

Bản án số: 12/2025/DS-PT

Ngày: 07/01/2025

V/v: tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất nông nghiệp

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Tuyền;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Nam;

Ông Nguyễn Trọng Đoàn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương Liên – Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Ông Bùi Minh Nghĩa - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 01 năm 2025, tại Điểm cầu trung tâm: Phòng xét xử trực tuyến - Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội và Điểm cầu thành phần: Phòng xét xử trực tuyến - Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 404/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2024 về việc “*tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất nông nghiệp*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST, ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14240/2025/QĐ-PT, ngày 17 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đàm Văn H, sinh năm 1956; địa chỉ: Tổ F, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn D; địa chỉ: Số A L, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

+ Luật sư Bùi Thị Kim D1 - Văn phòng L2 và Liên danh, Đoàn luật sư thành phố H. Có mặt.

+ Luật sư Trần Hữu N - Văn phòng L3, Đoàn luật sư thành phố H. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ F, phường Đ, quận

H, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1985; địa chỉ: Khu phố F, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt.

+ Ông Lê Đức G, sinh năm 1981; địa chỉ: Số A Đ, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Đàm Văn T1; địa chỉ: Tổ F, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

2. Anh Đàm Văn T2; địa chỉ: Tổ F, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

3. Chị Đàm Thị N1; địa chỉ: Tổ F, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

4. Chị Đàm Thị N2; đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ F, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng; nơi ở: 616-390 DONAM-DONG, SEONGBUK-GU, SEOUL, Hàn Quốc. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị N2: Bà Bùi Thị Kim D1; địa chỉ: Số F, gác B, C, phường A, quận L, Hải Phòng. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Đàm Văn H trình bày:

Ngày 13/11/1998, bà Nguyễn Thị T có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đàm Văn H và bà Lê Thị N3 diện tích đất nông nghiệp là 02 sào Bắc Bộ tại khu ruộng Rộc, thửa đất số 129, tờ bản đồ số 4, xã Đ, huyện A (nay thuộc tổ F, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng).

Thời điểm chuyển nhượng, các bên có “Giấy biên nhận nhượng ruộng” do bà T viết tay, ký xác nhận. Giá chuyển nhượng là 3.000.000 đồng, bà T đã nhận đủ số tiền này và bàn giao đất cho vợ chồng ông H, bà N3 trực tiếp quản lý, sử dụng. Khi nhận chuyển nhượng, hai bên chỉ thỏa thuận về diện tích đất ruộng chuyển nhượng là 02 sào, không tiến hành đo đạc lại thực tế.

Năm 2011, Nhà nước thu hồi diện tích đất ruộng mà bà T đã chuyển nhượng cho gia đình ông H. Tại thời điểm bồi thường, diện tích đất đo đạc, xác định để hưởng bồi thường, hỗ trợ là 430m², số tiền bồi thường là 226.649.160 đồng. Toàn bộ số tiền bồi thường, bà T tự ý liên hệ cơ quan chức năng để nhận, không thông báo với gia đình ông H.

Đến năm 2019, gia đình ông H mới biết diện tích đất nông nghiệp thực tế bà T được Nhà nước giao chỉ là 430m² đất; toàn bộ số tiền hỗ trợ, bồi thường khi

thu hồi, bà T nhận và không bàn giao lại cho gia đình ông H.

Trong các lời khai của bà T trong quá trình Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng thu thập chứng cứ và tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 29/09/2020 của TAND quận Hải An; Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2022/DS-PT ngày 11/05/2022 của TAND thành phố Hải Phòng xác định: Những năm 1990, gia đình bà T theo tiêu chuẩn được cấp 05 khẩu = 1.080m² đất để canh tác. Do bà T mới được cấp một mảnh có diện tích 360m² đất và một mảnh có diện tích 504m² đất (đã được cấp GCNQSD đất), còn thiếu so với tiêu chuẩn, nên được đổi sang mảnh đất lớn hơn và đã được đổi diện tích 504m² đất sang thửa có diện tích 02 sào (720m² tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 4). Bà T khai đến năm 2011, khi nhận tiền đền bù đất do nhà nước thu hồi mới biết thực tế diện tích là 430m² đất. Như vậy nếu đúng như lời bà T khai thì diện tích được đổi lại nhỏ hơn diện tích đổi là 74m² (504m² - 430m²) đất và thiếu so với tiêu chuẩn là 290m² đất.

Thực tế theo Sổ mục kê kiểm thống kê năm 1995 của UBND phường Đ và Công văn của phòng Tài nguyên môi trường quận H ngày 30/09/2011 xác định: Theo tiêu chuẩn, hộ gia đình bà T được cấp đất Nông nghiệp 03 là 04 khẩu x 9 thước = 864m² đất và đã được UBND quận H cấp GCNQSD đất số 00142 ngày 15/08/1995, diện tích 844m² đất tại các thửa sau: Thửa đất số 369, tờ bản đồ số 4, diện tích 412m² đất và Thửa đất số 129, tờ bản đồ số 4, diện tích 747m² đất, ghi chủ sử dụng ông Phạm Quang L 315m² đất; bà Nguyễn Thị T 432m² đất.

Như vậy, có căn cứ để khẳng định bà T chỉ được cấp theo tiêu chuẩn đất Nông nghiệp 03 là 04 khẩu = 864m² đất, chứ không phải được cấp 05 khẩu = 1.080m² đất và diện tích đất được cấp tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 4 là 432m² đất, chứ không phải là 720m² đất, bà T cũng không được đổi đất như bà đã khai tại Tòa.

Bà T bán cho gia đình ông H 720m² đất năm 1998, nhưng theo sổ mục kê năm 1995 của UBND phường Đ xác định diện tích bà T sử dụng là 430m² đất (thửa đất số 129, tờ bản đồ số 4). Như vậy bà T có dấu hiệu lạm dụng tín nhiệm để chiếm đoạt tài sản ngay từ khi bán và viết giấy biên nhận bán cho ông H diện tích đất thiếu 290m² đất (720m² - 430m²). Do đó bà T phải trả tiền gia đình ông H đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình, tài sản trên đất và phải bồi thường toàn bộ thiệt hại khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại địa phương nơi có đất tranh chấp vào thời điểm xét xử theo Nghị quyết số 02/2004 của HĐTP TANDTC ngày 10/08/2004. Theo Công văn số 388 ngày 04/08/2022 của UBND thành phố H, xác định khu vực đất tại tổ F, phường Đ không còn là quy hoạch xây dựng khu đô thị M - Hồ Đ, thì giá trị bồi thường đất tranh chấp theo giá thị trường.

Trong giấy biên nhận chuyển nhượng đất của bà T cho ông H viết: “*Phía Tây giáp vườn nhà cô H1, phía Đông ruộng giáp lối đi*”. Theo hồ sơ địa chính thì diện tích 430m² đất của bà T phía Tây giáp nhà ông Phạm Quang L và bà K, chứ không phải giáp nhà cô H1. Vì đất của ông L giáp liền đất của bà T và cô H1. Do

đó có cơ sở khẳng định bà T bán 720m² đất cho ông H gồm cả đất nhà nước cấp cho bà T 430m² đất và cấp cho ông L, bà K 315m² đất.

Mặt khác, vợ chồng ông L sống chung với vợ chồng bà T, các cụ già yếu, không lao động được, mọi việc quản lý, sử dụng diện tích đất trên do bà T thực hiện nên đã tự ý bán cho ông H. Trước khi bán đất cho ông H, gia đình bà T đang trồng trọt hoa màu trên mảnh đất trên, do đó ông H tin tưởng rằng toàn bộ diện tích 720m² đất là của bà T và không biết trong đó có phần đất của ông L (bố chồng bà); thực tế gia đình ông H đã quản lý, sử dụng, đầu tư làm tăng giá trị sử dụng đất và canh tác ổn định, lâu dài hơn 20 năm không có tranh chấp.

Từ những nội dung trình bày trên, đề nghị Tòa án căn cứ hồ sơ quản lý đất đai do UBND phường Đ quản lý, yêu cầu gia đình bà T phải chịu trách nhiệm về việc bán cho ông H 720m² đất tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 4, cụ thể:

- Trả lại toàn bộ số tiền 226.640.160 đồng mà nhà nước đã chi trả hỗ trợ đền bù diện tích 432m² đất cho bà T năm 2011 (vì bà T đã bán cho ông H năm 1998).

- Đối với diện tích 290m² đất bà T bán thiếu cho ông H, bà T phải trả cho ông H toàn bộ số tiền đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị sử dụng đất, giá trị tài sản hoa màu trên đất và thiệt hại khoản tiền chênh lệch giá trị sử dụng đất theo giá thị trường tại địa phương nơi có tranh chấp đất vào thời điểm xét xử theo đúng quy định của pháp luật. Cụ thể số tiền là $290\text{m}^2 \times 7.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 2.030.000.000 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền bà T phải trả cho ông H là 2.256.649.160 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 17/5/2024, ông Đàm Văn H bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngày 17/12/2011, Nhà nước thu hồi làm dự án, hiện tại còn 117m² đất nhà nước chưa thu hồi nằm trong 02 sào mà bà T nhượng cho ông H. Vì vậy, yêu cầu bà T phải trả lại 117m² đất này, còn lại 173m² đất còn thiếu bà T phải trả bằng giá trị tiền theo giá thị trường là $173\text{m}^2 \times 7.000.000 \text{ đồng} = 1.211.000.000 \text{ đồng}$; yêu cầu bà T phải trả lại tiền mà Nhà nước đền bù, hỗ trợ diện tích 430m² đất nằm trong 02 sào mà bà T nhượng cho ông H là 226.640.000 đồng và chịu lãi suất theo lãi suất Ngân hàng N5 quy định từ ngày 17/12/2011 cho đến khi Tòa án cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử.

Bị đơn là bà Phạm Thị T3 trình bày: Bà cho rằng nội dung tranh chấp trong vụ án đã được giải quyết trước đó bằng Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Hải An và Bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng nên yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đàm Văn T1, anh Đàm Văn T2, chị Đàm Thị N1 và chị Đàm Thị N2 trình bày: Bà Lê Thị N3 (chết năm 2019) và ông Đàm Văn H có 04 người con chung là Đàm Thị N1, Đàm Văn T1, chị Đàm

Thị N2 và anh Đàm Văn T2. Năm 1998, ông H, bà N3 có mua lại diện tích đất nông nghiệp 02 sào (tương đương 720m²) tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 4 thuộc xã Đ, huyện A cũ của bà Nguyễn Thị T. Khi mua, bà T vẫn canh tác nhiều năm trên đất, bản thân bà T là người viết giấy tay xác nhận việc mua bán đất, có chữ ký, chữ viết của bà T. Đến năm 2011, Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất nông nghiệp đã cấp cho bà T, do sổ sách chưa chỉnh lý thông tin chủ sử dụng nên tên người được nhận bồi thường là bà Nguyễn Thị T. Bà T nhận tiền bồi thường và sau đó không trả lại cho ông H, bà N3. Năm 2019, qua tìm hiểu tại địa phương, gia đình ông H mới phát hiện bà T thực tế chỉ được Nhà nước giao diện tích 430m² đất nông nghiệp tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 4. Do đó, việc bà T bán diện tích đất nông nghiệp 02 sào (720m²) cho ông H là thiếu 290m² đất. Yêu cầu bà T hoàn trả lại cho ông H số tiền bồi thường đã nhận khi thu hồi đất là 226.649.161 đồng; trả lại diện tích đất nông nghiệp còn thiếu khi chuyển nhượng là 290m² đất, quy đổi ra giá trị tương đương là 2.030.000.000 đồng; tổng cộng là 2.256.649.161 đồng. Anh chị hoàn toàn thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông H và không có yêu cầu nào khác.

Quan điểm của Ủy ban nhân dân phường Đ, quận H, Hải Phòng: Hộ bà T đã được UBND huyện A cấp GCNQSD đất nông nghiệp số 00142 ngày 15/8/1995 diện tích 844m² tại các thửa sau:

+ Thửa đất số 369, tờ bản đồ số 4, diện tích 412m². Dự án giao đất ở theo Quyết định số 884 đã thu hồi hết và bồi thường là đất Nông nghiệp 03.

+ Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 4, diện tích 432m² nhưng thực tế tại thời điểm năm 2011 dự án tái định cư điểm số 4 thu hồi thì bà T không sử dụng thửa này mà theo hiện trạng thực tế khi Trung tâm phát triển quỹ đất quận H kiểm kê thì là ông Lương Văn Ổ sử dụng 168m² đất, Lương Văn Đ1 192m² đất, ông Nguyễn Văn K1 (Phan Văn K2) 72m² đất. Dự án đã thu hồi và bồi thường cho các hộ là đất Nông nghiệp 03.

Bà T được cấp GCNQSD đất tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 4 nhưng không sử dụng mà điều chuyển ra Thửa đất số 129, tờ bản đồ số 4. Theo hồ sơ quản lý đất đai năm 1995 thể hiện thửa đất số 69, tờ bản đồ số 4, diện tích 747m² đất ghi chủ sử dụng là Lương Xuân L1 nhưng ông Lương Xuân L1 không sử dụng tại thửa này mà ông Phạm Quang L sử dụng 315m² đất, bà Nguyễn Thị T sử dụng 432m² đất. Như vậy tổng diện tích bà Nguyễn Thị T sử dụng là 844m² đất, tại thời điểm năm 2011, kiểm kê thực hiện dự án xây dựng khu tái định cư điểm số 4 thì có bà Nguyễn Thị T, ông Phạm Quang L sử dụng, còn từ đó trở về năm 1998 thì UBND phường không nắm được; bị T bị thu hồi và được bồi thường hết phần diện tích 432m² là đất Nông nghiệp 03; còn ông Phạm Quang L bị thu hồi một phần diện tích đất là 198m², diện tích còn lại nằm ngoài chỉ giới thu hồi là 117m² đất.

Việc bà T viết giấy chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp là 02 sào (tương đương 720m² đất) vào năm 1998 cho ông Đàm Văn H tại khu ruộng Rộc,

bà T và ông H không thông báo với chính quyền địa phương, chính quyền địa phương không biết về việc chuyển nhượng này và không ghi nhận biến động trong sổ sách quản lý tại địa phương.

Trung tâm phát triển quỹ đất quận H cung cấp thông tin: Ngày 27/11/2011, bà Nguyễn Thị T đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ đối với việc thu hồi 432m² đất nông nghiệp tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 4 với số tiền là 226.640.160 đồng.

Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với quyền sử dụng đất nông nghiệp tại khu ruộng rộc thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 4; vị trí 1, đường có mặt cắt từ 9m đến 15m trong khu tái định cư điểm số 4 địa chỉ tại tổ F, phường Đ, H, Hải Phòng. Tại Báo giá định giá đất ngày 13/7/2023 của Công ty cổ phần G1, giá đất nông nghiệp là 340.760 đồng/m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35, khoản 1 Điều 37, khoản 2 Điều 92, khoản 2 Điều 227 và khoản 2 Điều 228, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 697, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 500, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b.3, mục b, phần 2.3, Điều 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP TANDTC hướng dẫn áp dụng luật trong việc giải quyết vụ án dân sự, hôn nhân gia đình; khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai năm 1993; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 2 Luật Người cao tuổi, xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn là bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông Đàm Văn H số tiền tương ứng với diện tích đất nông nghiệp chuyển nhượng còn thiếu là 288m² tương đương với giá trị bằng tiền là 98.138.880 đồng và số tiền bà Nguyễn Thị T đã nhận hỗ trợ đền bù diện tích 432m² đất là 226.640.160 đồng.

Tổng số tiền bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông Đàm Văn H là 98.138.880 đồng + 226.640.160 đồng = 324.779.040 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/7/2024, nguyên đơn là ông Đàm Văn H có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận; ngày 25/6/2024, bị đơn là bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc

bị đơn phải trả cho ông H toàn bộ số tiền đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị sử dụng đất, giá trị tài sản hoa màu trên đất và thiệt hại khoản tiền chênh lệch giá trị sử dụng đất đối với diện tích 288m² đất theo giá thị trường tại địa phương nơi có tranh chấp đất vào thời điểm xét xử theo đúng quy định của pháp luật; Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, xác định không kháng cáo về nội dung Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 98.138.880 đồng tương ứng với diện tích đất nông nghiệp chuyển nhượng còn thiếu là 288m² đất, chỉ kháng cáo về nội dung bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 226.640.160 đồng và đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 226.640.160 đồng tương ứng với diện tích 432m² đất đã nhận hỗ trợ đền bù do bị đơn đã trả tiền cho nguyên đơn trước đó, có nhiều người làm chứng. Các bên đương sự giữ nguyên quan điểm đã trình bày và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Đàm Văn H và bà Nguyễn Thị T trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa tuân theo pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Việc chuyển nhượng 02 sào đất tương đương với diện tích 720m² đất giữa ông H và bà T chỉ là giấy viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương, không được công chứng, chứng thực nên không đảm bảo hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cần xác định là Hợp đồng vô hiệu. Diện tích 288m² đất còn thiếu tương đương với giá trị bằng tiền là 98.138.880 đồng hai bên đều có lỗi ngang nhau, đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, mỗi bên phải chịu ½ số tiền 98.138.880 đồng là 49.069.440 đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng đã phân tích nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự về việc giải quyết vụ án, HĐXX phúc thẩm nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Nguyên đơn là ông Đàm Văn H kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị T; quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đàm Thị N2 hiện đang cư trú tại Hàn Quốc. Vì vậy, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng thụ lý và giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26; khoản 3 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 37; khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông Đàm Văn H và bị đơn là bà Nguyễn Thị T vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đàm Văn T2, chị Đàm Thị N2 vắng mặt nhưng không có kháng cáo và đã được triệu tập hợp lệ lần 02 nên căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX quyết định tiếp tục xét xử.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn là ông Đàm Văn H, bị đơn là bà Nguyễn Thị T, HĐXX thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Theo tài liệu cung cấp của UBND phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng; hồ sơ dân sự sơ thẩm về tranh chấp đất đai do Tòa án nhân dân quận Hải An giải quyết năm 2020 thì hộ bà T đã được UBND huyện A (nay là UBND quận H) cấp GCNQSD đất nông nghiệp số 00142 ngày 15/8/1995 đối với diện tích 844m² đất tại các thửa: Thửa đất số 369, Tờ bản đồ số 04, diện tích 412m² và Thửa đất số 69, Tờ bản đồ số 04, diện tích 432m² nhưng bà T không sử dụng thửa đất số 69 mà điều chuyển ra Thửa đất số 129, Tờ bản đồ số 04. Theo hồ sơ quản lý đất đai năm 1995 thể hiện tại Thửa đất số 129, Tờ bản đồ số 04, diện tích 747m² ghi chủ sử dụng là Lương Xuân L1 nhưng ông Lương Xuân L1 không sử dụng tại thửa này mà ông Phạm Quang L sử dụng diện tích 315m² đất, bà Nguyễn Thị T sử dụng 432m² đất.

Năm 1998, bà T viết giấy chuyển nhượng diện tích đất Nông nghiệp 02 sào tương đương 720m² đất tại khu ruộng Rộc, tờ bản đồ số 129, Thửa đất số 04 cho ông Đàm Văn H, các bên đã nhận tiền và đất nhưng không đo đạc lại thực địa và không thông báo với chính quyền địa phương, chính quyền địa phương không biết về việc chuyển nhượng và không ghi nhận trong sổ sách quản lý địa phương.

Năm 2011, thực hiện dự án xây dựng khu tái định cư điểm số 4 đã thu hồi và bồi thường hết phần diện tích 432m² đất cho bà T là đất nông nghiệp 03; thu hồi của ông Phạm Quang L một phần diện tích là 198m² đất, diện tích còn lại nằm ngoài chỉ giới thu hồi là 117m² đất.

[2.2]. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp: Mặc dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa bà T và hộ ông H về hình thức và nội dung đều không tuân thủ theo quy định của pháp luật, tuy nhiên, các bên đã thực hiện cơ bản về giao dịch mua bán, bên bán đã nhận đủ tiền bán, bên mua đã nhận đất sử dụng để trồng hoa suốt thời gian dài không có tranh chấp cho đến năm 2011 bị thu hồi theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch này đã hoàn thành và phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên là phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 697, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai năm 1993; điểm b.3, mục b, phần 2.3, Điều 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tại phiên tòa phúc thẩm về việc xác định Hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi lại giá trị của quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng còn thiếu là 288m^2 đất theo giá thị trường, HĐXX thấy: Căn cứ Báo giá định giá đất ngày 13/7/2023 và Cung cấp thông tin định giá đất ngày 12/6/2024 của Công ty Cổ phần G1, giá đất nông nghiệp là 340.760 đồng/ m^2 . Ngày 14/6/2024, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã tiến hành xác minh tại UBND phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng, xác định giá đất nông nghiệp tại khu R thuộc phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng thời điểm hiện tại không thay đổi so với thời điểm tháng 7/2023. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, buộc bà T phải trả cho ông H số tiền tương ứng với diện tích đất nông nghiệp chuyển nhượng còn thiếu là $720\text{m}^2 - 432\text{m}^2 = 288\text{m}^2$ tương đương với giá trị bằng tiền là: $288\text{m}^2 \times 340.760 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 98.138.880$ đồng là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn đề nghị bị đơn phải trả toàn bộ số tiền đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị sử dụng đất, giá trị tài sản hoa màu trên đất và thiệt hại khoản tiền chênh lệch giá trị sử dụng đất đối với diện tích 288m^2 đất theo giá thị trường tại địa phương nơi có tranh chấp đất vào thời điểm xét xử là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại số tiền bị đơn được bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất:

Do công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa ông H và bà T, tại thời điểm thu hồi đất năm 2011, mặc dù diện tích 432m^2 đất mang tên bà T nhưng thực tế sử dụng đất là ông H, vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T phải trả lại cho ông H số tiền đã nhận bồi thường là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật. Căn cứ tài liệu Trung tâm phát triển quỹ đất quận H cung cấp thì ngày 27/11/2011, bà Nguyễn Thị T đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ đối với việc thu hồi 432m^2 đất nông nghiệp tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 04 với số tiền là $226.640.160$ đồng. Bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới thể hiện việc đã trả lại số tiền bồi thường cho hộ ông H. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, bị đơn có cung cấp vi bằng có 03 người làm chứng đã chứng kiến việc bà N4 (vợ ông H) đi cùng bà T đến nhận tiền bồi thường nhưng không rõ số tiền bao nhiêu, là tiền gì nên không có căn cứ chứng minh việc bị đơn khai đã trả tiền bồi thường cho nguyên đơn. Vì vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền mà nhà nước đã chi trả hỗ trợ đền bù diện tích 432m^2 đất là $226.640.160$ đồng. Kháng cáo của bị đơn đề nghị Tòa án không buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền $226.640.160$ đồng này là không có căn cứ chấp nhận.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, HĐXX thấy:

[3.1]. Diện tích 117m^2 đất nông nghiệp ông H yêu cầu bà T trả lại thực tế hiện nay ông Phạm Quang L là chủ sử dụng hợp pháp sau khi bị Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất nông nghiệp vào năm 2011; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T cho ông H là chuyển nhượng toàn thửa, bà T đã bị thu hồi toàn bộ diện tích đất, hiện không còn sử dụng diện tích đất nông nghiệp nào khác; mặt

khác, việc buộc bà T phải trả lại cho ông H giá trị quyền sử dụng đất còn thiếu theo mục [2.3] là đã đảm bảo quyền lợi cho ông H. Do đó, yêu cầu này của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3.2]. Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung đề nghị áp dụng mức lãi suất đối với số tiền 226.640.160 đồng hỗ trợ đền bù diện tích 432m² đất theo lãi suất Ngân hàng N5 quy định từ ngày 17/12/2011 đến khi Tòa án nhân dân Thành phố Hải Phòng đưa vụ án ra xét xử là vượt quá so với yêu cầu khởi kiện ban đầu, vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Về yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án của bị đơn:

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hải An và Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2022/DS-PT ngày 11/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng chỉ giải quyết đối với yêu cầu đòi đất nông nghiệp giữa nguyên đơn là ông Phạm Văn D2 - người thừa kế của ông Phạm Quang L và bị đơn là ông Đàm Văn H. Theo đó, ông D2 kiện đòi ông H trả lại diện tích đất nông nghiệp 117m² tại thửa số 129, tờ bản đồ số 04 của bố đẻ ông. Trong vụ án, bị đơn là ông Đàm Văn H không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T không có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu giải quyết giao dịch mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với 02 sào đất tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 04 giữa bà T và ông H. Xét, yêu cầu khởi kiện của ông H đối với bà T chưa được giải quyết nên Tòa án thụ lý, giải quyết là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án của bị đơn là bà Nguyễn Thị T là phù hợp quy định pháp luật.

[5]. Tại phiên tòa phúc thẩm, không phát sinh tình tiết mới; từ những phân tích, nhận định nêu trên, HĐXX phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm mà giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[6]. Về án phí: Mặc dù kháng cáo không được chấp nhận nhưng xét ông Đàm Văn H, bà Nguyễn Thị T đều là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án, HĐXX miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Đàm Văn H, bà Nguyễn Thị T.

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 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Đàm Văn H và bị

đơn là bà Nguyễn Thị T; Giữ nguyên quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

2. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Đàm Văn H và bà Nguyễn Thị T.
3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- Cục THADS thành phố Hải Phòng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, phòng HCTP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Phạm Văn Tuyển