

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 82/2025/DS-PT

Ngày 16/8/2025

*"Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất"*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Hiệu

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đăng Huy, bà Đoàn Thị Hương Nhu

- Thư ký phiên tòa: Ông Đào Chính Hương - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2025/TLPT-DS ngày 17/6/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng) bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 108/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn D, sinh năm 1966; địa chỉ : Số B B, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường H, thành phố Hải Phòng); có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Văn Y, sinh năm 1945; địa chỉ: Số G ngõ D đường T, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng); có mặt.

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

3.1. Anh Phạm Thành Đ, sinh năm 1974; địa chỉ: Số G ngõ D đường T, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng); có đề nghị vắng mặt.

3.2. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1955 và bà Vũ Thị Đ1, sinh năm 1961; địa chỉ: Khu G thị trấn P, thị xã K, tỉnh Hải Dương (nay là phường N, thành phố Hải Phòng); có mặt ông H, vắng mặt bà Đ1.

3.3. Ông Dương Văn T, sinh năm 1945 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1949; địa chỉ: Thôn M, xã L, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là xã H, thành phố Hải Phòng); có mặt ông T, vắng mặt bà T1.

3.4. Ông Phạm Văn Y, sinh năm 1945; địa chỉ: Số G ngõ D đường T, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng); có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn Phạm Văn Y.

Bản án sơ thẩm không bị kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn trình bày:

Ông Trần Văn D là em trai của bà Trần Thị K - vợ ông Phạm Văn Y. Năm 1995, ông D, ông Y, bà K cùng mua đất tại thôn H, xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương. Ông D chứng kiến vợ chồng ông Y mua thửa đất ao nay là thửa đất số 349, tờ bản đồ số 3, địa chỉ tại xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương (gọi tắt là thửa đất số 349) của ông Phạm Văn D1 (là người địa phương nhưng đã chết) với giá 42.000.000đ.

Năm 2010, ông D1 được bà K cho biết vợ chồng bà K có mâu thuẫn nên phân chia về quyền lợi đối với thửa đất số 349, cụ thể bà K được quyền sử dụng, định đoạt 2/3 thửa đất, còn lại 1/3 thửa đất thuộc quyền sử dụng, định đoạt của ông Y, mục đích vợ chồng ông Y mua thửa đất để bán kinh doanh không phải để ở. Ông D1 đề xuất mua cả thửa đất số 349 nhưng bà K trao đổi trước hết ông D1 mua 1/3 thửa đất thuộc quyền sử dụng, định đoạt của ông Y, phần đất của bà K chưa muốn bán. Sau đó, bà K thống nhất với ông Y nội dung bán đất cho ông D1.

Ngày 02/02/2010, tại nhà ông D1, vợ chồng ông Y, bà K có mặt. Bà K đưa ra giá chuyển nhượng thửa đất là 300.000.000đ nên ông D1 đã trả cho ông Y số tiền 100.000.000đ tương đương giá trị 1/3 thửa đất theo giá vợ chồng bà K thống nhất. Sau đó, ông Y là người viết Giấy bán đất có nội dung “Tên tôi là Phạm Văn Y, vợ tôi là Trần Thị K...có bán cho em vợ tôi là Trần Văn D một miếng đất ở thôn H, xã Đ diện tích là 116m². Giấy tờ sổ đỏ toàn quyền vợ tôi là Trần Thị K có trách nhiệm làm chính chủ. Vậy tôi viết giấy biên nhận này để làm tin. Hiện nay tôi đã nhận đủ tiền 100.000.000 đồng chẵn...”. Ông Y và ông D không thỏa thuận về vị trí đất, ranh giới, mốc giới, diện tích, chưa bàn giao đất mà chỉ thỏa thuận về giá trị chuyển nhượng. Đồng thời, để sau này cho ông D và bà K thuận tiện làm các thủ tục chuyển nhượng, sang tên, ông Y đã viết nội dung để bà K có trách nhiệm làm chính chủ. Sau đó, ông D nhiều lần đề xuất với bà K chuyển nhượng phần đất còn lại cho ông nhưng bà K yêu cầu số tiền chuyển nhượng cao, ông D chưa đủ điều kiện để mua. Khi ông D giúp bà K làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 349, bà K và ông D đã xác định để đất đứng tên riêng bà K nhưng cơ quan có thẩm quyền yêu cầu đây là tài sản phát sinh trong thời kỳ hôn nhân là tài sản chung phải được đứng tên cả bà K và ông Y. Ông D cho rằng ông Y đã viết giấy bán đất cho ông D coi như

không còn quyền lợi gì đối với 1/3 thửa đất. Ông D vẫn giữ giấy bán đất và do là người thân trong gia đình, sau này sẽ làm thủ tục sang tên cho ông D khi ông D và bà K thống nhất được về giá mua phần đất còn lại. Vì vậy, ngày 04/01/2012, UBND huyện N, tỉnh Hải Dương đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 349, diện tích 111,8m² loại đất ở nông thôn tại thôn H, xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương đứng tên cả ông Y và bà K. Do diện tích 1/3 thửa đất cũng không đủ để làm thủ tục tách thửa nên ông D không yêu cầu bà K, ông Y phải bàn giao 1/3 thửa đất cho ông D quản lý mà ông D yêu cầu bán nốt 2/3 thửa đất còn lại để ông D làm thủ tục chuyển nhượng và sang tên cho ông; nếu không phải trả lại ông giá trị 1/3 thửa đất theo giá thị trường. Tuy nhiên, ông Y, bà K đều không thực hiện. Năm 2017, bà K chết đột tử, ông D đã 03 lần đến gặp ông Y để yêu cầu ông Y giải quyết việc chuyển nhượng đất cho ông nhưng không có kết quả. Ông D xác định, mặc dù giá trị quyền sử dụng thửa đất được định giá cao hơn trước nhưng ông D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông Y trả lại giá trị 1/3 thửa đất số 349 đứng tên bà K, ông Y là 400.000.000 đồng. Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông Y vô hiệu, ông D đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

2. Bị đơn trình bày: Ông Phạm Văn Y là chồng của bà Trần Thị K. Năm 1995, vợ chồng ông Y mua thửa đất ao nay là thửa đất số 349 với giá tiền là 42.000.000đ của ông Phạm Văn D1 (người ở thôn H nhưng đã chết). Khi mua thửa đất số 349, vợ chồng ông Y đã có sự phân định rạch ròi về kinh tế của vợ chồng, tiền của ai người đó giữ. Nguồn tiền mua đất là do vợ, chồng lao động mà có và tự nguyện đóng góp vào cùng mua thửa đất này. Trong đó, bà K đóng góp 30.000.000đ, ông Y đóng góp 12.000.000đ. Đồng thời, ông Y và bà K cũng thỏa thuận khi bán đất mỗi người sẽ được hưởng tương đương với tỉ lệ số tiền đóng góp. Tuy nhiên, ông Y và bà K không có sự phân chia cụ thể mỗi người được hưởng phần diện tích đất bao nhiêu và vị trí đất của từng người trong thửa đất số 349.

Năm 2010, ông Y và bà K có nhiều bất đồng trong cuộc sống hôn nhân nên bà K về ở tại nhà mẹ đẻ là cụ Trương Thị L tại địa chỉ số B B, phường T, thành phố H. Vào ngày 02/02/2010, bà K điện thoại cho ông Y đến nhà cụ L để vợ chồng trao đổi việc bán đất cho ông D1 (em trai bà K). Tại đây, bà K đặt vấn đề với ông Y bán lại phần đất của ông Y trong thửa đất số 349 cho ông D1. Ông Y đồng ý bán lại phần quyền sử dụng đất của ông cho ông D1 với giá chuyển nhượng là 100.000.000đ. Bà K là người phát giá, số tiền 100.000.000đ đã được đặt sẵn trên bàn uống nước. Ông D1 cũng có mặt tại đây nhưng không trực tiếp đưa tiền cho ông Y. Thời điểm này, giá trị thửa đất khoảng từ 400.000.000đ - 500.000.000đ nhưng bà K nói phần đất của ông Y thì ông D1 trả ông 100.000.000đ, không có nội dung nào thể hiện phần đất của ông là 1/3 của thửa đất số 349, số tiền 100.000.000đ không phải là giá trị của 1/3 thửa đất. Đây là giá cả thuận mua vừa bán nên ông Y nhất trí. Mặc dù tại Giấy bán đất, ông Y có ghi nội dung vợ chồng bán cả thửa đất diện tích 116m² cho ông D1 nhưng thực tế giữa ông Y, bà K và ông D1 chỉ thỏa thuận bán phần đất của ông Y. Cùng với

đó, ông Y có suy nghĩ bà K làm như vậy để sau này một mình bà K làm thủ tục đứng tên sổ đỏ của thửa đất không liên quan đến ông Y nữa. Ngoài ra các bên không có thỏa thuận nào khác. Bà K và ông Y cũng không xác định vị trí phần đất bán cho ông D1 ở đâu trong thửa đất số 349, không bàn giao đất, không chỉ ranh giới, mốc giới đất cho ông D1. Đồng thời, ông D1 không có thời gian nào quản lý, sử dụng thửa đất số 349. Bà K và ông D1 cũng không có thỏa thuận nào về việc bà K sẽ bán phần đất của mình cho ông D1, nên không có việc giữa bà K và ông D1 chưa thống nhất được về giá cả chuyển nhượng trong nhiều năm. Sau đó vài tháng, bà K đã nói với ông số tiền 100.000.000đ mà ông D1 đưa trả tiền đất là của bà K nên ông Y đã trả lại cho bà K ngay số tiền này. Song giữa bà K và ông D1 không viết giấy biên nhận gì với nhau, không có ai chứng kiến. Do đó, ông Y không có căn cứ nào chứng minh số tiền 100.000.000đ là của bà K đưa cho ông D1. Bên cạnh đó, khi ông Y đưa trả tiền cho bà K không có viết biên nhận hay có ai chứng kiến.

Sau khi bà K chết (năm 2017), vào ngày 12/6/2018 tại Văn phòng C, ông Y và anh Phạm Thành Đ đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản. Ông Y đã làm thủ tục đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C để xác định ông là chủ sử dụng của thửa đất số 349. Ông đã thực hiện chuyển nhượng thửa đất bằng giấy viết tay cho vợ chồng ông Phạm Văn H và bà Vũ Thị Đ1. Do ông H không có nhu cầu sử dụng thửa đất nên bảo ông làm thủ tục chuyển nhượng trực tiếp cho vợ chồng ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị T1. Giữa ông và vợ chồng ông T đã làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên và được công chứng tại Văn phòng C nhưng chưa sang tên được. Đến ngày 20/8/2019, Tòa án nhân dân huyện Nam Sách đã quyết định tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 12/6/2018 giữa ông Y và anh Đ vô hiệu.

Ông Y xác định hàng thừa kế thứ nhất của bà K gồm ông và anh Phạm Thành Đ, ngoài ra không có ai khác. Ông Y không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông D1 bởi nếu có việc ông D1 mua đất của ông Y thì bà K không thể nhờ ông D1 làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 349 đứng tên cả ông Y và bà K do UBND huyện N, tỉnh Hải Dương cấp ngày 04/01/2012. Hơn nữa, sau khi có sổ đỏ ông D1 không thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền ngay mà sau nhiều năm bà K chết mới khởi kiện tại Tòa án. Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y và ông D1 vô hiệu, ông đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

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

Anh Phạm Thành Đ trình bày: Anh là con trai của ông Phạm Văn Y và bà Trần Thị K. Anh nhất trí với phần trình bày của ông Y về hàng thừa kế thứ nhất của bà K. Anh xác định không được biết, không chứng kiến giao dịch mua bán đất nào giữa bố mẹ anh và ông D1. Anh được bà K kể lại bố mẹ anh chung tiền mua mảnh đất ở thôn H, xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương là 42.000.000đ, trong đó bà K đóng góp 30.000.000đ còn ông Y đóng góp 12.000.000đ. Do bố mẹ anh

có nhiều bất đồng trong cuộc sống hôn nhân nên đề tách bạch kinh tế, tài sản bà K đã nhờ ông Trần Văn D đứng lên trả ông Y số tiền 100.000.000đ tương đương giá trị phần quyền sử dụng đất mà ông Y đã đóng góp chung với bà K khi mua thửa đất tại thôn H để sau này làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng riêng tên bà K, không liên quan đến ông Y. Bà K là người đưa số tiền 100.000.000đ của bà cho ông D không phải là tiền của ông D bỏ ra để mua đất. Tuy nhiên, giữa bà K và ông D không có viết giấy biên nhận gì với nhau. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D. Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D và ông Phạm Văn Y vô hiệu, anh đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Ông Phạm Văn H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Đ1 trình bày: Ông H trình bày thống nhất với ông Y về quá trình giao dịch giữa vợ chồng ông và ông Y, sau đó vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 349. Về giao dịch giữa vợ chồng ông và ông Y, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này mà để các bên tự thỏa thuận, giải quyết với nhau. Ông xác định khi mua thửa đất nêu trên của ông Y vợ chồng đã thực hiện việc san lấp ao hết 45.000.000 đồng tuy nhiên ông không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ngoài ra, vợ chồng ông chưa xây dựng công trình nào trên đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn cũng như trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D và ông Phạm Văn Y vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Dương Văn T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Ông T trình bày thống nhất với ông Y về quá trình giao dịch giữa vợ chồng ông H và ông Y, sau đó vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 349 thông qua ông H ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp với ông Y đã được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Hải Dương nhưng chưa làm thủ tục sang tên thửa đất. Về hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 349 giữa vợ chồng ông và ông Y, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết để các bên tự thỏa thuận, giải quyết với nhau. Vợ chồng ông mới chỉ thực hiện thủ tục chuyển nhượng trên giấy tờ, chưa nhận đất, chưa xây dựng công trình hay có công sức tôn tạo đối với thửa đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn cũng như trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D và ông Phạm Văn Y vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Kết quả xác minh tại UBND xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương thể hiện:

Về nguồn gốc thửa đất số 349 tại địa chỉ thôn H nay là thôn H, xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương: Theo hồ sơ 299, thửa đất 181, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m² loại đất thổ cư, chủ sử dụng đất là UBND xã có chính lý chủ sử dụng đất là Đỗ Văn D2. Theo hồ sơ năm 1993, thửa đất số 216, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m², chủ sử dụng đất là Đỗ Văn D2 có chính lý đường 183 chiếm dụng còn lại diện tích là 239m², ghi “Dùng 124m², Ym²”. Theo hồ sơ năm 2014

nghiệm thu năm 2016 tại thửa đất số 91, tờ bản đồ số 34, diện tích là 186m², chủ sử dụng đất bỏ trống, không ghi tên chủ sử dụng đất bởi vì tại thời điểm đo đạc, xây dựng bản đồ chủ sử dụng đất không có mặt tại địa phương nên cán bộ đo đạc để trống phần chủ sử dụng đất. Kể từ thời điểm sau này, UBND xã Đ không nắm được thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ thể nào, không nắm được các giao dịch dân sự liên quan đến thửa đất.

5. *Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản*: UBND xã Đ xác định diện tích đất được công nhận hợp pháp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 138040 do UBND huyện N, tỉnh Hải Dương cấp ngày 04/01/2012 đối với thửa đất số 349 là 111,8m². Đối với phần diện tích chênh lệch sau khi đối trừ giữa diện tích hiện trạng với diện tích được công nhận hợp pháp, xác định phần diện tích chênh lệch này không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chủ thể được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 349 mà thuộc sự quản lý của UBND xã Đ. Thửa đất số 349 thuộc xã N, vị trí 1, đoạn đất ven quốc lộ C, giá đất ở là 22.400.000 đồng/m².

6. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 08/5/2025, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 Hải Phòng) đã quyết định: Căn cứ các Điều 122, 124, 127, 128, 134, 137, 697, 698, 699 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 129 Luật Đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật Người cao tuổi; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết số 326/2016/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 và lệ phí Tòa án. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất theo Giấy bán đất ngày 02/02/2010 giữa ông Phạm Văn Y và ông Trần Văn D vô hiệu. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bị đơn ông Phạm Văn Y phải có nghĩa vụ thanh toán cho Trần Văn D tổng số tiền là 407.760.000đ (Bốn trăm linh bảy triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng). Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 12/5/2025, bị đơn Phạm Văn Y kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Bị đơn xác định kháng cáo các nội dung gồm: Không có việc bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn vì năm 2011 khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn không góp tiền để làm thủ tục; đất có phần lớn thuộc chỉ giới Quốc lộ C nên đơn giá đất theo định giá tại cấp sơ thẩm quá cao. Các đương sự trình bày nội dung các sự việc như đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa họ và ông Y sẽ để các bên tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm, miễn án phí phúc thẩm cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo bị đơn trong thời hạn luật định và bị đơn thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa vắng mặt anh Phạm Thành Đ nhưng đã có đề nghị giải quyết vắng mặt; vắng mặt bà Vũ Thị Đ1 nhưng có mặt chồng là ông Phạm Văn H; vắng mặt bà Nguyễn Thị T1 nhưng có mặt chồng là ông Dương Văn T, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nguồn gốc thửa đất mà các bên đang tranh chấp: Theo hồ sơ 299, thửa đất 181, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m² loại đất thổ cư, chủ sử dụng đất là UBND xã có chính lý chủ sử dụng đất là Đỗ Văn D2. Theo hồ sơ năm 1993, thửa đất số 216, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m², chủ sử dụng đất là Đỗ Văn D2 có chính lý đường 183 chiếm dụng còn lại diện tích là 239m², ghi “Dùng 124m², Ym²”. Ngày 04/01/2012, UBND huyện N, tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 138040 đối với thửa đất số 349, tờ bản đồ số 03, diện tích 111,8m² mang tên ông Phạm Văn Y và bà Trần Thị K. Ngày 23/01/2017, bà Trần Thị K chết. Ngày 12/6/2018 tại Văn phòng C, ông Y và anh Phạm Thành Đ lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản. Ông Y đã làm thủ tục đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C để xác định ông Y là chủ sử dụng của thửa đất số 349. Tại Bản án số 14/2019/DS-ST ngày 20/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương (đã có hiệu lực pháp luật) quyết định tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 12/6/2018 giữa ông Phạm Văn Y và anh Phạm Thành Đ được công chứng số 693, quyền số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C vô hiệu. Mặc dù kết quả đo vẽ hiện trạng tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nhưng UBND xã Đ xác định diện tích chênh lệch này không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chủ thể được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 349 mà thuộc sự quản lý của UBND xã. Do vậy, có đủ cơ sở kết luận thửa đất số 349, tờ bản đồ số 03, diện tích 111,8m², địa chỉ thôn H, xã N, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sử dụng hợp pháp và là tài sản chung của ông Y, bà K.

[2] Ông Y kháng cáo không đồng ý với giá trị thửa đất là 22.400.000 đồng vì thửa đất có vị trí nằm trong hành lang đường quốc lộ. Kết quả xác minh tại Phòng kinh tế xã N thể hiện: Theo quy định tại Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 quy định về quản lý và kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, thì hành lang bảo vệ quốc lộ là 17m, khoảng cách từ mép nhựa đến tim đường là 5,5m nên tổng hành lang bảo vệ đường tính từ tim đường quốc lộ 37 sẽ là 22,5m. Thửa đất đang tranh chấp nằm ở vị trí 1 khu vực Đ ven Quốc lộ

C. Thủ tục định giá tài sản được cấp sơ thẩm thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; sau khi nhận kết quả định giá, ông Y không có ý kiến gì. Do vậy, kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá được xác định là căn cứ giải quyết vụ án. Kháng cáo của ông Y về nội dung này không có căn cứ chấp nhận.

[3] Mặc dù quyền sử dụng đất đang tranh chấp được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân của bà K và ông Y, nhưng ông Y, anh Đ là con của ông Y, bà K đều xác định khi nhận quyền sử dụng đất, giữa ông Y, bà K có thỏa thuận đó là quyền sử dụng đất chung theo phần trong đó phần của ông Y góp 12.000.000đồng, bà K góp 30.000.000đồng. Ông D2 cũng chứng kiến và xác nhận giữa ông Y và bà K có thỏa thuận quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung theo phần không phải là tài sản chung hợp nhất. Ông D2 và ông Y thống nhất ngày 02/02/2010 ông Y và ông D2 có thỏa thuận bằng văn bản ông Y chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp cho ông D2 và ông Y đã nhận của ông D2 số tiền 100.000.000đồng. Mặc dù nội dung văn bản thể hiện ông Y, bà K chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D2 nhưng văn bản không có chữ ký của bà K; cả ông D2 và ông Y đều xác định ông D2 chỉ mua phần của ông Y trong quyền sử dụng đất chung giữa ông Y và bà K. Ông D2 cũng thừa nhận bà K có biết và chứng kiến việc ông Y chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất của ông Y cho ông D2. Do vậy, có căn cứ xác định ngày 02/02/2010 ông Y chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất của ông Y chung với bà K cho ông D2 với giá tiền 100.000.000đồng. Ông Y cho rằng tiền ông Y nhận ngày 02/02/2025 là tiền của bà K đưa cho ông D2 nhưng không có căn cứ chứng minh trong khi ông D2 không thừa nhận nên không có căn cứ chấp nhận ý kiến này của ông Y.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D2 vào ông Y có lập thành văn bản, ông D2 đã trả đủ tiền cho ông Y nhưng chưa nhận bàn giao đất. Do tỉ lệ phân chia theo phần tính theo số tiền ông Y góp chung với bà K là $12.000.000\text{đồng} / 42.000.000\text{đồng}$ tương đương $28,6\% = 31,97\text{m}^2$ không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của UBND tỉnh H (nay là UBND thành phố H). Do vậy, cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y và ông D2 vô hiệu; xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu mỗi bên 50%; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng ông Y phải trả ông D2 100.000.000đồng đã nhận và bồi thường 50% thiệt hại của ông D2 tương ứng với diện tích đất ông Y chuyển nhượng cho ông D2 = 307.760.000đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Từ phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn.

[5] Về án phí phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo không được chấp nhận nhưng là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết 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, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/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 và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 08/5/2025 Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng).

2. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn.

3. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hải Phòng;
- TAND khu vực 8 Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 8 - Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Hữu Hiệu