

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Bản án số: 132/2025/DS- PT

Ngày 22/9/2025

*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, lối đi, bồi thường thiệt
hại ngoài hợp đồng”*

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

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 Phạm Anh Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hữu Trường

Ông Lưu Văn Tỉnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Hải Long - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tường - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 32/2025/TLPT- DS ngày 14/5/2025 về việc về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lối đi, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, do bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS- ST ngày 27/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh (Nay là TAND khu vực 9 Hải Phòng) bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 110/2025/QĐXX- PT ngày 14/7/2025, giữa:

- Nguyên đơn: Bà Vũ Thị V, sinh năm 1950; Nơi cư trú: Thôn T, xã L, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng).

- Bị đơn: Ông Vũ Đình H, sinh năm 1958; Nơi cư trú: Thôn L, xã L, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng).

Đều vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964; Nơi cư trú: Thôn L, xã L, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng).

+ Ông Nguyễn Công S, sinh năm 1952; Nơi cư trú: Thôn T, xã L, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng).

Đều vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông H:* Anh Vũ Công T1, sinh năm 1989; Nơi cư trú: Số A khu nhà ở A, thôn V, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng (nay là phường A, thành phố Hải Phòng).

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bà Vũ Thị V):* Bà Trần Thu H1 - Luật sư Công ty TNHH MTV A

- *Người đại diện ủy quyền của bà T:* Chị Phạm Thị M, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số A khu N, thôn V, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng (nay là phường A, thành phố Hải Phòng).

(Đều có mặt).

* Bản án dân sự sơ thẩm có kháng cáo của ông Vũ Đình H .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày: Ngày 20-6-1999 ông Vũ Đình H, bà Nguyễn Thị T có vay của gia đình bà số tiền là 40.000.000 đồng, có thế chấp bìa đỏ tại khu vườn Sông diện tích là 660m² đất vườn, lãi suất là 1,1%/ tháng đến hạn 10 năm sau nếu không trả được thì gia đình bà có toàn quyền sử dụng thửa đất thế chấp. Đến tháng 9-1999 ông H, bà T lại tiếp tục vay số tiền 36.000.000 đồng. Tuy nhiên đến ngày 25-5-2003 ông Vũ Đình H đã viết chuyển nhượng cho gia đình bà đất thổ cư tại khu vườn Sông thửa số 29 tờ bản đồ với giá 25.000.000 đồng. Giấy bán đất chỉ một mình ông H viết và ký. Khi viết giấy bán đất chỉ có 02 chị em không có ai chứng kiến. Ông H đã nhận đủ số tiền 25.000.000 đồng của bà và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho bà. Do là chỗ chị em ruột thịt nên bà không đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục công chứng, chứng thực. Gia đình bà sử dụng ổn định để trồng cây ăn quả đến khoảng năm 2022 thì gia đình ông H phát sinh tranh chấp với bà, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 10- 11- 2000 gia đình bà có nhận Hợp đồng khoán gọn, ổn định lâu dài, chăm sóc, bảo vệ cây ăn quả với Lâm trường quốc doanh Chí L diện tích 1,0 ha thuộc khu Đ, Đầu Trồ có xác nhận bảo lãnh của UBND xã L và mua thêm một số vườn của gia đình ông Vũ Văn D, bà Đ cạnh thửa đất đã mua của gia đình ông H, đồng thời bà còn nhận chuyển nhượng lại của một số diện tích nương đồi của một số hộ giáp ranh. Gia đình bà đã cải tạo san gạt trồng cây ổn định đến nay không có tranh chấp với ai. Ngày 02-8-2022 gia đình ông H có đơn đề nghị gửi UBND xã L cho rằng bà xâm phạm quyền sở hữu và đòi lại gia đình bà trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông H trong khi đó gia đình ông H chưa trả lại tiền đã vay và xin chuộc lại thửa đất đó. Sự việc này đã được hòa giải tại thôn L sau đó Ủy ban nhân dân xã L hòa giải nhưng không thành. Cùng với việc gửi đơn lên Ủy ban nhân dân xã L gia đình ông H đã lợi dụng trong lúc sự việc chưa được giải quyết đã ngang nhiên cấm cọc bê tông chằng dây thép gai toàn bộ khu đất gồm diện tích đất phần nông trường gia đình bà nhận thầu, đất đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông H năm 2003, ngăn cản toàn bộ đường đi của gia đình bà. Con đường được hình thành từ trước đây, dùng chung toàn bộ khu đất trong việc đi lại, vận chuyển phân bón và chăm sóc cây cối.

Ngày 05- 10- 2022 gia đình bà có đơn và làm việc với Ủy ban nhân dân xã L, bà đã cung cấp toàn bộ giấy tờ đảm bảo thế chấp của vợ chồng ông H bà T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà yêu cầu vợ chồng ông H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-5-2003 và giao đất cho bà. Trường hợp gia đình ông H không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 29 thì phải trả cho bà số tiền nợ là 76.000.000 đồng, tiền mua đất là 25.000.000 đồng và tiền lãi là 1,1%/tháng kể từ khi vay đến nay. Vợ chồng ông H chưa trả cho bà được số tiền nào, trả giá trị công sức cây trồng của bà trên đất. Ông H nói bà mượn đất là không đúng. Bà T nói không biết về việc đã chuyển nhượng đất cho bà là không đúng. Vì gia đình bà không sinh sống tại thôn L thì tại sao phải trông nom hộ. Việc bà không đi đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền là do thiếu hiểu biết về pháp luật và cũng là do tình cảm anh em trong gia đình nên bà không nghĩ gì. Trước đây thửa đất này gia đình ông H có trồng một số cây ăn quả nhưng bỏ mặc không chăm sóc nên đã bị hỏng do vậy toàn bộ cây trồng trên thửa đất này là của gia đình bà trồng từ năm 2003 đến nay. Quan điểm của bà nếu bà T không

đồng ý bán đất thì chỉ phần đất của bà T không có hiệu lực, nếu có phải trả thì cũng chỉ trả $\frac{1}{2}$ diện tích đất. Bà T phải thanh toán giá trị công sức của bà đã cải tạo đất và tiền làm đường.

Tuy nhiên quan điểm của bà V xác định nếu trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 25- 5- 2003 đất vô hiệu toàn bộ thì bà yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng như sau:

Bà T ông H phải trả lại 25.000.000 đồng tiền mua đất và giá trị chênh lệch thửa đất theo giá hiện nay.

Trả giá trị công sức cải tạo đất là 350 xe đất mỗi xe 5 khối, mỗi khối giá 120.000 đồng, giá trị cây trồng trên đất.

Trả số tiền vay nợ tổng là 76.000.000 đồng theo giấy vay nợ ngày 20-6-1999 và giấy vay tiền 36.000.000 đồng không thể hiện ngày tháng năm. Số tiền 76.000.000 đồng bà T, ông H vay bà làm 02 lần, khi vay đều viết giấy tay có chữ ký của ông bà, không thỏa thuận thời hạn vay, lãi suất là 1,1%/tháng.

Để vay số tiền 76.000.000 đồng vợ chồng ông H đều thế chấp tài sản cho bà cụ thể như sau:

+ Khoản vay 36.000.000 đồng không ghi ngày tháng năm ông H, bà T đã thế chấp ngôi nhà 2 tầng tại thôn L (hiện nay ông H, bà T đang ở). Sau 3 năm lúc nào bà V đòi thì trả, nếu sau này không trả được như cam kết thì sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật.

+ Khoản vay 40.000.000 đồng ngày 20-6-1999 ông H bà T thế chấp 01 ngôi nhà và khu nương vườn Sông chính là thửa đất số 29 tờ bản đồ số 14 tại thôn L, xã L, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Thỏa thuận sau 10 năm nếu không trả được thì bà V được toàn quyền sử dụng thửa đất đó.

Gia đình ông H đã rào lối đi chung của gia đình bà nên bà không có lối đi vào phần đất Lâm nghiệp mà bà đã nhận khoán. Bà yêu cầu gia đình ông H phải tháo dỡ hàng rào trả lại lối đi. Mặt khác khi làm hàng rào gia đình ông H còn lấn chiếm vào phần đất bà đã mua của gia đình ông D và phần đất bà nhận khoán của Lâm trường. Phần đất ông H lấn về phía T. Bà yêu cầu gia đình ông H phải trả lại cho bà phần diện tích đất này.

Nếu trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-5-2003 được chấp nhận thì bà không yêu cầu trả số nợ này nữa.

Yêu cầu ông H bà T phải trả lại diện tích 555,4 m² đất là lối đi riêng của gia đình bà. Diện tích đất này phần phía chân đồi một phần bà mua của gia đình ông L1 và một phần bà khai hoang. Phần diện tích phía trên mua của ông D. Phần đất khai hoang và mua của gia đình ông D, ông L1 bà không có giấy tờ gì ngoài giấy tờ viết tay của ông D. Ngoài ra bà không còn tài liệu nào khác thể hiện quyền sử dụng đất này là của gia đình bà. Con đường này bà đã sử dụng khoảng 20 năm nay.

Nay gia đình ông H đã rào chắn làm bà không đi lại được, bà yêu cầu gia đình ông phải tháo dỡ để trả lại lối đi cho gia đình bà.

Yêu cầu ông H bà T phải trả lại 1.747,7m² đất lâm nghiệp. Diện tích đất này phần phía chân đồi là do bà khai hoang mở rộng, còn phía giáp từ trên nghĩa trang đến hết phần hàng rào mà gia đình ông H đang chắn có một phần mua lại của gia đình ông D và một phần diện tích bà được lâm trường giao theo hợp đồng giao khoán trồng cây ăn quả.

Yêu cầu ông H, bà T phải bồi thường thiệt hại giá trị thu hoạch hoa màu trong 02 năm mỗi năm là 30.000.000 đồng.

Bị đơn, ông Vũ Đình H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị T trình bày: Ông Vũ Đình H có quan hệ là chị em ruột với bà Vũ Thị V. Sau khi Tòa án cho xem các giấy vay tiền mặt ngày 20-6-1999 số tiền vay là 40.000.000 đồng để làm nhà có thể chấp 01 mảnh đất thổ cư tại khu lương vườn Sông đã có bìa, sau 10 năm nếu vợ chồng ông bà không trả được thì bà V được toàn quyền sử dụng đất. Giấy vay tiền 36.000.000 đồng để làm nhà đợt 2 tính từ tháng 8, tháng 9 năm 1999 lãi suất 1,1%, tài sản thế chấp là ngôi nhà 70m² tầng 1, 40m² tầng hai. Với thời gian 3 năm trở ra lúc nào bà V đòi thì sẽ trả số tiền trên. Ông H bà T xác định hoàn toàn không có việc vợ chồng ông bà vay tiền của bà V. Chữ ký trong 2 giấy vay tiền trên không đúng của vợ chồng ông bà.

Giấy chuyển nhượng đất thổ cư vườn Sông ngày 25-5-2003 đối với thửa đất số 29 tờ bản đồ số 14 tại thôn L, xã L, thành phố C, tỉnh Hải Dương với giá 25.000.000 đồng. Ông xác định không phải chữ ký của ông. Bà T hoàn toàn không biết việc chuyển nhượng thửa đất này. Ông H khẳng định không có việc vay tiền

và sang nhượng đất cho bà V nhưng có vài lần bà V đưa cho ông H ký nhưng không biết giấy gì. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nói trên bà V đang là người quản lý do gia đình bà thường xuyên chăm nom nhà cửa cho bà V nên có ra nhà bà V ở luôn rồi gửi vào két sắt của gia đình bà. Đến sau này khi không ở nhà bà V nữa nhưng ông bà cũng không mang về vì nghĩ gửi ở két sắt cho an toàn. Ông bà khẳng định hoàn toàn không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho bà V. Trước đây trên thửa đất này vợ chồng ông bà có xây dựng 01 nhà ở cấp 4 xây gạch ba panh mái ngói và trồng cây ăn quả. Đến khoảng năm 1999 gia đình ông bà ra chỗ ở mới. Sau đó vài năm bà không nhớ chính xác thời gian nào bà V đã phá dỡ toàn bộ ngôi nhà trên thửa đất này để lấy chỗ đổ đất. Khi bà V phá dỡ nhà ở này đi bà V không hỏi ý kiến của ông H, bà T. Bà T có hỏi ông H là sao bà V lại phá nhà chặt cây đi thì ông nói “cô V xây nhà muốn đổ đất nhờ trên đất”. Bà T không đồng ý nhưng nghĩ là chị em đã phá xong rồi thì thôi.

Ông bà không nhớ chính xác thời gian nào bà V có mua mảnh vườn giáp đất vườn của ông H, bà T nên có sang nói chuyện với ông H là để chị chăm sóc hộ, đất bỏ không lãng phí. Từ khi sử dụng bà V có trồng thêm một số cây ăn quả trên đất, một số cây to hiện nay vẫn còn là của gia đình bà đã trồng từ trước. Bà V là người thường xuyên thu hoạch hoa màu do ông bà nghĩ bà V chăm sóc cây cối thì hưởng, ông bà không có ý kiến gì. Do ông bà ở chỗ khác không ở mảnh đất này nên để không. Bà V bảo chăm sóc hộ thì ông bà đồng ý. Sau khi phá nhà xong khoảng vài năm, khoảng năm 2010 bà V mới trông nom hộ vợ chồng ông bà. Lúc này bà V mới trồng thêm cây ăn quả, xây tường bao, không làm thêm công trình gì khác.

Bà V khai bà sử dụng thửa đất này ổn định từ sau khi ông H chuyển nhượng là không đúng. Ông H bà T có quyền sử dụng 660m² đất thửa số 29, nhưng không sử dụng. Khoảng năm 2018 do vợ chồng ông bà có nhu cầu cho anh Vũ Công T1 quyền sử dụng thửa đất nói trên. Anh T1 có nói chuyện với bà V yêu cầu bà trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ở đó nhưng bà không trả. Đến khoảng vài ngày hôm sau bà V đến nhà bà nói chuyện tình cảm chị em, đạo lý với gia đình rồi ngỏ ý muốn xin con đường đi lên nương. Gia đình bà không đồng ý.

Gần đây ông H, bà T đã nhiều lần yêu cầu bà V phải trả lại quyền sử dụng đất nói trên nhưng bà không trả. Đến khoảng năm 2022 bà T có đến nói với bà V trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà có đưa ra giấy vay tiền cho con trai bà. Lúc này bà mới biết có việc vay tiền, bà có khẳng định với bà V hoàn toàn không có việc vợ chồng bà vay tiền bà V.

Bà T xác định hoàn toàn không có việc vợ chồng bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V. Ông bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 25-5-2003 giữa bà V và ông H. Bà V yêu cầu ông H bà T phải trả lại diện tích đất 660m² thửa số 29 tờ bản đồ số 14 địa chỉ thôn L, xã L, thành phố C, tỉnh Hải Dương và trả lại số tiền vay nợ 76.000.000 đồng và tiền lãi suất 1,1 %/ tháng và 25.000.000 đồng tiền mua đất, trả công sức trên đất ông bà không đồng ý. Vì ông bà không vay, không bán đất cho bà V. Còn công sức tu tạo trên thửa đất nay bà V đã chặt cây cối của gia đình bà đi và thu hoạch nhiều năm cũng ngang nhau. Gia đình ông H bà T trước đó cũng trông nom nhà cửa chăm sóc cây cối vườn ao cho bà V ở mảnh đất khác nữa mà bà V không trả tiền cho ông bà.

Diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 660m² hiện nay tăng lên nhiều, lý do là do vợ chồng ông bà chỉ đăng ký một phần diện tích quyền sử dụng đất. Thực tế phần ngoài giấy chứng nhận ông bà đã sử dụng từ khoảng năm 1977. Diện tích đất này một phần ông bà mua của gia đình ông V1, một phần mua của gia đình bà D1, một phần là gia đình bà khai hoang mở rộng.

Bà V yêu cầu ông bà phải trả lại diện tích làm lối đi 555,4m² đường đi ông H, bà T không đồng ý vì phần diện tích đất này là quyền sử dụng của gia đình bà trong đó một phần bà mua của gia đình ông V1 và một phần gia đình bà khai hoang mở rộng. Khi mua đất của gia đình ông V1 không có giấy tờ gì chỉ nói miệng với nhau. Phần đất mua của gia đình bà D1 cũng chỉ nói miệng với nhau bà D1 bán đất cho ông H bà T cũng không có giấy tờ gì chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp. Bà V yêu cầu ông H, bà T phải trả lại diện tích đất làm lối đi ông bà ông đồng ý vì đây là đất thuộc quyền sử dụng của ông bà không phải lối đi chung hay lối đi riêng của bà V. Con đường bà V đang tranh chấp bà V mới sử dụng được khoảng từ năm 2020 hoặc 2021. Khi bà V san gạt làm đường gia đình bà có biết nhưng ông H nói lại “cô V nhờ đi chở vật liệu lên nương làm nhà” nên bà

không nói. Từ trước bà V đi bằng con đường nào lên nương nhà bà V ông bà không biết.

Bà V yêu cầu ông bà phải trả lại 1.747,0m² đất đồi rừng ông bà xác định diện tích đất này ông bà mua của gia đình bà D1 không có giấy tờ gì. Đây là phần đất khai hoang của gia đình bà D1. Bà T ông H cũng không có căn cứ nào chứng minh quyền sử dụng đối với diện tích đất này nhưng ông bà xác định diện tích đất này là của ông bà không đồng ý trả lại cho bà V.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại 02 năm không thu hoạch hoa màu được mỗi năm là 30.000.000 đồng ông bà không đồng ý, vì bà V còn nhiều lối đi khác để đi lên nương canh tác của gia đình bà.

Bà V yêu cầu vợ chồng bà tháo dỡ toàn bộ hàng rào trả lại diện tích lấn chiếm và lối đi, ông bà không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Công S trình bày: Ông là chồng của bà V. Sự việc bà V cho ông H, bà T vay tiền làm nhà ông có được bà V nói lại nhưng cụ thể số tiền vay là bao nhiêu thì ông không nắm rõ. Do thời gian đó ông đang công tác ở Hải Phòng thỉnh thoảng mới về qua nhà chủ yếu là bà V ở nhà lo toan cho gia đình. Do vậy ông không nắm được cụ thể sự việc tranh chấp giữa bà V ông H như thế nào. Quan điểm của ông cũng như quan điểm của bà V đã trình bày.

Biên bản xác minh tại ban quản lý rừng tỉnh H thể hiện: Qua kiểm tra hồ sơ tài liệu thể hiện Lâm trường quốc doanh C1 nay là Ban quản lý rừng tỉnh H có ký hợp đồng giao khoán ổn định lâu dài trồng, chăm sóc bảo vệ cây ăn quả số 274 ngày 10-10-2009 với bà Vũ Thị V địa chỉ tại thôn L, xã L, thành phố C, tỉnh Hải Dương diện tích là 1ha, thời gian giao khoán là 50 năm kể từ ngày nhận khoán. Vị trí giao khoán thuộc lô 3a khoảnh tiểu 1 tiểu khu E tại thôn L, xã L.

Ngày 02-04-1999 Lâm trường quốc doanh C1 có ký hợp đồng số 51/HD giao khoán gọn ổn định lâu dài trồng chăm sóc và bảo vệ cây rừng đối với ông Vũ Đình H địa chỉ tại thôn L, xã L, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Diện tích đất giao khoán là 10,3 ha thuộc lô 7 khoảnh 1 khu rừng Đ, loại đất rừng đặc dụng, thời gian giao khoán là 50 năm. Theo hợp đồng thì nhà nước thuê ông H trông nom, bảo vệ quản lý rừng và có chi trả tiền hàng năm.

Đến ngày 18-9-1998 Lâm trường quốc doanh C1 ký hợp đồng số 48 khoán gọn ổn định lâu dài trồng chăm sóc và bảo vệ rừng đối với bà Vũ Thị V địa chỉ tại thôn L, xã L diện tích đất giao khoán là 4ha thuộc khu rừng Đầu Trô tại lô 3a khoảnh 1 loại đất rừng đặc dụng, thời gian giao khoán là 50 năm theo hợp đồng nhà nước thuê bà V quản lý rừng và trả tiền hàng năm. Trong quá trình quản lý bà V có làm đơn xin chuyển đổi 1 ha sang đất trồng cây ăn quả theo chỉ thị 21 của UBND tỉnh H nên Lâm trường đã ký hợp đồng khoán gọn ổn định lâu dài trồng chăm sóc bảo vệ cây ăn quả số 274 ngày 10-10-2000 với bà V. Do hợp đồng giao khoán của bà V, ông H là hợp đồng chăm sóc bảo vệ rừng có trả công hàng năm, là loại rừng đặc dụng nên không cần phải đảm bảo đường đi lên rừng. 01 ha đất trồng cây ăn quả của gia đình bà V nguồn gốc là đất rừng đặc dụng chuyển đổi sang nên không có đường đi lên đất trồng cây ăn quả.

Vị trí con đường bà V đang tranh chấp với ông H là do bà V tự mở ra để đi lên đất trồng cây ăn quả không phải lối đi chung. Phần đất tranh chấp giữa hai bên không phải là đất thuộc quản lý của Ban quản lý rừng. Vị trí các bên tranh chấp lối đi không thuộc phần đất giao khoán của bà V, ông H.

Theo hồ sơ giao khoán rừng còn lưu trữ tại Ban quản lý rừng xác định Ban quản lý rừng tỉnh H không giao khoán đất rừng cho gia đình ông Vũ Văn D, bà Nguyễn Thị Đ. Phần đất bà V khai mua lại của ông D, bà Đ là phần đất khai hoang thuộc quản lý của địa phương không thuộc quản lý của Ban quản lý rừng.

Phần diện tích đất tranh chấp 1.747m² bà V khai mua của gia đình ông D. Phần đất này ban quản lý rừng không giao cho ông D mà là đất khai hoang của địa phương quản lý.

Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã L thể hiện:

Ông H, bà T có quyền sử dụng thửa đất số 29 tờ bản đồ số 14 địa chỉ tại thôn L, xã L, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Theo bản đồ đất thổ cư năm 1993 thửa đất nhà ông H thể hiện là thửa số 29 tờ bản đồ số 14 diện tích là 660m². Tại sổ danh sách các hộ gia đình xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994 thể hiện thửa đất số 29 tờ bản đồ số 14 chủ hộ là ông Vũ Đình H, số thứ tự 771, 734 diện tích 660m². Ngày 20-10-1995 gia đình ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2008 duyệt

năm 2010 thể hiện thửa đất của ông Vũ Đình H đang sử dụng là thửa số 49 tờ bản đồ số 132 diện tích 2.152,2m² loại đất thổ cư.

Phần đất bà V đang tranh chấp là lối đi với ông H là phần đất trồng nằm giữa đất của gia đình ông L1 và gia đình ông H không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông H và cũng không thể hiện là đường đi. Theo bản đồ năm 2008 hiện trạng đất nhà ông H ông L1 giáp nhau cũng không có đường đi lên. Diện tích đất của gia đình ông H thửa số 29 tờ bản đồ số 14 theo sổ sách địa phương quản lý từ năm 1993 đến nay vẫn mang tên ông H. Giữa ông H và bà V có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên hay không thì địa phương không nắm được. Địa phương không nhận được thủ tục chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Bà V sử dụng thửa đất số 29 tờ bản đồ số 14 của gia đình ông H từ khi nào thì địa phương cũng không nắm được.

Theo bản đồ năm 1993 thể hiện hộ gia đình ông Vũ Văn D có quyền sử dụng đất thửa số 28 tờ bản đồ số 14 diện tích 1812m² địa chỉ tại thôn L, xã L. Phần đường đi mà gia đình bà V xác định nằm trong diện tích mua của ông D nằm trong đất đồi rừng không thuộc phần đất quản lý của địa phương. Ông D có được ban quản lý rừng giao đất hay không thì địa phương không nắm được.

Tại biên bản xác minh với trưởng thôn L: Ông làm trưởng thôn Lương Quan, xã L từ năm 2019 đến tháng 8- 2024. Từ thời điểm ông làm trưởng thôn ông nắm được diện tích đất ở 660m² mà hiện nay ông H và bà V đang tranh chấp địa phương không thu thuế sử dụng đất. Do quy định giá thu thuế dưới 50.000 đồng thì không phải thực hiện thu. Đến tháng 8 năm 2024 mới có thông báo thu thuế đất cho gia đình ông H nhưng đến nay chưa nộp. Ông là người dân ở địa phương được biết bà V sử dụng diện tích đất 660m² của gia đình ông H từ rất lâu, cụ thể từ năm nào ông cũng không nhớ. Gia đình ông H từ trước đến nay không sinh sống làm ăn tại thửa đất tranh chấp mà sinh sống ở thửa đất khác gần đó. Khi bà V trồng cây ăn quả, đổ đất không thấy các bên xảy ra tranh chấp gì chỉ mấy năm gần thì hai bên phát sinh tranh chấp. Thực tế có việc bà V mua đất của gia đình ông H, bà T hay không thì ông không biết. Ông chỉ biết bà V sử dụng diện tích đất 660m² của gia đình ông H từ rất lâu rồi.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 01-12-2023 và ngày 4-10-2024, các tài sản trên thửa đất số 29, gồm:

- 01 đoạn tường rào xây gạch pabanh do bà V xây dựng năm 2012 trị giá 8.747.437 đồng.

- Nhân tán:

+ 1,5m $\leq$ Ø < 2m: 01 cây x 300.000 đồng = 300.000 đồng.

+ 02 m $\leq$ Ø < 3m: 02 cây x 450.000 đồng = 900.000 đồng.

+ 07m $\leq$ Ø < 8m: 16 cây x 3.000.000 đồng = 48.000.000 đồng.

+ 03m $\leq$ Ø < 4m: 02 cây x 800.000 đồng = 1.600.000 đồng.

+ 04m $\leq$ Ø < 5m: 05 cây x 1.400.000 đồng = 7.000.000 đồng.

+ 05 m $\leq$ Ø < 6m: 02 cây x 2.000.000 đồng = 4.000.000 đồng.

+ 06 m $\leq$ Ø < 7m: 01 cây x 2.000.000 đồng = 2.500.000 đồng.

+ 09 m $\leq$ Ø < 12m: 01 cây x 4.200.000 đồng = 2.500.000 đồng.

+ 08 m $\leq$ Ø < 9m: 04 cây x 3.600.000 đồng = 14.400.000 đồng.

- Cây sáu gốc:

+ 05 cm $\leq$ Ø < 7cm: 01 cây x 120.000 đồng = 120.000 đồng.

+ 25 cm $\leq$ Ø < 730m: 01 cây x 408.000 đồng = 408.000 đồng.

+ 35 cm $\leq$ Ø < 50m: 01 cây x 720.000 đồng = 720.000 đồng.

- Cây mít gốc:

+ 09 cm $\leq$ Ø < 12cm: 02 cây x 380.000 đồng = 760.000 đồng.

- Cây chè: (tán)

+ 0,5 m $\leq$ Ø < 1cm: 15 cây x 30.000 đồng = 450.000 đồng.

- Cây Vả: (gốc):

+ 10cm $\leq$ Ø < 15cm: 1 cây x 60.000 đồng = 60.000 đồng.

- Cây xoan: (gốc):

+ 5cm $\leq$ Ø < 9cm: 1 cây x 30.000 đồng = 30.000 đồng.

+ $20\text{cm} \leq \varnothing < 25\text{cm}$: 2cây x 96.000 đồng= 192.000 đồng.

+ $25\text{cm} \leq \varnothing < 30\text{cm}$: 1cây x 120.000 đồng= 120.000 đồng.

+ $\varnothing \geq 35\text{cm}$: 01 cây x 432.000 = 432.000 đồng.

- Keo (gốc):

+ $25\text{cm} \leq \varnothing < 30\text{cm}$: 1cây x 180.000 đồng= 180.000 đồng.

+ $35\text{cm} \leq \varnothing < 50\text{cm}$: 1cây x 432.000 đồng= 432.000 đồng.

- Giá đất san lấp 120.000 đồng/m³.

- Giá đất: 1.100.000 đồng/m².

Tại bản án sơ thẩm số 06/2025/DS- ST ngày 27/3/2025, Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh (nay là TAND khu vực 9) đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị V.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-5-2003 giữa bà Vũ Thị V và ông Vũ Đình H đối với diện tích đất 660m² thửa số 29 tờ bản đồ số 14 địa chỉ tại thôn L, xã L, thành phố C, tỉnh Hải Dương có hiệu lực.

Buộc ông Vũ Đình H, bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho bà Vũ Thị V, ông Nguyễn Công S diện tích đất 660m² thửa số 29 tờ bản đồ số 14 địa chỉ tại thôn L, xã L, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

Tạm giao cho bà Vũ Thị V, ông Nguyễn Công S sử dụng diện tích 1.664,7m² tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp nếu sau này cơ quan có thẩm quyền thu hồi thì bà V, ông S phải có trách nhiệm trả lại.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Vũ Đình H, bà Nguyễn Thị T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-5-2003 là vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị V về việc yêu cầu ông H bà T phải trả lại diện tích 555,4m² đất là lối đi riêng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông H, bà T xác định diện tích 555,4m² là quyền sử dụng đất của ông bà.

Tạm giao cho bà V, ông S sử dụng diện tích đất 555,4 m² làm lối đi. Trường hợp nếu sau này cơ quan có thẩm quyền thu hồi thì bà V, ông S phải có

trách nhiệm trả lại. Ông H, bà T phải có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ hàng rào dây thép để trả lại hiện trạng cho bà V sử dụng.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị V về việc yêu cầu ông H bà T phải trả lại diện tích 1.747,0 m² đất lâm nghiệp.

Không chấp nhận yêu cầu của ông H, bà T xác định diện tích 1.747m² đất nông nghiệp là của ông bà.

Tạm giao cho bà V, ông S sử dụng diện tích đất lâm nghiệp 1.747,0m². Trường hợp nếu sau này cơ quan có thẩm quyền thu hồi thì bà V, ông S phải có trách nhiệm trả lại. Ông H, bà T phải có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ hàng rào dây thép để trả lại hiện trạng cho bà V, ông S sử dụng.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị V về việc yêu cầu ông H, bà T phải bồi thường thiệt hại do không thu hoạch được hoa màu trong 2 năm là 60.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, tiền án phí dân sự sơ thẩm, quyền đề nghị thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 04/4/2025 ông Vũ Đình H, bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm và giao cho Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án hoặc sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện của bị đơn (anh T1) và người đại diện của bà T (chị M) giữ nguyên các nội dung đã kháng cáo như đã trình bày tại đơn kháng cáo ngày 04/4/2025, đơn kháng cáo bổ sung gửi Tòa án cấp phúc thẩm và trình bày quan điểm, lập luận làm căn cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm và giao cho Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án hoặc sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người đại diện của nguyên đơn nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện VKSND thành phố Hải Phòng phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử vụ án, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành quy định về quyền nghĩa vụ quy định về việc có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án. Về quan điểm giải quyết vụ án: Xét thấy kháng cáo của bị đơn (ông H) và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà T) là không có căn cứ nên đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Về án phí dân sự phúc thẩm, do người kháng cáo đều là người cao tuổi nên đề nghị xử miễn án phí 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của ông H, bà T được làm trong thời hạn và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm dân sự phúc thẩm nên là kháng cáo hợp lệ, được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có mặt người đại diện, Tòa án đã ra quyết định hoãn phiên tòa nên HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Đối với nội dung kháng cáo về tố tụng:

[2.1] Đối với việc ông H, bà T kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm về thủ tục tố tụng nêu trong đơn kháng cáo ngày 04/4/2025 và đơn kháng cáo bổ sung, các ý kiến trình bày của người đại diện trình bày tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có các căn cứ theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự nên HĐXX không chấp nhận nội dung yêu cầu kháng cáo của ông H đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

[2.2] Đối với yêu cầu giám định lại chữ ký ông H (bị đơn), xác định năm viết giấy chuyển nhượng trên giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà V là năm nào? (năm 2003 hay năm 2006). HĐXX thấy :

Ngày được ghi trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 29 tờ bản đồ số 14 của UBND xã L (nay là xã P, TP Hải Phòng) là ngày 25/05/2003 và

chữ ký của ông H tại giấy chuyển nhượng đất nêu trên đã được anh T1 – người đại diện của bị đơn thừa nhận tại phiên tòa sơ thẩm (BL: 331 đến 354).

Việc Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành trưng cầu giám định được tiến hành theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ theo quy định tại khoản 5 Điều 102 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định “Việc giám định lại được thực hiện trong trường hợp có căn cứ cho rằng kết luận giám định lần đầu không chính xác, có vi phạm pháp luật hoặc trong trường hợp đặc biệt theo quyết định của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao theo quy định của Luật giám định tư pháp. Tuy nhiên, bên bị đơn không xuất trình được bất cứ tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho yêu cầu giám định lại của mình là có căn cứ theo quy định của pháp luật.

Việc xác định chính xác năm 2003 hay 2006 của giấy chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 29 nêu trên cũng không làm thay đổi bản chất của sự việc là chính ông H đã thể hiện ý chí trong việc tự nguyện chuyển nhượng thửa đất số 29 cho bà V trên thực tế.

Từ phân tích, nhận định ở trên, HĐXX thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu tiến hành thủ tục giám định lại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 29 nêu trên của bên bị đơn.

[3] Đối với kháng cáo liên quan đến nội dung giải quyết vụ án của cấp sơ thẩm:

[3.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (bà Vũ Thị V) yêu cầu ông Vũ Đình H, bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 29 hai bên xác lập ngày 25/05/2003, thì thấy:

Theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/05/2003 (BL: 10) giữa bà Vũ Thị V và ông Vũ Đình H đã thể hiện việc ông H chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 14, diện tích 660 m², với giá trị 25.000.000 đồng cho bà V. Nội dung giấy chuyển nhượng thể hiện việc ông H đã nhận đủ số tiền 25.000.000 đồng và bàn giao lại giấy bìa đỏ cho bà V, bà V có toàn quyền sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng từ bên bị đơn.

Về hình thức của giấy chuyển nhượng: Giấy chuyển nhượng chưa được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền nên về mặt hình thức chưa đảm bảo quy định của Điều 691 của Bộ luật dân sự năm 1995.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh T1 (là người đại diện theo ủy quyền của ông H) đã thừa nhận rằng ông H có làm hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư ngày 25/05/2003 với bà V với mục đích để đảm bảo cho khoản nợ vay 25.000.000 đồng lo công việc cho con. Ông H đã trả hết số tiền này cho bà V (BL: 349). Tuy nhiên bên bị đơn không đưa ra được căn cứ chứng minh đây là hợp đồng vay nợ tiền của nguyên đơn, trong khi nguyên đơn không thừa nhận và xác định đây là hợp đồng nhận chuyển nhượng (mua) đất của bên bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh T1 lại thay đổi lời khai, cho rằng không có việc hai bên vay nợ số tiền 25.000.000 đồng vào năm 2003, việc anh T1 khai nội dung như tại phiên tòa sơ thẩm là do định hướng của Luật sư do bên anh T1 thuê tư vấn cho anh T1 khai như vậy để đảm bảo hướng giải quyết tốt nhất tranh chấp cho gia đình anh. HĐXX thấy lời khai thay đổi này của anh T1 là không có căn cứ để chấp nhận.

Lời khai của bà T (BL số 102 – 104) thừa nhận trước đây ông bà có sử dụng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 14 để trồng cây, có xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4, xây gạch ba banh mái ngói. Đến khoảng năm 1999 gia đình bà có ra chỗ ở mới. Sau đó vài năm bà không nhớ chính xác thời gian nào bà V (nguyên đơn) đã phá dỡ toàn bộ ngôi nhà trên thửa đất này để lấy chỗ đổ đất. Vợ chồng bị đơn (bà T, ông H) cư trú sinh sống gần với thửa đất số 29 từ năm 2003 đến năm 2022 (khi hai bên xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất). Điều này đã cho thấy bà T đã nhận thức rõ việc ông H đã chuyển nhượng thửa 29 nêu trên cho bà V. Vì thế, bà T mới không có ý kiến gì về việc bà V tháo dỡ tài sản (nhà ở) trên đất. Hơn nữa, bà V đã quản lý và sử dụng thửa đất này trong thời gian dài, xây dựng công trình và trồng cây ổn định trên đất nhiều năm, cho đến năm 2022 mới phát sinh tranh chấp. HĐXX thấy, kể từ khi ông H chuyển nhượng thửa đất này cho bà V, bà T vẫn sinh sống ở địa phương nên không thể không biết việc chuyển nhượng trên. Việc bà V đã quản lý sử dụng lâu dài thửa đất trên và bà T sinh sống ở địa phương gần thửa đất này đã được ông O – nguyên trưởng thôn Lương Quan, xã L và nhiều người dân xác nhận (BL : 144 đến 145).

Mục đích của việc ông H chuyển nhượng nhà đất cho bà V là để có tiền cho lo công việc cho con, điều này chính anh T1 là người đại diện của bị đơn xác nhận tại phiên tòa sơ thẩm. Cho thấy gia đình bị đơn đã sử dụng tiền chuyển nhượng đất cho bà V năm 2003 vào việc chi tiêu cho mục đích chung của gia đình bị đơn. Do đó, việc bà T có lời khai cho rằng bà T không biết việc ông H chuyển nhượng nhà đất (thửa đất số 29) cho bà V là không phù hợp với thực tế.

HĐXX thấy, mặc dù bà T không ký vào giấy chuyển nhượng đất vào năm 2003 cùng ông H, nhưng ông H là người đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng, bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V; bà V là người đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông H, nhận bàn giao đất và quản lý, sử dụng thửa đất số 29, tờ bản đồ 14 địa chỉ lâu dài, ổn định từ năm 2003 đến năm 2022 mới phát sinh tranh chấp giữa hai bên. Số tiền chuyển nhượng được sử dụng vào mục đích chung của gia đình bà T, ông H như đã phân tích ở trên. Theo Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của HĐTP TANDTC, HĐXX thấy hiện có căn cứ xác định bà T đã biết việc chuyển nhượng đất cho bà V, không có ý kiến gì phản đối nên cần phải xác định rằng việc T đã đồng ý với việc chuyển nhượng thửa đất số 29 nêu trên vào năm 2003, hợp đồng chuyển nhượng đất được ông H ký kết với bà V bà T đã biết, không có ý kiến phản đối và đã sử dụng chung tiền chuyển nhượng (bán) đất do ông H đã nhận của bà V vào năm 2003, bên nhận đất (bà V) đã thanh toán xong toàn bộ tiền mua đất, đã nhận đất và quản lý sử dụng đất mua của bên bị đơn từ năm 2003 đến khi hai bên có tranh chấp (năm 2022).

Từ những căn cứ và lý lẽ nêu trên, HĐXX nhận thấy, mặc dù việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 14, diện tích 660m², địa chỉ thôn L, xã L, thành phố C có vi phạm về hình thức và bà T không ký vào giấy chuyển nhượng. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng đất đã được các bên thực hiện, ông H đã bàn giao nhà đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất và nhận đủ tiền chuyển nhượng đất; bà V đã bàn giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất là 25.000.000 đồng, đã nhận nhà đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng đất ổn định nhiều năm qua. Trên thực tế cho thấy bà T đã đồng ý với việc ông H chuyển nhượng đất cho bà V. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/05/2003 giữa bà V và ông H có hiệu lực và buộc ông H, bà T phải trả lại cho bà V, ông S diện tích đất 660m² tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thôn L, xã L, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng) là có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất hai bên lập ngày 25/5/2003 là vô hiệu.

[3.2] Đối với các nội dung kháng cáo của ông H, bà T liên quan đến việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xử, gồm:

Diện tích đất tăng lên của thửa đất số 29 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.664,7 m², buộc ông H, bà T trả lại nguyên đơn diện tích đất này.

Diện tích 555,4m² làm lối đi theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông H, bà T trả lại nguyên đơn diện tích đất này.

Đối với phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị V về việc buộc ông H, bà T phải trả lại 1.747,0 m² đất lâm nghiệp.

Kết quả xác minh thể hiện:

- Trước năm 2022, các diện tích đất trên nguyên đơn (bà V) là người thực tế quản lý và sử dụng từ năm 2003 đến khi gia đình bên bị đơn có tranh chấp và xây dựng hàng rào ngăn chặn việc bà V sử dụng đất, trong suốt nhiều năm bà V sử dụng các diện tích đất trên không xảy ra bất kỳ tranh chấp với ai về việc sử dụng khai thác đất.

- Theo ông Nguyễn Thế C, Trám trưởng trạm quản lý rừng C xác nhận: Vị trí con đường bà V tranh chấp với ông H là do bà V tự mở ra để đi lên đẫy trồng cây ăn quả, không phải lối đi chung của các thửa đất liền kề liên quan. Phần diện tích đất tranh chấp giữa hai bên không phải là đất thuộc ban quản lý rừng. Vị trí các bên tranh chấp lối đi không thuộc đất giao khoán rừng của bà V và ông H (BL: 94).

- Theo bà Hoàng Thị H2, cán bộ địa chính xã L xác nhận: Phần đất bà V đang tranh chấp lối đi với gia đình ông H, bà T là phần đất trống nằm giữa đất gia đình ông L1 và ông H, không nằm trong GCNQSD đất ông H, không thể hiện có đường đi. Theo bản đồ hiện trạng năm 2008 hiện trạng đất nhà ông H, ông L1 giáp nhau cũng không có đường đi lên các thửa đất (BL: 111- 112).

- Theo ban quản lý rừng tỉnh H xác nhận: Phần diện tích đất tranh chấp 1.747m² phần V khai mua lại của gia đình ông D, phần đất này Ban quản lý rừng không giao cho ông D, bà Đ mà thuộc phần đất khai hoang của địa phương quản lý (BL: 132).

- Theo các lời khai của bà V đều xác định rằng diện tích lối đi này là bà mua lại một phần dưới chân đồi của ông L1, một phần mua của ông D và một phần do bà khai hoang mở rộng. Tuy nhiên, phần diện tích mua bán trên đều không có giấy tờ gì chứng minh ngoài việc mua bán viết tay với ông D, phù hợp với lời khai của các ông D, L1 (BL: 121, 172).

- *Tại biên bản xác minh ngày 04/9/2025, đại diện UBND phường T cung cấp:* Đối với diện tích đất dôi dư 1.664,7m² của thửa 29 tờ bản đồ số 14 địa chỉ tại thôn L, xã L, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là L, phường T, thành phố Hải Phòng) và diện tích đất 555,4m² bà Vũ Thị V và ông Vũ Đình H đang tranh chấp là đường đi và 1.747,0m² đất trồng rừng tại thôn L, xã L, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là L, phường T, thành phố Hải Phòng) các bên đang có tranh chấp quyền sử dụng đất. Hiện các bên đương sự không cung cấp được tài liệu chứng minh quyền sử dụng hợp pháp của mình theo quy định của pháp luật thì toàn bộ các diện tích đất nêu trên đều thuộc quyền quản lý của Nhà nước. Do địa phương hiện chưa có kế hoạch sử dụng các diện tích đất nêu trên nên ai đang sử dụng thì Tòa án tuyên tạm giao cho họ quản lý sử dụng, khi nào Nhà nước thu hồi để sử dụng cho mục đích công thì người đó phải có trách nhiệm trả lại các diện tích đất trên cho Nhà nước.

HĐXX thấy rằng:

Đối với diện tích 555,4m² được bà V khai nhận chuyển nhượng từ các hộ gia đình xung quanh và khai hoang để làm lối đi. Tuy nhiên, bà V không đưa ra được căn cứ gì để chứng minh việc bà V có quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất này; bên bị đơn cũng không đưa ra được tài liệu căn cứ chứng minh có quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất này nên việc Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bên nguyên đơn và yêu cầu của bên bị đơn đề nghị công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất này là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên tạm giao phần diện tích 555,4m² cho bà V và khi có cơ quan có thẩm quyền thu hồi thì bà V, ông S có trách nhiệm trả lại nhà nước là không đúng quy định của pháp luật vì diện tích đất này được xác định là đất công (chưa có ai được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao quyền sử dụng đất), đất thuộc quyền quản lý của Nhà nước nên cấp phúc thẩm cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

Đối với yêu cầu của bà V về việc buộc ông H, bà T phải trả lại diện tích đất đồi rừng là 1.747,0m²: Theo lời khai của bà V, phần diện tích này được bà khai hoang mở rộng (phần chân đồi), một phần diện tích mua của ông D, phần còn lại là diện tích đất trồng cây ăn quả mà gia đình bà được lâm trường giao cho theo hợp đồng khoán. Tuy nhiên, bà V không có căn cứ, tài liệu gì chứng minh quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất này; bên bị đơn cũng không đưa ra được tài liệu

căn cứ chứng minh gia đình bị đơn có quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất này. Tài liệu xác minh thể hiện đây là phần đất công nhà nước chưa đưa vào khai thác sử dụng. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn và yêu cầu của bên bị đơn đề nghị công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất này là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên tạm giao phần diện tích 1.747,0m² cho bà V và khi có cơ quan có thẩm quyền thu hồi thì bà V, ông S có trách nhiệm trả lại nhà nước là không đúng quy định của pháp luật, vì diện tích đất này được xác định là đất công (chưa có ai được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao quyền sử dụng đất), đất thuộc quyền quản lý của Nhà nước nên cấp phúc thẩm cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

Đối với phần diện tích đất tăng lên của thửa đất số 29 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.664.7m², nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông H, bà T trả lại nguyên đơn diện tích đất này, thì thấy: Hiện có căn cứ xác định diện tích đất này là diện tích đất dôi dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn vào năm 2003. Nguyên đơn và bị đơn không đưa ra được căn cứ chứng minh mình có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất này. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn và yêu cầu của bên bị đơn đề nghị công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất này là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên tạm giao phần diện tích 1.664.7 m² cho bà V và khi có cơ quan có thẩm quyền thu hồi thì bà V, ông S có trách nhiệm trả lại nhà nước là không đúng quy định của pháp luật vì diện tích đất này được xác định là đất công (chưa có ai được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao quyền sử dụng đất), đất thuộc quyền quản lý của Nhà nước nên cấp phúc thẩm cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

Liên quan đến các phần diện tích đất công nêu trên (các phần diện tích đất Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại đất và việc bên bị đơn đề nghị công nhận quyền sử dụng đất). HĐXX thấy rằng, căn cứ vào lời khai của các đương sự, lời khai của những người dân sinh sống gần đó và kết quả xác minh tại chính quyền địa phương, đại diện khu dân cư và kết quả thủ tục xem xét thẩm định hiện trạng, định giá tài sản trên đất

có tranh chấp và được làm rõ tại phiên tòa thì có căn cứ xác định các diện tích đất nêu trên trước năm 2022 gia đình nguyên đơn (bà V) là người trực tiếp quản lý, khai thác sử dụng đất, tôn tạo giá trị đất, đã tạo lập công trình và trồng nhiều cây trên đất là đúng thực tế (được phản ánh trong biên bản xem xét thẩm định và định giá tài sản), không có tranh chấp với ai về quyền sử dụng các diện tích đất này, chỉ đến năm 2022 bên gia đình bị đơn mới có tranh chấp đòi bà V trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 29 và tiến hành dựng các cột bê tông và lập các hàng rào chắn bằng các dây thép không cho bên nguyên đơn sử dụng các diện tích đất nêu trên. Hiện đại diện UBND phường T xác định toàn bộ các diện tích đất nêu trên đều là đất công thuộc quyền sử dụng của Nhà nước nên HĐXX thấy việc đại diện UBND phường T có ý kiến tạm giao cho người thực tế sử dụng đất ổn định nhiều năm qua được sử dụng đất có nghĩa vụ trả lại đất khi Nhà nước có kế hoạch sử dụng đất theo quy định, do đó bà Vũ Thị V là người thực tế sử dụng ổn định nhiều năm qua được tiếp tục sử dụng toàn bộ các diện tích đất công nêu trên phải nhưng phải có trách nhiệm trả lại đất khi Nhà nước thực hiện chính sách quản lý, sử dụng đất công theo quy định của pháp luật và phải tự tháo dỡ, di dời công trình, cây trồng, tài sản tạo lập trên đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai là có căn cứ.

Để người sử dụng đất có điều kiện tiếp tục sử dụng phần diện tích đất công nêu trên. Tòa án kiến nghị chính quyền địa phương và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý đất tiến hành thủ tục buộc bên rào chắn đất tháo dỡ toàn bộ các cột bê tông, hàng rào dây thép trên đất để trả lại hiện trạng các diện đất công nêu trên để bà Vũ Thị V là người sử dụng đất ổn định từ trước năm 2022 được tiếp tục sử dụng khai thác, sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền thiệt hại hoa màu trong 02 năm= 60.000.000 đồng là có căn cứ nên cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung yêu cầu này.

[4] Từ những căn cứ nêu trên, HĐXX thấy có cơ sở chấp nhận một phần nội dung yêu cầu kháng cáo của ông H, bà T. Sửa bản án sơ thẩm như đã phân tích, nhận định trên.

[5] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 176; Điều 691 của Bộ luật dân sự năm 1995. Điều 116; Điều 129; khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 28 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Vũ Đình H, bà Nguyễn Thị T.
 2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS- ST ngày 27/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh (nay là TAND khu vực 9 Hải Phòng).
 3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị V.
 - Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-5-2003 giữa bà Vũ Thị V và ông Vũ Đình H đối với diện tích đất 660m² thửa số 29 tờ bản đồ số 14 địa chỉ tại thôn L, xã L, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng) có hiệu lực pháp luật.
 - Buộc ông Vũ Đình H, bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho bà Vũ Thị V, ông Nguyễn Công S diện tích đất 660m², thửa số 29 tờ bản đồ số 14 địa chỉ tại thôn L, xã L, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng).
- Có sơ đồ diện tích đất kèm theo bản án phúc thẩm, cùng sơ đồ các diện tích đất liên quan kèm theo của bản án sơ thẩm.*
- Không chấp nhận yêu cầu của ông Vũ Đình H, bà Nguyễn Thị T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-5-2003 là vô hiệu.
 - Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị V về việc yêu cầu ông H bà T phải trả lại diện tích 555,4m² đất là lối đi riêng.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông H, bà T xác định diện tích 555,4m² là quyền sử dụng đất của ông bà.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị V về việc yêu cầu ông H bà T phải trả lại diện tích 1.747,0 m² đất lâm nghiệp.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông H, bà T xác định diện tích 1.747m² đất nông nghiệp là của ông bà.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị V về việc yêu cầu ông H, bà T phải bồi thường thiệt hại do không thu hoạch được hoa màu trong 02 năm là 60.000.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Ông H, bà T phải trả lại cho bà Vũ Thị V 8.000.000 đồng (tám triệu đồng đồng) chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản, 2.211.000 đồng (hai triệu hai trăm mười một nghìn đồng) tiền giám định chữ ký.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, người phải thi hành án không tự nguyện thi hành những khoản tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Đình H và bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại ông Vũ Đình H, bà Nguyễn Thị T mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, theo các biên lai tạm ứng án phí số 00002641 và 0000 2642 đều ghi ngày 18/4/2025 của chi cục Thi hành án dân sự thành phố Chí Linh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 Hải Phòng).

4.2. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Vũ Thị V, ông Vũ Đình H và bà Nguyễn Thị T.

5. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả

thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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 9 Hải Phòng;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 Hải Phòng;
- Thi hành án dân sự TP. Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu HS; lưu toà.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Phạm Anh Tuyết

