựng khuôn viên khép kín như hiện nay. Trong suốt thời gian 18 năm qua, ông M, bà X đều biết việc ông S, bà L xây sửa cải tạo nâng cấp nhà, nhưng ông M, bà X vẫn vui vẻ và không có ý kiến thắc mắc phản đối gì. Hơn nữa, sau khi giỗ đầu cụ T6, bà X nói đòi lại nhà thì chính ông M cũng phản đối và nói trước toàn thể anh em trong gia đình tiền bán nhà đất vợ chồng ông M đã đưa vào kinh doanh làm ăn. Như vậy, có đủ cơ sở xác định bà X biết rõ việc chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng ông M, bà X với vợ chồng ông S, bà L; bà X đã đồng ý, cùng thực hiện. Do đó, ông S đề nghị Toà án áp dụng án lệ số: 04/2016/AL về vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được công bố theo Quyết định số: 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn M với vợ chồng ông S, bà L vô hiệu và buộc vợ chồng ông S, bà L thu dọn tài sản trả lại nhà và đất tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 9 ở xóm A xã H cho vợ chồng ông M, bà X sử dụng. Đề nghị Tòa án: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông Trần Văn S, bà Lê Thị L với vợ chồng ông Trần Văn M, bà Vương Thị X là hợp pháp. Qua đó, công nhận vợ chồng ông Trần Văn S, bà Lê Thị L được quyền sở hữu ngôi nhà 02 tầng cùng các công trình khác được xây dựng trên diện tích 436m^2 đất vườn

tạp tại thửa số 51, tờ bản đồ số 9, GCNQSDĐ tên hộ ông Trần Văn M. Buộc vợ chồng ông M, bà X phải giao lại bản chính GCNQSDĐ và cùng với vợ chồng ông Trần Văn S, Lê Thị L đến cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng thửa đất đã nhượng bán.

* Tại bản tự khai, đơn yêu cầu độc lập, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H, bà Lại Thị M1 có lời khai thống nhất với ông M về quan hệ huyết thống, tài sản chung của cụ T6, cụ B1; thống nhất lý do và yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông Trần Văn S như ông M đã trình bày. Về yêu cầu của bà X liên quan đến việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông S, bà L, ông H, bà M1 không biết nên không có ý kiến. Ông H, bà M1 thống nhất đề nghị Tòa án xác định ranh giới thửa đất tên hộ ông M với thửa đất tên hộ cụ T6, hộ ông S do đang chung thửa theo quy định pháp luật.

* Tại Bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm chị Trần Thị L3, chị Trần Thị H1, chị Trần Thị L2, anh Trần Văn T3, anh Trần Văn T4 (con ông L5) có lời khai thống nhất với ông M về quan hệ huyết thống, tài sản chung của cụ T6, cụ B1; nhất trí yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông Trần Văn S, yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất như ông M đã trình bày. Về yêu cầu của bà X liên quan đến việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông S, bà L3, những người này không biết nên không ý kiến.

* Tại Bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người có yêu cầu độc lập, ông Trần Xuân L1 có lời khai thống nhất với lời khai của ông Trần Văn S về các nội dung liên quan đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông M và vợ chồng ông S; không yêu cầu hủy GCNQSDĐ đứng tên hộ ông S. Ông L1 có yêu cầu độc lập đề nghị xác định ranh giới thửa đất tên hộ ông M, ông S, cụ T6 do chung thửa. Ông L1 đề nghị Tòa án chấp nhận các yêu cầu của ông S đã trình bày.

* Tại Bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2, bà Trần Thị T5, bà Trần Thị N1 có lời khai thống nhất với lời khai của ông Trần Văn S về các nội dung liên quan đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông M và vợ chồng ông S cũng như yêu cầu xác định ranh giới ba thửa đất tên hộ ông M, ông S, cụ T6 do chung thửa 51; không yêu cầu hủy QCNQSDĐ đứng tên hộ ông S. Bà T5, bà T2, bà N1 đề nghị Tòa án chấp nhận các yêu cầu của ông S đã trình bày.

* Tại văn bản trả lời, đại diện UBND huyện H trình bày: Căn cứ hồ sơ cấp GCNQSDĐ lưu tại V đăng ký đất đai huyện H, UBND huyện H xác định việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Trần Văn S đảm bảo đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục. Vì vậy, UBND huyện H đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

* Tại Biên bản lấy lời khai của người làm chứng, ông Phạm Xuân B2 trình bày: Khoảng năm 1993, vợ chồng ông M xây 01 nhà mái bằng trên đất của cụ T6, đến năm 1997 thì mua đất, xây nhà ở gần chùa N5 sinh sống. Sau đó, nhà đất này ông M để cho vợ chồng ông S ở. Sau đó, ông S xây thêm tầng hai như hiện nay. Khi ông M còn ở thì khuôn viên phần đất ông M sử dụng có cạnh phía Bắc giáp mương, đông giáp ngõ đi, T7 không biết giáp ai, Nam giáp ao (ao giáp đường A). Gia đình ông M và ông S có chuyển nhượng đất cho nhau, chuyển nhượng khi nào, ông B2 không biết, chỉ đến khi phát sinh tranh chấp ông B2 tham gia hòa giải tại xóm và UBND xã ông B2 mới biết. Ông B2 không chứng kiến sự việc cụ T6 chia đất cho các con cũng như việc mua bán nhà đất của hộ ông M, ông S. Khi cụ T6 mang văn bản đến trưởng xóm thì trưởng xóm đưa ông B2 ký xác nhận. Sự việc các bên tranh chấp, ông B2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định, đã quyết định*:**

Căn cứ khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, 122, 129, 175, 611, 612, 613, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 106, 113 Luật Đất đai năm 2003; Căn cứ Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án; Căn cứ Án lệ số 04/2016/AL về vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được công bố theo Quyết định số: 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

1. Xử không chấp nhận yêu cầu của bà Vương Thị X về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M, bà Vương Thị X và ông Trần Văn S, bà Trần Thị L3 vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu; chấp nhận yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Trần Văn M, hộ ông Trần Văn T6 của bà Vương Thị X và ông Trần Xuân L1; không chấp nhận yêu cầu gủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Trần Văn S của ông Trần Văn H, bà Trần Thị M2, ông Trần Văn M.

2. Công nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn M, bà Vương Thị X và ông Trần Văn S, bà Trần Thị L3 có hiệu lực pháp luật. Ông Trần Văn S, bà Trần Thị L3 được quyền sử dụng phần đất diện tích 436m^2 (CLN) thuộc thửa đất số 51, tờ số 9 xã H, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số P392805 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 19/10/1999 tên hộ ông Trần Văn M, giới hạn bởi các điểm 3-4-5-5'-10-9-3 và được quyền sở hữu các tài sản, công trình xây dựng trên các phần đất này.

3. Ông Trần Văn S và bà Lê Thị L được quyền sử dụng phần đất diện tích 437m^2 (trong đó: 180 m^2 ONT; 82 m^2 CLN và 175 m^2 NTS) thuộc thửa đất số 51 tờ bản đồ số 9 xã H, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số P548028 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 19 tháng 10 năm 1999 tên hộ ông Trần Văn S, giới hạn bởi các điểm 2-3-9-10-5'-6-7-8'-11-12-2 và được quyền sở hữu tài sản, công trình xây dựng khác trên các phần đất này.

4. Ông Trần Xuân L1, ông Trần Văn H, ông Trần Văn M, ông Trần Văn S, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị T5, bà Trần Thị N1, bà Lại Thị M1, anh Trần Văn T3, anh Trần Văn T4, chị Trần Thị L2, chị Trần Thị H1, chị Trần Thị L3 được quyền sử dụng phần đất tích 437m^2 (trong đó: 180 m^2 ONT; 82 m^2 CLN và 175 m^2 NTS) thuộc thửa đất số 51 tờ bản đồ số 9 xã H, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số P392883 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 19 tháng 10 năm 1999 tên hộ ông Trần Văn T6, giới hạn bởi các điểm 1-2-12-11-8'-8-1 và được quyền sở hữu tài sản, công trình xây dựng gồm từ đường và nhà của cụ T6 xây dựng trên phần đất này.

(Việc phân chia quyền sử dụng đất có sơ đồ vẽ kèm theo).

5. Nghĩa vụ bàn giao:

- Các đương sự có nghĩa vụ bàn giao quyền sử dụng đất, tài sản, công trình xây dựng trên đất cho nhau sở hữu, sử dụng theo Quyết định của Tòa án.

- Ông S, bà L3 đang quản lý, sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đứng tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất hộ ông Trần Văn M nên ông M, bà X không phải thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản cho ông S, bà L3.

- Ông Trần Văn M, bà Vương Thị X có nghĩa vụ bàn giao bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số P392805 do Ủy ban nhân dân huyện H ngày 19/10/1999 tên hộ ông Trần Văn M cho ông Trần Văn S, bà Trần Thị L3.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn S, bà Trần Thị L3 phải trả cho bà Vương Thị X số tiền 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/7/2025, nguyên đơn bà Vương Thị X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Vương Thị X vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử, xem xét xác định lại ranh giới thửa đất của ông M bà X theo hiện trạng 467m^2, phía Nam giáp đường A. Làm rõ có hay

không giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông M, với vợ chồng ông S, bà L3 năm 2007 hay đây chỉ là cách thức của ông M muốn chuyển tài sản chung vợ chồng cho em trai, em dâu. Ông M, ông S, bà L3 không có giấy tờ mua bán, không có giấy tờ giao nhận tiền, giấy chứng nhận thì ông M vẫn giữ, suốt 18 năm qua, ông S, bà L3 cũng không yêu cầu sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp Toà cấp phúc thẩm xác định có giao dịch, thì đề nghị Toà án tuyên giao dịch này vô hiệu vì vi phạm điều cấm của pháp luật. Tài sản chung vợ chồng do vợ chồng định đoạt nhưng ông M tự ý định đoạt thì trái với Điều 219 Bộ luạt Dân sự 2005, khoản 1 Điều 28 Luật hôn nhân gia đình năm 2000. Tòa án sơ thẩm áp dụng án lệ số 04/2016 là không đúng; không có chứng cứ giao nhận tiền, chỉ có lời nói 1 phía; xác định có giao dịch mua bán là không đúng. Diện tích 31m2 đất ông M, bà X đã mua của cụ T6 năm 1993, lại bị Toà án cấp sơ thẩm xác định vào diện tích cấp giấy chứng nhận cho ông S. Vì vậy cần huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông S, trả 31m2 đất cho ông M, bà X và 406m2 cho các con cháu chụ Thuân, cụ B1. Nội dung đơn kháng cáo, bà X kháng cáo toàn bộ và đề nghị hủy án sơ thẩm tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay, bà X đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X, buộc ông S, bà L3 phải trả lại nhà đất diện tích 467m2 cho vợ chồng bà X, ông M. Đối với tài sản trên đất, bà X đồng ý hoàn tiền các phần ông S, bà L3 đã xây dựng thêm trên đất. Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông S, xác định 406m2 đất của các con cháu cụ T6, cụ B1, 31m2 là của ông M, bà X.

- Bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Năm 2007 vợ chồng ông S mua bán toàn bộ công trình nhà và 436m^2 đất vườn của gia đình ông M, bà X với giá 140.000.000đ. Hai bên giao tiền tại gia đình nhà ông M, có mặt ông Nguyễn Văn K là chú, bà T2 là chị gái, ông Hoàng Văn S1 là chủ tiệm vàng. Sau khi hai bên mua bán giao nhà thì gia đình ông S đã sửa chữa, tân trang nâng cấp nhà và tổ chức tân gia nhà mới, gia đình ông M và anh em hàng xóm đến dự, ông M mừng tân gia ông S bà L3 400.000 đồng. Từ đó đến nay đã 18 năm không có xảy ra tranh chấp, chỉ sau khi cụ T6 mất, năm 2020 âm lịch thì bà X đòi lại nhà, thì ông M công bố nhà đất đã bán và lấy tiền kinh doanh. Tòa sơ thẩm áp dụng án lệ số 04 của Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất là hoàn toàn hợp pháp và có cơ sơ pháp lý. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà X, giữ nguyên bản án sở thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N1, trình bày: Bà là em gái ông M và chị gái ông S. Bà nhất trí với ý kiến trình bày của ông S.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố

tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo trong hạn luật định, nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục xét xử phúc thẩm.

- Về nội dung: Kháng cáo của các đương sự không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Vương Thị X, giữ nguyên các quyết định của bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Vương Thị X trong thời hạn và đúng với quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ, được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

[1.2] Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm căn cứ Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thời hiệu khởi kiện, tư cách đương sự, thẩm quyền giải quyết là đúng pháp luật.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Phiên tòa được mở nhiều lần, Tòa án đã thực hiện việc triệu tập đối với các đương sự, tại phiên tòa một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định chung.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của nguyên đơn bà Vương Thị X, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn M và vợ chồng ông Trần Văn S, bà Trần Thị L3 thuộc thửa đất số 51, tờ số 9 xã H tên hộ ông Trần Văn M vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn bà Vương Thị X:

Quá trình giải quyết vụ án, bà X trình bày: Năm 2007, ông M có nói với bà X ý định bán nhà đất tại thửa 51 tên hộ ông M cho vợ chồng ông S, bà L3 nhưng bà X không đồng ý. Giao dịch giữa ông M và vợ chồng ông S, bà L3, bà X không được tham gia, không biết; bà X cũng không được nhận, không sử dụng bất kì khoản tiền nào từ số tiền 140.000.000đ mà ông M và ông S, bà L3 đã bàn giao cho nhau.

Ông M thừa nhận: Do bà X không đồng ý nên ông M không nói với bà X đã chuyển nhượng nhà đất và đã nhận tiền từ ông S, bà L3 số tiền 140.000.000đ tại nhà ông S, bà L3. Ông M đã sử dụng số tiền này để làm việc riêng mà không đưa về đóng góp với bà X để xây dựng gia đình. Mỗi lần bà X có ý định đòi lại

nhà đất từ ông S đều bị ông M dùng vũ lực trấn áp nên bà X không dám khởi kiện. Cũng do bà X không đồng ý nên đến nay ông S, bà L3 chưa làm được thủ tục sang tên nhà đất mà ông M chuyển nhượng cho ông S, bà L3.

Ông S, bà L3, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông S đều xác định: Vợ chồng ông M, bà X tự nguyện chuyển nhượng nhà đất tại thửa số 51 cho ông S, bà L3. Tại nhà ông M, vợ chồng ông S, bà L3 đã giao đủ số tiền 140.000.000đ như thỏa thuận cho vợ chồng ông M, bà X nhận có sự chứng kiến của bà T2, ông K, ông L5 nhưng không lập hợp đồng cụ thể và chưa làm thủ tục sang tên. Ông S đề nghị áp dụng Án lệ số 04/2016/AL về vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được công bố theo Quyết định số: 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp. Căn cứ lời khai của các đương sự, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông M xác định giữa ông M và ông S có xác lập Hợp đồng bằng văn bản do ông S giữ; ông S, bà L3 xác định có lập văn bản nhưng do các bên thống nhất việc mua bán diễn ra giữa anh em ruột trong gia đình nên không cần ký kết nên ông S đã hủy văn bản này. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông M và ông S, bà L3 hiện không có văn bản nhưng được các bên thừa nhận nên xác định là hợp đồng miệng.

Việc ông S, bà L3 sử dụng nhà, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất thửa 51, tờ số 9 xã H diện tích 436m^2 (tên hộ ông M) từ năm 1997 đến nay là sự việc có thật. Ông M và ông S, bà L3 đều thừa nhận có giao dịch chuyển nhượng, ông M đã nhận số tiền 140.000.000đ từ ông S sử dụng làm kinh tế cho gia đình. Sau khi giao tiền cho ông M, ông S, bà L3 đã xây thêm tầng 02, lấp ao, đổ sân trước nhà, xây sửa công trình phụ phía bắc và làm lại toàn bộ tường rào quanh thửa đất, cổng chính từ giáp đường A vào sân nhà. Ông M, bà X vẫn chung sống cùng nhau, lại ở cùng xóm, thường xuyên qua lại nhà ông S ở nhưng không có ý kiến gì về việc vợ chồng ông S, bà L3 xây dựng, sử dụng các công trình kể trên. Ngoài ra, sau khi xây tầng hai, ông S, bà L3 tổ chức mừng nhà mới, vợ chồng ông M, bà X đều đến ăn cỗ, ghi tiền mừng nhà. Bà X cũng thừa nhận, ông M có nói với bà X về việc chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng cho ông S, bà L3 nhưng bà X không đồng ý và vì ông M đánh chửi bà X nên bà X không dám lên tiếng phản đối. Như vậy, bà X có thể không trực tiếp tham gia giao dịch chuyển nhượng, không trực tiếp nhận tiền nhưng đã biết việc chuyển nhượng nhưng không phản đối tức là đã đồng ý với việc ông M chuyển nhượng nhà đất tại thửa số 51 cho ông S, bà L3 từ thời điểm năm 2007. Do bên chuyển nhượng đã nhận tiền từ năm 2007, bên nhận chuyển nhượng đã nhận bàn giao tài sản nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất

số 51, tờ số 9 xã H tên hộ ông M giữa ông M, bà X và ông S, bà L3 đã hoàn thành; các bên trong giao dịch có đủ năng lực hành vi dân sự; việc chuyển nhượng không bị lừa dối, ép buộc, không nhằm trốn tránh nghĩa vụ nên đảm bảo các điều kiện có hiệu lực pháp luật theo quy định pháp luật. Vì vậy, yêu cầu của bà X về việc tuyên bố giao dịch giữa ông M và ông S, bà L3 vô hiệu không được chấp nhận; áp dụng Án lệ số 04/2016/AL về vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được công bố theo Quyết định số: 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn M và vợ chồng ông Trần Văn S, bà Trần Thị L3 thuộc thửa đất số 51, tờ số 9 xã H tên hộ ông Trần Văn M là có hiệu lực pháp luật. Do hợp đồng có hiệu lực pháp luật nên các bên không phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả, không phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường.

[2.2] Về yêu cầu xác định ranh giới đất cấp cho hộ ông Trần Văn M, hộ ông Trần Văn S và hộ cụ Trần Văn T6 của nguyên đơn bà Vương Thị X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân L1:

[2.2.1] Về ranh giới phần đất thuộc thửa đất số 51 tờ bản đồ số 11 xã H diện tích 436 m^2 (đất vườn) tên hộ ông Trần Văn M:

Ông Trần Văn M, bà Vương Thị X đều xác định và đề nghị công nhận QSDĐ được cấp theo GCNQSDĐ và theo hiện trạng sử dụng như sau: Cạnh Nam giáp đường A dài 10.5m; cạnh Bắc giáp Mương dài 10.5m; cạnh Đông giáp Đường Dm; cạnh Tây giáp phần đất còn lại của thửa 51 dài 44.6m; diện tích 467m^2 (giới hạn bởi các điểm 3-4-5-6-7-9-3 trên sơ đồ đo hiện trạng). Trên đất có nhà mái bằng do bà X, ông M xây dựng từ năm 1993, nay được vợ chồng ông S xây thêm tầng 02 cùng các công trình bếp, công trình phụ khác. Phần diện tích 109m^2 (giáp đường A) trước đây là sân và ao, hộ cụ T6 khi còn sống cùng các hộ cùng dãy giáp đường A cũng sử dụng mô hình thổ đất như vậy. Cũng vì ao trước nhà nên từ trước khi lấp ao, hộ cụ T6 cũng đi qua sân nhà ông M để ra lối ngõ phía đông ra đường. Phần đất ao, sau khi xây dựng đường A, ông S cùng cụ T6 lấp ao, đổ sân để đi ra đường cho thuận tiện. Như vậy, phần đất diện tích 109m^2 thuộc quyền sử dụng đất hộ ông M.

Ông Trần Văn S, ông Trần Xuân L1, bà Trần Thị T5, bà Trần Thị T2 đề nghị xác định đất cấp cho hộ ông M ở phía Đông thổ nhưng không có cạnh nào giáp đường A, đề nghị xác định phần phía Tây thổ là đất của cụ T6; vị trí giữa thổ ông M và thổ cụ T6 là thổ ông S. Ngoài ra, ông S còn xác định: Phần đất hộ ông M được công nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông S có tứ cận: Cạnh Bắc giáp mương dài 10.8m; cạnh Nam giáp phần đất còn lại của thửa 51 dài 10.8m; cạnh Đông giáp ngõ dài 34.4m; cạnh Tây giáp đất còn lại của thửa 51 dài 33.8m; diện tích 368m^2 (giới hạn bởi các điểm 2-3-4-5-9-10-2 trên sơ đồ đo hiện trạng). Phần đất diện tích 109m^2 (phía nam, giáp đường A) ông S xác định thuộc quyền sử dụng đất hộ ông S.

Kết quả xem xét hồ sơ địa chính thể hiện: Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 09 xã H gồm 03 chủ sử dụng: Hộ ông M, hộ ông S, hộ cụ T6, không có ranh giới phân định quyền sử dụng đất của ba hộ. Kết quả đo đạc hiện trạng thể hiện: Ông S quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất số 51 tờ bản đồ số 11 xã H tổng diện tích 1310m^2.

Qua xem xét các tài liệu có trong hồ sơ, hiện trạng sử dụng đất của hộ ông M, hộ ông S, hộ cụ T6 trước và sau khi ông M, bà X bàn giao cho ông S, Hội đồng xét xử xét thấy: Phần đất ở vị trí phía Đông thửa đất có nhà hai tầng hiện do ông S sử dụng trong đó tầng 1 là do ông M xây dựng từ năm 1993 (khi cụ T6 và cụ B1 còn sống) có chiều rộng 10.5m là phù hợp với chiều rộng N4 - Bắc trong Giấy nhượng đất viết ngày 11/12/1993 của cụ T6.

Kết quả đo hiện trạng thể hiện: Bà X xác định hộ ông M sử dụng phần đất diện tích 467m^2, thừa 31m^2 so với giấy chứng nhận QSDĐ được cấp. Toàn bộ phần đất 467m^2 đã xây dựng công trình kiên cố. Phần phía Nam giáp đường A là công trình cổng, tường rào, sân bê tông do vợ chồng ông S xây dựng trên nền đất ao trước đó. Do hộ ông M chỉ được công nhận quyền sử dụng đất vườn; không có đất ao, trong khi đó, phần phía Nam giáp đường A theo bản đồ địa chính và hiện trạng khi cấp GCNQSDĐ cho các hộ đều là đất ao, phù hợp với lời khai của ông S, ông L1, bà T5, bà T2, bà N1 (là các con cụ T6) cũng như lời khai của người làm chứng ông Phạm Xuân B2 nên HĐXX xác định phần diện tích tăng thêm 31m^2 so với GCNQSDĐ cấp cho hộ ông M mà bà X xác định thuộc QSDĐ của hộ ông M là đất ao. Phần đất này có vị trí giáp đường A như ông S xác định và thuộc quyền sử dụng đất của hộ liền kề phía Tây đất nhà ông M. Như vậy, phần đất cấp cho hộ ông M không có chiều cạnh phía Nam giáp đường A như ông S yêu cầu là có cơ sở chấp nhận.

[2.2.2] Về xác định ranh giới quyền sử dụng đất của hộ cụ T6 và hộ ông S:

Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho hộ cụ T6, hộ ông M, hộ ông S thì hiện trạng sử dụng đất như sau:

Phần đất phía Đông cùng của thửa do ông M, bà X xây nhà và công trình sử dụng; liền kề nhà ông M là nhà cấp bốn và các công trình của cụ T6, cụ B1 sử dụng; ông S khi đó mới lấy vợ còn ở chung với cụ T6, chưa xây dựng công trình nào riêng biệt trên toàn thửa đất. Từ năm 1997, ông S, bà L3 ở tại nhà đất của ông M, bà X. Năm 2003 khi cụ T6 còn sống, cụ T6 đã cho xây dựng ngôi từ đường thờ cúng gia tiên có vị trí trước ngôi nhà cũ của cụ T6 diện tích khoảng 40m^2 nằm ở phía Tây thửa đất. Thực tế, trong khuôn viên thửa 51 không có ranh giới nào để xác định vị trí các phần đất của các đương sự và cụ T6 được cấp GCNQSDĐ; cụ T6, ông S, bà L3 quản lý, sử dụng toàn bộ khuôn thổ từ khi ông M, bà X ra ở riêng. Căn cứ lời khai của các đương sự, hiện trạng sử dụng thửa đất số 51 hiện nay, Hội đồng xét xử xác định phần đất thuộc quyền sử dụng của

hộ cụ T6 tại vị trí phía Tây cùng của thửa, trên đất có gia từ, nhà do cụ T6 xây dựng; phần còn lại thuộc quyền sử dụng của ông S, bà L3. Do xác định ông S, bà L3 có quyền sử dụng phần đất giáp đất nhà ông M, bà X nên ông S, bà L3 được quyền sử dụng 31m^2 đất ao giáp đường A như đã nêu ở trên.

Theo kết quả đo đạc, nếu chia thẳng phần đất còn lại (sau khi xác định ranh giới QSDĐ hộ ông M) theo chiều B để đảm bảo thẩm mỹ và giá trị cho hộ ông S và hộ cụ T6 thì một phần gia từ và công trình xây dựng của cụ T6 sẽ thuộc phần đất hộ ông S được giao. Do công trình xây dựng là nhà từ là công trình sử dụng mục đích thờ cúng không phải công trình xây dựng dân dụng; nhà cũ của cụ T6 xây dựng liền kề phía sau từ đường, hiện đang dùng làm nhà táo cho Từ đường nên để đảm bảo mục đích, giá trị sử dụng công trình tâm linh của gia đình, đảm bảo giá trị hiệu lực của GCNQSDĐ đã cấp, Hội đồng xét xử nhận thấy cần giữ nguyên hiện trạng công trình (gia từ và các công trình nhà) cụ T6 đã xây dựng, xác định ranh giới quyền sử dụng đất hộ cụ T6 và hộ ông S theo hiện trạng các công xây dựng của các bên, giữ nguyên diện tích hộ cụ T6 đã được công nhận quyền sử dụng đất là phù hợp.

[2.3] Về Yêu cầu hủy GCNQSDĐ cấp cho hộ ông Trần Văn S:

Nguồn gốc thửa 51, tờ số 9 xã H tổng diện tích 1310m^2 thuộc quyền sử dụng của cụ T6 và cụ B1. Năm 1995, cụ B1 chết không để lại di chúc. Các đồng thừa kế của cụ B1 chưa phân chia tài sản chung giữa cụ T6 và cụ B1, chưa chia di sản thừa kế của cụ B1 để lại. Năm 1999, cụ T6, ông M, ông S có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, ông M, ông H, bà M1 xác định ông S tự ý kê khai để được cấp GCNQSDĐ nên đề nghị hủy GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông Trần Văn S.

Ông S xác định: Nguồn gốc đất ông S được cấp GCNQSDD là do cụ T6 chia tách cho và đã được thể hiện trên bản đồ địa chính năm 1998: Hộ Trần Văn S sử dụng diện tích 655m^2 (gồm 180m^2 đất ở, 300m^2 đất vườn tạp, 175m^2 đất ao nuôi cá) và hộ cụ Trần Văn T6 sử dụng 655m^2 (gồm 180m^2 đất ở, 300m^2 đất vườn tạp, 175m^2 đất ao nuôi cá), nhưng vẫn chung thửa đất số 51. Nguồn gốc đất cấp cho hộ ông M là do năm 1999, ông S cùng cụ T6 nhất trí mỗi người cắt cho vợ chồng ông M diện tích 218m^2 đất vườn tạp. Ngoài ra, ông S không có tài liệu nào khác thể hiện việc chia tách, tặng cho quyền sử dụng đất của cụ T6 cho hộ ông S đối với phần đất ông S được cấp GCNQSDĐ.

Tuy nhiên, tài liệu do UBND xã H, Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H thì số liệu diện tích 665m^2 mà ông S xác định đã được công nhận quyền sử dụng đất là số đo hiện trạng do các hộ sử dụng kê khai trước khi cấp GCNQSDĐ, không phải tài liệu xác nhận về quyền sử dụng đất được Nhà nước công nhận. Mặc dù cả ba hộ cụ T6, ông M, ông S đều được cấp GCNQSDĐ cùng thời điểm nhưng hộ ông M được cụ T6 chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản khi cụ B1 còn sống, đã xây nhà công trình kiên cố ở cùng cụ T6, cụ B1 từ trước

khi đo đạc, kê khai để cấp GCNQSDĐ nên GCNQSDĐ cấp cho hộ ông M là hợp pháp. Hộ ông S kê khai để được cấp GCNQSDĐ năm 1999 sau khi cụ B1 đã chết; hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho hộ ông S chỉ có đơn đăng ký Quyền sử dụng đất đề ngày 20/2/1999 do ông S ký mà không có văn bản thể hiện sự nhất trí của các đồng thừa kế của cụ B1 là không hợp pháp. Yêu cầu của ông M, ông H, bà M1 về việc hủy GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông S là có căn cứ.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Sau khi chuyển nhượng đất cho ông M làm nhà ở năm 1993 thì diện tích cụ B1 và cụ T6 được công nhận quyền sử dụng đất còn lại là 874m^2. Do quyền sử dụng đất diện tích 874m^2 là tài sản chung của cụ T6 và cụ B1 nên quyền của các cụ trong khối tài sản chung bằng nhau và bằng 437m^2, bằng với phần đất ông S được cấp GCNQSDĐ. Thời điểm cấp GCNQSDĐ cho hộ ông S, hộ cụ T6 cũng được cấp GCNQSDĐ, cụ T6 đã biết nhưng không phản đối đồng nghĩa với việc cụ T6 nhất trí tặng cho phần tài sản thuộc quyền sử dụng của cụ cho hộ ông S. Vì vậy, không cần thiết phải hủy GCNQSDĐ của hộ ông S mà công nhận phần đất này hộ ông S được cụ T6 tặng cho. Phần đất còn lại tên hộ cụ T6 được xác định là tài sản thuộc quyền sử dụng của cụ B1. Do các đương sự đều không yêu cầu chia thừa kế tài sản nên những người thừa kế của cụ B1 gồm: Ông L1, ông H, ông M, bà T5, bà T2, bà N1, ông S, bà M1, anh T3, anh T4, chị L3, chị H1, chị L2 là đồng sở hữu đối với tài sản cụ B1 để lại.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo đạc đất và định giá tài sản tổng cộng là 15.000.000đ. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn tự nguyện nhận thanh toán toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 15.000.000đ nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả chi phí tố tụng cho nguyên đơn.

[4] Với những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được thêm chứng cứ mới để chứng minh kháng cáo có căn cứ. Với những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm bác kháng cáo của nguyên đơn bà Vương Thị X và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do kháng cáo của bà X không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Vương Thị X.

2. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình).

3. Về án phí: Bà Vương Thị X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000807 ngày 18/7/2025 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình).

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

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

Nơi nhận:
- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Phạm Việt Hà