

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 43/2026/DS-PT

Ngày 11 - 02 - 2026

V/v “Tranh chấp hợp đồng 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 Quốc Trưởng và ông Vũ Hà Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:
Bà Lại Thị Thuý Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 21 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 167/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Ninh Bình) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 146/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2026/QĐ-PT ngày 21 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1985; địa chỉ: Xóm C (H), xã H, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị S - Luật sư của Văn phòng L, thuộc Đoàn luật sư tỉnh N; địa chỉ: Số nhà F, thôn B Y, xã H, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

2. Bị đơn: Anh Trần Văn H, sinh năm 2001; địa chỉ: Xóm C (H), xã H, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Anh Trần Văn T, sinh năm 1989; nơi thường trú: Số G T, phường N, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1954 và chị Đỗ Thị X, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: Xóm C (H), xã H, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt ông T1, có mặt chị X.

3.2. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1956 và ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1961; cùng địa chỉ: Thôn D (Quảng Trị), xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; đều vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ dân phố số A, xã H, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1972; địa chỉ: Xóm A, xã H, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

3.5. Cụ Ngô Thị C1, sinh năm 1951; địa chỉ: Xóm X (H), xã H, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ C1: Anh Trần Văn H, sinh năm 2001; địa chỉ: Xóm C (H), xã H, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

3.6. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1987; địa chỉ: Xóm X (H), xã H, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1994; địa chỉ: Thôn B, xã B, Thành phố Hà Nội; vắng mặt.

3.7. Anh Nguyễn Ngọc D, sinh năm 2004; địa chỉ: Số nhà A khu phố T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Anh Hoàng Văn Đ1, sinh năm 1982; địa chỉ: Xóm C (H), xã H, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

4.2. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1970; địa chỉ: Xóm A, xã H, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

4.3. Ông Phạm Văn T4, sinh năm 1970; địa chỉ: Xóm E, xã H, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

4.4. Ông Phạm Văn T5, sinh năm 1968; Xóm A (H), xã H, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

4.5. Ông Nguyễn Văn T6, sinh năm 1977; Xóm A, xã H, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

4.6. Bà Vũ Thị C2, sinh năm 1951; Xóm C (H), xã H, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

4.7. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ dân phố số A, xã H, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Anh Trần Văn H 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:

Thửa đất số 149, tờ bản đồ số 181, diện tích 348m² tại xóm C, xã H, tỉnh Ninh Bình thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị S1 (mẹ đẻ bị đơn). Khoảng tháng 4 năm 2011, anh Nguyễn Văn Đ trực tiếp gặp bà S1 và hai bên thỏa thuận, cụ thể: Bà S1 đồng ý chuyển nhượng cho anh Đ 7m mặt tiền, chiều sâu hết thổ với giá chuyển nhượng 26.300.000 đồng; ngày 05/04/2011, hai bên có viết giấy giao kèo nhượng đất và anh Đ trả trước 6.300.000 đồng, bà S1 nhờ ông Nguyễn Văn T1 (là em trai) nhận tiền giúp bà S1 và được cụ C3, ông T1 cùng ký biên bản xác nhận, bà Vũ Thị C2 (là vợ ông T1) viết giấy ghi tên bà Nguyễn Thị S1 (người bán). Ngày 06/04/2011, bà S1 hẹn anh Đ đến nhà ông Nguyễn Văn T1 để giao tiền viết giấy chuyển nhượng. Khi đến nhà ông T1, anh Đ thấy bà Nguyễn Thị S1, cụ Nguyễn Hữu C3, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị C2, cụ Ngô Thị C1, ông Nguyễn Văn H3 (Xóm trưởng) và một số người khác anh không nhớ hết tên; đến nơi, gia đình bà S1 đã làm giấy tờ xong và đưa cho anh Đ ký, ông H3 (Xóm trưởng đã mất) cũng ký và đưa đến UBND xã H chứng thực. Nội dung của giấy nhượng đất thể hiện bà S1 chuyển nhượng cho anh Đ 7m ngang, phía Tây giáp đất ông D2, phía Đông giáp đất bà S1.

Sau khi giao tiền viết giấy chuyển nhượng, bà S1 đã giao đất cho anh Đ sử dụng, trên đất có 01 nhà cấp bốn 02 gian của bà S1 xây dựng từ lâu, còn bà S1, anh H, ông H4 sử dụng thửa đất bên cạnh đã có nhà được Nhà nước xây dựng cho. Sau đó, vợ chồng anh Đ xây thêm chuồng lợn, xây bếp, xây công trình phụ, lát gạch men, khoan giếng sử dụng ổn định từ tháng 4 năm 2011 đến đầu năm 2014, vợ chồng anh Đ vào miền N làm kinh tế; trong thời gian đi làm kinh tế, anh Đ có cho em gái mượn nhà đất một thời gian. Khoảng năm 2017 đến nay, em gái anh Đ không sử dụng nên mẹ đẻ anh thường xuyên đến quét dọn nhà cửa, trồng hành trên đất. Đến tháng 12 năm 2024, vợ chồng anh về quê định tiến hành cải tạo lại nhà để ở thì xảy ra tranh chấp. Anh H sang chửi bới không cho anh Đ ở và sửa nhà; dẫn đến anh Đ làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã H và hòa giải nhưng không thành.

Nay, anh Đ đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2011 giữa vợ chồng anh với bà Nguyễn Thị S1 là hợp pháp. Vợ chồng anh được quyền sử dụng diện tích 183m² đất (theo số đo của Công ty TNHH Á) vị trí đất có tứ cận: Phía Tây giáp đất ông D2 (hiện nay là thổ của anh A) dài 25,9m, phía Đông giáp đất bà S1 dài 26,55m, phía Bắc giáp đường dài 7m, phía Nam giáp đất ông D2 (hiện nay là thổ anh A) dài 7m.

Quan điểm của bị đơn (anh Trần Văn H) và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn (anh Trần Văn T) đều thừa nhận bà Nguyễn Thị S1 (mẹ anh H), mất ngày 15/02/2012. Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp của mẹ anh H được ông bà ngoại anh tặng cho; về việc chuyển nhượng đất giữa mẹ anh và anh Đ có hay không anh không biết vì khi đó anh còn nhỏ. Anh chỉ nghe anh Đ kể chuyện là ông T1 đứng lên bán đất của mẹ anh và nhận tiền. Số tiền bán đất anh cũng không biết mẹ anh có được sử dụng hay không; việc vợ chồng anh Đ xây thêm 02m ở phía Đông nhà cũ của mẹ anh ở trước là có thực và lợp P măng, xây dựng công trình phụ sử dụng khoảng 03 năm thì đi làm kinh tế ở đâu anh không biết. Đối với chữ ký của bà S1 trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 06/04/2011, anh nhìn không phải chữ ký của bà S1. Về nội dung ghi rộng 7m, không nói chiều sâu là bao nhiêu mét nên nhìn vào văn bản đó anh thấy không rõ ràng. Việc gia đình ông T1 có làm com đất mọi người hay không, do lúc đó anh còn ít tuổi nên không biết, anh chỉ nghe anh Đ kể lại có đưa số tiền 26.300.000đ cho ông bà T1 chứ không đưa tiền cho mẹ anh. Ngày 05/9/2025, anh và anh Đ cũng như những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đã thỏa thuận cho vợ chồng anh Đ được sử dụng đất của mẹ anh. Tuy nhiên, khi về bàn với gia đình, gia đình ông D2 không nhất trí vì nếu thỏa thuận để vợ chồng anh Đ sử dụng mặt trước, mặt sau 7m thì cạnh đất phía Nam của gia đình anh không cân đối sẽ bị ảnh hưởng đến giá trị. Nay, anh không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà S1 và vợ chồng anh Đ, chị X; đồng thời, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu.

Quan điểm của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Đỗ Thị X (vợ của anh Nguyễn Văn Đ2) nhất trí với ý kiến của nguyên đơn và không có ý kiến bổ sung.

Ông Nguyễn Văn T1 xác định: Bà Nguyễn Thị S1 là em gái ông và chung sống với ông Trần Văn H4 nhưng không đăng ký kết hôn, sinh được anh Trần Văn H. Nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp là của bố mẹ ông (cụ Nguyễn Hữu C3, Phạm Thị N1), sau đó cắt chia cho bà Nguyễn Thị S1; tuy nhiên, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011, bà Nguyễn Thị S1 bị ốm nặng, kinh tế rất khó khăn, nợ nần nhiều, có bàn bạc với bố ông và anh em của ông bán đi một phần thửa đất để trả nợ và trang trải cuộc sống. Các anh em trong gia đình ai cũng nhất trí, do ông là con trai cả trong gia đình nên bố ông và bà S1 đã nhờ vợ chồng ông làm 04 mâm cơm để mời mọi người đến liên hoan và viết giấy chuyển nhượng đất. Số tiền 26.300.000đ, gia đình bàn bạc giao cho vợ chồng ông giữ hộ và đứng ra chi tiêu cho bà S1. Nay, anh Trần Văn H cho rằng bà S1 chưa chuyển nhượng đất cho anh Đ, chị X là không đúng. Ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà S1 với anh Đ, chị X đối với thửa đất nêu trên.

Bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị C cùng có chung quan điểm: Các bà đều là em gái của bà Nguyễn Thị S1; năm 2011, do bà S1 bị tai biến sức khỏe yếu, kinh tế khó khăn, bà S1 đã bàn bạc với bố đẻ của các bà là cụ Nguyễn Hữu C3 và các anh em trong gia đình chuyển nhượng một phần thổ đất của bà S1 để lấy tiền chữa bệnh, trang trải cuộc sống. Các bà không chứng kiến việc bà S1 và vợ chồng anh Đ thỏa thuận chuyển nhượng đất, nhưng khi giao tiền viết giấy, các bà đều chứng kiến. Về số tiền 26.300.000đ, gia đình thống nhất giao cho ông T1 giữ hộ để chi tiêu cho bà S1. Nay các bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất để vợ chồng anh Đ được quản lý, sử dụng.

Ông Nguyễn Văn T2 và ông Nguyễn Văn T3 cùng có chung quan điểm: Các ông đều là anh trai bà Nguyễn Thị S1, do các ông đang sinh sống ở xa quê nên năm 2011, cụ Nguyễn Hữu C3, ông T1 và bà S1 có điện cho các ông để bàn bạc việc bán đất của bà S1, các ông thấy hợp lý nên đã nhất trí. Các ông đều biết

anh Đ là người cùng xóm mua mảnh đất của bà S1 và đã xây nhà sử dụng. Số tiền cụ thể bao nhiêu các ông không nắm được và không được bàn bạc giao toàn bộ số tiền bán đất cho vợ chồng ông T1 đứng lên trả nợ, chữa bệnh, chi trả đám tang của bà S1. Nay anh Trần Văn H cho rằng bà S1 không chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh Đ, mà do vợ chồng ông T1 tự ý bán lấy tiền là không đúng. Vì bà S1 bán đất là đúng sự thật, gia đình ai cũng biết, có giấy tờ mua bán và được UBND xã H xác nhận, nếu không bán đất thì tại sao anh Đ lại xây sửa nhà sử dụng được. Đến nay, giấy tờ mua bán của anh Đ có thể thủ tục chưa chặt chẽ theo quy định của pháp luật, các ông nhất trí không có ý kiến hay khiếu nại gì, đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng anh Đ được quản lý sử dụng.

Cụ Ngô Thị C1 xác định: Sau khi cụ Phạm Thị N1 chết, đến năm 1986 cụ kết hôn với cụ Nguyễn Hữu C3 và sinh được ông Nguyễn Văn Q. Cụ có biết việc chuyển nhượng đất của bà S1, nhưng không ký biên bản; ngày giao đất cho anh Đoàn C4 cũng chứng kiến nhưng đứng ở nhà ông D2 nhìn sang. Lý do bà S1 phải chuyển nhượng đất là do bà S1 vay tiền Ngân hàng, bà C2 là vợ ông T1 lợi dụng sổ hộ nghèo của bà S1 vay thêm, do không có trả Ngân hàng nên đã phải bán đất trả nợ. Nay cụ C1 khẳng định toàn bộ việc chuyển nhượng đất là do vợ chồng ông T1 đứng ra bán, số tiền cụ thể bao nhiêu thì cụ không biết vì vợ chồng ông T1 giữ, cụ có chứng kiến có lần bà S1 đến lấy tiền nhưng vợ chồng ông T1 không đưa cho, bà S1 đã khóc bỏ về. Quan điểm của cụ, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất. Do bà S1 chỉ có anh Trần Văn H là con trai duy nhất nên đề nghị giao toàn bộ thổ đất này cho anh H sử dụng, cụ không đòi hỏi hay có ý kiến gì.

Ông Nguyễn Văn Q, anh Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Ngọc D cùng xác định: Không biết việc bà Nguyễn Thị S1 và anh Nguyễn Văn Đ chuyển nhượng đất cho nhau; với lý do ông Q thường xuyên đi làm kinh tế ở xa, còn anh N, anh D lúc đó còn nhỏ. Quan điểm của ông Q và anh N, anh D giao hết thổ đất cho anh Trần Văn H quản lý, sử dụng. Ông Q và các anh không có ý kiến gì.

Quan điểm của những người làm chứng:

Ông Hoàng Văn Đ1 là xóm T xóm C từ tháng 6/2022. Tuy ông không chứng kiến việc bà S1 và anh Đ1 chuyển nhượng đất cho nhau, nhưng bà con khu xóm ai cũng biết vợ chồng anh Đ1 nhận chuyển nhượng đất của S1. Năm 2023, địa phương có tổ chức làm đường giao thông xóm, theo quy ước thì mỗi hộ gia đình có đất ở mặt đường của xóm phải đóng góp 1.000.000đ/01m dài, vợ chồng anh Đ1 có 7m nên phải đóng góp 7.000.000 đồng, ông là người trực tiếp thu tiền của vợ chồng anh Đ1. Ngoài ra, do vợ chồng anh Đ1 có thổ đất ở tại phường nên hàng năm phải đóng góp xây dựng nông thôn mới, đến nay gia đình anh Đ1 đã đóng đầy đủ.

Ông Nguyễn Văn H2, ông Phạm Văn T4, ông Phạm Văn T5 và ông Nguyễn Văn T6 cùng xác định: Tháng 4/2011, các ông được anh Nguyễn Văn Đ thuê về xây sửa công trình như san nền, lát nền, vào lại vôi áo nhà, sửa bể nước mưa, lợp Proxi măng thi công khoảng 12 ngày thì xong. Trong quá trình thi

công, không có ai đến tranh chấp. Ngày đầu tiên sửa nhà anh Đ có làm 02 mâm cơm, ngoài gia đình anh Đ, thợ xây còn có cả bà S1, ông H4 và một trẻ em khoảng 10 tuổi cũng sang ăn cơm cùng. Đến nay các ông mới biết việc có tranh chấp.

Bà Vũ Thị C2 là vợ của ông Nguyễn Văn T1 và là em chồng của bà S1, xác định: Năm 2011, được sự đồng ý của bà S1, bố chồng của bà (cụ C3) và anh em trong gia đình nên ngày 06/4/2011, bà S1 có nhờ bà làm mấy mâm cơm để thông báo với các thành viên trong gia đình về việc bà S1 có chuyển nhượng một phần thửa đất cho vợ chồng anh Đ. Do bà S1 tay run, không viết được chữ có nhờ bà viết giấy và ký hộ. Bà khẳng định việc bà S1 chuyển nhượng đất và nhận của anh Đ 26.300.000 đồng là đúng sự thật. Số tiền chuyển nhượng đất đều lo cho bà S1 như trả nợ, ốm đau, làm ma... Bà khẳng định việc nhận tiền, viết giấy đều được bà S1 đồng ý.

Bà Nguyễn Thị D1 là hàng xóm giáp ranh phía Đông của gia đình bà Nguyễn Thị S1 xác định: Năm 2011, bà có nghe bà Nguyễn Thị S1 nói muốn bán một phần thổ đất để lấy tiền trả nợ và chữa bệnh nên bà giới thiệu cho anh Nguyễn Văn Đ mua đất của bà S1, bà chỉ giới thiệu cho anh Đ mua đất, còn thỏa thuận giá, đo đạc nhận đất như thế nào bà không biết. Sau khi anh Đ nhận chuyển nhượng đất của bà S1 thì có đến sửa nhà, xây thêm công trình phụ để ở được vài năm thì đi làm kinh tế ở xa. Khu xóm ai cũng biết anh Đ đã nhận chuyển nhượng đất của bà S1. Đến nay, bà xin xác nhận nội dung mua bán đất là đúng sự thật nếu sai bà xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Ninh Bình đã căn cứ vào các Điều 122, 124, 697, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 129, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Các Điều 106, 113 và 127 Luật Đất đai năm 2003. Tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Đ về việc tranh chấp công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn Đ, chị Đỗ Thị X với bà Nguyễn Thị S1.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2011 giữa anh Nguyễn Văn Đ, chị Đỗ Thị X và bà Nguyễn Thị S1 là hợp pháp.

Công nhận anh Nguyễn Văn Đ, chị Đỗ Thị X có quyền sử dụng 183m² đất trong đó (đất ONT 79m², đất CLN 104m²) thuộc thửa số 149, tờ bản đồ số 181 (tờ 44 xã H cũ), trong tổng diện tích 348m² có vị trí tại xóm C, xã H, tỉnh Ninh Bình (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), nhưng trên hồ sơ địa chính bà Nguyễn Thị S1 đã có tên trên Sổ mục kê năm 2001, bản đồ địa chính năm 1998. Đất có các cạnh được giới hạn bởi các điểm mốc 1, 5, 7, 6, 1 (ký hiệu S1) trên sơ đồ kèm theo bản án.

Xác nhận di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị S1 để lại là 165m² đất trong đó (đất ONT 79m², đất CLN 86m²) thuộc thửa số 149, tờ bản đồ số 181 (tờ 44 xã H cũ), trong tổng diện tích 348m² có vị trí tại xóm C, xã H, tỉnh Ninh Bình. Đất có các cạnh được giới hạn bởi các điểm mốc 2, 4, 7, 6, 2 (ký hiệu S2) trên sơ đồ kèm theo bản.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn buộc các đương sự bàn giao diện tích đất, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định; 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 06 tháng 10 năm 2025, bị đơn Trần Văn H kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Ninh Bình và đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm theo hướng: Huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm; tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị S1 và anh Trần Văn Đ3, Đỗ Thị X vô hiệu và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên toà phúc thẩm, người kháng cáo đề nghị bổ sung bà Vũ Thị C2 tham gia phiên toà với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không nhất trí với bản án sơ thẩm và đề nghị huỷ bản án sơ thẩm.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm; nguyên đơn (anh Trần Văn Đ3) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (chị Đỗ Thị X) nhất trí với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, không tranh luận bổ sung.

Các đương sự đều không có ý kiến tranh luận gì khác.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên toà 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 119/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Ninh Bình. Án phí dân sự phúc thẩm anh Trần Văn H 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, 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, đối với các đương sự vắng mặt tại phiên toà đã có lời khai đầy đủ và được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 và khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng 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; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án nhân dân khu vực 11 - Ninh Bình thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn anh Trần Văn H, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 119/2025/DS-ST ngày 24/9/2025; tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 2011 giữa bà S1 và anh Đ3, chị X là vô hiệu; bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đối với toàn bộ thửa đất số 149, tờ bản đồ số 181, diện tích 348m² do bà S1 để lại và đưa bà Vũ Thị C2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử thấy:

Năm 2011, giữa bà Nguyễn Thị S1 (mẹ đẻ anh H) với vợ chồng nguyên đơn (anh Nguyễn Văn Đ, chị Đỗ Thị X) có chuyển nhượng một phần thửa đất số 149, tờ bản đồ số 181 tại xóm C, xã H, tỉnh Ninh Bình. Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện hai bên đã lập Giấy giao kèo nhượng đất ngày 05/4/2011, với nội dung: *“Bà Nguyễn Thị S1 vì hoàn cảnh khó khăn, sức khỏe yếu nên đã chuyển nhượng đất cho anh Đ với số tiền 26.300.000 đồng...”*, phía dưới có chữ ký của ông T1, cụ C3, anh Đ. Tại đơn xin chứng nhận quyền sử dụng đất gửi UBND xã H ngày 06/4/2011 có nội dung: *“Bà S1 chuyển nhượng cho anh Đ mảnh đất để lấy tiền thuốc thang, số đất là 07m ngang, phía Tây giáp nhà ông D2, phía Đông giáp nhà bà S1, đề nghị chính quyền chứng nhận cho anh Đ được sử dụng số đất trên từ ngày 06/4/2011”*; phía dưới có ghi “người làm đơn Nguyễn Thị S1, người mua ký Nguyễn Văn Đ”, xác nhận của Xóm trưởng (Nguyễn Văn H3) và được UBND xã H chứng thực.

Xét về hình thức, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Đ và bà S1 được lập thành văn bản, có đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (UBND xã H) chứng thực; về nội dung, mặc dù đất chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà S1, bà S1 được bố mẹ đẻ chia tách cho 348m² đất (gồm 158m² đất ONT, 190m² đất CLN) và bà S1 đã sử dụng đất ổn định, lâu dài, không có tranh chấp. Tại Bản đồ địa chính năm 1998, Sổ mục kê năm 2001 đều thể hiện thửa đất mang tên bà S1. Căn cứ Điều 106 và Điều 113 của Luật Đất đai năm 2003 thì bà S1 được quyền chuyển nhượng đất và trên thực tế, bà S1 đã chuyển nhượng một phần thửa đất cho vợ chồng anh Đ, vợ chồng anh Đ cũng thanh toán xong tiền, nhận bàn giao đất, xây dựng một số công trình kiên cố và quản lý, sử dụng liên tục từ năm 2011 đến nay. Khi bà S1 chuyển nhượng đất cho anh Đ và chị X thì anh H còn nhỏ (mới 10 tuổi), bà S1 bị bệnh nặng cần tiền để chữa trị và trả nợ nên muốn chuyển nhượng một phần thửa đất. Trước khi nhượng đất bà S1 đã bàn bạc, thống nhất với bố đẻ và các anh chị em trong gia đình. Số tiền chuyển nhượng 26.300.000 đồng được giao cho vợ chồng ông T1 giữ và lo trả nợ, chi phí chữa

bệnh, ma chay cho bà S1, được các anh chị em trong gia đình xác nhận. Bà S1 chuyển nhượng đất cho anh Đ, chị X là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, tại thời điểm chuyển nhượng do bà S1 bị tai biến, tay run không ký và viết văn bản được nên đã nhờ bà Vũ Thị C2 (là vợ của ông T1) viết hộ và ký thay trước sự chứng kiến của cụ C3, ông T1, bà C, bà H1 và ông Nguyễn Văn H3 là xóm trưởng. Lời khai của ông T1, bà C, bà H1 đều xác nhận việc bà S1 bán đất cho vợ chồng anh Đ; cụ C3 và ông H3 hiện đã mất nhưng cả hai đều ký vào Giấy nhượng đất. Cấp sơ thẩm đã căn cứ các điểm từ a.1 đến a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 để xác định nội dung của Giấy nhượng đất lập năm 2011 giữa bà S1 với anh Đ, chị X đáp ứng đầy đủ các điều kiện; đồng thời, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2011 giữa anh Đ, chị X và bà S1 hợp pháp là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Việc anh H kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm tuyên bố giao dịch chuyển nhượng trên vô hiệu là không có căn cứ để chấp nhận.

Mặc dù, nội dung Giấy nhượng đất không ghi rõ diện tích đất bà S1 chuyển nhượng cho anh Đ nhưng có ghi vị trí ngang 7m, cạnh Đông giáp thửa đất của ông D2, cạnh Tây giáp thửa đất của bà S1 nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà S1 chuyển nhượng cho vợ chồng anh Đ 7m chiều rộng, chiều dài hết thổ đất, theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH A ngày 29/8/2025 diện tích chuyển nhượng 183m² (đất ONT 79m², đất CLN 104m²); diện tích còn lại 165m² (đất ONT 79m², đất CLN 86m²) thuộc thửa 149 là di sản thừa kế của bà S1 là phù hợp.

Đối với kháng cáo đề nghị huỷ bản án sơ thẩm và đưa bà Vũ Thị C2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử thấy: Bà Vũ Thị C2 là người viết hộ đơn xin chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/4/2011 theo ý chí của bà Nguyễn Thị S1 và ký vào đơn và không trực tiếp nhận, giữ tiền từ việc bán đất. Do vậy, cấp sơ thẩm xác định bà C2 là người làm chứng là chính xác. Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không vi phạm tố tụng và xác định tư cách của những người tham gia tố tụng trong vụ án đều chính xác, không bỏ sót người tham gia tố tụng nên không có căn cứ để huỷ án như đề nghị của đại diện theo uỷ quyền của bị đơn.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn xuất trình bản ảnh vị trí đất tranh chấp thể hiện trên G sau khi vợ chồng anh Đ mua đất đều không sửa chữa, xây dựng các công trình kiên cố như anh Đ đã khai trong hồ sơ vụ án; Hội đồng xét xử thấy đây là tài liệu mới nhưng không làm thay đổi nội dung mua bán, chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị S1 và vợ chồng anh Nguyễn Văn Đ nên không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ kháng cáo của anh Trần Văn H.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của anh Trần Văn H không được chấp nhận nên anh H 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 (anh Trần Văn H); giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Ninh Bình

Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Trần Văn H phải chịu 300.000 đồng. Đối trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm mà anh H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001544 ngày 10 tháng 10 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