TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11- NINH BÌNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 257/2026/DS-ST Ngày: 20 - 7 - 2026	
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy một phần văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế" .	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11- NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đính.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lưu Văn Đê;

Bà Trần Thị Phượng.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Công Thành – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 11- Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11- Ninh Bình tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thọ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 11- Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2025/TLST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy một phần văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 156/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên toà số 117/QĐST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2026, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn S, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 53/3A, ấp Tiền Lân 1, xã B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn Y, xã Hải H, tỉnh Ninh Bình (Văn bản ủy quyền ngày 28/02/2025).

- Bị đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn PĐ, Xã Hải H, tỉnh Ninh B;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị V, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 53/3A, ấp Tiền Lân 1, xã B, thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn Y, xã Hải H, tỉnh Ninh Bình (Văn bản ủy quyền ngày 28/02/2025).

2. Anh Đỗ Văn H5, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn PĐ, Xã Hải H, tỉnh Ninh Bình;

Người đại diện theo ủy quyền của anh H5: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn PĐ, Xã Hải H, tỉnh Ninh Bình (Văn bản ủy quyền ngày 18/3/2025);

3. Anh Đỗ Văn H6, sinh năm 1993; địa chỉ: Thôn PĐ, Xã Hải H, tỉnh Ninh B;

4. Cụ Lã Thị Nh (Tức C3), sinh năm 1939; địa chỉ: Thôn PĐ, Xã Hải H, tỉnh Ninh Bình

5. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1956; địa chỉ: Thôn PĐ, Xã Hải H, tỉnh Ninh Bình.

6. Bà Nguyễn Thị H7, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn T (xóm C), Xã Hải H, tỉnh Ninh Bình.

7. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn PĐ, Xã Hải H, tỉnh Ninh Bình.

8. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn Nam Sơn, xã Đắk Mil, tỉnh Lâm Đồng (thôn N, xã ĐắK Gằn, huyện Đ, tỉnh ĐắK Nông cũ).

9. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (thôn Nam Sơn, xã Đ, huyện Đ, tỉnh ĐắK Nông cũ).

10. Bà Nguyễn Thị H12, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn Trung L2 (xóm 1 Hải Hà cũ), Xã Hải H, tỉnh Ninh Bình

11. Bà Nguyễn Thị H13, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn PĐ, Xã Hải H, tỉnh Ninh Bình.

12. Ông Nguyễn Văn H8 chết ngày 16/10/2004.

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H8.

12.1 Bà Đỗ Thị C1, sinh năm 1953; địa chỉ: Thôn PĐ, Xã Hải H, tỉnh Ninh B.

12.2 Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn 11 (xóm 10 cũ), xã Hải Anh, tỉnh Ninh Bình.

12.3 Chị Nguyễn Thị H9, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ.

12.4 Anh Nguyễn Quốc V, sinh năm 1983; địa chỉ: Xóm P Đ, xã Hải H, tỉnh Ninh B.

12.5 Chị Nguyễn Thị H10, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn PĐ, Xã Hải H, tỉnh Ninh B.

12.6 Chị Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 9 Đào Sư Tích, phường N, tỉnh Ninh Bình. (Số 9 Đào Sư Tích, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định cũ).

13. Văn phòng đăng ký đất đai Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Mạnh H11 - Chức vụ: Phó Giám đốc (Văn bản ủy quyền ngày 05/9/2025).

14. UBND Xã Hải H, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trung H2 – Chủ tịch UBND Xã Hải H, tỉnh Ninh B.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông L2 Văn H3 – Phó Chủ tịch UBND Xã Hải H, tỉnh Ninh B (Văn bản ủy quyền ngày 12/6/2026).

Người làm chứng:

1. Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn PĐ, Xã Hải H, tỉnh Ninh B.

2. Bà Đỗ Thị L1, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn T, Xã Hải H, tỉnh Ninh B.

3. Ông Lưu Th L2, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn T (xóm C), Xã Hải H, tỉnh Ninh B.

4. Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn T (xóm C), Xã Hải H, tỉnh Ninh B.

5. Ông Đỗ Văn C, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn PĐ, Xã Hải H, tỉnh Ninh B.

6. Ông Phạm Hồng Q1, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn PĐ, Xã Hải H, tỉnh Ninh B.

7. Ông Bùi Trọng B, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn PĐ, Xã Hải H, tỉnh Ninh B.

8. Ông Đặng Đình M, sinh năm 1955; địa chỉ: Thôn PĐ, Xã Hải H, tỉnh Ninh B.

(Có mặt ông S, bà S1, ông L2, bà Q, bà Tuyết, bà Đỗ Thị L; Vắng mặt những người còn lại)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 13/12/2024, đơn khởi kiện bổ sung lần 1 ngày 10/8/2025, đơn khởi kiện bổ sung lần 2 ngày 19/12/2025 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Đỗ Văn S và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị S1 thống nhất trình bày:

Ông có họ hàng xa với ông Đỗ Văn H4 (đã chết), ông H 4 là chồng của bà Phạm Thị L. Cuối tháng 3/2020, ông không nhớ được ngày, bà Phạm Thị L nhiều lần gọi điện cho ông về việc muốn chuyển nhượng nhà đất đang ở cho ông, 03 cuộc điện thoại đầu tiên ông đều từ chối vì ông không có nhu cầu. Đến cuộc gọi

thứ 4 bà L nói chồng bà L là ông H 4 đang bị Bệnh ung thư, kinh tế rất khó khăn, hiện còn nợ tiền của nhiều người nên muốn chuyển nhượng đất để trả nợ cũng như chữa bệnh cho ông H 4. Do tin tưởng, ông còn là con cháu trong gia đình nên ông đã đồng ý mua. Bà L đưa ra giá 3.000.000.000đ, ông không đồng ý. Sau đó hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.600.000.000đ (Hai tỷ sáu trăm triệu đồng). Ông muốn đến nhà giao tiền cho bà L, ông H 4, nhưng bà L nói với ông, hiện bà L đang nợ tiền của nhiều người nếu giao tiền tại nhà bà L thì sẽ có nhiều người đòi nợ nên thỏa thuận địa điểm giao tiền tại nhà chú rì ruột của ông là ông Lưu Thế L2, bà Phạm Thị Q. Do ông H 4 đang điều trị tại Bệnh viện K Tân Triều – Hà Nội nên ông và bà L tH12 xe ô tô đến gặp ông H 4 để xin chữ ký. Sau khi ông H 4 đồng ý ký, ông đã giao đủ một lần số tiền 2.600.000.000đ (Hai tỷ sáu trăm triệu đồng) cho bà L, ông còn nhớ do không đủ tiền mặt nên ông còn phải mượn ông L2, bà Q 1.200.000.000đ. Khi giao tiền ngoài ông, bà L, còn có anh H6 con bà L, vợ chồng ông L2, bà Q, vợ chồng ông Q1 cùng chứng kiến viết giấy nhận tiền. Các giấy tờ mua bán, viết giấy nhận tiền ông đều nhờ ông Phạm Hồng Q1 viết hộ. Khi nhận chuyển nhượng đất, do đất chưa làm thủ tục sang tên có nguồn gốc của gia đình ông T. Chính ông là người yêu cầu bà L phải đi xin xác nhận chữ ký của ông T. Khi giao tiền xong bà L có giao giấy chuyển nhượng mua đất năm 2002 có xác nhận của UBND xã Hải P, giấy mua thêm đất của ông H 4, bà L năm 2005. Bà L hứa sẽ giúp đỡ ông làm thủ tục sang tên đất. Về nguyên nhân xảy ra tranh chấp, sau khi giao tiền, ông yêu cầu được nhận nhà đất ngay, nhưng bà L xin ông cho ở nhờ 18 tháng vì ông H 4 đang ốm nặng nên ông đã thương cảm đồng ý thoả thuận miệng cho ở nhờ. Chuẩn bị hết thời hạn ở nhờ khoảng 2 tháng, ông gọi điện đòi nhà thì bà L trở mặt nói không mua bán, không nhận tiền, văng tục chửi bới ông. Ông cũng đã làm đơn gửi Công an tỉnh Nam Định tố cáo bà L về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản, nhưng được thời gian thì Công an hướng dẫn ông giải quyết về tranh chấp dân sự tại Toà án. Ông cũng đề nghị UBND xã Hải P hoà giải nhưng không thành. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Đỗ Văn S, bà Trần Thị V với ông Đỗ Văn H3 và bà Phạm Thị L. Công nhận ông và bà Trần Thị V có quyền sử dụng diện tích 173m^2, tại thửa 186, tờ bản đồ số 137 (tờ 19 xã Hải Phúc cũ) và tài sản trên đất có vị trí tại Thôn PĐ, Xã Hải H, tỉnh Ninh B. Buộc bà Phạm Thị L và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đỗ Văn H3 gồm: Cụ Đỗ Thị C1, bà Phạm Thị L, anh Đỗ Văn H5 và anh Đỗ Văn H6 bàn giao phần đất diện tích nói trên cho vợ chồng ông sở hữu, sử dụng.

- Tuyên hủy thửa đất số 247, tờ bản đồ số 137 (tờ 19 xã Hải Phúc cũ) diện tích 125m^2 đất ONT vị trí thửa đất ở phần đất ông H 4, bà L đã xây nhà vì tách thửa không đúng quy định của pháp luật.

- Hủy một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và các văn bản có L quan đến việc chuyển toàn bộ đất thừa kế của cụ C3, cụ L cho ông T, đối với phần diện tích 173m^2 , ông đã nhận chuyển nhượng.

Quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị V nhất trí với ý kiến của ông S trình bày, không bổ sung.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/3/2025, bản tự khai đề ngày 31/3/2025 và lời khai trong quá trình tố tụng bị đơn, bà Phạm Thị L trình bày: Năm 2020, chồng bà là ông Đỗ Văn H3 mắc bệnh ung thư phổi giai đoạn cuối, do hoàn cảnh khó khăn nợ lần nhiều nên bà có vay tiền của ông S khoảng 600.000.000đ tiền mặt. Do đòi nợ nhiều lần, sợ ảnh hưởng đến sức khỏe của ông H 4 nên vợ chồng bà có ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông S như các tài liệu, chứng cứ ông S đã nộp cho Tòa án. Mục đích ký văn bản chuyển nhượng đất để tạo niềm tin vay tiền, chứ không phải chuyển nhượng nhà đất. Ngoài số tiền 600.000.000đ tiền mặt, bà mượn của ông S. Do trước đây bà còn vay tiền của anh chị em ông S nên ông S đã trừ các khoản nợ của bà, để buộc bà phải nhận nợ từ bà Đỗ Thị Tuyết (chị gái của ông S) 1.200.000.000đ (tiền gốc 400.000.000đ); bà Đỗ Thị L (em gái của ông S) nợ 200.000.000đ, đã trả được 168.000.000đ lãi, nhưng vẫn bắt bà phải nhận nợ 200.000.000đ; ông Phạm Hồng Q1 cán bộ tư pháp xã Hải Phúc cũ nợ 100.000.000đ, tính lãi nên 340.000.000đ; ông Đỗ Văn C 30.000.000đ (chú của ông S), ông Lưu Thế L2 (vợ là bà Phạm Thị Q dì ruột của ông S) 30.000.000đ + 10.000.000đ tiền công do bà Q nhận hộ tiền chuyển cho bà; cộng tiền lãi ông S cho vay trước 30.000.000đ, số còn lại bà Q đưa cho bà nhiều lần mới đủ 2.600.000.000đ. Về tài liệu chứng minh số tiền trên, bà không có để giao nộp vì khi xong việc bà đã hủy đi. Về nguồn gốc thửa đất. Năm 2002 và năm 2005, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng đất của cụ Đỗ Thị Lụt (tức CH) là mẹ đẻ của ông Nguyễn Văn T, tổng diện tích đất là 173m^2 tại thửa 186, tờ bản đồ số 19 xã Hải Phúc, nay là Xã Hải H. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng bà đã xây dựng công trình trên đất, nhưng đến nay chưa làm thủ tục sang tên. Lý do chưa làm thủ tục là vì vợ chồng bà chưa trả hết tiền mua đất. Hiện toàn bộ thổ đất của cụ CH, trong đó có phần đất vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng cũng sang tên hết cho ông Nguyễn Văn T. Do vậy, bà không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Đỗ Văn S, bà đề nghị được trả lại số tiền vay gốc là 1.192.000.000đ (Một tỷ một trăm chín mươi hai triệu đồng), nhưng bà xin trả nợ dần.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/3/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan anh Đỗ Văn H5, anh Đỗ Văn H6 cùng trình bày: Năm 2020, không nhớ ngày, tháng, mẹ đẻ của các anh là bà Phạm Thị L nói với các anh là ông S có cho bố mẹ anh vay tiền, để tạo lòng tin các anh ký cho mẹ anh một số giấy tờ, nội dung viết gì các anh không đọc. Năm 2022, Công an tỉnh Nam Định triệu tập các anh đến làm việc thì các anh mới biết bố mẹ anh có viết giấy chuyển nhượng đất cho ông S. Các anh không chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa 02 bên. Nay các anh không chấp nhận đơn khởi kiện của ông S.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/4/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan cụ Lã Thị Nhuần (Tức Cảnh) trình bày: Cụ là mẹ đẻ của ông Đỗ Văn H3 đã

chết, bà Phạm Thị L là con dâu của cụ. Chồng bà là cụ Đỗ Văn Cảnh là Liệt sỹ chống Mỹ hy sinh năm 1972. Cụ bị mù loà cả 02 mắt nhiều năm nay, cụ có biết thửa đất tranh chấp trước đây nhận chuyển nhượng của gia đình ông T, sau đó xây nhà sinh hoạt ở đó, việc mua bán đất thì chưa làm sổ đỏ, cụ thể vì sao cụ không biết. Cụ cũng không biết việc vợ chồng ông H 4, bà L chuyển nhượng đất cho ông Đỗ Văn S, cụ không được sử dụng tài sản gì của ông H 4, bà L nên cụ đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/4/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông công nhận thửa đất đang tranh chấp giữa gia đình bà L với ông Đỗ Văn S có nguồn gốc của bố mẹ đẻ ông. Sau khi bố ông chết, cùng năm 2002, mẹ ông là cụ Nguyễn Thị C (tức L) và một số chị em của ông đã đứng lên chuyển nhượng cho vợ chồng ông H 4, bà L 02 lần với chiều rộng mặt đường là 7m, sâu 20m tổng diện tích đất là 140m^2. Tại thời điểm ông H 4, bà L xây nhà, do ông đi vắng, mẹ ông già yếu, ông H 4, bà L đã xây dựng công trình lấn sang đất của ông khoảng hơn 1m rộng. Lý do, ông chưa làm thủ tục sang tên cho gia đình bà L là vì năm 2004, bà L có mượn của ông 20.000.000đ đến nay chưa trả, ngoài ra còn xây nhà trên một phần đất của ông. Tuy nhiên, đến nay ông vẫn nhất trí làm thủ tục sang tên cho gia đình bà L, nhưng bà L phải trả lại ông số tiền đã mượn, thanh toán giá trị đất đã xây lấn sang đất của gia đình ông. Hiện thửa đất đã được các chị em tặng cho thừa kế toàn bộ thửa đất cho ông và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên riêng của ông nên bà Phạm Thị M là vợ ông không có L quan gì.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/5/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà là con gái của cụ Nguyễn Kim CH và cụ Đỗ Thị Lụt đã chết. Bố mẹ bà sinh được 9 người con gồm: Ông Nguyễn Văn Hải (đã chết năm 2004), ông Nguyễn Mạnh San (Liệt sỹ), bà, bà Nguyễn Thị Hợi, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị H. Quá trình CH sống, bố mẹ bà có để lại thổ đất diện tích 1170m^2 tại thửa 186, tờ bản đồ 19 xã Hải Phúc cũ. Bà không chứng kiến hay biết việc mẹ bà là cụ Đỗ Thị L chuyển nhượng đất cho ông H 4, bà L. Do bà đã tặng cho toàn bộ thửa đất cho em trai của bà là ông Nguyễn Văn T nên bà không có L quan, hay có quyền lợi gì đối với thửa đất này nữa nên bà xin được vắng mặt. Bà nhận trách nhiệm nhận các văn bản tố tụng để giao lại cho các em của bà được biết.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/5/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan bà Đỗ Thị Chắt trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn Hải (đã chết năm 2004), cụ Nguyễn Kim CH và cụ Đỗ Thị L đã chết là bố mẹ chồng của bà. Bà và ông Hải sinh được 05 người con gồm: Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị H, Nguyễn Quốc V, Nguyễn Thị H và Nguyễn Thị Tr. Bà không chứng kiến hay biết việc cụ Đỗ Thị L chuyển nhượng đất cho ông H 4, bà L. Do bà và các con của bà đã có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế được hưởng nên bà và các con của bà không có L quan, hay có quyền lợi gì đối với thửa đất này nữa nên bà xin được vắng mặt. Bà nhận trách nhiệm nhận các văn bản tố tụng để giao lại cho các con của bà biết.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan gồm: Bà Nguyễn Thị Hợi, bà Nguyễn Thị Nhuận, bà Nguyễn Thị Thắm, bà Nguyễn Thị H12, bà Nguyễn Thị Huệ, chị Nguyễn Thị Minh, chị Nguyễn Thị Hiền, anh Nguyễn Quốc Văn, chị Nguyễn Thị Hương và chị Nguyễn Thị Trầm không có ý kiến gửi cho Toà án.

Tại Văn bản số 1999/VPĐKNĐ-ĐK&CG ngày 17/9/2025, ông Phạm Mạnh Hà là người đại diện theo uỷ quyền của Văn phòng đăng ký đất đai Nam Định trình bày:

1. Về hồ sơ địa chính gồm: Bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê là thửa 186, tờ bản đố 19 (tờ 137 Xã Hải H) diện tích 1390m^2 (315m^2 T, 245m^2 V, 610m^2 ao, UB. Vườn 220m^2 T) mang tên Nguyễn Thị CH (Nguyễn Kim CH).

2. Việc đăng ký biến động đối với thửa đất số 186:

- Ngày 12/01/2001, UBND Huyện Hải H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 299264 mang tên hộ bà Nguyễn Thị C, trong đó có thửa 186, tờ bản đồ 19, diện tích 1170m ^{2} (đất ở 315m^2, đất vườn tạp 245m^2, đất ao 610m^2).

- Ngày 15/12/2023, những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Kim CH, bà Đỗ Thị L cùng nhau lập Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế được UBND xã Hải P chứng thực.

- Ngày 20/02/2004, Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, tỉnh Nam Định ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T.

3. Việc tách thửa đối với thửa 247, tờ bản đồ số 19 xã Hải Phúc.

- Qua báo cáo số 2195/CNVPĐKĐĐ ghi ngày 09/9/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hải Hậu thì thửa đất số 186 chưa đăng ký tách thửa, chỉ thực hiện đăng ký biến động trọn thửa và được Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/02/2024 cho ông Nguyễn Văn T do nhận thừa kế quyền sử dụng đất.

- Tại bản đồ địa chính xã Hải P năm 1999 ghi thửa đất số 186, tờ bản đồ số 19, diện tích 1390m^2, trong đó có 220m^2 đất vườn do Uỷ ban quản lý. Tuy nhiên, tại trang 3 giấy chứng nhận được in theo bản đồ số hoá đã chỉnh lý thửa đất số 247 diện tích 125m ^{2} là một phần của thửa 186, tờ bản đồ 19.

- Theo thông tin cập nhật từ địa phương khi mở rộng đường Quốc lộ 37B thì một phần diện tích đất Uỷ ban đã được lấy để làm đường. Tuy nhiên, vì phần diện tích đất lấy làm đường là đất của Uỷ ban nên không có tài liệu về việc thu hồi giải phóng mặt bằng. Do đó, không xác định được diện tích cụ thể để mở rộng đường và diện tích còn lại sau khi mở đường đối với thửa 186.

Do trước đây bản đồ ở các xã qua các thời kỳ là bản đồ dạng giấy và được số hoá, công tác chỉnh lý bản đồ địa chính trong giai đoạn trước không được cập nhật thường xuyên, nguồn bản đồ địa chính đã chỉnh lý của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hải Hậu hiện nay hầu hết sao từ các xã. Theo quy định của pháp luật hiện nay, việc đăng ký biến động do nhận thừa kế chọn thửa thì không tiến

hành đo đạc hiện trạng thửa đất. Do đó, sơ đồ thửa đất tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được in trên nền bản đồ số hoá.

Tại Văn bản số 797/UBND-NNMT ngày 12/6/2026, ông Lương Văn H là người đại diện cho Uỷ ban nhân dân Xã Hải H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 186, tờ bản đồ số 137 (tờ 19 xã Hải Phúc cũ) diện tích 1170m ^{2} tại Xã Hải H, tỉnh Ninh B là của gia đình cụ Nguyễn Thị C (tức L). Sau khi cụ C mất, các con của cụ CH đã làm thủ tục thừa kế toàn bộ thửa đất cho ông Nguyễn Văn T là con trai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/02/2024. Trước đây, cụ CH còn sống có chuyển nhượng đất cho ông Đỗ Văn H3 (đã chết) và bà Phạm Thị L 01 phần thửa đất ở phía Đông. Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông H 4, bà L đã xây dựng 01 nhà 03 tầng, 01 nhà tôn. Theo kết quả đo đạc công trình nhà tôn có xây dựng sang đường của thôn thì đề nghị những ai được giao nhà đất phải tháo dỡ công trình trả lại diện tích đất cho UBND xã. Đối với việc yêu cầu huỷ 01 phần Văn bản phân chia di sản thừa kế, có chứng thực của UBND xã Hải P nay xảy ra tranh chấp thì đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại các biên bản lấy lời khai, người làm chứng là bà Đỗ Thị Tuyết, bà Đỗ Thị L, ông Đỗ Văn C và ông Phạm Hồng Q1 đều trình bày: Các ông bà trước đây có cho bà Phạm Thị L vay tiền, nhưng bà L đã trả nợ từ lâu, đến nay không vướng mắc gì về kinh tế. Các ông bà bác bỏ việc trừ nợ của các ông bà, sang cho bà L để lấy tiền nợ từ ông S, khi bà L chuyển nhượng đất cho ông Đỗ Văn S. Nếu đến nay, bà L có tài liệu, chứng cứ về việc nợ tiền, trừ nợ các ông bà xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/11/2025, người làm chứng là ông Lưu Thế L2 và bà Phạm Thị Q đều trình bày: Xuất phát từ mối quan hệ, bà Q là dì ruột, ông L2 là chú rể của ông Đỗ Văn S. Cuối tháng 3/2020, vợ chồng ông bà được ông S thông báo là nhận chuyển nhượng đất của ông H 4, bà L với giá 2.600.000.000đ. Do không đủ tiền mặt nên có nhờ ông bà vay giúp 1.200.000.000đ. Trước khi giao tiền, ông S, bà L còn tH12 xe lên Bệnh viện K - Hà Nội để xin chữ ký của ông H 4, khi giao tiền có sự chứng kiến của ông L2, ông Q1, con bà L. Đến nay, ông L2, bà Q bác bỏ lời khai của bà L về việc trừ số nợ 30.000.000đ, sang cho bà L và nhận tiền công lấy hộ tiền là 10.000.000đ. Nếu bà L có chứng cứ về sự việc trên bà hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2026, người làm chứng ông Đặng Đình M trình bày: Năm 2002, ông tham gia công tác xã hội và giữ chức vụ cán bộ giao thông thuỷ lợi và xây dựng C bản của xã Hải Phúc. Do thời gian đã lâu ông không nhớ được ngày, tháng của năm 2002. UBND xã Hải Phúc có giao cho ông và ông Phạm Xuân H5 (hiện đang mắc bệnh ung thư) xuống giao đất trên thực địa cho gia đình cụ CH và ông H 4. Trách nhiệm của ông xác định từ tim đường đến thổ đất của cụ CH, còn trách nhiệm của ông H5 cắm mốc giới cho gia đình ông H 4. Sau khi bàn giao đất trên thực địa có lập biên bản bàn giao, ông khẳng định chữ ký trong biên bản bàn giao đất đề ngày 05/12/2002 đúng là chữ ký của ông.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/5/2026, người làm chứng ông Bùi Trọng B trình bày: Ông là Trưởng xóm 7 cũ, xã Hải P (nay là xóm PĐ, Xã Hải H). Trong giai đoạn năm 2005, ông đã được ông H 4 mời đến nhà ông T để chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa gia đình cụ CH với gia đình ông H 4. Sau khi thống nhất diện tích và số đo trên thực địa, đã nhờ ông viết hộ giấy chuyển nhượng đất, có chữ ký của ông và những người nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng đất. Đến nay, ông được xem lại giấy nhượng đất đề ngày 11/11/2005, ông khẳng định đúng biên bản và chữ ký trong biên bản là do ông viết. Đối với việc nhà mái tôn của gia đình ông H 4 làm lấn ra đường dong của thôn, ông có biết nhưng không biết lấn ra bao nhiêu m^2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11 tại phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Nguyên đơn đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan đứng về phía bị đơn không tham dự phiên toà, không gửi văn bản nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Áp dụng Điều 691, 692, 693, 695, 705 Bộ luật Dân sự năm 1995. Áp dụng Điều 129, 116, 117, 118, 119, 408, 500, 501, 502, 503, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu câu khởi kiện của ông Đỗ Văn S. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn S với ông Đỗ Văn H3 và bà Phạm Thị L lập năm 2020 là hợp pháp. Công nhận ông Trần Văn S và bà Trần Thị V có quyền sử dụng 173m^2 đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa 186, tờ bản đồ số 137, Xã Hải H. Hủy một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, tặng cho quyền thừa kế di sản của cụ CH, cụ Lụt cho ông T đối với phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông H 4, bà L.

Các đương sự phải nộp án phí 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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Phạm Thị L vắng mặt lần 2 không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan gồm: Bà Trần Thị V vắng mặt nhưng có người đại diện theo uỷ quyền có mặt, bà Lã Thị N (tức C), bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Ch, ông L2 Văn H đại diện UBND Xã Hải H và ông Phạm Mạnh H đại diện theo uỷ quyền của Văn phòng đăng ký đất đai Nam Định có ý kiến hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan còn lại vắng mặt lần thứ 2 không có lý do; những người làm chứng là ông Đỗ Văn C, ông Phạm Hồng Q1, ông Bùi Trọng B và ông Đặng Đình M đã có lời khai xin vắng mặt. Do đó Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự, người làm chứng

nêu trên là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ông Đỗ Văn S khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà V với ông Đỗ Văn H3 và bà Phạm Thị L theo "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ký năm 2020. Các bên thực hiện giao dịch tại xã Hải Phúc (nay là Xã Hải H). Đây là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Bị đơn có địa chỉ cư trú tại Thôn PĐ, Xã Hải H, tỉnh Ninh B. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 11- Ninh B.

[3] Về nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn.

[3.1] Về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo lời trình bày của nguyên đơn ông Đỗ Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan bà Trần Thị V thì năm 2020, ông S, bà V có nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 137 (tờ 19 xã Hải Phúc cũ) và tài sản trên đất có vị trí tại Thôn PĐ, Xã Hải H, tỉnh Ninh B của ông Đỗ Văn H3 và bà Phạm Thị L với giá 2.600.000.000đ (Hai tỷ sáu trăm triệu đồng), đất có nguồn gốc do ông H 4, bà L nhận chuyển nhượng của gia đình cụ Nguyễn Thị CH (tức Lụt) vào năm 2002 và năm 2005 (chưa làm thủ tục sang tên). Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh gồm: Hợp đồng chuyển nhượng giấy tờ đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/3/2020 (bản gốc), 01 đơn xin chuyển quyền sử dụng đất và nhà ở đề ngày 24/3/2020 (viết tay - bản gốc), 01 giấy chuyển nhượng nhà đất đề ngày 25/3/2020 (viết tay - bản gốc), 01 giấy giao nhận tiền đề ngày 25/03/2020 (viết tay - bản gốc), 01 biên bản giao đất thực địa đề ngày 05/12/2002 có xác nhận của UBND xã Hải P (bản chính), 01 đơn đề nghị của cụ CH, có xác nhận của UBND xã Hải P (bản chính), 01 giấy bán đất của cụ CH và các con đề ngày 11/11/2005 (viết tay - bản gốc), 02 đơn xác nhận của ông Nguyễn Văn T đã chuyển nhượng đất cho ông H 4, bà L (viết tay - bản gốc). Bị đơn, bà Phạm Thị L công nhận các tài liệu, chứng cứ do ông S giao nộp cho Tòa án. Việc bà L, ông H 4 và các con ký giấy chuyển nhượng đất cho ông S là do vay tiền của ông S và các khoản ghép nợ của anh chị em của ông S để chữa bệnh cho ông H 4. Để tạo lòng tin nên gia đình bà đã viết giấy chuyển nhượng đất cho ông S. Nay bà đề nghị bác đơn khởi kiện của ông S, bà đề nghị được trả số tiền vay gốc của ông S là 1.192.000.000đ.

[3.2] Xét ý kiến của bị đơn bà Phạm Thị L thì thấy. Mặc dù bà L cho rằng chỉ vay tiền viết giấy chuyển nhượng đất để tạo lòng tin nhưng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ đều thể hiện bà L, ông H 4 và các con của bà L, ông H 4 cùng ký vào mục chuyển nhượng nhà đất gồm giấy chuyển nhượng đất, giấy nhận tiền…không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện vay tiền hoặc việc ký văn bản chuyển nhượng đất bị ép buộc. Các lời khai của những người làm chứng gồm: Ông Phạm Hồng Q1, ông Lưu Thế L2 đều chứng kiến việc chuyển nhượng đất,

viết giấy giao tiền là tự nguyện. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà L.

[3.3] Về yêu cầu hủy thửa đất số 247 tờ bản đồ số 137 (tờ 19 xã Hải Phúc cũ) diện tích 125m^2 (đất ONT) thì thấy. Tại biên bản giao đất trên thực địa và đơn đề nghị của cụ CH thể hiện. Năm 2002, ông H 4, bà L nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 186 của cụ CH. Tuy nhiên, trên bản đồ số và trên sơ đồ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T ngày 20/02/2024 thì lại có thêm thửa đất số 247 diện tích 125m^2, đúng với vị trí nhận chuyển nhượng của ông H 4, bà L. Nếu cộng diện tích thửa 186 và thửa 247 thì không khớp với diện tích thửa 186 của Bản đồ địa chính năm 1999 xã Hải Phúc cũ, cũng như sơ đồ đo vẽ trên hiện trạng. Tại Công văn phúc đáp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hải Hậu và UBND Xã Hải H đều có nội dung thửa đất số 247 được tách ra từ thửa đất số 186, tờ bản đồ số 19 xã Hải Phúc cũ. Tuy nhiên, qua kiểm tra thửa đất số 186 chưa làm thủ tục tách thửa đất đối với thửa đất số 247 nêu trên. Tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ CH, cũng chưa ghi vào mục đăng ký biến động tách thửa.

Ngoài ra, Văn phòng đăng ký đất đai Nam Định cũng trình bày: Tại bản đồ địa chính xã Hải Phúc năm 1999 ghi thửa đất số 186, tờ bản đồ số 19, diện tích 1390m^2, trong đó có 220m^2 đất vườn do Uỷ ban quản lý. Tuy nhiên, tại trang 3 giấy chứng nhận được in theo bản đồ số hoá đã chỉnh lý thửa đất số 247 diện tích 125m^2 là một phần của thửa 186, tờ bản đồ 19. Do trước đây bản đồ ở các xã qua các thời kỳ là bản đồ dạng giấy và được số hoá, công tác chỉnh lý bản đồ địa chính trong giai đoạn trước không được cập nhật thường xuyên, nguồn bản đồ địa chính đã chỉnh lý của Chi nhánh hiện nay hầu hết sao từ các xã. Việc đăng ký biến động do nhận thừa kế chọn thửa thì không tiến hành đo đạc hiện trạng thửa đất.

Từ phân tích nêu trên Hội đồng xét thấy. Thửa 247 không có hồ sơ tách thửa, việc có thêm thửa 247 trên sơ đồ là sai sót trong quá trình lập bản đồ địa chính. Tên thửa đất không phải là quyết định hành chính cá biệt nên Hội đồng xét xử không phải huỷ. Do đó, cần kiến nghị C quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục huỷ bỏ thửa 247 theo thủ tục hành chính là phù hợp.

[3.4] Về yêu cầu hủy một phần văn bản phân chia di sản thừa kế đối với diện tích 173m^2 đất tại thửa 186 thì thấy: Theo lời khai của bị đơn bà Phạm Thị L, ông Đỗ Văn H3 (tại C quan điều tra khi ông H 4 còn sống), ông Nguyễn Văn T, ông Đặng Đình M, ông Bùi Trọng B. Cụ CH và ông T đã chuyển nhượng đất cho ông H 4, bà L 02 lần. Lần 1. Ngày 05/12/2002, chuyển nhượng diện tích 125m^2, chiều rộng 5, dài 25m. Lần 2. Ngày 11/11/2005, tiếp tục chuyển nhượng cho ông H 4, bà L diện tích 48m^2, chiều rộng 2m, dài 24m. Tổng diện tích 02 lần chuyển nhượng là 173m^2. Tài liệu, chứng cứ để chứng minh là 02 biên biên giao nhận đất và giấy nhượng đất có ghi ngày, tháng năm như trên. Hai văn bản đều có chữ ký của bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng. Văn bản năm 2002 có xác nhận của UBND xã Hải Phúc. Văn bản năm 2005, có xác nhận của ông Bùi Trọng B là xóm Trưởng. Sau khi cụ Lụt (tức CH) chết. Ngày 15/12/2023, các con của cụ

CH, cụ Lụt lập Văn bản phân chia di sản thừa kế tặng cho toàn bộ thửa đất số 186, trong đó có đất đã chuyển nhượng cho ông H 4, bà L là không đúng quy định của pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông H 4, bà L. Do vậy, đến nay ông Đỗ Văn S có yêu cầu huỷ Văn bản phân chia di sản thừa kế đối với phần đất 173m^2 là có căn cứ.

[4] Về diện tích đất chuyển nhượng: Các tài liệu trong hồ sơ thể hiện cụ CH (Lụt) và ông T chuyển nhượng cho ông H 4, bà L tổng diện tích là 173m^2 đất. Trong quá trình làm việc tại C quan điều tra Công an tỉnh Nam Định cũ (BL số 259, 260) và Toà án. Ông T cho rằng gia đình ông chỉ chuyển nhượng cho ông H 4, bà L 140m^2. Tuy nhiên, các giấy chuyển nhượng đất cho gia đình ông H 4 đều có chữ ký của ông T thể hiện là chuyển nhượng 173m^2, đến nay ông T không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh, gia đình ông chỉ chuyển nhượng 140m^2, không phải là 173m^2 đất. Do đó, cần công nhận diện tích đất cụ CH, ông T chuyển nhượng là 173m^2 trong đó phải đảm bảo điều kiện tách thửa tối thiểu đối với diện tích đất ở cho các đương sự. Vị trí đất được giới hạn bởi các điểm 2',3',4',5',2' trên sơ đồ kèm theo bản án là phù hợp.

[5] Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua các lần chuyển nhượng thì thấy:

[5.1] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2002 diện tích 125m^2 giữa vợ chồng ông H 4 với cụ CH, ông T thì thấy, hợp đồng đã được lập thành văn bản, có đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời còn là biên bản bàn giao đất trên thực địa đã được UBND xã Hải P ký chứng thực nên là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Đối với hợp đồng chuyển nhượng năm 2005, diện tích 48m^2, các bên đã lập hợp đồng, nhưng hợp đồng chưa được C quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực nên đã vi phạm hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 705 Bộ luật Dân sự năm 1995. Tuy nhiên, cả 02 hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán xong, đã nhận bàn giao đất và xây dựng công trình kiên cố; quản lý, sử dụng L tục từ năm 2002, 2005 đến nay; mặc dù gia đình cụ CH, ông T ở liền kề nhà nhưng không có ý kiến hay tranh chấp gì. Theo hướng dẫn tại điểm b3, tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao hướng dẫn pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình đã quy định: *"Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị C quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng"*. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2002, 2005 giữa vợ chồng ông H 4 với cụ CH, ông T có C sở công nhận hiệu lực của hợp đồng.

[5.2] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập năm 2020 giữa ông S với vợ chồng ông H 4, bà L thì thấy, hợp đồng đã được lập thành văn bản, có đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất. Các tài liệu, chứng cứ thể hiện, ông S đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng đất cho ông H 4, bà L là 2.600.000.000đ (BL 37). Hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực nên có vi phạm về hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015: "*2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*".

Do hợp đồng chuyển nhượng đất giữa gia đình ông H 4 với gia đình cụ CH được công nhận nên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông S với vợ chồng ông H 4, bà L cũng có hiệu lực là đúng quy định của pháp luật.

[6] Quá trình giải quyết vụ án, ông T cho rằng ông H 4, bà L đã xây dựng nhà lấn chiếm sang đất của ông hơn 1m chiều rộng là không có C sở chấp nhận. Bởi lẽ, ngày 05/5/2025, Toà án đã tiến hành thẩm định đo vẽ trên thực địa. Kết quả diện tích đất ông H 4, bà L xây dựng trùng khớp với diện tích đất được bàn giao trên thực địa năm 2002. Phần diện tích đất còn lại là 1170m^2 – 173m^2 = 997m^2 của ông T vẫn đảm bảo. Ngoài ra, bà L trình bày, khi nhận chuyển nhượng đất còn thiếu tiền, ông T lại cho rằng bà L mượn riêng của ông 20.000.000đ chưa trả. Toà án đã yêu cầu ông T làm đơn yêu cầu độc lập để đòi trị giá tiền đất lấn chiếm và tiền cho bà L mượn, nhưng ông T không làm đơn, không tham gia các buổi làm việc do Toà án triệu tập. Tuy nhiên, như phân tích ở trên, gia đình bà L không xây dựng đất lấn chiếm sang phần đất của ông T nên sau này, nếu ông T, bà L có tranh chấp về kiện đòi lại tài sản cho mượn thì sẽ được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

[7] Kết quả xem xét thẩm định trên thực địa xác định, ông H 4, bà L có xây dựng công trình nhà lợp tôn ra đường dong của thôn do UBND Xã Hải H quản lý diện tích 45,5m^2. Tại phiên tòa ông Đỗ Văn S trình bày, nếu được giao nhà đất cho ông sở hữu, sử dụng nếu công trình nhà lợp tôn Toà án xác định có xây dựng ra đường dong thôn ông sẽ tự có trách nhiệm tháo dỡ, trả lại mặt bằng cho xã. Do vậy, cần kiến nghị UBND Xã Hải H xử lý công trình vi phạm theo thẩm quyền.

Ngoài ra, ông H 4, bà L còn xây công trình tạm diện tích 14m^2 sang phần đất của ông Nguyễn Văn T. Nay ông S, bà V được giao đất và công trình có trách nhiệm tháo dỡ nhà tạm để trả lại diện tích đất cho ông T là phù hợp.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo đạc đất và định giá tài sản, ông S tự nguyện nộp toàn bộ chi phí tố tụng, không đề nghị giải quyết nên không xem xét.

[9] Về án phí: Nguyên đơn phải nộp án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận. Bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định

của pháp luật.

[10] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 691, 692, 693, 695, 705 Bộ luật Dân sự năm 1995

Căn cứ Điều 129, 116, 117, 118, 119, 408, 500, 501, 502, 503, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Điều 34, Khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn S về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn S với ông Đỗ Văn H3 và bà Phạm Thị L và yêu cầu huỷ một phần Văn bản phân chia di sản thừa kế tặng cho quyền thừa kế ngày 15/12/2023.

2. Hủy một phần Văn bản phân chia di sản thừa kế tặng cho quyền thừa kế ngày 15/12/2023 giữa bà Nguyễn Thị Mùi, bà Nguyễn Thị Hợi, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H13 đối với một phần thửa đất số 186, tờ bản đồ số 19 Xã Hải H cũ (nay là tờ bản đồ số 137 Xã Hải H) trong tổng số 1170m^2 (gồm đất ODT 315m^2, đất CLN 245m^2, đất NTS 610m^2) tại Thôn PĐ, Xã Hải H, tỉnh Ninh B.

3. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2020 giữa ông Đỗ Văn S và ông Đỗ Văn H3, bà Phạm Thị L là hợp pháp.

Công nhận ông Đỗ Văn S và bà Trần Thị V có quyền sử dụng 173m^2 đất và tài sản gắn liền với đất trong đó (loại đất 60m^2 ONT; 113m^2 đất CLN) thuộc thửa số 186, tờ bản đồ số 19 Xã Hải H cũ (nay là tờ bản đồ số 137 Xã Hải H), có vị trí tại Thôn PĐ, Xã Hải H, tỉnh Ninh Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 233386 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Nam Định cấp ngày 20/02/2024 đứng tên ông Nguyễn Văn T. Đất có các cạnh được giới hạn bởi các điểm mốc 2',3',4',5',2' (Ký hiệu S2) trên sơ đồ kèm theo bản án.

4. Về nghĩa vụ bàn giao:

- Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị L, anh Đỗ Văn H5, anh Đỗ Văn H6 phải bàn giao diện tích, ranh giới đất cho ông S, bà V quản lý, sử dụng theo đúng quyết định của Bản án.

- Buộc ông Nguyễn Văn T phải có nghĩa vụ bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 233386 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Nam Định cấp ngày 20/02/2024 đứng tên ông Nguyễn Văn T, để ông Đỗ Văn S, bà

Trần Thị V làm thủ tục tách thửa, sang tên. Sau đó có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T.

5. Ông Đỗ Văn S và bà Trần Thị V được giao đất và công trình xây dựng trên đất có trách nhiệm:

- Tháo dỡ 01 dại tôn, để trả lại đất cho UBND Xã Hải H diện tích 45,5m^2, được giới hạn bởi các điểm mốc A,2,B,4',3',A trên sơ đồ kèm theo bản án.

- Tháo dỡ công trình tạm, để trả lại đất cho ông Nguyễn Văn T diện tích 14m^2, đất được giới hạn bởi các điểm 5',4',C trên sơ đồ kèm theo bản án.

6. Không chấp nhận hủy thửa đất số 247 tờ bản đồ số 137 (tờ 19 xã Hải Phúc cũ) diện tích 125m^2 (đất ONT). Kiến nghị C quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục huỷ bỏ thửa đất 247, tờ bản đồ số 19 xã Hải P cũ (nay là tờ bản đồ số 137 Xã Hải H), có vị trí tại Thôn PĐ, Xã Hải H, tỉnh Ninh Bình theo thủ tục hành chính vì có sai sót trong việc tách thửa và lập bản đồ địa chính.

7. Ông Đỗ Văn S và bà Trần Thị V có nghĩa vụ L hệ với C quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án. Ông Nguyễn Văn T có quyền L hệ với C quan có thẩm quyền cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

8. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a Khoản 3 Điều 27 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 Đỗ Văn S phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0000354 ngày 28/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự H6ện Hải Hậu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11- Ninh B); biên lai thu tiền số 0000388, ngày 14/8/2025 và biên lai thu tiền số 0003845, ngày 25/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình. Ông S được nhận lại 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng).

- Bà Phạm Thị L phải nộp 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

9. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt bản án hợp lệ.

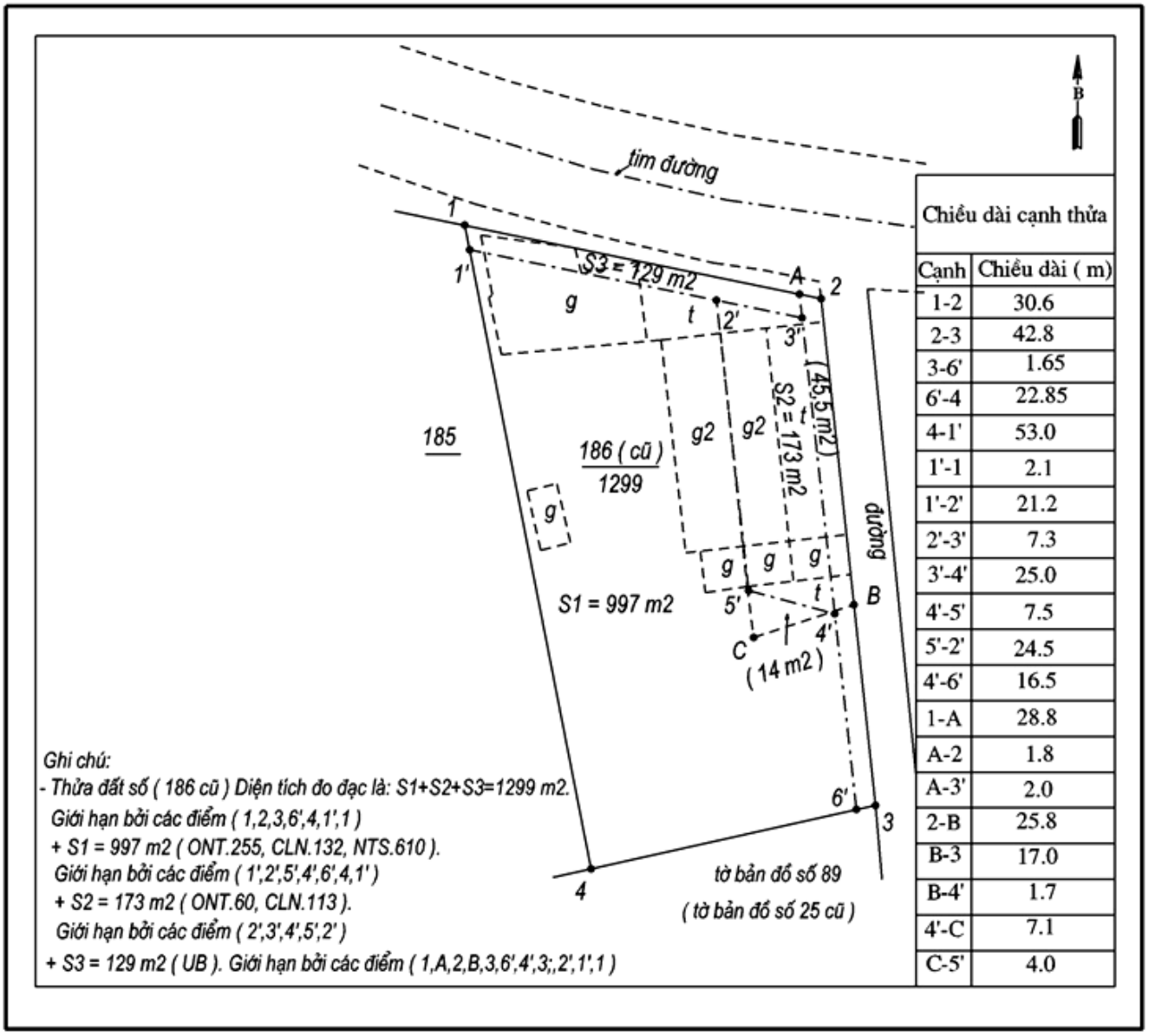
Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các Điều 6,7,8 và 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Ninh B;
- VKSND Khu vực 11;
- THADS tỉnh Ninh B;
- UBND Xã Hải H;
- Đương sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

Nguyễn Văn Đính

SƠ ĐỒ CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
(Kèm theo Bản án số 257/2026/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11- Ninh B)



Chiều dài cạnh thửa	
Cạnh	Chiều dài (m)
1-2	30.6
2-3	42.8
3-6'	1.65
6'-4	22.85
4-1'	53.0
1'-1	2.1
1'-2'	21.2
2'-3'	7.3
3'-4'	25.0
4'-5'	7.5
5'-2'	24.5
4'-6'	16.5
1-A	28.8
A-2	1.8
A-3'	2.0
2-B	25.8
B-3	17.0
B-4'	1.7
4'-C	7.1
C-5'	4.0

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND Khu vực 11;
- THADS tỉnh Ninh B;
- UBND Xã Hải H;
- Đương sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

Nguyễn Văn Đính