

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

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

Bản án số: 57/2025/DS-PT
Ngày: 04-9-2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Lại Văn Tùng

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn San

Ông Nguyễn Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lan Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Bích Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 05 năm 2025 về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Ninh Bình) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 134/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị H, sinh năm 1975; Nơi thường trú: Tổ G, khu H, phường C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh (nay là Tổ G, khu H, phường Q, tỉnh Quảng Ninh);

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Lê Văn T, sinh năm 1973 và bà Đồng Thị B, sinh năm 1974; Cùng nơi thường trú: Xóm F, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định (nay là xóm F, xã N, tỉnh Ninh Bình);

Chỗ ở hiện nay: Số nhà B, P, Thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai (nay là số nhà B, P, xã B, tỉnh Lào Cai);

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1959; Nơi cư trú: Xóm A, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định (nay là xóm A, xã Q, tỉnh Ninh Bình);

2. Bà Trần Thị C, sinh năm 1962; Nơi cư trú: Xóm H, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định (nay là xóm H, xã C, tỉnh Ninh Bình);

3. Ông Trần Ánh D, sinh năm 1968; Nơi thường trú: Đ, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định (nay là Đông Trung B1, xã C, tỉnh Ninh Bình);

4. Bà Trần Thị D1, sinh năm 1971; Nơi thường trú: Xóm G, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định (nay là xóm E, xã C, tỉnh Ninh Bình);

5. Chị Trần Thị H1, sinh năm 1981; Nơi thường trú: Xóm H, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định (nay là xóm H, xã C, tỉnh Ninh Bình);

6. Anh Trần Mạnh T2, sinh năm 1995; Nơi thường trú: Tổ C, khu A phường C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh (nay là tổ C, khu A, phường C, tỉnh Quảng Ninh);

7. Chị Trần Thị Hà G, sinh năm 1998; Nơi thường trú: Tổ G, khu H, phường C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh (nay là tổ G, khu H, phường Q, tỉnh Quảng Ninh);

8. Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1950; Nơi thường trú: Tổ C, Phường T, thành phố T, tỉnh Ninh Bình (nay là tổ C, phường Y, tỉnh Ninh Bình).

9. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1957; Nơi thường trú: Xóm H, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định (nay là xóm H, xã C, tỉnh Ninh Bình);

10. Anh Trần Tuấn A, sinh năm 1995; Nơi thường trú: Đ, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định (nay là Đông Trung B1, xã C, tỉnh Ninh Bình);

11. Anh Trần Văn T3, sinh năm 1987; Nơi thường trú: Đ, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định (nay là Đông Trung B1, xã C, tỉnh Ninh Bình);

12. Chị Trần Thị Kim N, sinh năm 1989; Nơi thường trú: Xóm A, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định (nay là xóm A, xã C, tỉnh Ninh Bình);

- *Người kháng cáo:* Vợ chồng ông Lê Văn T và bà Đồng Thị B là bị đơn trong vụ án.

Tại phiên toà phúc thẩm: Bà H, ông T, bà B có mặt. Bà C1, anh T3, chị N, anh Tuấn A, bà T1, bà C, ông D, bà D1, chị H1, anh T2, chị G và ông Q vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn bà Phạm Thị H trình bày:

Năm 2008, gia đình bà Phạm Thị H, ông Trần Tuấn D2 có mua diện tích đất của ông Phạm Văn Q với giá 40.000.000 đồng. Nguồn gốc của mảnh đất này là do ông Q mua của gia đình ông Lê Văn T, bà Đồng Thị B. Do ông Q với vợ chồng

ông T và bà B chưa làm thủ tục sang tên nên giữa vợ chồng bà H với ông Q và vợ chồng ông T bà B thống nhất vợ chồng bà H ký hợp đồng trực tiếp với vợ chồng ông T bà B. Ngày 18-4-2008 vợ chồng bà H và vợ chồng ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, gia đình ông D2, bà H đồng ý nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 321 tờ bản đồ số 02 (nay là thửa 184 tờ bản đồ số 28, bản đồ xã N năm 2010 chỉnh lý năm 2020); tại địa chỉ: Xóm F, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định từ ông Lê Văn T, bà Đồng Thị B. Diện tích nhận chuyển nhượng là 85 m² (trong đó đất ở là 60 m², đất vườn là 25 m²). Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp nhà ông T còn lại đang sử dụng có số đo 17m; phía Nam giáp phần đất nhà ông C2 có số đo 17m; phía Tây giáp đường W có số đo 5m; phía Đông giáp sông Đ có số đo 5m; tại địa chỉ: Xóm F, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định. Hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng theo giá ông Q bán cho bà H là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng này đã được chứng thực bởi chủ tịch UBND xã N ngày 18-4-2008 và cũng đã được chính quyền địa phương đo giao đất. Trong hợp đồng cũng đã nêu rõ rằng bên chuyển nhượng là gia đình ông Lê Văn T, bà Đồng Thị B phải giao đủ diện tích thửa đất đúng hiện trạng cho gia đình bà Phạm Thị H, ông Trần Tuấn D2 cùng giấy tờ có liên quan về quyền sử dụng đất khi hợp đồng có hiệu lực. Sau khi kí hợp đồng gia đình bà H đã quản lý và trồng cây trên diện tích đất nhận chuyển nhượng do ông Q xây hàng gạch xác định mốc giới với đất ông T còn lại. Khi đó ông T cũng đã ký tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất để làm thủ tục tách thửa nhưng do lúc đó gia đình ông T bà B chưa được cấp giấy chứng nhận nên không làm được. Tuy nhiên đến năm 2020 khi gia đình ông T bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông T bà B vẫn không làm thủ tục tách đất cho gia đình bà. Từ đó đến nay bà Phạm Thị H đã yêu cầu nhiều lần với gia đình ông Lê Văn T, bà Đồng Thị B làm thủ tục tách đất theo hợp đồng hai bên đã kí kết nhưng gia đình ông T vẫn không cho bà Phạm Thị H được tách sổ nên bà Phạm Thị H không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mảnh đất trên; làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của gia đình bà H. Ngày 24-5-2021 ông Trần Tuấn D2 là chồng bà H đã chết. Vì vậy, nay bà Phạm Thị H làm đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng xem xét giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H, ông Trần Tuấn D2 và ông Lê Văn T, bà Đồng Thị B và công nhận quyền sử dụng hợp pháp của bà Phạm Thị H với diện tích đất đã mua nói trên.

* Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Lê Văn T trình bày: Ông xác nhận có chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất dài 5m mặt đường cho ông Phạm Văn Q, sinh năm 1950 ở thành phố N, tỉnh Ninh Bình với giá là 17.000.000 đồng (Mười bảy triệu đồng), hai bên đã viết tay với nhau và có chính quyền địa phương chứng kiến, đo đạc. Sau đó ông và ông Q làm hợp đồng với nhau là 40.000.000 đồng nên ông Q còn thiếu của gia đình ông là 23.000.000 đồng. Diện tích đất này đang do gia đình bà H quản lý sử dụng. Quan điểm của phía bị đơn là không bán nữa mà sẽ có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 17 triệu đồng cho ông Q. Vợ chồng ông không liên quan gì đến bà H, ông D2

nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H. Về hợp đồng bà H cung cấp ông không ký vào hợp đồng nhưng ông không yêu cầu giám định chữ ký. Hiện nay ông không có giấy tờ gì cung cấp cho tòa án.

* Tại phiên tòa bị đơn bà Đồng Thị B là vợ ông Lê Văn T không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án nhưng quan điểm của bà B trong bản tự khai nộp cho Tòa án xác nhận chồng bà là ông Lê Văn T bán mảnh đất cho ông Q nhưng không bàn bạc với bà, còn bà không biết và không liên quan gì tới gia đình bà Phạm Thị H. Nay bà không bán phần đất này nữa.

* Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Q vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt) nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông Q trình bày: Ông mua diện tích đất trên của vợ chồng ông T bà B với giá 17.000.000 đồng (mười bảy triệu đồng) vào năm 2004 và ông đã thanh toán đủ số tiền này cho ông T bà B. Đến ngày 21-3-2004 thì đại diện Ủy ban nhân dân xã N có đến thực địa để đo đạc và bàn giao đất cho ông Q do đó ông là chủ sở hữu hợp pháp của mảnh đất. Sau đó bốn năm vào năm 2008 thì mảnh đất tăng giá theo giá thị trường nên ông bán mảnh đất đó cho bà H, ông D2 với giá là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng), ông D2 bà H đã thanh toán đủ tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) cho ông Q. Do ông T, bà B chưa làm thủ tục sang tên cho ông Q tại chính quyền nên các bên thống nhất để vợ chồng ông T, bà B và bà H, ông D2 làm hợp đồng trực tiếp với nhau tại Ủy ban nhân dân xã N. Nay ông nhất trí đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà B và bà H, ông D2 đã ký kết và được Ủy ban nhân dân xã N xác nhận. Ông không còn liên quan gì nữa.

* Tại phiên tòa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T1, bà Trần Thị C, ông Trần Ánh D, bà Trần Thị D1, chị Trần Thị H1, bà Nguyễn Thị C1, anh Trần Văn T3, chị Trần Thị Kim N, anh Trần Tuấn A, chị Trần Thị Hà G và anh Trần Mạnh T2 vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt) nhưng trong quá trình giải quyết vụ án đều có quan điểm: Do ông Trần Tuấn D2 chết ngày 24-5-2021, bố đẻ của ông D2 là ông Trần Văn V chết ngày 04-12-2001 (chết trước ông D2) và mẹ đẻ của ông D2 là bà Lưu Thị Kim C3 ngày 09-01-2022 (Chết sau ông D2) nên phát sinh quyền thừa kế đối với hàng thừa kế của ông D2 tuy nhiên những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan này đều có quan điểm là từ chối nhận di sản và chuyển phần quyền mà mình được hưởng cho bà Phạm Thị H.

* Kết quả xem xét thẩm định của Tòa án thể hiện: Hiện nay trên khu vực đất tranh chấp không có tài sản gì của cả hai bên và kể từ khi chuyển nhượng làm hợp đồng không có thay đổi gì về hiện trạng, tuy nhiên diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu vực bà H nhận chuyển nhượng chỉ còn 68,3m² do trừ diện tích vào hành lang sông và hành lang đường giao thông. Kết quả định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá thị trường là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) trên một mét dài mặt đường tương đương 7.060.000 đồng/m² đất ở, đối với đất vườn là 6.660.000 đồng/m².

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn có quan điểm: Trong hợp đồng chuyển nhượng tổng diện tích đất là 85m² nhưng khi ông T bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu vực bà H nhận chuyển nhượng chiều D bị hụt đi, do vậy tổng diện tích chỉ còn 68,3 m². Nay bà H có quan điểm đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng với diện tích hợp pháp thực tế còn lại là 68,3m² trong đó đất ở là 60m², đất vườn là 8,3m². Đối với phần diện tích đất bị thiếu theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết bà không yêu cầu vợ chồng ông T bà B phải bồi thường gì thêm.

Ông Lê Văn T có quan điểm: Ông bán đất cho ông Q không liên quan gì đến vợ chồng ông D2 bà H nên ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H. Ông không yêu cầu giám định chữ ký trong hợp đồng do bà H cung cấp. Về hợp đồng giữa ông và ông Q ký với giá là 40.000.000 đồng ông không có cung cấp cho Tòa án.

* Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Ninh Bình) đã quyết định: Căn cứ vào Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 6; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H, cụ thể: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Tuấn D2, bà Phạm Thị H với ông Lê Văn T và bà Đồng Thị B đối với một phần diện tích đất phía Nam thổ đất gia đình ông T bà B với tổng diện tích đất chuyển nhượng là 68,3m² (Trong đó đất ở là 60m², đất vườn là 8,3m²) thuộc thửa đất số 231 tờ bản đồ số 02 (Nay là thửa số 184, tờ bản đồ số 28); tại địa chỉ: Xóm F, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

Bà Phạm Thị H được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 68,3 m² thuộc thửa đất số 231 tờ bản đồ số 02 (Nay là thửa số 184, tờ bản đồ số 28); tại địa chỉ: Xóm F, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

Phần đất thuộc thửa đất số 231 tờ bản đồ số 02 (Nay là thửa số 184, tờ bản đồ số 28) có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đất nhà ông T bà B còn lại đang sử dụng có số đo 14,22m; phía Nam giáp phần đất nhà ông C2 có số đo 13,45m; phía Tây giáp đường WB2 có số đo 5m; phía Đông giáp sông Đ có số đo 5m. (Có sơ đồ kèm theo).

Bà Phạm Thị H có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và phải nộp các nghĩa vụ đối với Nhà nước khi làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên ông Lê Văn T và bà Đồng Thị B sang tên bà Phạm Thị H với diện tích, vị trí, thửa đất, tờ bản đồ và tứ cận nêu trên.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và biện pháp đảm bảo thi hành án của các đương sự.

* Ngày 26 tháng 01 năm 2025 vợ chồng ông Lê Văn T và bà Đồng Thị B là bị đơn trong vụ án có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm tuyên hủy Bản án sơ thẩm nêu trên do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trong Bản án là giả mạo chữ ký của vợ chồng ông T, bà B. Đối tượng giao dịch cũng không đúng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi trong hợp đồng đó cũng không phải Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mảnh đất hiện ông T, bà B đang sử dụng và đang cầm Giấy chứng nhận. Ông T, bà B đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh cho thực hiện giám định chữ ký của vợ chồng ông T, bà B trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Tòa án nhân dân huyện đã lấy làm căn cứ xét xử. Việc bà Phạm Thị H khởi kiện là không đúng người và không đúng đối tượng tranh chấp.

* ngày 27 tháng 6 năm 2025 ông Lê Văn T đề nghị Tòa án trung cầu giám định chữ ký, chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 18-4-2008 của ông Lê Văn T và bà Đồng Thị B.

* Tại phiên toà phúc thẩm: Vợ chồng ông Lê Văn T và bà Đồng Thị B vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại Toà án cấp sơ thẩm, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H. Bà Phạm Thị H vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm, không chấp nhận lý do kháng cáo của vợ chồng ông T, bà B đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết giữ nguyên như bản án sơ thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm.

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì thấy rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-4-2008 giữa vợ chồng ông Lê Văn T, bà Đồng Thị B với vợ chồng ông Trần Tuấn D2, bà Phạm Thị H với diện tích 85 m² (trong đó đất ở là 60 m², đất vườn là 25 m²) theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất là 68,3m² tại thửa đất số 321 tờ bản đồ số 02 (nay là thửa 184 tờ bản đồ số 28, bản đồ xã N năm 2010 chỉnh lý năm 2020); ở xóm F, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định (nay là xã N, tỉnh Ninh Bình) là có hiệu lực pháp luật. Căn cứ vào kết quả giám định của phòng K Công an tỉnh N kết luận chữ ký và chữ viết trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-4-2008 là của vợ chồng ông Lê Văn T. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-4-2008 là có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Lê Văn T, bà Đồng Thị B giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị C1, anh Trần Văn T3, chị Trần Thị Kim N, anh Trần Tuấn A, bà Trần Thị T1, bà Trần Thị C, ông Trần Ánh D, bà Trần Thị D1, chị Trần Thị H1, anh Trần Mạnh T2, chị Trần Thị Hà G vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt có lý do, họ không có kháng cáo nên việc xét xử vắng mặt họ không ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của vợ chồng ông Lê Văn T, bà Đồng Thị B làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 272; khoản 1 Điều 273; Điều 276; Điều 279; Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp: Tại đơn khởi kiện bà Phạm Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 231 tờ bản đồ số 02 (Nay là thửa 184, tờ bản đồ số 28); tại địa chỉ xóm F, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định; bị đơn đều đăng ký thường trú tại xã N, huyện N, tỉnh Nam Định. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 – Ninh Bình). Quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Toà án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp.

[4] Về thời hiệu: Trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, các đương sự trong vụ án không ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng Dân sự

[5] Về áp dụng pháp luật: Xét thấy các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2008 là thời kỳ thi hành Bộ luật Dân sự năm 2005 nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 và những quy định liên quan đến giao dịch dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bộ luật Dân sự năm 2005 để xem xét giải quyết và thời điểm đó Luật đất đai năm 2003 đang có hiệu lực pháp luật nên áp dụng Luật đất đai năm 2003 để giải quyết.

[6] Xét nội dung kháng cáo của vợ chồng ông Lê Văn T, bà Đồng Thị B thấy rằng: Về giao kết hợp đồng chuyển nhượng của các bên: Thửa đất số 231 tờ bản

đồ số 02 (nay là thửa số 184, tờ bản đồ số 28); tại địa chỉ xóm F, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định (nay là xã N, tỉnh Ninh Bình) có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T, bà B nên ông T bà B có toàn quyền định đoạt đối với tài sản trên. Năm 2004 vợ chồng ông T bà B đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Phạm Văn Q với giá 17.000.000 đồng. Ông Q đã thanh toán đủ số tiền này cho ông T bà B. Đến ngày 21-3-2004 đại diện Ủy ban nhân dân xã N có đến thực địa để đo đạc và bàn giao đất cho ông Q sử dụng do đó ông Q là chủ sở hữu của mảnh đất. Sau đó đến năm 2008 do không có nhu cầu sử dụng nên ông Q đã chuyển nhượng diện tích đất đã mua cho vợ chồng bà Phạm Thị H và ông Trần Tuấn D2 với giá 40.000.000 đồng. Do việc mua bán giữa ông Q với vợ chồng ông T bà B chưa làm thủ tục tách đất. Vì vậy, giữa ông Q, bà H, ông D2 với vợ chồng ông T, bà B thống nhất làm hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp từ vợ chồng ông T bà B cho vợ chồng bà H, ông D2. Ngày 18-4-2008, giữa vợ chồng bà Phạm Thị H, ông Trần Tuấn D2 và vợ chồng ông Lê Văn T, bà Đồng Thị B đã ký hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất vị trí ở phía nam thửa đất cụ thể: Phía Bắc giáp nhà ông T còn lại đang sử dụng có số đo 17m; phía Nam giáp phần đất nhà ông C2 có số đo 17m; phía Tây giáp đường W có số đo 5m; phía Đông giáp sông Đ có số đo 5m; tại địa chỉ xóm F, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định (nay là xóm F, xã N, tỉnh Ninh Bình). Hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng). Hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực. Hội đồng xét xử thấy: Theo lời trình bày của các đương sự thì thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên tự nguyện lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 18-4-2008 do bà H nộp và được Chủ tịch UBND xã N ký xác nhận. Khi lập hợp đồng các bên có đủ năng lực trách nhiệm dân sự. Theo quy định khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005 cũng quy định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký. Tại bản kết luận số 29/PC09-KLHS ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Phòng K Công an tỉnh N kết luận: Chữ "Lê Văn T" trên mẫu cần giám định (Ký hiệu A) so với chữ viết trên mẫu so sánh (Ký hiệu từ M1 đến M4); Chữ "T, Lê Văn T" trên mẫu so sánh (Ký hiệu M5, M7, M8, M9); Chữ "Lê Văn T" dưới mục "Đương sự" trên mẫu so sánh (Ký hiệu M12); Chữ viết tại mục 5, 9, 12, 15, 16, 17, 18 trên mẫu so sánh (Ký hiệu M11) do cùng một người viết ra. Không giám định chữ ký đứng tên Lê Văn T trên mẫu cần giám định (Ký hiệu A) so với chữ ký đứng tên Lê Văn T trên mẫu so sánh (Ký hiệu từ M1 đến M10, M12) do khác hình dạng. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Lê Văn T trên mẫu cần giám định (Ký hiệu A) so với chữ ký dưới mục "Người khai ký tên" trên mẫu so sánh (Ký hiệu M11) có phải do cùng một người ký ra hay không. Chữ "Bưởi, Đồng Thị B" trên mẫu cần giám định (Ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết đứng tên Đồng Thị B trên mẫu so sánh (Ký hiệu M5, M7, M8, M9, M12, M13) không phải do cùng một người ký, viết ra. Mặc dù bà Đồng Thị B không ký vào bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-4-2008. Theo nội dung án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân

tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 thì việc chuyển nhượng nhà, đất diễn ra từ năm 2004, sau khi mua nhà, đất, ông Phạm Văn Q đã trả đủ tiền 17.000.000 đồng, đến ngày 21-3-2004 thì đại diện Ủy ban nhân dân xã N có đến thực địa để đo đạc và bàn giao đất cho ông Q nhận và sử dụng. Sau đó đến ngày 18-4-2008 ông Q đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà H. Trong khi đó gia đình ông T, bà B vẫn ở trên diện tích đất còn lại, liền kề với nhà bà H. Theo lời khai của ông T sau khi bán đất cho ông Q cũng đã nhận tiền của ông Q. Như vậy, có cơ sở xác định bà B biết có việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông T với ông Q và bà B đã đồng ý, cùng thực hiện nên việc bà B khiếu nại cho rằng ông T chuyển nhượng nhà đất cho ông Q bà không biết là không có căn cứ. Từ những phân tích đánh giá nêu trên thấy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 18-4-2008 là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử nhận định hợp đồng này là có thật và thể hiện ý chí của các bên về việc giao dịch chuyển nhượng đất. Tuy nhiên theo hợp đồng chuyển nhượng này thì diện tích nhận chuyển nhượng là 85 m² (Trong đó đất ở là 60 m², đất vườn là 25 m²) nhưng hiện trạng phần diện tích chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ còn 68,3 m² do trừ diện tích vào hành lang sông và hành lang đường giao thông. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm nguyên đơn bà Phạm Thị H có quan điểm đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng với diện tích hợp pháp thực tế còn lại là 68,3m² (Trong đó đất ở là 60m², đất vườn là 8,3m²). Hội đồng xét xử nhận định đối với diện tích 68,3 m² này là phần hợp pháp đã được cấp giấy chứng nhận nên công nhận phần diện tích này là diện tích chuyển nhượng giữa các bên tham gia hợp đồng là phù hợp.

[7] Về việc hình thức hợp đồng: Hợp đồng đã được Chủ tịch UBND xã N (nay là xã N) ký xác nhận theo quy định của pháp luật nên hợp đồng này là hợp pháp.

[8] Đối với quan điểm của ông Lê Văn T cho rằng gia đình ông có chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất dài 5m mặt đường cho ông Phạm Văn Q, sinh năm 1950 ở thành phố T, tỉnh Ninh Bình với giá là 17.000.000 đồng (Mười bảy triệu đồng), hai bên có viết giấy tờ viết tay và được chính quyền địa phương chứng kiến, đo đạc. Sau đó giữa ông và ông Q làm hợp đồng với nhau là 40.000.000 đồng nên ông Q còn thiếu của gia đình ông là 23.000.000 đồng. Quan điểm của phía bị đơn là không bán đất nữa mà sẽ có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 17.000.000 đồng cho ông Q và vợ chồng ông không liên quan gì đến bà H, ông D2. Hội đồng xét xử thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án tại Biên bản hòa giải ngày 30-11-2022 có mặt bà H, ông T và ông Q thì giữa ông T và ông Q đã xác định vợ chồng ông T, bà B bán diện tích đất nói trên cho ông Q với giá là 17.000.000 đồng (mười bảy triệu đồng) và đã được chính quyền địa phương xuống đo đạc. Mặt khác sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng gia đình bà H đã quản lý sử dụng diện tích đất từ đó cho đến nay. Ông T cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho lời khai của mình. Vì vậy, lời trình bày của ông T là không có căn cứ chấp nhận.

[9] Đối với những người được hưởng thừa kế của ông Trần Tuấn D2 đều có quan điểm là từ chối nhận di sản và chuyển phần quyền mà mình được hưởng cho bà Phạm Thị H là vợ ông D2. Hội đồng xét xử xét thấy quan điểm của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên được chấp nhận.

[10] Đối với phần diện tích đất thực tế bị thiếu so với phần diện tích đất các bên đã ký trong hợp đồng chuyển nhượng là $85\text{m}^2 - 68,3\text{m}^2 = 16,7\text{m}^2$. Tại phiên tòa bà Phạm Thị H có quan điểm bà không yêu cầu vợ chồng ông T, bà B phải thanh toán phần diện tích đất bị thiếu này. Hội đồng xét xử thấy là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật nên chấp nhận. Đối với các tài sản trên đất theo kết quả xem xét thẩm định của Tòa án cho thấy hiện nay trên đất không có công trình gì kiên cố đã xây dựng và các đương sự cũng không yêu cầu gì do đó không đặt ra xem xét giải quyết.

[11] Qua những phân tích nêu trên đã cho thấy những kết luận trong bản án sơ thẩm là hoàn toàn phù hợp với những quy định của pháp luật, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự được pháp luật bảo vệ không bị xâm hại. Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng đúng các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm vợ chồng ông Lê Văn T, bà Đồng Thị B cũng không đưa ra được các chứng cứ và lý lẽ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ và hợp pháp. Vì vậy, kháng cáo của vợ chồng ông Lê Văn T, bà Đồng Thị B không được chấp nhận cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của vợ chồng ông Lê Văn T, bà Đồng Thị B không được chấp nhận nên cần buộc vợ chồng ông T, bà B phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền vợ chồng ông T đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001592 ngày 03-02-2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định sẽ được đối trừ vào số tiền án phí phúc thẩm vợ chồng ông T, bà B phải nộp.

[13] Về lệ phí trưng cầu giám định: Do kết quả giám định đúng là chữ ký và chữ viết của ông Lê Văn T nên cần buộc ông T phải nộp toàn bộ lệ phí trưng cầu giám định là hoàn toàn phù hợp.

[14] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Lê Văn T, bà Đồng Thị B. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 148; khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016; Điều 26, Điều 27, Điều 29 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Giữ nguyên Quyết định bản án sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 21-01-2025 của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - Ninh Bình).

2. Buộc ông Lê Văn T phải nộp số tiền 4.100.000đ (bốn triệu một trăm nghìn đồng) lệ phí trưng cầu giám định. Số tiền này ông T đã thi hành xong.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc vợ chồng ông Lê Văn T và bà Đồng Thị B phải nộp số tiền 300.000đ, nhưng được đối trừ vào số tiền ông T đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ theo biên lai số 0001592 ngày 03-02-2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 11 - Ninh Bình). Vợ chồng ông Lê Văn T, bà Đồng Thị B đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự nguyên đơn, người phải thi hành án dân sự bị đơn có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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:

- Đường sự;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND khu vực 11 - Ninh Bình;
- TAND khu vực 11 - Ninh Bình;
- Phòng THADS khu vực 11 - Ninh Bình;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký)

Lại Văn Tùng

