

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

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

Bản án số: 94/2025/DS-PT

Ngày 02 - 12 - 2025

V/v “Tranh chấp đòi tài sản và
tranh chấp chuyển nhượng quyền
sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Cảnh và ông Vũ Hà Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Hải Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 48/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp đòi tài sản và tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Ninh Bình) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 87/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1961 và bà Lê Thị H, sinh năm 1969. Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị H: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1961; cùng địa chỉ: Xóm A, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là xã X, tỉnh Ninh Bình). Văn bản ủy quyền ngày 18/12/2024; đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Anh Phạm Văn P, sinh năm 1980 và chị Phan Thị M, sinh năm 1982. Người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Văn P: Chị Phan Thị M, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: Xóm F, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là xã X, tỉnh Ninh Bình). Văn bản ủy quyền ngày 19/02/2025; có mặt chị M, vắng mặt anh P.

3. Người kháng cáo: Chị Phan Thị M là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và bản án dân sự sơ thẩm cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án như sau:

Ngày 20 tháng 7 năm 2023, nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích 184m², tại thửa số 93, tờ bản đồ số 12, ở xóm F, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là xã X, tỉnh Ninh Bình), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH106916 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 15 tháng 12 năm 2022, đứng tên ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H với tổng số tiền chuyển nhượng là 2.775.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm bảy mươi lăm triệu) đồng. Cùng ngày anh Phạm Văn P và chị Phan Thị M đã chuyển khoản số tiền 300.000.0000 đồng cho ông T, bà H để đặt cọc.

Ngày 29 tháng 7 năm 2023, nguyên đơn và bị đơn tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích 145m², tại thửa số 214, tờ bản đồ số 12, ở xóm F, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là xã X, tỉnh Ninh Bình), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH106917 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 30 tháng 12 năm 2022, đứng tên ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H với tổng số tiền chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu) đồng. Cùng ngày anh Phạm Văn P và chị Phan Thị M đã chuyển khoản số tiền 125.000.0000 đồng và trả trực tiếp số tiền 75.000.000 đồng (tổng cộng 200.000.000 đồng) cho ông T, bà H để đặt cọc.

Tại mục 2 Điều 3 của cả hai hợp đồng đặt cọc đều ghi nhận: “Trong thời gian đặt cọc bên B (bên nhận đặt cọc - ông T, bà H) cam kết sẽ làm thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Phạm Văn P, chị Phan Thị M; phía bên anh P và chị M cam kết sẽ trả hết tiền cho ông T, bà H”.

Ngày 12 tháng 8 năm 2023, anh Phạm Văn P và chị Phan Thị M đã chuyển khoản trả số tiền 200.000.000 đồng và ngày 30/11/2023, hai bên đã thống nhất chuyển tiền đặt cọc thành tiền mua đất và viết Giấy biên nhận mua đất (đã trả 700.000.000 đồng) và nhận nợ 4.175.000.000 đồng; đồng thời, cam kết một tuần đến 10 ngày trả hết số tiền còn lại. Ngày 05 tháng 12 năm 2023, anh P và chị M đã trả 1.000.000.000 đồng cho ông T, bà H; đồng thời, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phạm Văn P và Phan Thị M. Sau đó, chị M có viết giấy và ký nhận với nội dung: “Em Mừng P1 đã nhận 2 sổ đỏ: Sổ I DK 286323; Sổ II DK 295574”. Đến ngày 13 tháng 12 năm 2023, vợ chồng anh P1, chị M trả tiếp cho ông T, bà H số tiền 2.299.999.996 đồng và còn nợ lại số tiền 875.000.004 đồng. Mặc dù, vợ chồng ông T, bà H rất nhiều lần yêu cầu vợ chồng anh P1 trả số tiền còn nợ lại nhưng vợ chồng anh P1 không trả và đã làm nhà trên 2 thửa đất đứng tên anh P1, chị M.

Quan điểm của các nguyên đơn xác định: Thửa đất số 93 và thửa đất số 214 vẫn nguyên trạng kẹp giữa 2 công trình xây dựng của 2 nhà liền kề là nhà Hoàn M1 và nhà Phúc M2; từ khi chủ cũ (ông Phạm Xuân K) chuyển nhượng cả hai

thừa đất cho vợ chồng nguyên đơn như thế nào thì ông T, bà H chuyển nhượng lại y như vậy cho vợ chồng anh P1 chị M2; diện tích thừa đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp, vợ chồng ông T chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh chị Phúc Mừng như vậy, không có giao dịch, chuyển nhượng cho bất kỳ ai khác. Để đảm bảo quyền lợi các nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc vợ chồng anh Phạm Văn P và chị Phan Thị M thanh toán nốt số tiền nợ còn lại là 875.000.004 đồng, làm tròn 875.000.000 đồng.

Quan điểm của các bị đơn xác định: Ngoài những lần trả tiền, chuyển khoản mà phía nguyên đơn thừa nhận thì ngày 25 tháng 3 năm 2024 (dương lịch), vợ chồng chị M trực tiếp trả bằng tiền mặt cho vợ chồng ông T, bà H số tiền 500.000.000 đồng tại nhà chị M ở xóm F, xã X; khi trả tiền chỉ có vợ chồng chị M và vợ chồng ông T, ngoài ra không có ai biết và làm chứng, giấy biên nhận do anh P, chị M viết làm hai bản, mỗi bên giữ một bản; tuy nhiên giấy biên nhận không có chữ ký nhận tiền của vợ chồng ông T, bà H, vì giấy biên nhận ngày 30/11/2023 (dương lịch) không có chữ ký của ông T, bà H nên vợ chồng chị M không yêu cầu ông T, bà H ký đã nhận số tiền 500.000.000 đồng. Do đất còn thiếu nên vợ chồng chị M trả số tiền 500.000.000 đồng là lần cuối cùng và tin tưởng nhau không cần ký xác nhận nữa; chị M không có chứng cứ khác về việc vợ chồng ông T đã nhận số tiền 500.000.000 đồng ngày 25/3/2024 mà chỉ có giấy biên nhận đã nộp cho Tòa án. Chị M thừa nhận những lần trả tiền trước đây cho vợ chồng ông T, bà H đều được ông T ký xác nhận đã nhận tiền.

Sau khi vợ chồng chị M nhận hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng chị M nói vợ chồng ông T bàn giao đất trên thực địa, ông T có mời cơ quan đo đạc về đo, thời gian cụ thể chị M không nhớ và ông T có nói thiếu một ít đất có thể do hàng xóm lấn sang, hai bên sẽ giải quyết thương lượng với nhau; khi vợ chồng chị M trả thêm 500.000.000 đồng và có nói với vợ chồng ông T là giải quyết như nào thì báo vợ chồng chị trong vòng 02 tháng để gia đình chị M làm nhà; tuy nhiên, vợ chồng ông T không thương lượng, giải quyết gì nên đến tháng 7 năm 2024 gia đình chị M đo đất để xây lán thì phát hiện phần đất mặt đường bị thiếu khoảng 50cm x 30m chiều sâu (khoảng 15m²), vợ chồng chị M đã xây 01 bên tường còn một bên tường dựa vào tường cũ của nhà chị và lợp mái tôn hết toàn bộ hai thửa đất nhận chuyển nhượng để kinh doanh vật liệu xây dựng.

Nay, chị M không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì chị chỉ còn thiếu số tiền 375.000.000 đồng chứ không phải là 875.000.000 đồng, trong khi đất thiếu khoảng 15m². Hiện tại chị M không có giấy tờ gì xác nhận việc vợ chồng chị còn nợ vợ chồng ông T số tiền 375.000.000 đồng và bị đơn đã có đơn phản tố đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T, bà H phải khấu trừ số tiền 500.000.000 đồng trong tổng số tiền 875.000.000 đồng mà bị đơn còn nợ nguyên đơn. Buộc vợ chồng ông T, bà H bàn giao đủ diện tích 329m² đất ở của hai thửa đất số 93 và số 214 cho vợ chồng chị M. Trường hợp không bàn giao

đủ diện tích 329m² đất ở thì vợ chồng ông T phải khấu trừ số tiền chuyển nhượng tương ứng với diện tích đất mà vợ chồng ông T bàn giao thiếu.

Phía nguyên đơn xác định: Việc chị M trình bày đã trả vợ chồng ông T số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 25/3/2024 là không có thực, giấy biên nhận trả tiền là không đúng. Vợ chồng ông T chưa lần nào xuống nhà anh P, chị M lấy tiền bán đất như chị M trình bày. Có hai lần nhận đặt cọc là ngày 20/7/2023 nhận cọc 300.000.000 đồng và ngày 29/7/2023 nhận cọc 200.000.000 đồng. Sau khi lấy sổ đỏ, vợ chồng anh P, chị M chỉ trả một lần tiền mặt là 75.000.000 đồng, chứ không có lần nào khác trả tiền mặt nữa. Mỗi khi chuyển khoản qua Ngân hàng, chị M đều yêu cầu ông phải viết và ký giấy biên nhận đã nhận tiền. Vậy, khoản tiền 500.000.000 đồng rất lớn lại không có chữ ký xác nhận của vợ chồng ông T; nay, ông T xác nhận chưa nhận khoản tiền 500.000.000 đồng.

Quá trình điều tra, xác minh, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 27/3/2025, kết quả thể hiện:

Thửa đất số 93 và thửa đất số 214, tờ bản đồ số 12 lập năm 1995 có diện tích đo đạc thực tế là 334,7 m²; phần ranh giới tranh chấp giữa chị M nhận và ông T, anh H1 nhận là 2,8 m²; phần ranh giới tranh chấp giữa chị M nhận và ông T nhận là 6,9 m². Sau khi mua 02 thửa đất anh P, chị M đã xây nhà xưởng bán vật liệu xây dựng, mái lợp tôn vì kèo, xà gồ sắt, trần thạch cao, nền lát gạch Ceramic 80cm x 80cm, tường xây gạch dày 0,22m; chiều dài 16,5m; cao 3,9m; diện tích xây dựng 286m²; trước xưởng có mái hiên lợp tôn lạnh, trần nhựa diện tích 21,84 m².

Giá đất ở đang tranh chấp là 21.000.000đ/m².

Kết quả thu thập tài liệu chứng cứ tại UBND xã X ngày 04/6/2025 thể hiện: Hai thửa đất số 93 và số 214 liền kề nhau và nằm giữa hai hộ anh P, chị M và anh H1, chị M1 (phía Tây Nam giáp đất anh P, chị M đang sử dụng, phía Đông Bắc giáp đường tỉnh lộ 488, phía Đông Nam giáp đất hộ anh H1, chị M1 đang sử dụng, phía Nam giáp rãnh nước của xóm).

Trước đây vợ chồng ông T, vợ chồng chị M và vợ chồng anh H1 không có tranh chấp về các thửa đất (số 1, số 214) với thửa 94 cũng như thửa 215, các bên sử dụng đất ổn định. Sau khi vợ chồng ông T chuyển nhượng hai thửa đất số 93 và 214 cho vợ chồng chị M đều không có tranh chấp về diện tích, kích thước, chỉ sau khi vợ chồng ông T bàn giao hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị M thì phát sinh tranh chấp về việc thanh toán tiền cũng như nói đến việc thiếu đất, các bên không giải quyết được với nhau về tranh chấp. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh P, chị M thì tổng diện tích hai thửa đất số 93 và 214 là 329m².

Kết quả đo đạc thực tế của thửa đất 93 và 214 là 334,7m² + 2,8m² + 3,61m² = 341,11m². Diện tích đất đo thực tế tăng lên so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 93 và thửa 214 đã cấp cho anh chị Phúc Mừng là

12,11m² (341,11 m² - 329m²) diện tích tăng lên do các đương sự chỉ nhận mốc giới lần ra hành lang lưu không của đường tỉnh lộ 488. Sau khi trừ diện tích lần ra lưu không của đường thì diện tích đất của anh P, chị M là 329m².

Quan điểm của chính quyền địa phương xác định: Việc ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán tiền giữa các bên, địa phương không nắm được; tuy nhiên, quan điểm của địa phương theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì không có căn cứ để chấp nhận việc vợ chồng anh P, chị M đã thanh toán số tiền 500.000.000đ cho vợ chồng ông T bà H. Đề nghị Tòa án căn cứ theo kết quả đo thực tế là 341,11m² trừ đi diện tích tăng lên 12,11m² do các đương sự chỉ nhận mốc giới lần ra hành lang lưu không của đường tỉnh lộ 488, nên diện tích của thửa 93 và 214 sẽ là 329m² theo như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh P, chị M để giải quyết vụ án, kích thước chiều sâu thửa đất 93 và 214 đề nghị lấy theo kích thước của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh P, chị M; tuy nhiên, kích thước phía ngoài giáp mặt đường 488 lại thiếu 0,25m, còn kích thước phía trong giáp rãnh nước đã đúng như kích thước Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh P, chị M. Như vậy, diện tích của anh chị Phúc M2 sẽ là 325m² thiếu đi so với diện tích đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh chị Phúc Mừng là 4m² (329m² - 325m²), theo kết quả định giá đất ở tranh chấp có giá 21.000.000 đồng/m² là phù hợp với giá đất thị trường tại địa phương.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất số 93 và 214 giữa vợ chồng ông T với vợ chồng chị M2 không bàn giao diện tích đất, mốc giới đất trên thực địa nên mới xảy ra tranh chấp. Do vậy, lỗi này thuộc về cả hai bên đương sự, đề nghị Tòa án xác định lỗi của hai bên là như nhau trong việc chuyển nhượng, mỗi bên sẽ phải chịu $\frac{1}{2}$ phần diện tích đất bị thiếu so với Giấy chứng nhận đã cấp cho anh chị Phúc M2 là $4\text{m}^2 : 2 = 2\text{m}^2 \times 21.000.000 \text{ đồng} = 42.000.000 \text{ đồng}$.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Ninh Bình) đã căn cứ các Điều 328, 422, 430, 431, 433, 434, 440, 500 Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 35, 147, 157, 165, 228, 235 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15, Điều 26, Điều 27 của 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H đối với anh Phạm Văn P, chị Phan Thị M: Buộc vợ chồng anh Phạm Văn P, chị Phan Thị M phải có trách nhiệm trả vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất còn thiếu, làm tròn là 875.000.000 đồng (tám trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị Phan Thị M: Buộc vợ chồng

ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H phải thanh toán cho anh Phạm Văn P, chị Phan Thị M số tiền 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng).

Sau khi khấu trừ nghĩa vụ thì vợ chồng anh Phạm Văn P, chị Phan Thị M còn phải thanh toán trả vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H số tiền là 833.000.000 đồng (tám trăm ba mươi ba triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn buộc các đương sự phải chịu chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, xử lý tiền tạm ứng án phí và tuyên quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 03 tháng 7 năm 2025, bị đơn chị Phan Thị M kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Xuân Trường (nay là Toà án nhân dân khu vực 10 - Ninh Bình) và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo người kháng cáo thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét diện tích thực tế của 02 thửa đất mà các bên mua bán so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn thiếu 15m², chứ không phải thiếu 04m² như bản án sơ thẩm xác định; đồng thời, khấu trừ diện tích 15m² đất thành tiền và đề nghị thẩm định, đo đạc lại toàn bộ diện tích 02 thửa đất đang tranh chấp. Ngoài ra, người kháng cáo còn cho rằng đã trả vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H số tiền 500.000.000 đồng; tuy nhiên, khi hai bên giao tiền không có người chứng kiến và bên nhận tiền không ký vào Giấy biên nhận mà chỉ có bên giao tiền ký.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm xác định: Quá trình thụ lý, giải quyết xét xử Thẩm phán; Hội đồng xét xử; Thư ký Tòa án và các đương sự tại cấp phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Hướng giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Xuân Trường (nay là Toà án nhân dân khu vực 10 - Ninh Bình). Án phí dân sự phúc thẩm chị Phan Thị M phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe Kiểm sát viên phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng, nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm; tuy nhiên, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án, đây là vụ án tranh chấp đòi tài sản và tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất

thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Ninh Bình) thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[3] Xét toàn bộ kháng cáo của chị Phan Thị M, Hội đồng xét xử thấy:

[3.1] Thứ nhất, chị Phan Thị M xác định ông T, bà H bán đất cho anh P, chị M thiếu 15m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải thiếu 04m² như cấp sơ thẩm xác định và đề nghị thẩm định lại là không có căn cứ, bởi lẽ: Căn cứ kết quả xem xét thẩm định và kết quả thu thập tài liệu, chứng cứ tại Ủy ban nhân dân xã X (cũ) thể hiện tổng diện tích 02 thửa đất số 93 và 214 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 329m², còn đo thực tế diện tích là 325 (thiếu 04m²). Tại cấp phúc thẩm, chị M không xuất trình được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh diện tích đất còn thiếu là 15m² và tại phiên tòa chị M khai: “Trong quá trình đo đạc, thẩm định tại chỗ chị M và hộ liền kề đều chỉ mốc giới để các thành viên đo đạc”. Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ toàn bộ diện tích 02 thửa đất, cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định. Vì vậy, không có căn cứ để xác định ông T, bà H bán đất cho anh P, chị M thiếu 15m² và yêu cầu thẩm định lại của chị M không có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Thứ hai, chị M cho rằng ngày 25 tháng 3 năm 2025, vợ chồng chị M, anh P đã trả cho vợ chồng ông T, bà H số tiền 500.000.000 đồng nhưng không có chữ ký nhận tiền của ông T, bà H mà chỉ có chữ ký của anh P, chị M. Phía nguyên đơn không thừa nhận bị đơn đã trả số tiền này; tại phiên tòa phúc thẩm, chị M khai quá trình giao nhận tiền không có người chứng kiến và không xuất trình tài liệu, chứng cứ để chứng minh đã trả nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của chị Phan Thị M.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của chị Phan Thị M không được chấp nhận nên chị M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn (chị Phan Thị M); giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Ninh Bình).

Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Phan Thị M phải chịu 300.000 đồng. Đối trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm mà chị M đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000027 ngày 11 tháng 7 năm 2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình để đối trừ khi thi hành án.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật 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:

- Tòa Phúc thẩm TAND tối cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Phòng GDKTTT&THA Tòa án tỉnh Ninh Bình;
- TAND khu vực 10 - Ninh Bình;
- VKSND khu vực 10 - Ninh Bình;
- Phòng THADS khu vực 10 - Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Bộ phận HCTP;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Nguyễn Đức Thủy