

Bản án số: 73/2026/DS-PT

Ngày: 29 - 04 - 2026

V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

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 Thành Công

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Cảnh

Ông Trần Công Đoàn

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Xuân Sơn - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:
Ông Trần Trọng Dân - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Ninh Bình mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 119/2025/TLPT- DS ngày 30/10/2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" do bản án sơ thẩm số: 26/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 9 - Ninh Bình bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2026/QĐPT-DS ngày 26/01/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng Văn L, sinh ngày 04/6/1941. CCCD: 036041001079 do Cục C1 cấp ngày 01/3/2021 Trú tại: Số nhà C, LK12 V, phường K, thành phố Hà Nội. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Văn L: Chị Đặng Quỳnh C, sinh ngày 19/5/1978. Địa chỉ: số F ngõ D, tổ dân phố C, phường X, thành phố Hà Nội. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đặng Văn L: Ông Nguyễn Văn Đ - Luật sư của Công ty L4, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H. Địa chỉ: Khu tái định cư P sông T, P, xã Đ, thành phố Hà Nội. (có mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn Mạnh H, sinh ngày 15/9/1960. CCCD: 036060007810 do Cục C1 cấp ngày 27/12/2021. Trú tại: Số nhà D N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Mạnh H: Ông Nguyễn Minh P - Luật sư của Văn phòng L5 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh N. Địa chỉ: Số D V, phường N, tỉnh Ninh Bình.(có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị H1 (vợ ông H), sinh 10/6/1966. CCCD: 036166001279 do Cục C1 cấp ngày 27/12/2021. Trú tại: Số nhà D N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Bà Vũ Thị H2 (vợ ông L), sinh ngày 29/12/1949. CCCD: 036149001111 do Cục C1 cấp ngày 26/6/2022. Trú tại: Số nhà C, LK12 V, phường K, thành phố Hà Nội. (có mặt)

- UBND xã N, tỉnh Ninh Bình. Người đại diện hợp pháp là ông Trần Hùng V - Chủ tịch UBND xã (có đơn xin vắng mặt).

Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1959. Địa chỉ: Số nhà A, đường N, phường T, TP Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1968. Trú tại: Số nhà G N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Văn Đ1 sinh năm 1963 (trưởng họ); ông Nguyễn Xuân B sinh năm 1949 (hàng xóm liền kề); ông Nguyễn Xuân B1 sinh năm 1965 (trưởng thôn); ông Nguyễn Văn R sinh năm 1939 (người trong họ), ông Đỗ Văn K sinh năm 1962; ông Nguyễn Tiến L1 sinh năm 1952, bà Nguyễn Thị Vi S năm 1971; bà Nguyễn Thị L2 sinh năm 1947, ông Đặng Văn G sinh năm 1944, bà Nguyễn Thị P1 sinh năm 1962. Đều trú tại: Thôn V, xã N, tỉnh Ninh Bình. (vắng mặt)

Người kháng cáo: Ông Đặng Văn L là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, đơn trình bày và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đặng Văn L trình bày: Bố ông tên là Đặng Nguyễn T2 đã chết năm 1942, mẹ ông tên là Nguyễn Thị T3 (thường gọi theo tên chồng là T2) đã chết năm 1987. Cụ T2 và cụ T3 có 2 người con là ông Đặng Văn L và ông Nguyễn Công H3 đã chết năm 1974, ông H3 mang họ mẹ, ông L mang họ bố. Cụ T2, cụ T3 có 2 thửa đất gồm: thửa 3227 hai cụ cho ông H3, thửa đất 3237 hai cụ cho ông L. Cụ T2 chết, cụ T3 ở với ông L, ông L sử dụng thửa đất 3237 này từ năm 1957, mẹ con ông đã xây dựng nhà để ở. Trước năm 1985 trên bản đồ địa chính đã có tên ông L và cụ T2 (tên T2 là tên cụ T3). Đến đầu năm 1990 vợ chồng ông L chuyển lên tạm trú ở xã N, huyện N thì nhà trên thửa đất số 3237 ông L cho ông Nguyễn Văn H4 (cháu họ

xa) mượn ở một thời gian, khoảng năm 1991 cháu Nguyễn Văn H4 chuyển lên thành phố N sinh sống, ông lại cho ông Nguyễn Xuân T (con trai ông H3, ông trai ông Nguyễn Mạnh H) mượn, ông T ở khoảng 01 năm thì chuyển nhà lên C, năm 1995 ông T cũng đã vào Vũng Tàu sinh sống. Khoảng năm 1993 cho vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H ở nhờ khoảng 1-2 năm thì chuyển vào Vũng Tàu sinh sống. Trong thời gian ở nhờ ông H có đặt vấn đề hỏi mua lại nhà và đất thửa 3237, ông cũng đồng ý bán cho ông H, hai bên có thoả thuận giá là 09 chỉ vàng. Thời điểm đó có 1-2 người ở quôn xã hỏi mua và đã trả giá hơn 01 cây vàng, nhưng vì muốn bán cho cháu nên ông L không bán cho người ngoài. Ông L đồng ý bán cho ông Nguyễn Mạnh H với giá 09 chỉ vàng nhưng ông H không trả theo thoả thuận, nên không có sự kiện mua bán xảy ra. Năm 2024 ông đã yêu cầu UBND huyện T huỷ bỏ giấy chứng nhận QSDĐ mang tên vợ chồng ông H, UBND huyện đã ra Quyết định số 1285/QĐ-UBND ngày 05/4/2024 nhưng vợ chồng ông H không chấp hành. Ông L đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng thửa đất 3237 và tài sản gắn liền với đất là tài sản của ông L.

Theo bản tự khai, đơn yêu cầu phản tố bị đơn ông Nguyễn Mạnh H trình bày: Năm 1988, ông Đặng Văn L kinh doanh xăng dầu cần tiền làm vốn nên có ý định bán nhà đất này lấy vốn làm ăn. Ông L đã giao dịch bán nhà đất cho 02 người: Đầu tiên bán cho gia đình bà Nguyễn Thị T4 (tức Ích) cùng thôn V, xã P, bà T4 đã dọn nhà chuẩn bị đến ở nhưng chưa trả đủ tiền, thì ông L đánh tháo để bán cho bà Đỗ Thị N (tức Nguyễn Thị N1) với giá 1 cây vàng, đến ngày giao mốc giới và giao tiền, ông H có đi theo biết ông L bán nhà đất nên có hỏi mua. Ông L tiếp tục đánh tháo bà N để bán cho ông H với giá 9,5 chỉ vàng. Ông L không bán nhà đất cho gia đình bà Nguyễn Thị T4 (tức Í) và bà Đỗ Thị N (tức Nguyễn Thị N1) đều vì lý do không trả đủ tiền vàng.

Kể từ khi mua nhà đất của ông L năm 1988, vợ chồng ông là người sử dụng toàn bộ nhà đất trên. Khi ông đi vắng có nhờ ông trai là Nguyễn Xuân T, mẹ ông là Đoàn Thị H5 tranh coi hộ. Trong quá trình sử dụng ông thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất với nhà nước, kê khai hồ sơ địa chính, đóng góp các khoản điện, đường, trường, trạm với địa phương. Ông đã xây tường bao xung quanh thửa đất, tu sửa, xây dựng nhà vệ sinh, bếp, sân để sử dụng. Năm 2015, ông làm đám tang cho mẹ và thờ cúng tổ tiên tại ngôi nhà này. Từ năm 1994, gia đình ông làm ăn sinh sống xa quê hương, ông H vẫn phải nhờ ông em họ hàng tranh nom. Tổng số tiền sửa chữa cải tạo nhà đất đó và tham gia đóng góp cho địa phương từ năm 1988 cho đến nay ước tính lên tới khoảng 300 – 400 triệu đồng.

Năm 1992, UBND huyện N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 310844 mang tên ông H. Ngày 05/12/2005, UBND huyện T cấp lại Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số AD 167291 mang tên vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Thị H1.

Tại Biên bản họp gia đình, ngày 30/11/2009 có: Bà Đoàn Thị H5 (gọi là bà H3), ông Đặng Văn L, cháu T5 (con trai ông T), ông H, ông H6, ông T1. Ông L ký thừa nhận đã bán nhà đất cho ông H. Như vậy, UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H theo đúng trình tự và đúng nguồn gốc, đối tượng sử dụng. Mảnh đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông H.

Nay ông Đặng Văn L lợi dụng sự tin tưởng của cháu không viết giấy mua bán và nhận tiền vàng để về đòi lại nhà đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông. Năm 1988, gia đình ông L đang kinh doanh cây xăng tại N, huyện N, ông L cần tiền thì mới gọi người bán nhà đất. Gia đình bà Nguyễn Thị T4 (*tức Í*) và bà Đỗ Thị N (*tức Nguyễn Thị N1*) đều không trả đủ tiền vàng ông L mới đánh tháo bán cho gia đình ông. Nếu ông không trả đủ tiền thì làm sao có việc ông L để gia đình ông sử dụng, tôn tạo thửa đất từ năm 1988 cho đến 2024 mới có yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận QSD đất của vợ chồng ông. Từ năm 1988 cho đến nay ông L rất ít khi về quê cũng như không có trách nhiệm gì đối với thôn xóm với tư cách là người dân đang có nhà đất ở quê.

Thửa đất 3237 có nguồn gốc là của cụ T2 (ông nội ông H), ông Đặng Văn L đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông, vợ chồng ông đã quản lý sử dụng từ năm 1988 đến nay và đã được cấp, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù tranh chấp giữa hai bên là tranh chấp Dân sự trong việc chuyển nhượng mua bán, chưa xác định đúng sai nhưng UBND huyện T vẫn ra quyết định thu hồi huỷ bỏ với lý do cấp sai đối tượng và nguồn gốc sử dụng là không đúng. UBND huyện T không xem xét khách quan vụ việc và cũng không xem xét đến quyền lợi của vợ chồng ông là người đang trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất đó từ năm 1988 cho đến nay nhưng vẫn ra Quyết định số 1285/QĐ-UBND ngày 05/4/2024 của UBND huyện T, tỉnh Nam Định v/v Thu hồi, huỷ bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Mạnh H tại xã P, huyện T, xâm phạm nghiêm trọng quyền lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông.

Ông Nguyễn Mạnh H có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án giải quyết:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Đặng Văn L với ông Nguyễn Mạnh H thuộc thửa đất số 3237 tờ bản đồ số 6PL4 có diện tích 278m² tại thôn V, xã P, huyện T, tỉnh Nam Định.

- Công nhận thửa đất số 3237 tờ bản đồ số 6PL4 có diện tích 278m² tại thôn V, xã P, huyện T, tỉnh Nam Định thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Mạnh H và bà Trần Thị H1.

- Yêu cầu Toà án huỷ bỏ Quyết định số 1285/QĐ-UBND ngày 05/4/2024 của UBND huyện T, tỉnh Nam Định v/v Thu hồi, huỷ bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Mạnh H tại xã P, huyện T, tỉnh Nam Định.

Bản tự khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H2 trình bày: Bà không đồng ý với lời khai của ông Nguyễn Mạnh H về việc ông H khai là mua thửa đất 3237 của ông L cuối năm 1988 và ông L mua lại cái lò vôi. Thửa đất 3237 gia đình bà không rao bán cho ai, nếu có ai hỏi, bà nói là hỏi ông L, bà không biết. Gia đình bà có đất ở N từ năm 1983, chuyển lên N từ năm 1990 nhưng vẫn đi về nhà ở quê thường xuyên sau thời gian đó. Nhà đất đó ban đầu cho ông H con bác P2 ở, sau đó ông H bà H1 ở, sau tiếp ông T ở. Mỗi người chỉ ở mấy tháng (thời gian bao lâu bà không nhớ). Năm 1997, ông T vào M. Năm 1998 ông H, bà H1 hỏi mua thửa đất 3237 thì bà H3 sang ở. Bà có biết đầu năm 1992, vợ chồng ông H có xin đất làm nhà ở N, ông H có đào và tòi 01 hố vôi ở đất N ý định làm nhà. Sau đó vợ chồng ông H vào Vũng Tàu ở không thấy ông H sử dụng đến hố vôi và bỏ không ai sử dụng. Quan điểm của bà H2 đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng thửa đất 3237 là của vợ chồng bà .

Bà Trần Thị H1 có bản tự khai trình bày đúng như nội dung ông Nguyễn Mạnh H đã trình bày.

Lời trình bày của những người làm chứng gồm: Ông Nguyễn Văn Đ1 (trưởng họ Nguyễn), ông Nguyễn Xuân B (hàng xóm liền kề), ông Nguyễn Xuân B1 (trưởng thôn từ 2016 đến nay), ông Phạm Văn R1 (đội trưởng đội sản xuất thôn V năm 1998 -2021) , ông Nguyễn Tiến L1 (đội trưởng đội sản xuất thôn V năm 1990-1996), ông Nguyễn Ngọc T6 (trưởng thôn 2004-2016) ông Nguyễn Văn R (người trong họ), ông Đỗ Văn K (người làm chứng hợp 2009), bà Nguyễn Thị L2, ông Đặng Văn G, bà Nguyễn Thị P1. Điều xác nhận vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H quản lý sử dụng thửa đất 3237 từ năm 1988 cho đến nay và là người kê khai hồ sơ địa chính, trong quá trình quản lý vợ chồng ông H đã nhiều lần tôn tạo sửa chữa nhà, đất, xây tường bao, hàng năm đóng nghĩa vụ thuế, điện, đường, trường, trạm như 01 công dân của thôn V. Đối với ông L1 từ khi chuyển lên N sinh sống, ông L1 rất ít khi về quê, không tham gia đóng góp gì với thôn xóm.

Bà Nguyễn Thị T4, bà Nguyễn Thị P1 (con dâu bà T4), bà Đỗ Thị N (tên gọi khác Nguyễn Thị N1) là hai người hỏi mua đất, Bà Đỗ Thị T7 (hộ dân liền kề), bà Nguyễn Thị H7 (hộ dân liền kề) đều có lời trình bày xác nhận, năm 1988, gia đình ông L1 làm kinh doanh xăng dầu, ông L1 đã bán nhà đất cho gia đình bà Nguyễn Thị T4 (tức Í) do bà T4 thiếu tiền chưa trả đủ đã dọn nhà nhưng chưa kịp ở, thì ông L1 đánh tháo bán cho bà Đỗ Thị N (tức Nguyễn Thị N1) với giá 1 cây vàng, sau đó ông L1 lại đánh tháo bán lại cho ông Nguyễn Mạnh H (là cháu ruột). Việc mua bán giữa ông L1 và vợ chồng ông H như nào thì không ai chứng kiến.

Chị Nguyễn Thị V1 (em gái ông H) có lời khai xác nhận cuối năm 1988, tại nhà bà H3, chị V1, bà H3 (đã chết) chứng kiến việc ông L1 bán nhà đất cho vợ chồng ông H. Ông L1 đã nhận vàng và giao chìa khoá cho vợ chồng ông H. Bà H1 vợ ông H đưa giấy bút cho ông L1 viết mua bán nhà và nhận vàng, ông L1 nói “chỗ chú cháu người nhà không cần viết giấy, chú không có cho các cháu thì thôi, chẳng lẽ chú lại lọc lừa các cháu”. Ông H thấy ông L1 nói vậy, nói với bà H1 “thôi chú như cha, không cần viết giấy nữa”.

Ông Nguyễn Văn T1 (em trai ông H), ông K (người làm chứng họp 2009) có lời khai: Không chứng kiến việc mua bán, giao tiền vàng giữa ông L1 và ông H. Có chứng kiến cuộc họp ngày 30/11/2009, ông L1 ghi biên bản cùng nhau thống nhất về tài sản của cụ T2 để lại cho ông L1: 1 đất thổ cư, 2 căn nhà 4,5 gian nhà gỗ lim, ngói nam. Sau đó ông L1 có bán và cho ông H con bà H3, sổ đỏ hiện nay mang tên ông H. Khi ông H đọc biên bản đã không đồng ý ghi từ “bán và cho” vì ông H đã trả tiền, thì ông L1 có giải thích là bán cho người ngoài 01 cây, bán cho ông H 9,5 chỉ vàng, như vậy là cho 0,5 chỉ, ông H nghe xong mới đồng ý ký biên bản.

Tài liệu thẩm định và thu thập chứng cứ:

Ngày 24/3/2025, hội đồng thẩm định giá tài sản có kết luận về giá trị định giá: Thửa đất 3237, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 gồm 4 gian, ngói nam, cột kèo gỗ, nền lát gạch chi đỏ xây dựng từ năm 1957 đã được sửa chữa nâng cấp các năm 1989, 1991, 2012, 2016, 2020, 2022. 01 gian buồng có nhà bếp, vệ sinh khép kín xây dựng sửa chữa 2016. Sân trước nhà tôn nền lát gạch đỏ 5m² năm 2016. Bể nước 5m³ xây năm 1989, Tường bao dài 27,2 mét, cao 1,8 mét xây dựng năm 1989. Tổng giá trị tài sản trên đất có giá 113.799.400đồng. Đất có diện tích 250m² đất ở, có giá thị trường là 4.000.000đồng/01m².

Ngày 28/5/2025 Toà án đã xác minh thu thập chứng cứ tại UBND xã: Ông Nguyễn Xuân B1 (trưởng thôn từ 2016 đến nay) cho biết, thửa đất 3237 gia đình ông Nguyễn Mạnh H sử dụng từ trước năm 1991 cho đến nay, ông H là người nộp thuế đất hàng năm, có thời gian ông H đi vắng thì bà H5 (mẹ ông H) nộp thuế đất, quá trình sử dụng đất từ trước năm 1991 cho đến năm 2018 giữa ông L1 và ông H không có tranh chấp gì. Tháng 8/2018, ông L1 có gửi đơn đến UBND xã đề nghị ngăn chặn việc ông H đang rao bán thửa đất, xã hoà giải nhưng không thành, sau đó đến năm 2024 ông L1 yêu cầu UBND huyện T thu hồi, huỷ bỏ giấy chứng nhận QSD đất của ông H. Ông B1 và đại diện chính quyền địa phương đề nghị Toà án căn cứ các chứng cứ do UBND xã cung cấp và chứng cứ do thôn xóm cung cấp để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/8/2025 UBND xã N có công văn số 167 trả lời về nội dung yêu cầu

phản tố của ông H đề nghị huỷ Quyết định số 1285/QĐ-UBND ngày 05/4/2024 của UBND huyện T và cử người tham gia tố tụng: UBND huyện T nhận được công văn số 533/CV-CAH ngày 23/5/2023 của Công an huyện T về báo cáo kết quả giải quyết đơn của công dân. UBND huyện đã chỉ đạo các phòng chuyên môn, kiểm tra, xem xét tính pháp lý về thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa 3237. Trên cơ sở kiến nghị của UBND xã P, báo cáo thẩm tra của phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T và kết luận thanh tra huyện T. UBND huyện T đã ban hành Quyết định số 1285/QĐ-UBND ngày 05/4/2024 của UBND huyện T, tỉnh Nam Định v/v Thu hồi, huỷ bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Mạnh H tại xã P, huyện T, tỉnh Nam Định là đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Từ nội dung vụ án như trên, bản án số: 26/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 9 - Ninh Bình đã quyết định:

Căn cứ Điều 236 BLDS 2015 và Điều 166, Khoản 2 Điều 168 Luật đất đai 2013. Điều 26, 27, 28 Luật đất đai 2024; Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn L về việc tranh chấp quyền sử dụng thửa đất số 3237 tờ bản đồ 6PL4 xã P(nay xã N, tỉnh Ninh Bình) và tài sản gắn liền với đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Mạnh H.

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông Đặng Văn L với ông Nguyễn Mạnh H đối với thửa đất số 3237 tờ bản đồ số 6PL4 có diện tích ghi trong giấy CNQSD đất 278m² tại thôn V, xã P, huyện T, tỉnh Nam Định.(xã N, tỉnh Ninh Bình).

- Công nhận quyền sở hữu theo thời hiệu: Ông Nguyễn Mạnh H, chị Trần Thị H1 được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 3237 tờ bản đồ số 6PL4 có diện tích 250m²(theo hiện trạng) và tài sản gắn liền với đất tại thôn V, xã N, tỉnh Ninh Bình.

3. Huỷ bỏ Quyết định số 1285/QĐ-UBND ngày 05/4/2024 của UBND huyện T, tỉnh Nam Định v/v Thu hồi, huỷ bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Mạnh H tại xã P, huyện T, tỉnh Nam Định(nay xã N, tỉnh Ninh Bình).

4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số hiệu AD 167291 do UBND huyện T cấp ngày 05/12/2005 cho ông Nguyễn Mạnh H và chị Trần Thị H1 vẫn

còn giá trị pháp lý theo quy định của pháp luật. Ông H, chị H1 có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai biến động đất theo hiện trạng.

5. Về án phí dân sự: Ông Đặng Văn L phải nộp án phí dân sự theo quy định của pháp luật. Ông L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Miễn án phí dân sự cho ông Đặng Văn L.

6. Về lệ phí thẩm định, định giá: ông Đặng Văn L phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản. Ông L đã nộp đủ tiền chi phí thẩm định định giá tài sản.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự

Ngày 29/9/2025, ông Đặng Văn L kháng cáo với nội dung: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm và công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất 3237 thuộc về vợ chồng ông.

Tại phiên toà phúc thẩm: Ông **Đặng Văn L thay đổi kháng cáo, ông** đề nghị cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm vì cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và việc thu thập chứng cứ được thực hiện chưa đầy đủ mà tại phiên toà phúc thẩm không thể bổ sung được.

Ông Đặng Văn L khẳng định nhà và đất thuộc thửa 3237 là tài sản của vợ chồng ông chứ không phải của bố mẹ ông vì khi bố mẹ ông còn sống đã chia đất cho ông và anh trai ông mỗi người một thửa đất. Do không có nhu cầu sử dụng nên ông đã rao bán nhà và đất thuộc thửa 3237 cho bà N nhưng sau đó không bán cho bà N nữa mà giữ lại bán cho ông H với giá 9,5 chỉ vàng nhưng thực tế vợ chồng ông H không trả vàng cho ông như đã thoả thuận. Vì là chú cháu nên ông cho vợ chồng ông H, bà H1 ở nhờ trên nhà và đất thuộc thửa 3237 từ khoảng năm 1991 - 1992 đến nay.

Luật sư Nguyễn Văn Đ là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là ông Đặng Văn L trình bày: Toà án nhân dân cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng về tố tụng không thể khắc phục, do đó cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật. Cụ thể:

- Toà án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Mạnh H về việc Yêu cầu Toà án huỷ bỏ Quyết định hành chính số 1285/QĐ-UBND ngày 05/04/2024 của UBND huyện T, tỉnh Nam Định là không phù hợp vì đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a, khoản 2, và điểm b khoản 3 Điều 116 Bộ luật tố tụng hành chính năm 2015. Toà án không yêu cầu ông H cam kết không đồng thời khiếu nại đến các cơ quan có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, không yêu cầu UBND xã N cung cấp cho Toà án biết việc có thụ lý hay không thụ lý giải

quyết khiếu nại của ông Nguyễn Mạnh H mà đã tiến hành thụ lý yêu cầu phản tố của ông H nên vi phạm quy định tại điểm g, khoản 1, Điều 118 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

- Toà án nhân dân cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn L là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là không phù hợp.

- Toà án cấp sơ thẩm đã không nhận định đầy đủ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đưa ra yêu cầu khởi kiện đề nghị Toà án không công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn, bị đơn, tuyên vô hiệu giao dịch này do vô hiệu vì chưa thanh toán số tiền chuyển nhượng.

- Toà án cấp sơ thẩm công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa ông Đặng Văn L, ông Nguyễn Mạnh H đối với thửa đất số 3237 là không có cơ sở.

Luật sư Nguyễn Minh P là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là ông Nguyễn Mạnh H trình bày:

- Việc ông Đặng Văn L chuyển nhượng nhà đất cho ông Nguyễn Mạnh H vào năm 1988 là có thật, ông H đã thanh toán đủ số vàng là 9,5 chỉ và quản lý nhà đất từ đó đến nay đã hơn 30 năm mà không có ai tranh chấp nên căn cứ Điều 236 Bộ luật dân sự 2015, án lệ số 33/2020/A1 ngày 05/02/2020 và án lệ số 55/2022/A1 ngày 07/9/2022 cấp sơ thẩm công nhận thửa đất 3237 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Thị H1 là đúng quy định của pháp luật. Do đó Quyết định hành chính số 1285/QĐ-UBND ngày 05/04/2024 của UBND huyện T, tỉnh Nam Định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Thị H1 đối với thửa đất 3237 là không đúng quy định của pháp luật. Như vậy Bản án sơ thẩm đảm bảo cả về tố tụng và nội dung nên ông đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Tại giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, quyền về tố tụng của đương sự được bảo đảm.

Về nội dung giải quyết vụ án: Không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn L. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 26/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 9 - Ninh Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Đặng Văn L được làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại Điều 272; Điều 273; Điều 276 BLTTDS. Tại phiên toà phúc thẩm ông L thay đổi yêu cầu kháng cáo nhưng không vượt quá yêu cầu kháng cáo ban đầu nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự tố tụng phúc thẩm.

[1.1] Tại phiên toà phúc thẩm, ông Đặng Văn L uỷ quyền cho bà Đặng Quỳnh C tham gia tố tụng, đồng thời tự nguyện chấm dứt việc uỷ quyền cho ông Lê Ngọc V2 tham gia tố tụng, ông Lê Ngọc V2 cũng tự nguyện chấm dứt việc nhận uỷ quyền làm người đại diện theo uỷ quyền của ông L. Xét thấy đây là việc tự nguyện thoả thuận giữa các bên, đúng theo quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[2] Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và tại phiên toà, nguyên đơn ông Đặng Văn L trình bày yêu cầu khởi kiện đề nghị Toà án công nhận thừa đất số 3237 là tài sản thuộc quyền sử dụng của ông Đặng Văn L, buộc ông Nguyễn Mạnh H trả lại thừa đất số 3237 cho ông Đặng Văn L. Hiện tại thừa đất số 3237 và các tài sản trên đất do ông Nguyễn Mạnh H quản lý, sử dụng. Cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là đúng pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bảo đảm được quyền và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự.

[3] Xét kháng cáo của ông Đặng Văn L: Căn cứ lời khai của nguyên đơn, diện tích đất tranh chấp hiện nay là thừa đất số 3237 tờ bản đồ 6PL4 xã P nay là xã N, tỉnh Ninh Bình (gọi tắt là thừa đất số 3237). Ông Đặng Văn L và ông Nguyễn Mạnh H đều xác nhận nguồn gốc thừa đất tranh chấp: Cụ Đặng Nguyễn T2 đã chết năm 1942 có vợ là cụ Nguyễn Thị T3 (thường gọi theo tên chồng là T2) đã chết năm 1987. Cụ T2 và cụ T3 có 2 người con là ông Đặng Văn L và ông Nguyễn Công H3 (là bố đẻ ông H đã chết năm 1974), ông H3 mang họ mẹ, ông L mang họ bố. Cụ T2, cụ T3 có 2 thừa đất gồm: thừa 3227 hai cụ cho ông H3, thừa đất 3237 hai cụ cho ông L. Gia đình ông H3, gia đình ông L sử dụng ổn định hai thừa đất này từ rất lâu và không ai có tranh chấp gì.

[3.1] Căn cứ hồ sơ địa chính: Theo bản đồ 299 lập năm 1986 và sổ mục kê 1985 thừa đất 247 nay là thừa 3237 có tên Thắng L3. Bản đồ đo đạc lập năm 1992 và hồ sơ kê khai sử dụng đất thừa 3237 tên ông Nguyễn Văn H4 (tức Nguyễn Mạnh H). Năm 1995-1996, ông Nguyễn Mạnh H đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSD). Do giấy CNQSD đất năm 1995-1996 chỉ ghi số hiệu, không ghi số sổ cấp và ngày ký cấp giấy CNQSD đất nên đã bị thu hồi để cấp lại giấy CNQSD đất. Năm 2004, ông H kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ địa chính năm 1992 và đã được UBND

huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 167291 ngày 05/12/2005 đối với thửa đất 3237 tờ bản đồ 6PL4, diện tích 278 m². Ông Nguyễn Mạnh H và bà Trần Thị H1 đã được UBND huyện T cấp giấy CNQSD đất ngày trên cơ sở bản đồ địa chính 1992.

[3.2] Theo ông L3, bà H2 khai: Năm 1983, vợ chồng ông L3 mua nhà đất tại xã N, huyện N để kinh doanh xăng dầu. Đến đầu năm 1990, vợ chồng ông L3 chuyển lên tạm trú ở xã N, huyện N thì nhà trên thửa đất số 3237 ông L3 cho nhiều người mượn để sinh sống thời gian ngắn. thì khoảng năm 1993, ông cho vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H ở nhờ khoảng 1-2 năm thì ông H chuyển vào Vũng Tàu sinh sống. Trong thời gian ở nhờ ông H có đặt vấn đề hỏi mua lại nhà và đất thửa 3237, ông cũng đồng ý bán cho ông H, hai bên có thoả thuận giá là 09,5 chỉ vàng. Thời điểm đó có 1-2 người ở cùng xã hỏi mua và đã trả giá hơn 01 cây vàng, nhưng vì muốn bán cho ông H là cháu ruột nên ông L3 không bán cho người ngoài. Ông L3 đồng ý bán cho H 09,5 chỉ vàng nhưng ông H không trả vàng theo thoả thuận, nên không có sự kiện mua bán xảy ra. Vợ chồng ông H quản lý, sử dụng diện tích thửa đất 3227 là do vợ chồng ông L3 cho ở nhờ. Bà Vũ Thị H2 (vợ ông L3) có đơn xin xác nhận gửi UBND xã N, chứng minh ông bà sinh sống tại xã N từ năm 1990 đến năm 2006 mới đăng ký khẩu tạm trú, đến năm 2010 mới đăng ký khẩu thường trú tại xã N, từ 2010 mới chuyển khẩu đi Hà Nội. Như vậy vợ chồng ông L3 có nhiều năm sinh sống và làm việc đồng thời ở xã P và xã N, hai chỗ ở chỉ cách nhau khoảng 4-5 km, giai đoạn trước năm 1997 vẫn chung một huyện N. Năm 1991 - 1992 huyện N cũng như các huyện trong tỉnh, người dân thực hiện kê khai đất đang quản lý, sử dụng để lập hồ sơ địa chính và lập bản đồ địa chính 1991-1992 làm cơ sở cấp giấy CNQSD đất cho toàn dân. Ông L3, bà H2 đều biết chủ trương, chính sách của Nhà nước, nhưng ông L3, bà H2 đã không thực hiện quyền của người sử dụng đất, không đăng ký kê khai hồ sơ địa chính, cũng không thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với thửa đất 3237. Năm 1995 - 1996 phần lớn dân xã P và nhiều xã khác thuộc huyện N đều được cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu. Thực tế ông L3, bà H2 biết nhưng không thực hiện quyền và nghĩa vụ của người chủ sử dụng đất, mặc nhiên thừa nhận việc đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông H, bà H1. Việc này cũng đã được chứng minh trong biên bản họp gia đình con cháu cụ T2 ngày 30/11/2009 là ông L3 đã biết ông H, chị H1 đã được cấp giấy CNQSD đất đối với thửa 3237. Biên bản thể hiện những người có mặt gồm: bà H3 (mẹ ông H) ông L3, ông T5 (con trai ông T) ông H, ông H6, ông T1 (em trai ông H) người làm chứng có ông Nguyễn Văn H8, ông Đỗ Văn K (hàng xóm). Nội dung biên bản ghi: "Cùng nhau thống nhất tài sản của cụ T2 để lại cho ông L3: 1. Đất thổ cư thuộc ô thửa; 2. Căn nhà 4,5 gian gỗ lim ngói nam (gắn trên đất). Sau đó ông L3 có bán và cho ông H con bà H3, sổ đỏ hiện mang tên ông H". Biên bản được ông L3 thừa nhận và ký tên.

[3.3] Căn cứ vào chứng cứ do UBND xã P (nay xã N) và người làm chứng xác nhận ông Nguyễn Mạnh H quản lý sử dụng thửa đất 3237 từ năm 1988 cho đến nay, vợ chồng ông H đã có nhiều năm cải tạo đất và sửa chữa ngôi nhà, xây tường bao, hàng năm đóng nghĩa vụ thuế, điện, đường, trường, trạm như 01 công dân của thôn V. Thực tế vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Thị H1 đã nhận nhà đất từ vợ chồng ông Đặng Văn L bà Vũ Thị H2 và quản lý sử dụng liên tục đến nay 37 năm, đã nhiều lần cải tạo, sửa chữa nâng cấp nhà ở và vợ chồng ông L, bà H2 đều biết. Giữa vợ chồng ông L, bà H2 và vợ chồng ông H, bà H1 hơn 30 năm không phát sinh tranh chấp. Đến ngày 27/2/2025 ông Đặng Văn L mới khởi kiện ra Toà án nhân dân huyện Trục Ninh yêu cầu giải quyết tranh chấp đòi quyền sử dụng đất. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2025 của Toà án: Thửa đất 3237 có diện tích 250m² đất ở, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 gồm 4 gian, ngói nam, cột kèo gỗ, nền lát gạch chỉ đỏ xây dựng từ năm 1957 đã được sửa chữa nâng cấp các năm 1989, 1991, 2012, 2016, 2020, 2022. Có 01 gian buồng có nhà bếp, vệ sinh khép kín xây dựng sửa chữa 2016. Sân trước nhà tôn nền lát gạch đỏ 5m² năm 2016. Bể nước 5m³ xây năm 1989, tường bao dài 27,2 mét, cao 1,8 mét xây dựng năm 1989. Bản án sơ thẩm nhận định: Ông L, bà H2 thời điểm 1988 đang kinh doanh xăng dầu tại xã N, ông L đã trực tiếp rao bán thửa đất 3237 cho bà Nguyễn Thị T4, sau đó đánh tháo bán cho bà Đỗ Thị N với giá 01 cây vàng, tiếp sau ông Nguyễn Mạnh H hỏi mua thửa đất 3237, ông L lại đánh tháo không bán cho bà N để bán thửa đất 3237 cho ông H. Như vậy thời điểm này ông L đang cần tiền và không có nhu cầu sử dụng thửa đất 3237 thì mới rao bán nhà, đất cho bà T4, bà N. Nếu ông H, bà H1 không có tiền hoặc không trả tiền thì liệu ông L, bà H2 có để cho vợ chồng ông H sử dụng lâu dài không và cũng không lý do gì ông L, bà H2 lại không đòi tiền hoặc đòi tài sản ngay thời điểm đó mà để đến 37 năm sau mới đòi. Vợ chồng ông H, bà H1 khai là đã trả đủ giá trị tài sản như thoả thuận, xuất phát từ mối quan hệ là chú cháu ruột trong 01 gia đình, vì chú cháu tin tưởng nhau nên không viết giấy tờ, chỉ có người trong gia đình chứng kiến là có cơ sở. Việc chuyển quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông L, bà H2 cho vợ chồng ông H, bà H1 được xác lập trong thời điểm từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực). Theo hướng dẫn tại Nghị quyết số: ngày 10/08/2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình: Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực). Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức; do đó, khi có tranh

chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Toà án giải quyết như sau: b) Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Toà án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây: b.1) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; b.3) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó. Thực tế vợ chồng ông H sử dụng ổn định, công khai diện tích đất này đến nay đã hơn 30 năm mà gia đình ông L không có tranh chấp gì. Quyết định của bản án sơ thẩm: Công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông Đặng Văn L với ông Nguyễn Mạnh H đối với thửa đất số 3237 tờ bản đồ số 6PL4 có diện tích ghi trong giấy CNQSD đất 278m² tại thôn V, xã P, huyện T, tỉnh Nam Định (nay là xã N, tỉnh Ninh Bình), đồng thời công nhận vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Thị H1 được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 3237 là đúng quy định của pháp luật.

[4] Về việc huỷ Quyết định số:1285/QĐ-UBND ngày 05/4/2024 của UBND huyện T, tỉnh Nam Định (gọi tắt quyết định 1285) v/v thu hồi, huỷ bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Mạnh H tại xã P, huyện T: Theo báo cáo số 15/BC-TNMT ngày 17/8/2023 của Phòng tài nguyên và Môi trường huyện T và Kết luận số 08/KL-TTr ngày 17/8/2023 của Thanh tra huyện T thì thửa đất số 3237 tờ bản đồ 6PL4, diện tích 278 m² bản đồ xã P lập 1992 có nguồn gốc của ông T2 và ông L, thể hiện trên bản đồ 299 và số mục kê 299 (lập năm 1985) tại tờ 01 thửa 747. Đến năm 1992, khi đo đạc lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính thì ông H đã kê khai là người sử dụng đất đối với thửa đất đó và bản đồ địa chính 1992 thể hiện tên ông H nhưng ông H không có giấy tờ hợp pháp về chuyển quyền sử dụng thửa đất trên từ gia đình cụ T2, ông L cho ông H. Năm 2004, ông H kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ địa chính năm 1992 và đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 167291 ngày 05/12/2005 đối với thửa đất 3237 tờ bản đồ 6PL4, diện tích 278 m². Việc kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H4 (Nguyễn Mạnh H) năm 2004 và xét duyệt, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của xã P đối với thửa đất 3237 tờ bản đồ số 6PL.4, diện tích 278m² số hiệu số AD 167291 ngày 05/12/2005 mang tên ông Nguyễn Mạnh H cùng vợ là Trần Thị H1 không phù hợp với bản đồ 299, số mục kê 299 nên không đúng theo quy định của pháp luật về đất đai. Xét đề nghị của phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, kết luận của Thanh tra huyện, UBND huyện T đã ban hành Quyết định 1285 thu hồi, huỷ bỏ GCNQSD đất đã cấp cho ông Nguyễn Mạnh H và

bà Trần Thị H1 đối với thửa đất 3237 với lý do cấp sai đối tượng và nguồn gốc sử dụng đất. Hội đồng xét xử nhận thấy: Có căn cứ để khẳng định có việc vợ chồng ông L, bà H2 bán nhà đất cho ông H vào năm 1988, gia đình ông H đã quản lý sử dụng thửa đất trên sau thời điểm lập bản đồ 299 năm 1985. Việc chuyển quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông L cho vợ chồng ông H được xác lập trong thời điểm từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực). Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức; do đó, việc chuyển nhượng nhà đất, ông L và ông H không lập giấy tờ chuyển nhượng, đồng thời vì hai người là chú cháu ruột nên hai bên tin tưởng mua bán mà không có giấy tờ là việc xảy ra nhiều trên thực tế tại thời điểm này. Ông L đã tự nguyện giao nhà đất cho vợ chồng ông H từ năm 1988 và biết ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2009 mà không có tranh chấp gì cho đến năm 2023 mới có đơn kiến nghị đề nghị huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, năm 2025 mới khởi kiện ra Tòa án tranh chấp đòi quyền sử dụng đất. Theo hướng dẫn tại Nghị quyết số: ngày 10/08/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án công nhận việc chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông Đặng Văn L cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H4 có hiệu lực pháp luật nên thửa đất 3237 tờ bản đồ 6PL4, diện tích 278 m² thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Văn H4 (Nguyễn Mạnh H) từ năm 1988. Năm 1992, ông H là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất đã đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 3237 là đúng của pháp luật. Như vậy Quyết định 1285 thu hồi, huỷ bỏ GCNQSD đất đã cấp cho ông Nguyễn Mạnh H và bà Trần Thị H1 đối với thửa đất 3237 với lý do cấp sai đối tượng và nguồn gốc sử dụng đất là chưa đúng với thực tế, không phù hợp quy định của pháp luật nên bản án sơ thẩm tuyên huỷ Quyết định 1285 là đúng quy định của pháp luật.

[4.1] Tại khoản 1 và khoản 2 Điều 34 BLTTDS năm 2015 quy định: 1. Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền huỷ quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết; 2. Quyết định cá biệt quy định tại khoản 1 Điều này là quyết định đã được ban hành về một vấn đề cụ thể và được áp dụng một lần đối với một hoặc một số đối tượng cụ thể. Trường hợp vụ việc dân sự có liên quan đến quyết định này thì phải được Tòa án xem xét trong cùng một vụ việc dân sự đó”. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Mạnh H là đúng quy định tại Điều 34 BLTTDS năm 2015 vì vậy không áp dụng pháp luật tố tụng hành chính đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bản

án sơ thẩm buộc ông Đặng Văn L phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản là đúng quy định của pháp luật. Ông L đã nộp đủ tiền chi phí thẩm định định giá tài sản.

[6] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông Đặng Văn L phải nộp án phí dân sự theo quy định của pháp luật. Ông L là người cao tuổi và có đơn xin được miễn nộp án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Từ những phân tích đánh giá nêu trên, kháng cáo của ông Đặng Văn L không có cơ sở nên không được chấp nhận, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí phúc thẩm: Ông L là người cao tuổi và có đơn xin được miễn nộp án phí. Miễn án phí phúc thẩm cho ông Đặng Văn L.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 148, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 236 BLDS 2015; Điều 26, 27, 28, 236 Luật đất đai 2024 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;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn L.
2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 26/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Ninh Bình.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho ông Đặng Văn L.
4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong 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 và người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- TAND khu vực 9-Ninh Bình
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- UBND xã Ninh Giang;
- Các đương sự;
- Lưu án văn.

Nguyễn Thành Công