

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: 167/2025/DS-PT
Ngày: 17-12-2025
V/v tranh chấp 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: Bà Trần Minh Phương, bà Đoàn Thị Hương Nhu

- Thư ký phiên tòa: Bà Triệu Mùi Nái - 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: Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 138/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất"; do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Hải Phòng bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 192/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 188/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1971; số CCCD: 030171023781; địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện C, tỉnh Hải Dương (nay là thôn T, xã C, thành phố Hải Phòng); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tuấn H, sinh năm 2003; số CCCD: 019203001365; địa chỉ: Tổ F, phường P, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Ngọc A - Văn phòng L1, Đoàn luật sư tỉnh T; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện C, tỉnh Hải Dương (nay là thôn T, xã C, thành phố Hải Phòng); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Mạnh H1, sinh năm 1970; số CCCD: 001069005736; địa chỉ: Số B, Ngõ A G, phường G, thành phố Hà Nội; có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Bùi Thị T, sinh năm 1947 và ông Lưu Văn T1, sinh năm 1938; địa

chỉ: Thôn B, xã N, huyện C, tỉnh Hải Dương (nay là thôn B, xã C, thành phố Hải Phòng); có đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Bà Ngô Thị N, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện C, tỉnh Hải Dương (nay là thôn T, xã C, thành phố Hải Phòng); có mặt.

4. *Người làm chứng*: Bà Lê Thị Hồng T2, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện C, tỉnh Hải Dương (nay là thôn T, xã C, thành phố Hải Phòng); có mặt.

5. *Người kháng cáo*: Bị đơn Nguyễn Ngọc D

Bản án sơ thẩm không bị kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn Nguyễn Thị L trình bày:

Bà L đi xuất khẩu lao động tại Đài Loan từ năm 2004. Do có nhu cầu mua đất để sau này về ở nên bà L đã nhờ ông D là em ruột tìm, mua giúp bà L thửa đất tại xã N, huyện C, tỉnh Hải Dương, ông D đồng ý. Năm 2007 ông D gọi điện cho bà L thông báo đã tìm được 01 thửa đất của bà Bùi Thị T ở gần cổng Trường THCS xã N. Cụ thể, đất thuộc thửa số 539 tờ bản đồ số 02 diện tích 110m², tại thôn T (nay là thôn B), xã N, huyện C, tỉnh Hải Dương, giá chuyển nhượng là 180.000.000đ. Bà L đồng ý và ủy quyền cho ông D đứng ra giao dịch nhận chuyển nhượng giúp bà vì bà đang sinh sống tại Đài Loan không về được. Để khách quan cho việc chuyển nhượng, một mặt bà nhờ ông D giao dịch, đồng thời bà nhờ anh trai Nguyễn Ngọc H2 đi cùng ông D để lập giấy tờ mua bán và bàn giao tiền. Bà L gửi nhờ vào tài khoản của chị dâu là bà Lê Thị Hồng T2 số tiền 160.000.000đ, bà T2 đã nhận và chuyển số tiền trên cho ông D. Số tiền còn thiếu là 20.000.000đ, bà L đã nhờ ông D đi vay giúp để thanh toán đủ tiền mua đất cho bà T. Ngày 19/9/2007, ông D và ông H2 cùng trực tiếp đến nhà bà T bàn giao tiền và thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D quản lý. Khoảng một tháng sau, bà L gửi số tiền 1.993,4 USD tương đương 30.000.000đ cho bà T2 để bà T2 trả số tiền mua đất còn thiếu cho ông D. Năm 2024 bà L về nước sinh sống và yêu cầu ông D bàn giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L để bà hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nhưng ông D từ chối và không đồng ý trả đất cho bà. Bà L khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 12, thành phố Hải Phòng giải quyết các yêu cầu như sau: Thứ nhất: Đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng ủy quyền giữa bà và ông D để thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thứ hai: Đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị T và ông Nguyễn Ngọc D được thiết lập vào ngày 19/9/2007. Thứ ba: Buộc ông Nguyễn Ngọc D phải trả lại bà thửa đất số 539 tờ bản đồ 02 diện tích 110m² địa chỉ thôn B, xã C, thành phố Hải Phòng. Bà L tự nguyện trả công sức cho ông D, bà N số tiền 200.000.000đ.

2. Bị đơn Nguyễn Ngọc D trình bày:

Bà L chưa bao giờ ủy quyền, nhờ ông D tìm và mua hộ bà L quyền sử dụng đất. Năm 2007 vợ chồng ông D có nhu cầu mua đất, qua người giới thiệu nên biết vợ chồng bà T, ông T1 có đất muốn bán. Ông D trực tiếp gặp và thỏa thuận với vợ chồng bà T để nhận chuyển nhượng thửa đất số 539 tờ bản đồ 02 diện tích 110m² với giá 180.000.000đ. Ngày 19/9/2007, ông D và anh trai là Nguyễn Ngọc H2 đến nhà bà T giao tiền và nhận đất. Khi giao tiền, bà T có viết giấy nhượng đất ở với nội dung: “Tôi Bùi Thị T ở T có miếng đất...nhượng lại cho anh Nguyễn Ngọc D”, đồng thời ông D cũng được bà T bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông D khẳng định thửa đất trên là của vợ chồng ông D, bà N mua bằng tiền của vợ chồng ông D. Đất mua từ năm 2007 nhưng đến nay chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bà T không đưa căn cước công dân cho ông D. Việc bà T, bà T2 và ông H3 địa chính trình bày với Tòa án rằng ông D đi mua đất hộ bà L là không đúng. Ông D thừa nhận có nhận của bà T2 160.000.000đồng nhưng đó là bà T2 gửi ông D giữ hộ. Khi nào bà T2 đòi thì ông D sẽ trả lại. Toàn bộ giấy tờ chứng minh cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà T ông D đã cung cấp cho Tòa án. Vợ chồng ông D là người quản lý thửa đất từ năm 2007 đến nay, không cải tạo gì thêm, đất vẫn là đất trồng. Ông D đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và vợ chồng bà T; xác định đất là của vợ chồng ông D và bác toàn bộ yêu cầu của bà L.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án trình bày:

3.1. Bà Bùi Thị T trình bày: Bà T và chồng là ông Lưu Văn T1 đầu thầu thửa đất số 539 tờ bản đồ số 02 của UBND xã N và đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/9/1995. Do không có nhu cầu sử dụng nên bà T có giao bán. Năm 2007 ông D đến hỏi mua, khi hỏi mua có nói rõ với bà T là mua hộ đất cho bà L là chị gái đang lao động tại Đài Loan. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 180.000.000đ. Ngày 19/9/2007, ông D cùng ông H2 là anh trai đến giao tiền chuyển nhượng đất cho bà T. Tại buổi giao tiền ông D và ông H2 đều nói với bà T là mua hộ bà L. Thủ tục viết giấy giao tiền và giấy nhượng đất ở đều do ông D lập, bà T có đọc và nhất trí ký tên. Khi giao tiền xong, bà giao cho ông D bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vài ngày sau, ông D vào trao đổi với bà về việc đề nghị bà T cùng ông D ra trình báo chính quyền địa phương để chính quyền địa phương biết ông D mua đất của bà là mua hộ bà L, bà T đồng ý. Tại UBND xã N, bà T và ông D gặp ông H3 là cán bộ địa chính xã khi đó, hai bên có trao đổi nội dung mua bán đất như vậy và đều nói rõ là ông D mua đất hộ bà L. Bà T chỉ nhớ ông H3 có ghi vào sổ sách của xã, nội dung ghi bà không nhớ. Sau khi mua đất xong, gia đình ông D chưa lần nào đến nhà bà T đề nghị làm thủ tục sang tên thửa đất. Cho đến cách đây khoảng hai, ba năm thì ông D đến mượn căn cước của bà để làm thủ tục sang tên đất, bà không đồng ý cho mượn. Năm 2024 bà L và ông H2 sang trao đổi với bà về việc chuyển nhượng đất, bà cũng nói rõ khi mua đất năm 2007 ông D và ông H2 là người giao dịch với bà, khi giao dịch có nói về việc mua đất hộ bà L. Sau đó mấy tháng bà L có mời thừa phát lại về nhà bà để làm thủ tục ghi nhận sự kiện mua bán đất, bà trình bày như trong nội dung biên bản thừa phát lại. Việc thực hiện giao dịch

chuyển nhượng giữa bà T và ông D đã xong, thực tế bà đã nhận tiền và ông D đã nhận đất nên không có khúc mắc gì. Nay bà L khởi kiện, Tòa án xác định đất thuộc quyền sử dụng của ai thì bà T sẽ làm thủ tục sang tên cho người đó.

3.2. Ông Lưu Văn T1 trình bày: Ông T1 là chồng bà Bùi Thị T. Thửa đất số 539 có nguồn gốc như bà T trình bày là đúng. Năm 2007 ông D và ông H2 có đến đặt vấn đề mua đất cho bà L, ông không giao dịch trực tiếp vì thời điểm đó ông T1 đi công tác, không có nhà nhưng có được bà T kể lại. Trong giấy chuyển nhượng đất ở, không có chữ ký của ông T1 nhưng việc chuyển nhượng đất, vợ chồng ông T1 đã thống nhất thỏa thuận. Nguồn tiền bán đất sử dụng vào mục đích chung của gia đình. Nay Tòa án quyết định thửa đất thuộc quyền sử dụng của ai thì ông bà sẽ ký hợp đồng để sang tên thửa đất cho người đó.

3.3. Bà Ngô Thị N trình bày: Bà N là vợ ông D. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 539 từ bản đồ số 02 đều do ông D thực hiện như ông D đã trình bày. Nguồn tiền nhận chuyển nhượng là của vợ chồng bà N nên bà N xác định thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà. Bà L khởi kiện ông D, đề nghị Tòa án không chấp nhận.

4. Người làm chứng trình bày:

4.1. Bà Lê Thị Hồng T2 trình bày: Bà T2 là chị dâu của ông D và bà L, giữa bà T2 và bà L, ông D không có mâu thuẫn gì. Bà L đi lao động tại Đài Loan từ năm 2004 đến năm 2024 mới về nước. Năm 2007 bà L có gửi tiền cho bà T2 giữ hộ, việc chuyển tiền được thực hiện qua tài khoản, loại tiền là đô la Mỹ. Sau khi nhận tiền bà T2 đi đổi sang tiền Việt Nam và gửi tiết kiệm cho bà L. Bà L có nhu cầu mua đất và có nhờ ông D đi tìm mua đất hộ là sự thật. Khoảng tháng 9 năm 2007 ông D và ông H2 đi tìm mua đất hộ bà L. Ông D đã tìm mua đất của bà T và thống nhất giá chuyển nhượng là 180.000.000đ, bà L đã nhờ bà T2 chuyển số tiền 160.000.000đ cho ông D để thanh toán tiền mua đất. Bà T2 đã đi rút tiền và bàn giao cho ông D nhưng không thiết lập biên bản giao nhận tiền. Đối với số tiền 20.000.000đ còn thiếu, ông D vay ở đâu bà không biết, sau này bà L gửi về thì bà T2 đã chuyển nốt cho ông D. Khi bà L về nước và gia đình cũng đã họp bàn nhiều lần để động viên ông D trả đất cho bà L nhưng ông D không thực hiện. Bà T2 khẳng định, toàn bộ nguồn tiền mua thửa đất số 539 là của bà L, bà L nhờ ông D và ông H2 đứng ra mua hộ chứ thửa đất này không phải là của ông D. Bà L khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết nhằm đảm bảo quyền lợi cho các bên.

4.2. Ông Nguyễn Ngọc H2 trình bày: Ông là anh trai ruột của bà L và ông D. Ông không có mâu thuẫn gì với bà L và ông D. Năm 2004 bà L đi lao động tại Đài Loan và có thỉnh thoảng gửi tiền về nhờ bà T2 giữ hộ. Bà L hoàn cảnh khó khăn, ly hôn chồng và sống một mình nên có nhu cầu mua 01 mảnh đất để khi về nước xây dựng nhà để ở. Bà L nhờ ông D đi tìm và mua hộ, ông D nhất trí. Đến ngày 18/9/2007 bà L điện thoại cho ông H2 trao đổi nội dung: Bà nhờ ông D mua đất và ông D đã tìm mua được, mua của bà T với giá 180.000.000đ, nhờ ông H2 đi giao tiền cùng ông D và làm thủ tục bàn giao tiền, ông H2 đồng ý. Ngày 19/9/2007 ông H2 và ông D đến nhà bà T. Tại gia đình bà T, ông D và ông H2 đã trao đổi với bà T về việc mua bán đất là mua hộ bà L đang đi lao động tại Đài

Loan. Bản thân ông D cũng nói rõ sự việc mua hộ đó cho bà T biết. Sau khi bàn giao tiền và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong, ông D là người quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn tiền để mua thửa đất này là do bà L gửi về thông qua bà T2. Sự việc này cả gia đình ông H2, ai cũng biết. Đến năm 2024 bà L về nước và yêu cầu ông D trả lại thửa đất thì ông D từ chối. Gia đình đã động viên, hòa giải nhiều lần nhưng không được. Ông H2 khẳng định thửa đất này là của bà L, ông D chỉ là người đứng ra mua hộ. Do không còn cách nào khác để động viên ông D tự nguyện trả đất nên bà L đã mời thừa phát lại để ghi lại sự kiện pháp lý, tại buổi làm việc có thừa phát lại, ông H2, bà T đều trình bày rõ sự thật của vụ việc. Nay bà L khởi kiện ông D tại Tòa án, ông H2 hoàn toàn nhất trí và mong Tòa án hòa giải để ông D trả lại đất cho bà L, thửa đất số 539 không thuộc quyền sử dụng của ông D, đó là đất ông D mua hộ bà L bằng nguồn tiền của bà L gửi về. Ông H2 xin vắng mặt tại phiên tòa.

4.3. Ông Nguyễn Văn H3 trình bày: Ông H3 làm cán bộ địa chính UBND xã N năm 1991 đến năm 2018 thì nghỉ chế độ. Tòa án cho ông xem lại sổ mục kê (bản phô tô có đóng dấu của UBND xã N), trong sổ ghi nội dung: Thửa đất số 539 tờ bản đồ số 02 diện tích 110m² mang tên bà Bùi Thị T và ghi thông tin “chuyển cho chị Nguyễn Thị L con ông M lấy chồng Đức Tinh”. Ông H3 xác định, dòng chữ trên là do ông H3 trực tiếp viết. Lý do ông H3 viết vào sổ mục kê đó là vì: Khoảng năm 2007 bà Bùi Thị T chủ sử dụng thửa đất đi cùng ông Nguyễn Ngọc D đến UBND xã trình bày về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 539 nêu trên. Bà T và ông D đều trình bày với ông H3 là ông D mua thửa đất này hộ bà L vì thời điểm đó bà L đang ở nước ngoài không về được nên ông D là em trai đến trình bày thay mặt chị. Bà T và ông D đến trình bày bằng lời nói, không có văn bản giấy tờ nhưng việc đến UBND trình bày là sự thật và từ đó ông mới viết vào sổ mục kê. Sau này sự việc mua bán chuyển nhượng thế nào ông H3 không nắm được.

5. Kết quả xác minh tại U (nay xã C, thành phố Hải Phòng) thể hiện: Theo hồ sơ 299 (gồm bản đồ 299 và sổ mục kê 299) thì thửa đất tranh chấp được thể hiện tại thửa đất số 11 tờ bản đồ số 9 diện tích 760m², đất thuộc quyền quản lý của UBND xã N. Theo hồ sơ 1993 (gồm bản đồ 1993 và sổ mục kê 1993) thửa đất tranh chấp được thể hiện tại thửa đất số 539 tờ bản đồ số 2 diện tích 110m², đăng ký tên chủ sử dụng là bà Bùi Thị T. Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thửa đất tranh chấp được bà Bùi Thị T làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/5/1993 và đến ngày 09/9/1995 thì bà T được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại mục kê năm 1993 còn có dòng ghi chú: “Thửa đất số 539 chuyển cho Nguyễn Thị L con ông M lấy chồng Đức Tinh”, phần ghi chú này được thực hiện bởi cán bộ địa chính thời kỳ đó là ông Nguyễn Văn H3. Từ năm 2022 trở về trước, địa phương không thấy ai trong gia đình ông D, bà L hay bà T đến UBND xã làm thủ tục sang tên thửa đất. Đến năm 2022 ông D đến UBND xã làm thủ tục sang tên thửa đất cho ông D, chính quyền địa phương đã hướng dẫn và làm thủ tục đo đạc, chuyển nhượng nhưng bà T từ chối không ký các biên bản. Lý do vì sao từ chối thì UBND xã không nắm được.

6. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Diện tích theo hiện trạng đo đạc là 115m², diện tích tăng lên so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5m² (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 110m²). Đơn giá đất ở là 25.000.000đ/m². Trên đất không có công trình và cây trồng.

7. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 12/8/2025, Tòa án nhân dân khu vực 12 - Hải Phòng quyết định:

Công nhận hiệu lực của hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Ngọc D được thiết lập bằng lời nói năm 2007. Hợp đồng ủy quyền đã thực hiện xong.

Ghi nhận sự kiện pháp lý về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc D và bà Bùi Thị T, ông Lưu Văn T1 được thiết lập ngày 19/9/2007 (ông D thực hiện thay bà L). Xác lập quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 539 tờ bản đồ 02 diện tích 115m² (đất ở) địa chỉ thôn B, xã C, thành phố Hải Phòng.

Buộc ông Nguyễn Ngọc D, bà Ngô Thị N có trách nhiệm trả bà Nguyễn Thị L thửa đất số 539 tờ bản đồ 02 diện tích 115m² (đất ở) có kích thước theo hình vẽ A₁A₂A₃A₄ tại địa chỉ thôn B, xã C, thành phố Hải Phòng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị L trả tiền công sức cho ông Nguyễn Ngọc D là 200.000.000đ.

Ngoài ra bản án còn quyết định về lãi chậm thực hiện nghĩa vụ, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

8. Ngày 14/8/2025, bị đơn Nguyễn Ngọc D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông D, bà N phải trả lại diện tích đất tranh chấp và không đồng ý trả công sức cho vợ chồng ông D.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, xác định thửa đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bị đơn. Bị đơn thay đổi lời khai, xác định số tiền 160.000.000đ bị đơn nhận của bà T2 là tiền bà T2 gửi bị đơn để mua hàng (nhựa các loại) về bán kiếm lời. Bị đơn xuất trình giấy viết tay do bị đơn trực tiếp viết (trong sổ ghi chép) có chữ ký của bà T2.

Người làm chứng là bà Lê Thị Hồng T2 khẳng định đã trực tiếp chuyển 180.000.000đ tiền bà L gửi cho ông D để mua đất cho bà L. Bà T2 xác định có lấy nhựa của ông D để bán, chữ ký trong sổ của ông D cung cấp đúng là chữ ký của bà T2 nhưng bà T2 chỉ ký nhận hàng chứ không phải ký xác nhận việc bà T2 giao tiền cho ông D. Số tiền 160.000.000đ thời điểm 2007 là số tiền lớn, không có việc bà T2 gửi số tiền lớn như vậy để lấy dần hàng nhựa giá trị thấp của ông D. Mặt khác, nếu bà T2 giao tiền cho ông D để lấy hàng thì ông D phải ký nhận với bà T2 chứ bà T2 không phải ký nhận việc giao tiền cho ông D. Bà T2 cho rằng

dòng chữ "Chị T2 gửi D cầm hộ chị T2 160Tr" là do ông D mới ghi thêm vào sổ bán hàng cũ của ông D.

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 bản án sơ thẩm và buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại giai đoạn phúc thẩm ông D cung cấp Hợp đồng cho thuê đất với ông Phạm Xuân S được lập ngày 01/02/2023. Theo đó, ông D cho ông S thuê diện tích đất đang tranh chấp nêu trên từ ngày 01/02/2023 đến ngày 01/02/2026. Tại biên bản làm việc ngày 02/12/2025, ông D và ông S đều xác định hai bên đã thống nhất thanh lý hợp đồng thuê đất, không tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của hợp đồng thuê đất nên ông S không tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà L xác định có ủy quyền bằng lời nói cho ông D ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T, ông T1 nhưng ông D không chấp nhận. Lời khai của bà L phù hợp với lời khai của người chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà T, lời khai người làm chứng đi cùng là ông H2 (anh ruột của bà L và ông D) và lời trình bày của nguyên cán bộ địa chính xã là ông H3 đều khẳng định: Ông D đi mua đất là mua hộ bà L, từ khi bắt đầu thực hiện giao dịch đến khi kết thúc giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông D đều thừa nhận với những người làm chứng trên là mua đất hộ bà L. Cấp sơ thẩm xác định bà L có ủy quyền cho ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T cho bà L là có căn cứ theo các Điều 562, 565, 566, 567, 568 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Ngày 19/9/2007, bà T, ông T1 có lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên trong hợp đồng ghi bên nhận chuyển nhượng là ông D với giá 180.000.000đ; bà T, ông T1 đã nhận đủ tiền và bàn giao thửa đất số 539, tờ bản đồ số 02 tại xã C cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản, không có công chứng, chứng thực là vi phạm quy định về hình thức hợp đồng nhưng các bên đã thực hiện xong toàn bộ quyền và nghĩa vụ; cấp sơ thẩm xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự. Mặc dù trong hợp đồng ghi bên nhận chuyển nhượng là ông D. Tuy nhiên như phân tích ở trên, ông D thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thực hiện công việc theo ủy quyền của bà L. Bà T và ông T1 tiến hành giao dịch với ông D nhưng ý chí của ông bà là chuyển nhượng cho bà L, ông D chỉ là người đứng ra giao dịch thay bà L. Lời khai của ông T1, bà T phù hợp lời khai người làm chứng trực tiếp chứng kiến việc giao dịch là ông H2 (anh trai ông

D và bà L); phù hợp lời khai của ông H3 là cán bộ địa chính về việc ông H3 ghi chủ nội dung bà T, ông Trung chuyển N1 đất cho bà L vào sổ mục kê 1993 lưu tại UBND xã là theo đề nghị trực tiếp của bà T và ông D tại UBND xã. Bản thân ông D cũng thừa nhận có đi cùng bà T đến UBND xã gặp ông H3 để trình bày về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về nguồn tiền để thanh toán khi nhận chuyển nhượng đất: Bà L, bà T2, ông H2 khai thống nhất xác định bà L gửi tiền về cho bà T2 và bà T2 chuyển tiền cho ông D đi mua đất. Lời khai của bà L, bà T2, ông H2 phù hợp chứng từ chuyển tiền. Từ giai đoạn sơ thẩm ông D thừa nhận 160.000.000đ của bà T2 chuyển trực tiếp cho ông D nhưng là tiền bà T2 gửi ông D giữ hộ, khi nào bà T2 yêu cầu ông D sẽ trả đó là quan hệ pháp luật khác không liên quan đến vụ án này. Đối với số tiền 20.000.000đ ông D đã trả trực tiếp cho bà L vào năm 2024 khi bà L về nước. Lời khai trên của ông D không phù hợp với bà T2 và nguyên đơn. Tại cấp phúc thẩm ông D thay đổi lời khai xác định lý do nhận tiền của bà T2 là do bà T2 chuyển gửi trước để lấy hàng (nhựa) về bán nhưng bà T2 không đồng ý lời khai của ông D trong khi tài liệu ông D cung cấp không đủ căn cứ chứng minh cho lời khai của mình. Do vậy, có căn cứ xác định số tiền 180.000.000đ ông D cùng ông H2 trả cho bà T, ông T1 khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tiền của bà L. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà L có quyền sử dụng thửa đất 539 tờ bản đồ 02 diện tích 115m² và buộc ông D, bà N trả lại thửa đất cho bà L là có căn cứ, phù hợp quy định tại các Điều 562, Điều 565, Điều 566, Điều 567, Điều 568, Điều 166, Điều 500, Điều 501 Bộ luật Dân sự và Án lệ số 02/2016/AL của Tòa án nhân dân tối cao.

[3] Về công sức quản lý, giữ gìn quyền sử dụng đất: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi ý kiến, không đồng ý trả tiền công sức bảo quản, giữ gìn quyền sử dụng đất. Đây là tình tiết mới, Hội đồng xét xử nhận định như sau: Do ông D có công sức trong việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L. Mặc dù thửa đất cơ bản vẫn nguyên trạng như tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực tế từ 2007 cho đến nay, ông D và bà N là người bảo quản, giữ gìn quyền sử dụng đất nên bà L phải trả cho ông D, bà N phần công sức này theo Án lệ 02/2016/AL của Tòa án nhân dân tối cao. So với thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hiện tại phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.695.000.000đ, bản thân ông D, bà N cũng có được hưởng hoa lợi từ việc khai thác diện tích đất này. Để đảm bảo quyền lợi của ông D, bà N, Hội đồng xét xử thấy cần sửa bản án sơ thẩm buộc bà L phải trả giá trị công sức bảo quản, giữ gìn quyền sử dụng đất cho ông D, bà N mức 12% phần giá trị chênh lệch tăng thêm của quyền sử dụng đất = 323.400.000đ là phù hợp.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng nên cần ghi nhận.

[5] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên cần sửa án phí sơ thẩm cho phù hợp và bị đơn kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Nguyễn Ngọc D. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 12/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Hải Phòng như sau:

Căn cứ Điều 562, Điều 565, Điều 566, Điều 567, Điều 568, Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự; Án lệ số 02/2016/AL của Tòa án nhân dân tối cao; Điều 147, 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Xác định ngày 19/9/2007 ông Nguyễn Ngọc D thực hiện ủy quyền của bà Nguyễn Thị L ký hợp đồng với bà Bùi Thị T, ông Lưu Văn T1 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 539 tờ bản đồ 02 diện tích 115m² (đất ở) địa chỉ thôn B, xã C, thành phố Hải Phòng.

2. Buộc ông Nguyễn Ngọc D, bà Ngô Thị N có trách nhiệm trả bà Nguyễn Thị L thửa đất số 539 tờ bản đồ 02 diện tích 115m² (đất ở) tại địa chỉ thôn B, xã C, thành phố Hải Phòng được xác định bởi các điểm từ A1, A2, A3, A4 đến A1 theo sơ đồ kèm theo bản án. Bà L có quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được giao theo hiện trạng sử dụng.

3. Buộc bà Nguyễn Thị L trả tiền công sức bảo quản, giữ gìn quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc D, bà Ngô Thị N là 323.400.000đ (ba trăm hai mươi ba triệu bốn trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị L tự nguyện chịu cả 10.000.000đ chi phí tố tụng (đã nộp).

5. Về án phí:

Buộc bà Nguyễn Thị L phải chịu 16.170.000đ án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0007270 ngày 23/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực A - Hải Phòng). Bà L còn phải nộp số tiền án phí là 15.570.000đ.

Buộc ông Nguyễn Ngọc D và bà Ngô Thị N phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Nguyễn Ngọc D 300.000đ đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BTLU/25E, số 0001481 ngày 21/8/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

6. 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 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, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hải Phòng;
- TAND khu vực 12 - Hải Phòng;
- THADS TP. 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