

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 09 /2025/DS-PT

Ngày: 16 - 01-2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Tranh chấp lối đi chung; Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu một phần và yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho QSDĐ.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Trưởng.

Các Thẩm phán: Ông Lại Văn Tùng;

Ông Đinh Huy Lưỡng.

-Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thu Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:
Bà Vũ Thị Thanh Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 134/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2025 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Tranh chấp lối đi chung; Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu một phần, yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 93/2025/DS-ST ngày 12-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 146/2025/QĐXXPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2025, giữa:

- Nguyên đơn: Chị Phạm Thị M, sinh năm 1982. Địa chỉ: Xóm Q, xã H, tỉnh Ninh Bình. Xin xét xử vắng mặt.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Luật sư Nguyễn Tiến T, Luật sư Ngô Tiến B – Công ty L4 – Đoàn Luật sư thành phố H. Địa chỉ: P - Đ, phố T, phường Đ, thành phố Hà Nội. Có mặt.

- Bị đơn: Anh Lã Minh Đ, sinh năm 1980 và chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1985. Địa chỉ: Xóm Q, xã H, tỉnh Ninh Bình.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1965 và bà Lâm Thị C1, sinh năm 1968.
Địa chỉ: A thôn H, xã D, tỉnh Lâm Đồng;

2. Ông Lã Đức C2, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1961.
Địa chỉ: 3 Quốc lộ A B, phường B, thành phố Hồ Chí Minh;

3. Ông Lã Thanh Đ1, sinh năm 1945 và bà Đỗ Thị M1, sinh năm 1953. Địa
chỉ: Xóm Q, xã H, tỉnh Ninh Bình;

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà C1, ông C2, bà T1, ông Đ1, bà
M1: là Anh Lã Minh Đ, sinh năm 1980 và chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1985.
Địa chỉ: Xóm Q, xã H, tỉnh Ninh Bình.

4. Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1978. Địa chỉ: Xóm Q, xã H, tỉnh Ninh
Bình; xin xét xử vắng mặt.

5. Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1954. Địa chỉ: Xóm Q, xã H, tỉnh Ninh
Bình. Xin xét xử vắng mặt.

7. Ông Phạm Thành Đ2, sinh năm 1960. Địa chỉ: Xóm Q, xã H, tỉnh Ninh
Bình; xin xét xử vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Ninh Bình. Người đại diện theo pháp luật:
Ông Trần Đức V - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H. Vắng mặt.

* *Người kháng cáo:* Chị Phạm Thị M và anh Nguyễn Văn N, xin xét xử
vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo Bản án sơ thẩm, đơn khởi kiện ngày 27/12/2024; ý kiến của nguyên
đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và các tài liệu trong hồ sơ,
nội dung vụ án tóm tắt như sau:*

- Nguồn gốc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 12, xã H diện tích 645 m² là đất
ông (cha) cho ông Lã Đức C2 và bà Nguyễn Thị Thanh T3 trước năm 1990. Ông
Lã Đức C2 và bà Nguyễn Thị T1, đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất ngày 20/7/1997, được UBND huyện H cấp lại
GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 064281
ngày 29/7/2013.

* *Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất:*

- Lần thứ nhất: Năm 1995, do điều kiện chuyển công tác lên tỉnh Hà Nam
(cũ) nên ông Lã Đức C2 và bà Nguyễn Thị T1 đã chuyển nhượng cho ông Phạm
Văn C, bà Lâm Thị C1 một phần đất (vị trí phía đông thửa đất) diện tích đất
khoảng 310 m², và tài sản trên đất do vợ chồng ông C2 xây dựng gồm nhà
cấp 04, sân bê tông, công trình phụ, các bên đã bàn giao đất trên thực địa. Việc
chuyển nhượng được lập bằng văn bản giấy viết tay và chưa được đăng ký biến
động để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) vợ cho ông Phạm Văn
C, bà Lâm Thị C1.

+ Lần thứ hai: Năm 2000, vợ ông Phạm Văn C, bà Lâm Thị C1 cùng gia đình chuyển vào Lâm Đồng sinh sống nên đã chuyển nhượng lại phần đất, công trình xây dựng cho ông Phạm Văn T2 (là bố đẻ chị Phạm Thị M) với giá 12.800.000 đồng, ông T2 đã thanh toán đủ tiền (nhưng ông T2 xác định giá trị chuyển nhượng đất và tài sản trên đất là 15.000.000 đồng); sau đó ông T2 vợ chồng chị Phạm Thị M- anh Nguyễn Văn N (chị M là con gái ông T2) sử dụng phần đất mà ông T2 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông C. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn C và ông Phạm Văn T2 được lập văn bản giấy viết tay (ngày 04.7.2000 âm lịch) và chưa được đăng ký biến động để cấp GCNQSDĐ.

Quá trình sử dụng đất: Vợ chồng chị Phạm Thị M xây mốc giới quyền sử dụng đất theo hàng rào trồng *cây thuốc dầu và phá dỡ bếp và xây dựng nhà 02 tầng trên đất, phía nam*. Vợ chồng anh N- chị M cũng chỉ sử dụng phần đất trong phạm vi hàng rào do chính vợ chồng chị M xây dựng.

- Phần diện tích đất còn lại khoảng 335 m² (vị trí tây tiếp giáp nhà thờ họ Lã) ông Lã Đức C2 và bà Nguyễn Thị Thanh G lại cho anh ruột là ông Lã Thanh Đ1 và vợ chồng anh Lã Minh Đ, chị Nguyễn Thị L là cháu đích tôn trông coi, sử dụng làm công trình phụ trợ từ đường họ Lã.

Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 12 từ năm 1995 đến năm 2012, sau nhiều lần chuyển nhượng vẫn đứng tên ông Lã Đức C2 và được cấp đổi GCNQSDĐ ngày 29/7/2013.

** Quá trình lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:*

- Ngày 30/10/2013, ông Lã Đức C2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng chị Phạm Thị M - anh Nguyễn Văn N (là cháu họ ông C2) toàn bộ thửa đất số 54, tờ bản đồ số 12, xã Q diện tích 645 m² (trong đó đất ở là 255 m², đất thủy sản là 390 m²) **với giá 80.000.000 đồng. Và vợ chồng chị Phạm Thị M - anh Nguyễn Văn N được cấp GCNQSDĐ số BP650301 ngày 31/10/2013.**

- Ngày 14/6/2022, chị Phạm Thị M - anh Nguyễn Văn N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Lã Minh Đ, chị Nguyễn Thị L tại UBND xã H một phần diện tích đất là **286 m²** (trong đó đất ở là 115 m², đất thủy sản là 171 m²) với giá 200.000.000 đồng, được tách thửa số 302 và **ngày 22/6/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N đã cấp giấy GCNQSDĐ số DD 844542 cho anh Lã Minh Đ, chị Nguyễn Thị L.**

Phần diện tích đất còn của vợ chồng chị Phạm Thị M được tách thửa là 303 diện tích là **lại 359 m²** (trong đó đất ở 149 m², đất thủy sản là 359 m²) và **được đính chính biến động quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/6/2022.**

1. Nguyên đơn chị Phạm Thị M cho rằng:

Chị Phạm Thị M và anh Nguyễn Văn Nghĩa L1 chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 54, tờ bản đồ số 12 xã H diện tích 645,0m² tại xã H, tỉnh Ninh Bình. Vì,

đã được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BP650301 ngày 31/10/2013.

Do sai sót một số thông tin trên GCNQSDĐ nên tháng 02/2022, vợ chồng anh N, chị M đã cho anh Đ mượn sổ đỏ để đính chính sai sót. Khoảng tháng 5/2022, anh Đ mời anh N sang nhà uống rượu với lý do cảm ơn vợ chồng anh N, chị M đã tạo điều kiện cho anh Đ mượn sổ để thực hiện thủ tục đính chính sai sót một số thông tin trên GCNQSDĐ.

Sau khi ăn trưa, nhân lúc anh N đã uống rượu, không được tỉnh táo, lợi dụng việc anh Nghĩa là người ít học (không đọc thông, viết thạo), anh Đ đã dẫn anh N lên UBND xã H nói với anh Nghĩa L1 để ký một số giấy tờ liên quan đến việc *đính chính lỗi sai* nêu trên. Anh N có hỏi anh Đ là có cần chị M về để ký không thì anh Đ trả lời “đính chính nên không cần vợ ký”. Đến UBND xã H, anh Đ đưa anh N lên gặp ông T4 địa chính xã, quá trình làm việc thì ông T4 cũng không giải thích cho anh N đây là ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà chỉ hướng dẫn anh N ký vào các trang của văn bản. Anh N đã tạo điều kiện cho anh Đ mượn sổ để thực hiện thủ tục đính chính sai sót một số thông tin trên GCNQSDĐ. Khoảng tháng 10/2022, anh Đ trả lại cho anh N GCNQSDĐ, do tin tưởng nên anh N nhận mang cất vào tủ; vợ chồng anh N, chị M cũng không kiểm tra lại.

Đến khoảng tháng 8/2023, vợ chồng anh N, chị M yêu cầu anh Đ chặt cây bông đã trồng ở phần đất phía tây nhà ở nhưng anh Đ không đồng ý và nói rằng cây trồng trên đất anh Đ. Chị M lấy sổ đỏ để chứng minh cho anh Đ biết là phần đất đó thuộc quyền sử dụng của nhà chị M thì phát hiện sổ đỏ anh Đ trả cho anh N năm 2022 không phải sổ đỏ cũ mà thay vào đó là sổ đỏ mới, diện tích đất cũng bị thiếu 286m² so với diện tích trước đây.

Ngay sau khi biết được việc này, anh N, chị M đã làm đơn trình báo đến các cấp có thẩm quyền thì được biết: Ngày 14/6/2022, UBND xã H đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng anh N, chị M với vợ chồng anh Lã Minh Đ, chị Nguyễn Thị L. Ngày 22/6/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N đã cấp giấy GCNQSDĐ số DD 844542 cho anh Lã Minh Đ, chị Nguyễn Thị L.

Tuy nhiên, thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, chị M đi làm ở Hà Nội không có mặt tại địa phương, không biết việc chuyển nhượng và không tham gia ký kết vào hợp đồng chuyển nhượng do UBND xã H lập ngày 14/6/2022. Ngoài ra, tại biên bản làm việc ngày 30/5/2024 của TAND tỉnh Nam Định cũ, anh Đ đã trình bày như sau: “Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, chỉ có anh Nguyễn Văn N và vợ chồng anh Lã Minh Đ, chị Nguyễn Thị L; chị Phạm Thị M đi làm ở công ty, không có mặt nên không ký

vào hợp đồng”. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình; khoản 2 Điều 213 và điểm b, điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự thì việc định đoạt tài sản chung của vợ chồng (chuyển nhượng quyền sử dụng đất) phải có sự đồng ý của chị Phạm Thị M. Việc anh N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chung vợ chồng mà không có chữ ký của chị M là vi phạm điều cấm của luật. Bên cạnh đó, anh Đ đã sử dụng thủ đoạn gian dối, lợi dụng lúc anh N không tỉnh táo ký vào hợp đồng chuyển nhượng là không tự nguyện. Ngoài ra, việc giả mạo chữ ký của chị M trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cũng là việc làm trái pháp luật.

Vì vậy, chị Phạm Thị M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2022 do UBND xã H lập. Yêu cầu trả lại diện tích đất là 286 m² cho vợ chồng chị Phạm Thị M.

2. Bị đơn anh Lã Minh Đ, chị Nguyễn Thị L đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Lã Đức C2- bà Nguyễn Thị T1, ông Phạm Văn C- bà Lâm Thị C1, ông Lã Thanh Đ1, bà Đỗ Thị M1 cùng có ý kiến như sau:

Quá trình sử dụng thửa đất 54, tờ bản đồ số 12 vợ chồng ông C2- bà T1 đã xây nhà cấp bốn, sân, công trình phụ tại phần đất phía đông bắc thửa đất, giáp đường xóm; phần đất phía tây thửa đất trồng hoa màu, không xây công trình vật kiến trúc trên đất vì phía bắc phần đất này là Từ đường họ Lã Chi tộc; ở giữa hai phần đất, ông C2 có trồng hàng cây thuốc dầu cao khoảng 50-70cm dọc nam bắc.

+ Năm 1995, vợ chồng ông Lã Đức C2 và bà Nguyễn Thị T1 chuyển nhượng cho vợ chồng Phạm Văn C, bà Lâm Thị C1 khoảng 310m² đất vị trí phía đông (chiều dài giáp đường xóm khoảng 25,5m; chiều rộng phía Nam giáp ngõ 13,4m; chiều rộng phía Bắc giáp đất ông K khoảng 9,5m; khuyết góc T 6,1x3,2m). Khi bàn giao đất cho ông C, ông C2 để lại góc khuyết phía tây bắc vì sợ ông C xây nhà vệ sinh trước Từ đường họ Lã. Khi chuyển nhượng, ông C2 chỉ lập văn bản viết tay, có mô tả vị trí đất nhưng không ghi diện tích, không bàn giao giấy tờ có liên quan vì ông C2 đã kê khai nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ.

Tài sản trên đất chuyển nhượng gồm có nhà cấp bốn, sân bê tông, công trình phụ do ông C2, bà T1 xây dựng. Hiện nay, nhà cấp bốn và phần sân bê tông vẫn còn, gia đình anh N, chị M vẫn đang sử dụng. Sau khi chuyển nhượng, gia đình ông C2, bà T1 chuyển đến sinh sống tại tỉnh Hà Nam; ông C2, bà C1 xây thêm bếp, công trình phụ ở tận cùng phía nam phần đất nhận chuyển nhượng, đối diện nhà chính phía bắc.

- Phần diện tích đất còn lại 335 m² vợ chồng Lã Đức C2 và bà Nguyễn Thị Thanh G cho anh trai là ông Lã Thanh Đ1 và anh Đ, chị L là cháu đích tôn trông coi, sử dụng làm công trình phụ trợ của Từ đường họ Lã. Từ năm 1999, gia đình anh Đ đã xây dựng công trình trần thủy, cột cờ, sân từ đường tại phần đất phía

tây thuộc quyền sử dụng hộ ông C2, giáp phần đất ông C2 đã chuyển nhượng cho ông C.

+ Năm 2000, do nhu cầu chuyển vào Lâm Đồng sinh sống nên vợ chồng Phạm Văn C, bà Lâm Thị C1 đã chuyển nhượng lại phần đất và toàn bộ công trình đã nhận chuyển nhượng và nhận bàn giao từ ông Lã Đức C2 cho ông Phạm Văn T2 với giá 12,8 triệu đồng, ông T2 đã thanh toán đủ tiền cho ông C và bàn giao nhà đất cho ông T2. Sau đó ông T2 cho vợ chồng chị Phạm Thị M- anh Nguyễn Văn N (chị M là con gái ông T2) sử dụng đến nay.

Quá trình ở trên đất, vợ chồng anh N, chị M đã bỏ hàng cây thuốc đầu do vợ chồng ông C2, bà T1 trồng, *xây hàng rào xác định ranh giới quyền sử dụng đất, hàng rào này đã được gia cố lại một lần nữa sau khi anh chị N, chị M hạ giải bép do ông C, bà C1 xây dựng xây lại nhà hai tầng tại phần đất phía nam (trong đó lẫn một phần đất đường giao thông nông thôn do UB quản lý). Từ khi ở trên đất đến nay, vợ chồng anh chị N, chị M cũng chỉ sử dụng đúng phần đất trong phạm vi từ hàng rào do chính vợ chồng chị M xây dựng về phía đông. Phần diện tích đất còn lại (hình chữ L) đã có một phần công trình xây dựng của từ đường họ L2 có từ trước khi gia đình anh N đến ở. Tài sản này ông C2, bà T1 giao anh Đ, chị L là cháu đích tôn dòng họ quản lý, sử dụng.*

Tháng 06 năm 2013, ông Lã Đức C2 về giỗ mẹ, chị Phạm Thị M mang theo bản hợp đồng chuyển nhượng mẫu in sẵn nhưng chưa ghi bất cứ nội dung gì đến gặp ông C2 và nói “*Nhờ B1 ký giúp cháu để cháu làm sổ đỏ*”. Do ông C2 tin tưởng ký hợp đồng trắng chưa ghi nội dung. Khi ký, ông C2 còn nói với chị M: “*Cứ theo mốc giới mua bán thực tế mà làm*”. Khi ký hợp đồng, bà T1 vợ ông C2 không có mặt, không ký hợp đồng; ông C2 cũng không bàn giao bất cứ giấy tờ gì cho vợ chồng anh N, chị M. Thực tế, ông C2 không chuyển nhượng đất cho chị M- anh N nhưng biết việc ông C chuyển nhượng cho ông T2, ông T2 cho con gái nên đã đồng ý ký cho chị M.

Năm 2022, ông Lã Đức C2 - bà Nguyễn Thị Thanh L3 thủ tục sang tên phần đất còn lại cho anh Lã Minh Đ là cháu đích tôn để giữ đất cha ông, xây dựng công trình thờ cúng thì phát hiện vợ chồng anh N, chị M được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ số BP 650301 ngày 31/10/2013 đối với toàn bộ diện tích đất 645m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/10/2013, hợp đồng *chỉ đúng chữ ký của ông C2*; chữ ký của anh N, chị M, bà T1 đều không đúng.

Ngay sau khi phát hiện sự việc, ông C2 đã nói với anh Đ mời ông T2 và vợ chồng anh N, chị M sang nhà ông Đ1 (bố anh Đ, anh trai ông C2) để giải quyết. Tại nhà ông Đ1, ông T2, vợ chồng anh N, chị M đã thừa nhận hành vi sai trái của mình nên đã đồng ý làm thủ tục tách trả lại phần đất diện tích 286m² cho gia

đình anh Đ- chị L, các bên nhất trí đo phần khuyết 6,1mx3,2m cho vợ chồng Nghĩa M2 để thửa đất được cân đối. Vì vậy, anh N- chị M đã tự nguyện cùng vợ chồng anh Đ, chị L làm thủ tục tách thửa đất để hợp pháp hóa **việc tách thửa trả lại đất**. Đồng thời, anh N, chị M tự nguyện giao bản gốc GCNQSDĐ đã được cấp và các giấy tờ liên quan như hộ khẩu, căn cước công dân và tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 286m² kể trên cho vợ chồng anh Đ, chị L theo ý kiến của ông C2, bà T1.

Ngày 22 tháng 6 năm 2022, vợ chồng anh Đ- chị L được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 302 tờ bản đồ 12 xã H diện tích 286m². Trên đất hiện có các công trình thuộc từ đường họ Lã Chi tộc xây dựng sử dụng từ năm 1999 đến nay (cột trần thủy, cuốn thư câu đối họ Lã). Tháng 08 năm 2023, vợ chồng anh N, chị M đã xây lại hàng rào quây phần góc khuyết mà gia đình anh Đ đã thỏa thuận cho anh N, chị M để vuông thửa.

* Liên kề thửa phía nam thửa đất số 302, tờ bản đồ 12 xã H là lối đi chung của hộ ông Đ1, bà M1 và các hộ liên kề gồm hộ anh N, chị M; hộ ông Đ2; hộ anh Đ, chị L. Lối đi này có trên bản đồ địa chính qua các thời kỳ. Phần đất lối đi này anh N, chị M đã lấn chiếm một phần xây dựng công trình nhà ở hai tầng kiên cố nên hộ ông Đ1, hộ anh Đ không còn lối đi theo bản đồ địa chính qua các thời kỳ; nhà ông Đ2 có cạnh bắc tiếp giáp lối đi chung này nhưng phía nam và phía đông giáp đường xóm nên không sử dụng lối đi này. Từ trước đến nay, hộ ông Đ1, hộ anh Đ và các thành viên họ L2 đi vào Từ đường đều đi nhờ trên một phần đất ông Lã Văn K (em trai ông Đ1) và phần đất diện tích 26m² liền phía bắc nhà cấp bốn của anh N, chị M thuộc GCNQSDĐ tên anh N, chị M để đi ra đường.

* Ý kiến của bị đơn anh Lã Minh Đ, chị Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Lã Đức C2, bà Nguyễn Thị T1, ông Phạm Văn C, bà Lâm Thị C1 đều yêu cầu:

1. Buộc vợ chồng anh N, chị M phải tháo dỡ một phần công trình nhà hai tầng, để trả lại lối đi theo bản đồ địa chính cho hộ ông Đ1, hộ anh Đ và các hộ liên kề sử dụng.

2. Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự giữa ông C2, bà T1 và vợ chồng anh N, chị M tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30-10-2013 vô hiệu một phần.

Phần vô hiệu là phần đất diện tích 286m² hiện tên anh Đ, chị L và phần diện tích 26m² lối đi từ đường dong xóm vào đất anh Đ, ông Đ1. Vì phần đất này không có tài sản, công trình xây dựng của anh N, chị M nên ông C2, bà T1 không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu một phần.

+ Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng phần đất diện tích 286m² hiện tên anh Đ, chị L giữa ông C2, bà T1 cho anh Đ, chị L.

3. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Văn T2 tại văn bản gày 11/7/2025 như sau:

Ông Phạm Văn T2 là bố đẻ chị Phạm Thị M, có anh em họ xa với anh Đ, chị L. Ông T2 chỉ nhớ khi chị M đang mang thai con lớn thì ông T2 và ông C, bà C1 thỏa thuận mua bán thổ đất ông C đang ở với giá 15.000.000đ (tương ứng 4 cây vàng). Khi mua, gia đình ông T2 và ông C chỉ lập giấy viết tay với nhau, không bàn giao mốc giới, ông C không giao giấy tờ gì cho ông T2, ông T2 cũng không hỏi mốc giới thổ ông C từ đâu, tứ cận như thế nào, không biết diện tích cả thửa là bao nhiêu.

Ông Lã Đức C2 là chủ cũ đã bán thổ đất này cho ông Phạm Văn C, sau đó ông C bán thổ đất cho ông Phạm Văn T2, khi đó ông C cũng không có sổ đỏ mà sổ đỏ tên ông C2. Sau khi ông T2 thanh toán đủ số tiền trên cho ông C thì vợ chồng ông C đi miền nam định cư, sau đó ông T2 cho vợ chồng chị M- anh N đến ở trên thửa đất này.

Tài sản công trình xây dựng trên đất của vợ chồng ông C, bà C1 để lại như sau: Nhà cấp bốn 03 gian lợp ngói hướng nam hiện vẫn còn nguyên; tiếp theo công trình nhà là sân bê tông, phía nam cùng giáp thổ ông Đ2 là bếp và công trình phụ quay hướng bắc, quay vào sân hiện chị M đã phá bếp và công trình phụ đi xây công trình nhà ở hai tầng như hiện nay. Bên cạnh nhà cấp bốn là một phần vườn và ao.

+ Phần sân nhà Từ đường và cột cờ, bức trắn thủy của từ đường họ Lã như hiện nay là do gia đình ông Đ1, anh Đ xây sau khi chị M làm nhà 2 tầng khoảng 2 năm, bờ rào chắn giữa nhà cấp bốn, sân của chị M, anh N và sân dựng cột cờ từ đường họ L2 là do gia đình chị M xây từ khi đến ở, gia cố lại khi xây công trình nhà hai tầng để ở như hiện nay. Phần đất ngoài bờ rào về phía tây vợ chồng chị M chưa sử dụng mà do gia đình ông Đ1 sử dụng, phần ao còn nguyên hiện trạng.

Khi ông Lã Đức C2 về ăn giỗ, ông T2 đưa hồ sơ đến nhà ông Đ1 cho ông Lã Đức C2 ký thì ông C2 chỉ ký mà không chỉ mốc giới, ông T2 cũng không hỏi xem sổ đỏ như thế nào. Thổ đất của ông C, bà C1 có chiều dài phía đông giáp đường xóm là 27,50m; phía nam giáp thổ ông Đ2 và bắc giáp đất ông K dài 26,5m. Khi chị M, anh N đến ở cũng mới chỉ sử dụng công trình của ông C, bà C1 đã xây dựng và sử dụng, ông T2 không giao đất cho vợ chồng chị M, anh N. Ông Phạm Văn T2 cho rằng đã mua toàn bộ thửa đất của ông Lã Đức C2. Việc anh Đ - chị L mượn sổ đỏ của anh N, chị M sau đó lừa gạt chuyển một phần đất cho anh Đ, chị L là không đúng pháp luật.

Vì vậy, ông T2 nhất trí yêu cầu của chị Phạm Thị M, đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N, chị M và anh Đ, chị L. Ngoài ra, ông không ý kiến gì khác.

4. Ý kiến của UBND xã H tại Văn bản số 165/UBND-KT ngày 25/8/2025

như sau:

Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ địa chính đang lưu giữ tại UBND xã về lối đi chung giữa các thửa 51, 52, 53, 54, tờ bản đồ số 12 xã H cũ. Giữa các thửa đất trên có lối đi (phía Bắc giáp thửa 54; phía Nam giáp thửa 52; phía Đông đầu nối với đường giao thông; phía Tây giáp thửa 51). UBND xã H cung cấp thông tin hồ sơ lưu trữ tại xã và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do phải điều hành công việc nên UBND xã đề nghị được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc và các phiên tòa các cấp.

* Bản án số: 93/2025/DS-ST ngày 12 - 9 - 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11- tỉnh Ninh Bình đã quyết định:

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 129, 130, 407, 211, 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 27 Luật Đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Xác định phần đất diện tích 47m² (ký hiệu S1 và S4, giới hạn bởi các điểm: 1,2,3,4,5,12,11,1) ***là lối đi chung***. Trong đó: S1 diện tích 21m²(đất NTS) thuộc thửa số 302 tờ bản đồ số 23 xã H, giới hạn bởi các điểm (1,2,12,11,1), GCNQSDĐ số DD 844542 ngày 22/6/2022 tên anh Lã Minh Đ, chị Nguyễn Thị L; S2 diện tích 26m² đất NTS thuộc thửa số 303 tờ bản đồ số 23 xã H, giới hạn bởi các điểm (2,3,4,5,12,2) GCNQSDĐ số BP 650301 ngày 31/01/2013 tên ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị M.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/10/2013 giữa ông Lã Đức C2, bà Nguyễn Thị T1 và anh Nguyễn Văn N, chị Phạm Thị M vô hiệu một phần; phần vô hiệu diện tích 265m² (gồm: Đất ở 115m²; đất ao 150m²) thuộc thửa đất số 302, tờ bản đồ số 23 xã H.

Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng diện tích 265m² (gồm: đất ở 115m²; đất ao 150m²) thuộc thửa đất số 302, tờ bản đồ số 23 xã H giữa ông Lã Đức C2, bà Nguyễn Thị T1 và anh Lã Minh Đ, chị Nguyễn Thị L.

2.1. Anh Nguyễn Văn N, chị Phạm Thị M được quyền sử dụng phần đất diện tích 333m² (gồm: Đất ở 140m²; đất ao 193m²), ký hiệu S5, giới hạn bởi các điểm (5,6,13,12,5) thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 23 xã H, GCNQSDĐ số BP 650301 ngày 31/01/2013 tên ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị M. Trên đất có nhà hai tầng, nhà cấp bốn, công trình phụ trợ thuộc sở hữu của anh N, chị M.

2.2. Anh Lã Minh Đ, chị Nguyễn Thị L được quyền sử dụng phần đất diện tích 265m² (gồm đất ở: 115m²; đất ao 150m²), ký hiệu S2, giới hạn bởi các điểm (11,12,13,10,11) thuộc thửa đất số 302, tờ bản đồ số 23 xã H, GCNQSDĐ số DD 844542 ngày 22/6/2022 tên ông Lã Minh Đ, bà Nguyễn Thị L. Trên đất có tường trần thủy, cột cờ, cây hoa màu thuộc quyền sở hữu của anh Đ, chị L.

(Việc xác định quyền sử dụng đất có sơ đồ vẽ kèm theo)

3. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án. Phần đất lối

đi (mục 1) các hộ đã đổ bê tông, thực tế đang sử dụng. Phần đất anh N, chị M được giao sử dụng cùng tài sản, công trình xây dựng trên đất (mục 2.1) và phần đất anh Đ, chị L được giao sử dụng cùng tài sản, công trình xây dựng trên đất (mục 2.2) các đương sự thực tế đang quản lý, sở hữu, sử dụng nên các bên không có nghĩa vụ phải bàn giao quyền sử dụng đất, tài sản công trình xây dựng trên đất cho nhau.

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải nộp 8.000.000đ (tám triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đã nộp. Các đương sự đã nộp đủ.

4.2. Chi phí giám định: Chị Phạm Thị M phải nộp 8.000.000đ (tám triệu đồng) tiền chi phí giám định. Đối trừ số tiền tạm ứng, chị M đã nộp đủ tiền chi phí giám định.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án.

5.1. Anh Nguyễn Văn N, chị Phạm Thị M phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu một phần và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí tranh chấp lỗi đi chung.

Đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai số 0000391 ngày 21/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11- Ninh Bình. Anh N, chị M còn phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Anh Lã Minh Đ, chị Nguyễn Thị L phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai số 0000432 ngày 18/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11- Ninh Bình. Anh Đ, chị L còn phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

* **Kháng cáo:** Ngày 12 tháng 9 năm 2025, chị Phạm Thị M và anh Nguyễn Văn N kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng cáo, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phạm Thị M.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Tòa án chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của

anh Đ, chị L do anh Đ, chị L không có quyền tranh chấp lối đi chung; không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C2, bà T1 do yêu cầu này phát sinh sau khi Tòa án đã mở phiên họp công khai chứng cứ. Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ chi phí thẩm định, định giá và chi phí giám định.

- Bị đơn chị Lã Minh Đ, chị Nguyễn Thị L có ý kiến như sau: Không chấp nhận kháng cáo của chị Phạm Thị M và anh Nguyễn Văn N.

Vì, ông Lã Đức C2 chỉ chuyển nhượng một phần diện tích đất vị trí giáp đường xóm cho ông Phạm Văn C, trên đất có nhà cấp 04 hiện nay vẫn còn, trong phạm vi vợ chồng anh N, chị M xây tường bao và rào lưới sắt B40. Ngoài hàng rào là phần đất của ông C2 còn lại cho vợ chồng anh Đ sử dụng trên thực tế nhưng vợ chồng chị M không có ý kiến gì, năm 2022 anh Đ đã trả lại đất theo yêu cầu của ông Đ bằng cách sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Đ.

Vị trí đất của anh N, chị M tiếp giáp đường giao thông thôn xóm, đề nghị phá dỡ nhà trả lại ngõ đi chung do UBND xã quản lý. Đối với diện tích đất lối đi vị trí bắc thửa đất được hình thành từ năm 1993, trước khi chuyển nhượng cho ông C và ông T2, nguồn gốc lối đi mới gia đình ông C2 đã tự nguyện dành một phần đất của mình làm lối đi chung hộ gia đình vào gia đình ông Đ1 và nhà thờ họ Lã, **lối đi này** không liên quan đến vợ chồng anh N, chị M.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tại phiên tòa phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của chị Phạm Thị M và anh Nguyễn Văn N trong thời hạn luật định nên vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của cấp phúc thẩm. 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. Các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về lệ phí, án phí Tòa án;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của chị Phạm Thị M và anh Nguyễn Văn N.

Án phí phúc thẩm: Chị Phạm Thị M và anh Nguyễn Văn N phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[I] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của chị Phạm Thị M, anh Nguyễn Văn N trong thời hạn luật nên vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của cấp phúc thẩm.

Ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị C3, ông Lã Đức C2, bà Nguyễn Thị T1, ông Lã Thanh Đ1, bà Đỗ Thị M1 đã ủy quyền cho anh Lã Minh Đ và chị Nguyễn Thị L; chị Phạm Thị M, anh Nguyễn Văn N, ông Phạm Văn T2 và ông Phạm Thành Đ2 xin giải quyết vụ án vắng mặt; ông Trần Đức V đại diện theo pháp luật cho UBND xã H vắng mặt phiên tòa lần hai được triệu tập hợp lệ. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Về quyền yêu cầu giải quyết tranh chấp lối đi chung do UBND xã quản lý: Theo bản đồ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều thể hiện vị trí bắc thửa đất giáp đường xóm do UBND xã quản lý lối đi chung; biên bản xem xét thực địa, sơ đồ hiện trạng sử dụng đất thì vị trí đường xóm vợ chồng chị Phạm Thị M đã xây nhà công trình kiên cố trên đất và lấn chiếm một phần ngõ đi chung này nên khi giải quyết vụ án Tòa án xem xét nhận định giải quyết tranh chấp lối đi để làm rõ diện tích đất trên thực địa. Vì vậy, ý kiến luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của chị Phạm Thị M là không đúng nên không được chấp nhận.

Về ý kiến của ông Lã Đức C2 và bà Nguyễn Thị T1 đề nghị tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu một phần: Ông Lã Đức C2 và bà Nguyễn Thị T1 là chủ đất cũ, cho rằng không chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 54 cho Phạm Văn C, bà Lâm Thị C1 nên vợ chồng chị Phạm Thị M không có quyền sử dụng toàn bộ thửa đất. Vì vậy, ông Lã Đức C2 có quyền đưa ra ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đòi lại quyền sử dụng đất của mình, do đó cấp sơ thẩm phải xem xét các giao dịch có liên quan khi giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất không thuộc yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập mà là yêu cầu của đương sự, cần được xem xét giải quyết trong cùng vụ án để **xác định căn cứ xác lập quyền sử dụng đất** của các đương sự là đúng pháp luật. Và cấp sơ thẩm phải bổ sung người tham gia tố tụng đưa ông C2, bà T1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

Trong vụ án này, ông Phạm Văn T2 trực tiếp thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ Phạm Văn C, bà Phạm Thị C3 nên có quyền nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Cấp sơ thẩm xác định ông Phạm Văn T2 là nhân chứng là chưa chính xác. Tuy nhiên, tại giai đoạn sơ thẩm ông T2 đã có ý kiến nhất trí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tại giai đoạn phúc thẩm ông T2 có ý kiến nhất trí với yêu cầu kháng cáo của vợ chồng chị M, anh N; ông đã cho vợ chồng chị M quyền sử dụng đất nên mọi quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án đề nghị giao cho vợ chồng anh N chịu trách nhiệm. Vì vậy, thiếu sót này không ảnh hưởng đến hậu quả giải quyết vụ án, cấp phúc thẩm đã đưa ông Phạm Văn T2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên là phù hợp.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cấp sơ thẩm chưa xem xét thẩm định toàn bộ tài sản trên thửa đất số 54 (sót chứng cứ quan trọng Án thư nhà thờ họ Lã được xây dựng trên đất của ông C2 và được hoàn thành ngày 16/6/2001) là chưa đúng theo quy định tại Điều 101 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tuy nhiên, thiếu

sót này đã được cấp phúc thẩm khắc phục chụp ảnh lưu hồ sơ nên không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[III]. Về nội dung vụ án:

1. Về tranh chấp lối đi chung vị trí Nam thửa đất 54 do Ủy ban nhân xã quản lý:

Hồ sơ địa chính giữa các thửa 51, 53, 54, tờ bản đồ số 12 xã H cũ nay là các thửa 51, 53, 302, 303 tờ bản đồ số 29 xã H (mới) thể hiện có lối đi chung (phía Bắc giáp thửa 54; phía Nam giáp thửa 53 (*Bút lục số 81, 48*); phía Đông nối với đường giao thông; phía Tây giáp thửa 51). Biên bản thẩm định thể hiện: Phía nam các thửa 302, 303 tờ bản đồ 29 có lối đi rộng (2m x 23,5m) diện tích 47m² do UBND xã H quản lý. Phần đất lối đi phía nam thửa 303 diện tích 26m² anh N, chị M đã xây nhà hai tầng, hiện đang sử dụng; phần còn lại của lối đi nằm phía nam thửa 302 diện tích 21m² anh Đ, chị L sử dụng trồng hoa màu. Từ năm 1991, hộ ông Đ1, hộ ông Đ2, hộ ông C2 đều đã không sử dụng đến lối đi chung cũ do Ủy ban xã quản lý. Cụ thể: Hộ ông Đ2 sử dụng thửa đất số 53 mặc dù có cạnh bắc giáp lối đi đang tranh chấp nhưng vì phía nam và đông đã giáp đường nên không có nhu cầu sử dụng, thực tế không sử dụng lối đi này. Hộ ông Đ1 sử dụng thửa 51 không có cạnh tiếp giáp với đường xóm nên không có lối đi này.

Hộ ông C2 đã sử dụng toàn bộ phần đất lối đi chung diện tích 47m² vào mục đích sinh hoạt. Khi ông C2 chuyển nhượng cho ông C, gia đình ông C đã xây bếp, công trình phụ trên phần đất lối đi diện tích S6=26m² trên sơ đồ đo hiện trạng để sử dụng. Khi ông C chuyển nhượng cho ông T2, ông T2 cho con gái là chị M thì vợ chồng chị M, anh N tiếp tục sử dụng các công trình hộ ông C bàn giao. Sau một thời gian sử dụng, anh N, chị M hạ giải (phá dỡ) bếp, công trình ông C đã xây để xây lại nhà hai tầng ở như hiện nay. Vì vậy, toàn bộ đất lối đi chung vị trí phía nam thửa 303 diện tích 26m² anh N, chị M đã sử dụng xây công trình nhà hai tầng. Xét, lối đi này là đường giao thông nông thôn sử dụng mục đích công cộng do UB xã quản lý nên có quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Quá trình hình thành lối đi chung hộ gia đình tại vị trí Bắc thửa đất 54 có nguồn gốc đất của ông Lã Đức C2.

Từ trước năm 1993, khi ông C2 còn sử dụng đã tự nguyện dành lại phần đất phía bắc thửa 54 cũ diện tích 47m² (S1, S4 trên sơ đồ đo hiện trạng) tương đương diện tích, chiều cạnh lối đi phía nam thửa làm lối đi cho hộ ông Đ1. Sau này, khi ông C, chị M, anh N nhận chuyển nhượng cũng vẫn dành lại phần đất này cho hộ gia đình ông Đ1. Hộ ông Đ1 cùng hộ ông K đổ bê tông phần đất phía bắc thửa 54 diện tích 47m² (S1, S4) làm lối đi. Từ năm 2022, thửa 54 được tách thành thửa 302 và 303, hiện trạng sử dụng lối đi của các hộ không có gì thay đổi. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận việc sử dụng lối đi như trên.

Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: Từ khi ông C2, bà T1 còn sử dụng đất đã tự nguyện dành lại phần đất phía bắc thửa 54 diện tích 47m² để làm lối đi chung hộ gia đình. Thực tế hộ ông Đ1 và hộ anh Đ, chị L từ năm 1993 đến nay cũng đã đổ bê tông, sử dụng phần đất phía bắc các thửa 302, 303 làm lối đi mới. Như vậy, phần đất diện tích 47m² (S1, S4) để làm lối đi chung công khai liên tục từ năm 1991 đến nay đã trên 30 năm nên không được quyền yêu cầu đòi lại diện tích đất này. Vì vậy, cấp sơ thẩm công nhận phần đất diện tích 47m² (S1, S4) trên sơ đồ đo hiện trạng là lối đi chung là chưa chính xác mà phải xác định là lối đi chung hộ gia đình nên cần điều chỉnh lại cho phù hợp với nguồn gốc đất. Trong đó: Diện tích 21m² (đất NTS) thuộc thửa số 302 tờ bản đồ số 23 xã H (ký hiệu S1; giới hạn bởi các điểm 1,2,12,11,1); diện tích 26m² (đất NTS) thuộc thửa số 303 tờ bản đồ số 23 xã H (ký hiệu S4; giới hạn bởi các điểm 2,3,4,5,12,2). Sau khi trừ diện tích tự nguyện dành ra làm lối đi chung hộ gia đình, thửa 302 tờ bản đồ số 23 xã H còn lại diện tích 265m² và thửa 303 tờ bản đồ số 23 xã H còn lại diện tích 333m² là phù hợp, **tránh xáo trộn quyền sử dụng đất làm mất an ninh trật tự ảnh hưởng đến việc thờ cúng từ đường họ L2.**

[3] Về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[3.1]. Quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần thứ nhất năm 1995 giữa vợ chồng ông Lã Đức C2- bà Nguyễn Thị T1 chuyển nhượng cho vợ chồng Phạm Văn C, bà Lâm Thị C1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ông Lã Đức C2, bà Nguyễn Thị T1 là người sử dụng thửa đất số 54, tờ bản đồ số 12 xã H diện tích 645m², đã được cấp GCNQSDĐ năm 1997. Quá trình sử dụng đất ông C2, bà T1 đã xây nhà, công trình phụ trợ tại phần đất phía đông thửa đất, giáp đường giao thông nông thôn; phần đất phía tây thửa nằm trước từ đường họ Lã nên gia đình không xây dựng công trình là có thật. Ông Lã Đức C2, bà Nguyễn Thị T1 và Phạm Văn C, bà Lâm Thị C1 và ông Phạm Văn T2 (người liên quan phía nguyên đơn) đều xác nhận năm 1995 ông Lã Đức C2, bà Nguyễn Thị Thanh C4 chuyển nhượng cho Phạm Văn C, bà Lâm Thị C1, lời thừa nhận của các đương sự là phù hợp với nhau nên là sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS. Do đó đủ cơ sở kết luận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C với vợ chồng ông C2 là hoàn toàn tự nguyện, các bên đã bàn giao nhà đất, không có tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán. Và chưa làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có thật.

3.2. Quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần thứ hai:

Năm 2000, vợ chồng Phạm Văn C, bà Lâm Thị C1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cho ông Phạm Văn T2 với giá 12,8 đồng là hoàn toàn tự nguyện, các bên đã bàn giao nhà đất và không có tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán. Và chưa làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sự thật. Lời khai của ông Phạm Văn T2 lưu hồ sơ vụ án thừa nhận tặng cho vợ chồng chị M quyền sử dụng đất, vợ chồng chị M không nhận chuyển nhượng trực tiếp từ ông C cũng như ông C2. Như vậy, đủ căn cứ xác định ông Lã Đức

C2, bà Nguyễn Thị T1 không trực tiếp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Nguyễn Văn N, chị Phạm Thị M là đúng.

[3.3]. Xét, về tranh chấp diện tích đất chuyển nhượng tại thửa 54 tờ bản đồ số 12, xã H:

Ông Phạm Văn T2 cho rằng ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng Phạm Văn C, bà Lâm Thị C1 toàn bộ thửa đất số 54, tờ bản đồ số 12 xã H diện tích 645m². Tuy nhiên, tại văn bản thỏa thuận chuyển nhượng tên “Giấy đặt cọc” ngày 04/7/2000 (âm lịch) giữa ông C và ông T2 chỉ ghi nội dung: Ông C có căn nhà không có nhu cầu sử dụng bán lại cho ông T2... mà không ghi chiều cạnh, số đo, diện tích chuyển nhượng. Lời khai ông Phạm Văn T2 thừa nhận (Bút lục số 192): Khi nhận chuyển nhượng nhà đất từ ông C, ông T2 và ông C không bàn giao mốc giới, chỉ lập văn bản nội dung chính là cam kết giao tiền đúng hạn như ông C trình bày. Từ khi chị M, anh N đến ở, cũng chỉ sử dụng tài sản công trình ông C bàn giao mà không sử dụng đến phần đất phía tây có cột cờ và án thư từ đường họ L2; vợ chồng anh N, chị M đã vây lưới B40 tại phần đất đang sử dụng từ bắc đến nam (từ giáp phần đất dành lại làm lối đi đến giáp đất lối đi do UBND xã quản lý), khi xây nhà hai tầng thì gia có lại mốc giới chắc chắn hơn. Từ năm 1999, gia đình ông Đ1, anh Đ xây án thư, dựng cột cờ cho từ đường họ L2 và sử dụng, trồng cây hoa màu tại phần đất phía tây tường rào cho anh N, chị M dựng mà không xảy ra tranh chấp. Phần đất ngoài bờ rào của chị M, anh N về phía tây vợ chồng anh N chưa sử dụng mà do gia đình ông Đ1 sử dụng (Bút lục số 192). Mặt khác các bên không xảy ra tranh chấp khuôn viên diện tích đất trên thực địa. Ông C và ông T2 đều công nhận không được nhận bàn giao phần đất này.

Như vậy đủ căn cứ kết luận: phần đất ngoài bờ rào của chị M, anh N xây dựng về phía tây thửa đất do gia đình ông Đ1 (bố anh Đ) sử dụng từ năm 1995 đến nay là đúng, ông T2 cho rằng nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 54, tờ bản đồ số 12 diện tích 645m² của ông C là không có căn cứ.

Ý kiến của ông Lã Đức C2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1 sau (Bút lục 223) như sau: Đầu năm 2022, vợ chồng tôi phát hiện diện tích đất còn lại khoảng 335 m² đã được chuyển sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh N – chị M theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2013. Khi phát hiện sự việc vợ chồng ông C2 đã yêu cầu gia đình ông Phạm Văn T2, vợ chồng anh N- chị M sang nhà ông Lã Thanh Đ3 giải quyết vấn đề này. Gia đình ông T2, vợ chồng anh N- chị M đồng ý làm thủ tục tách trả lại đất cho gia đình tôi.. chính vì vậy, anh N- chị M đã tự nguyện cùng vợ chồng cháu Đ - L làm thủ tục tách thửa, đề hợp pháp hóa việc này anh N- chị M đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2022. Thực tế không có việc chuyển nhượng mua bán đất, không có việc trả tiền cho nhau giữa hai bên. Tháng 08 năm 2023 anh N- chị M đã xây lại hàng rào quây lại phần góc khuyết vào nhà mình sử dụng đất như hiện nay.

[3.3]. Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2013 giữa vợ chồng ông Lã Đức C2 - bà Nguyễn Thị T1 chuyển nhượng cho vợ chồng chị Phạm Thị M - anh Nguyễn Văn N (Hợp đồng có chứng thực của UBND xã H):

Như đã phân tích tại mục 3.3: Phần đất ngoài bờ rào của chị M, anh N xây dựng về phía tây thửa đất do gia đình ông Đ1 (bố anh Đ) sử dụng từ năm 1995 đến nay là đúng. Theo kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất diện tích đất vợ chồng chị M, anh N đang sử dụng vị trí S5 diện tích là 333 m² + 26 m² đất ngõ

đi chung, tài sản trên đất có Nhà mái bằng 02 tầng do vợ chồng chị M kiến thiết, nhà cấp 04 mái lợp ngói đỏ (nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông C2), tường bao mốc giới khuôn viên thửa đất do vợ chồng chị M kiến thiết.

Như vậy, đủ căn cứ kết luận vợ chồng chị Phạm Thị M - anh Nguyễn Văn N sử dụng diện tích đất của ông C2 vị trí đông thửa đất, diện tích trên thực địa là 333 m². Ngoài phạm vi tường bao do vợ chồng chị M xây dựng là đất ngõ đi hộ gia đình ông Đ1 và phần đất anh Đ, chị L quản lý sử dụng theo kết quả thẩm định là 312 m² (trong đó đất 265 m² và 47 m² đất ngõ đi chung hộ gia đình).

Do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1995 (lần thứ nhất) vi phạm về hình thức hợp đồng nên chưa đăng ký sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét, ông Lã Đức C2, ông Phạm Văn T2, vợ chị Phạm Thị M - anh Nguyễn Văn N đều thừa nhận không trực tiếp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C2, không có việc thanh toán số tiền 80 triệu đồng như nội dung hợp đồng đã ghi. Như vậy đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2013 là hợp đồng có tính chất bắc cầu, giả tạo về **chủ thể** thực hiện hợp đồng, nội dung giá trị hợp đồng, mục đích là hợp pháp hóa giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1995 giữa ông C2 và ông C và năm 2000 (lần thứ hai giữa ông C và ông T2) do vi phạm về hình thức hợp đồng nên chưa đăng ký sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mục đích hợp đồng giả tạo về chủ thể, giá trị hợp đồng là để hợp pháp hóa thủ tục hành chính với nhà nước nhưng công khai minh bạch với các bên, mặt khác bên có quyền là ông T2 và ông C và ông C2 đều đề nghị chấp nhận giao dịch và các bên đã giao đất trên thực địa, đã thanh toán tiền chuyển nhượng nên hợp đồng không bị vô hiệu do sai sót chủ thể, giá trị hợp đồng (Bản chất hợp đồng là che đậy giao dịch trước đó và hoàn thiện thủ tục pháp lý với nhà nước nhưng không ảnh hưởng đến nội dung quyền nghĩa vụ các bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng).

Tuy nhiên, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2013, do ông Lã Đức C2 tin tưởng vợ chồng anh N-chị M nên đã ký chuyển nhượng toàn bộ thửa toàn bộ thửa **đất số 54, tờ bản đồ số 12 diện tích 645m² là không đúng với diện tích đất trên thực địa theo mốc giới khuôn viên thửa đất vợ chồng chị M sử dụng như đã phân tích nêu trên. Sai sót nhầm lẫn về diện tích đất chuyển nhượng theo quy định Điều 130 Bộ luật Dân sự bị vô hiệu một phần. Vì vậy, ông C2 có quyền đòi lại phần đất bị nhầm lẫn bất kỳ khi nào.**

*3.4 Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2022 giữa chị Phạm Thị M - anh Nguyễn Văn N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Lã Minh Đ, chị Nguyễn Thị L một phần diện tích đất là **286 m²** (trong đó đất ở là 115 m², đất thủy sản là 171 m²) với giá 200.000.000 đồng, có chứng thực UBND xã H.*

Xét, quá trình tố tụng các đương sự đều xác nhận chị Phạm Thị M - anh Nguyễn Văn N không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Lã Minh Đ, chị Nguyễn Thị L, vợ chồng anh Đ- chị L không thanh toán cho vợ

chồng chị M số tiền với giá 200.000.000 đồng nên không tranh chấp về số tiền 200.000.000 đồng ghi trong hợp đồng. Chị Phạm Thị M đã thừa nhận anh N đã tạo điều kiện cho anh Đ mượn sổ để thực hiện thủ tục đính chính sai sót một số thông tin trên GCNQSDĐ, tuy nhiên chị M trình bày lý do rõ sai sót thông tin trên GCNQSDĐ là gì, sai sót chủ sử dụng đất hay diện tích đất chuyển nhượng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2022 là giả tạo về chủ thể và giá trị hợp đồng, *mục đích là chính đính lỗi sai một số thông tin trên GCNQSDĐ đã cấp cho vợ chồng chị Phạm Thị M.*

Như đã phân tích mục 3.3 nêu trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2013, *sai sót nhầm lẫn về diện tích đất chuyển nhượng, theo quy định của pháp luật phần nhầm lẫn này bị vô hiệu, ông C2 có quyền đòi lại bất kỳ khi nào. Ông Lã Đức C2 đã yêu cầu vợ chồng anh N phải trả lại phần đất bị nhầm lẫn trên thực địa cho ông Chi bằng hình thức lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Lã Văn Đ4 theo yêu cầu của bên có quyền là ông C2 (vì ông C2 cho vợ chồng anh Đ4 phần đất này).*

Vì vậy, ngày 14/6/2022 anh Nguyễn Văn N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Lã Minh Đ- chị Nguyễn Thị L có chứng thực UBND xã H là giả tạo, mục đích khắc phục sai sót về diện tích đất chuyển nhượng, vị trí chuyển nhượng trên thực tế *theo yêu cầu của bên có quyền là ông Lã Đức C2 để hoàn thiện thủ tục hành chính nhà nước việc ông C2 cho vợ chồng anh Đ phần đất này. Kết quả: ngày 22/6/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N đã cấp giấy GCNQSDĐ số DD 844542 cho anh Lã Minh Đ, chị Nguyễn Thị L sử dụng thửa đất số 302 diện tích 286 m². Phần diện tích đất còn của vợ chồng chị Phạm Thị M được tách thửa là 303 diện tích là **lại 359 m²** (trong đó đất ở 149 m², đất thủy sản là 359 m²) và được đính chính biên động quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/6/2022. Như vậy, hậu quả về nhầm lẫn diện tích chuyển nhượng đã được các bên khắc phục sai sót và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Lã Minh Đ, *chị Nguyễn Thị L* vợ chồng chị Phạm Thị M đều trùm lên phần đất ngõ chung hộ gia đình vào hộ gia đình ông Lã Thanh Đ1 đã được hình thành trên 30 năm như đã phân tích ở mục 2 phần II nêu trên.

Vì vậy, cấp sơ thẩm đã chấp nhận việc hợp thức hóa và công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa ông C2- bà T1 với anh N, chị M đối với phần đất thực tế sử dụng là phù hợp, cụ thể:

- Anh Nguyễn Văn N, chị Phạm Thị M được quyền sử dụng phần đất diện tích 333m² (gồm: Đất ở 140m²; đất ao 193m²), ký hiệu S5, giới hạn bởi các điểm (5,6,13,12,5) thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 23 xã H, GCNQSDĐ số BP 650301 ngày 31/01/2013 tên ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị M. Trên đất có nhà hai tầng, nhà cấp bốn, công trình phụ trợ thuộc sở hữu của anh N, chị M.

- Anh Lã Minh Đ, chị Nguyễn Thị L được quyền sử dụng phần đất diện tích 265m² (gồm đất ở: 115m²; đất ao 150m²), ký hiệu S2, giới hạn bởi các điểm

(11,12,13,10,11) thuộc thửa đất số 302, tờ bản đồ số 23 xã H, GCNQSDĐ số DD 844542 ngày 22/6/2022 tên ông Lã Minh Đ, bà Nguyễn Thị L. Trên đất có tường trần thủy, cột cờ, cây hoa màu thuộc quyền sở hữu của anh Đ, chị L là phù hợp với ý chí của bên có quyền là ông C2.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị Phạm Thị M, anh Nguyễn Văn N cũng không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ và lý lẽ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của chị M, anh N không được chấp nhận cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

* Hợp đồng này cũng chỉ có chữ ký của ông C2, anh N2; các chữ ký của các bên còn lại đều không phải của các đương sự (kết luận giám định số 92/KLHC-PC09 ngày 05/7/2024 của Phòng K1 Công an tỉnh N). Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, các đương sự gồm ông C2, bà T1, ông C và bà C1 vẫn xác định đã chuyển nhượng, đồng ý công nhận cho anh N, chị M phần đất thực tế đang sử dụng vì ông T2 đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán; anh N, chị M đã xây dựng nhà hai tầng, công trình phụ trợ sử dụng nên việc thiếu chữ ký trong hợp đồng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên, vì hậu quả hợp đồng vô hiệu đã được khắc phục.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu tranh chấp lỗi đi chung của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên vợ chồng anh N, chị M phải chịu án phí tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu một phần, án phí tranh chấp lỗi đi chung; vợ chồng anh Đ, chị L phải chịu án phí tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và án phí công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm sửa về kỹ thuật nên chị Phạm Thị M và anh Nguyễn Văn N không phải chịu án phí phúc thẩm.

Do kháng cáo của chị Phạm Thị M và anh Nguyễn Văn N không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; 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 toàn bộ kháng cáo chị Phạm Thị M và anh Nguyễn Văn N. Sửa Bản án số: 93/2025/DS-ST ngày 12 - 9 - 2025 của Tòa án án nhân dân khu vực 11- tỉnh Ninh Bình (đính chính ngõ đi chung hộ gia đình).

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 129, 130, 407, 211, 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 27 Luật Đất đai năm 2024.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/10/2013 giữa ông Lã Đức C2, bà Nguyễn Thị T1 và anh Nguyễn Văn N, chị Phạm Thị M vô hiệu một phần; phần vô hiệu diện tích 265 m² (gồm: Đất ở 115m²; đất ao 150m²) thuộc thửa đất số 302, tờ bản đồ số 23 xã H.

1.1. Công nhận anh Nguyễn Văn N, chị Phạm Thị M được quyền sử dụng phần đất diện tích 333m² (gồm: Đất ở 140m²; đất ao 193m²), ký hiệu S5, giới hạn bởi các điểm (5,6,13,12,5) thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 23 xã H, GCNQSDĐ số BP 650301 ngày 31/01/2013 tên ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị M. Trên đất có nhà hai tầng, nhà cấp bốn, công trình phụ trợ thuộc sở hữu của anh N, chị M.

1.2. Công nhận anh Lã Minh Đ, chị Nguyễn Thị L được quyền sử dụng phần đất diện tích 265m² (gồm đất ở: 115m²; đất ao 150m²), ký hiệu S2, giới hạn bởi các điểm (11,12,13,10,11) thuộc thửa đất số 302, tờ bản đồ số 23 xã H, GCNQSDĐ số DD 844542 ngày 22/6/2022 tên ông Lã Minh Đ, bà Nguyễn Thị L. Trên đất có tường trần thủy, cột cờ, cây hoa màu thuộc quyền sở hữu của anh Đ, chị L.

(Việc xác định quyền sử dụng đất có sơ đồ kèm theo bản án như bản án sơ thẩm)

2. Xác định phần đất diện tích 47m² có nguồn gốc của ông Lã Đức C2 (ký hiệu S1 và S4, giới hạn bởi các điểm: 1,2,3,4,5,12,11,1) sử dụng là *lối đi chung hộ gia đình*. Trong đó: S1 diện tích 21m² (đất NTS) thuộc thửa số 302 tờ bản đồ số 23 xã H, giới hạn bởi các điểm (1,2,12,11,1), GCNQSDĐ số DD 844542 ngày 22/6/2022 tên anh Lã Minh Đ, chị Nguyễn Thị L; S2 diện tích 26m² đất NTS thuộc thửa số 303 tờ bản đồ số 23 xã H, giới hạn bởi các điểm (2,3,4,5,12,2) GCNQSDĐ số BP 650301 ngày 31/01/2013 tên ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị M.

(Việc xác định quyền sử dụng đất lối đi chung hộ gia đình có sơ đồ kèm theo như bản án sơ thẩm).

Các bên không phải thanh toán giá trị tài sản cho nhau, không ai được cản trở quyền sử dụng đất hợp pháp của nhau theo quy định của pháp luật.

3. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

Phần đất lối đi (mục 2) các hộ đã đổ bê tông, thực tế đang sử dụng làm lối đi riêng hộ gia đình. Phần đất anh N, chị M được giao sử dụng cùng tài sản, công trình xây dựng trên đất (mục 1.1) và phần đất anh Đ, chị L được giao sử dụng cùng tài sản, công trình xây dựng trên đất (mục 1.2) các đương sự thực tế đang quản lý, sở hữu, sử dụng nên các bên không có nghĩa vụ phải bàn giao quyền sử dụng đất, tài sản công trình xây dựng trên đất cho nhau.

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải nộp 8.000.000đ (tám triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đã nộp. Các đương sự đã nộp đủ.

4.2. Chi phí giám định: Chị Phạm Thị M phải nộp 8.000.000đ (tám triệu đồng) tiền chi phí giám định. Đối trừ số tiền tạm ứng, chị M đã nộp đủ tiền chi phí giám định.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Anh Nguyễn Văn N, chị Phạm Thị M phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu một phần và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí tranh chấp lỗi đi chung. Đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai số 0000391 ngày 21/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu nay là Phòng Thi hành án dân sự Tỉnh Ninh Bình. Anh N, chị M còn phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm.

5.2. Anh Lã Minh Đ, chị Nguyễn Thị L phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai số 0000432 ngày 18/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu nay là Phòng Thi hành án dân sự Tỉnh Ninh Bình. Anh Đ, chị L còn phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn N, chị Phạm Thị M phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), trừ tạm ứng án phí đã nộp, đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) chị Phạm Thị M đã nộp tại biên lai số 0001043 ngày 24/9/2025 và anh Nguyễn Văn N đã nộp tại biên lai số 0001042 ngày 23/9/2025 tại Thi hành án dân sự Tỉnh Ninh Bình. Các đương sự đã nộp xong án phí 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND khu vực 11;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- UBND xã Hải Quang;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng;

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

