

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Bản án số: 36/2026/DS-PT

Ngày 29-01-2026

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, kiện đòi
tài sản và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu

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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Giang và ông Bùi Duy Thạch.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Bảo - 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 29 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 333/2025/TLPT-DS, ngày 02 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2026/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 43/2026/QĐPT-DS ngày 21/1/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh **Vũ Đình T**, sinh năm 1985 và chị **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1985; Điều cư trú tại: Số A phố P, khu D, thị trấn G, huyện G, tỉnh Hải Dương (nay là số A P, thôn P, xã G, thành phố Hải Phòng). Điều có mặt.

2. Bị đơn: Chị **Vũ Thị T1**, sinh năm 1988; Nơi cư trú: Số F phố Đ, khu D, thị trấn G, huyện G, tỉnh Hải Dương (nay là Số F phố Đ, thôn P, xã G, thành phố Hải Phòng). Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Chu Thanh N, sinh năm 1969; Nơi cư trú: thôn V, xã P, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. **Công ty cổ phần Đ3**. Đại diện theo ủy quyền: Chi nhánh Công ty cổ phần Đ3 tại Hải Dương; Địa chỉ: Lô C khu đô thị M, đường N, thành phố H, tỉnh

Hải Dương (nay là Lô C khu đô thị M, đường N, phường L, thành phố Hải Phòng). Người đại diện theo pháp luật: Ông Văn Hữu H1 - Giám đốc chi nhánh. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn H2, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số E L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội (Nay là Số E L, phường L, thành phố Hà Nội). Vắng mặt.

3.2. Bà **Phạm Thị X**, 1950; Cư trú tại: Thôn C, xã G, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

3.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Anh **Đỗ Tiến Đ**, sinh năm 1988; Cư trú tại: Số F Đ, khu D, thị trấn G, huyện G, tỉnh Hải Dương (nay là Số F phố Đ, thôn P, xã G, thành phố Hải Phòng). Có mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn anh **Vũ Đình T**, sinh năm 1985 và chị **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1985. Bị đơn: Chị **Vũ Thị T1**, sinh năm 1988. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: anh **Đỗ Tiến Đ**, sinh năm 1988. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Phạm Thị X**, sinh năm 1950.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản ghi lời khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Vũ Đình T và chị Nguyễn Thị H trình bày:

Anh T và chị H là vợ chồng, chị Vũ Thị T1 là em gái của anh T. Năm 2005 anh T đi xuất khẩu lao động tại Hàn Quốc. Từ năm 2010 đến năm 2018 anh chị gửi tiền tiết kiệm để chị Thu G hộ và mua đất. Cụ thể tiền gửi như sau:

Từ năm 2010 đến khoảng tháng 6 năm 2012 thông qua chị M (tên gọi tại Hàn Quốc) ở Việt Nam tên gọi là S, địa chỉ: Làng C, G, G, Hải D gửi về cho chồng là anh T6 và anh T6 trực tiếp gửi tiền cho chị T1 nhiều lần, tổng số tiền là 37.000USD.

Từ tháng 7/2012 đến tháng 4/2018 thông qua chị Trần Thị V, sinh năm 1981, địa chỉ: C đường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương cùng ở Hàn Quốc gửi tiền về cho anh Trần Văn T2 (là em ruột chị V), địa chỉ: B phố B, phường H, thành phố H, tỉnh Hải Dương và anh T2 trực tiếp chuyển tiền cho chị T1, tổng số tiền là 143.000 USD.

Tổng số tiền anh chị gửi về cho bà X và chị T1 là 180.000 USD và sử dụng số tiền này như sau: 67.000 USD (từ 2010 đến đầu năm 2014) nhờ chị T1 gửi vào ngân hàng. Tháng 9/2015, chị T1 gọi điện rủ mua chung một lô đất nên chị H đã gửi về cho chị T1 10.000 USD, như đã thỏa thuận trích 8.000 USD đổi ra tiền việt để chị T1 là thủ tục mua chung lô đất OT6D.86 tại khu đô thị P thành phố H, số tiền còn lại để bà X giữ hộ. Cuối năm 2013 chị T1 đã chủ động nói mua hộ khu đất ở V-TP H, khi nào anh chị về nước sẽ làm thủ tục chuyển nhượng trả lại. Anh chị đã nhiều lần gửi tiền về và nhờ chị T1 đứng tên hợp đồng mua 03 lô đất, thanh

toán từng giai đoạn. Qua điện thoại, chị T1 thông báo đã sử dụng số tiền 840.000.000đ tương đương với 42.000 USD để mua 03 lô đất ký hiệu là OT5D.60, OT5D.61, OT5D.62 tại dự án Khu đô thị P, thành phố H của Công ty cổ phần Đ3 (gọi tắt là Công ty Đ3). Số tiền còn lại, bà X sử dụng và lo cho chị T1 ăn học, kết hôn, xin việc.

Ngoài số tiền gửi về cho chị T1 nói trên, từ năm 2016 đến năm 2018, anh chị còn gửi tiền cho chị T1 qua sổ chứng minh nhân dân ở Ngân hàng B1, số tiền là 40.000 USD.

Tháng 8/2018, chị H về nước và biết việc chị T1 không gửi tiền ngân hàng mà tự ý cho vay 67.000 USD bên ngoài lấy lãi và không lấy lại được tiền. Nên anh chị yêu cầu chị T1 trả lại quyền sử dụng đất và tiền. Ngày 14/01/2019, chị T1 viết Giấy chuyển nhượng, đề ngày 14/01/2019, nội dung là chuyển nhượng 04 lô đất gồm 3 lô đất của anh chị và 1 lô đất mua chung, nhưng thực chất là trả lại 03 lô đất mua hộ và cam kết sẽ có trách nhiệm làm mọi thủ tục, hoàn thiện pháp lý để chuyển trả sang tên cho anh chị. Giá trị lô đất mua chung ký hiệu OT6D.86, các bên thống nhất là 900 triệu đồng, chị T1 đồng ý chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ thửa đất mua chung với giá trị là 450 triệu đồng để trừ vào số tiền 67.000USD nên hiện còn nợ lại 47.435 USD, theo như Giấy biên nhận và cam kết ngày 04/5/2019 do chị T1 viết tay, thừa nhận. Trước đó, chị T1 viết cho anh chị Giấy biên nhận vào ngày 20/3/2019 về nợ số tiền 67.000 USD nhưng nội dung sơ sài và chưa có nội dung trừ số tiền $\frac{1}{2}$ giá trị lô đất mua chung nên ngày 4/5/2019 chị T1 viết Giấy biên nhận và cam kết để thay thế Giấy biên nhận ngày 20/3/2019 và ghi “tất cả các giấy tờ trước đây và sau này đều không có giá trị”.

Tháng 10/2019, anh chị nhận chuyển nhượng thửa đất ở số A P, xã G, thành phố Hải Phòng với giá chuyển nhượng là 1,3 tỷ đồng nhưng nhờ bà Phạm Thị X đứng tên hộ, sau đó bà X sang tên cho chị H vào tháng 11/2019 theo hợp đồng tặng cho. Đầu năm 2020, anh chị xây nhà trên đất và nhờ chị T1 hỗ trợ. Toàn bộ số tiền mua đất, xây nhà là tiền của anh chị. Cụ thể, từ năm 2016 đến năm 2018, anh chị gửi 40.000 USD tương ứng gần 900 triệu đồng qua sổ chứng minh nhân dân của chị T1 ở B1 chi nhánh G1 và nhờ chị T1 gửi sổ tiết kiệm ở ngân hàng. Sau khi chị H về nước đã sử dụng số tiền này và thêm gần 400 triệu đồng để thanh toán 1,3 tỷ đồng mua đất. Đến đầu năm 2020, xây nhà, anh chị đã chuyển nhượng thửa đất số OT6D.86 mà trước đó mua chung với chị T1 được số tiền 1,2 tỷ đồng và vay mượn thêm chị gái Nguyễn Thị H3, anh trai Nguyễn Văn T3 và chị dâu Ngô Thị H4 của chị H khoảng hơn 200 triệu đồng, tổng 1,4 tỷ đồng để thanh toán tiền xây nhà. Hiện vẫn còn tin nhắn của chị H3, anh T3 và chị H4 xác nhận đã chuyển tiền cho chị T1. Chị T1 cho rằng đã bỏ ra 500 triệu đồng để mua đất và 50 triệu đồng để xây nhà cho anh chị là không đúng.

Sổ ghi chép chi tiêu tiền lãi của số tiền 67.000 USD là chị T1 tự lập. Các khoản chi tiêu gia đình, anh chị đều gửi tiền riêng cho chị T1 và không lấy từ tiền lãi của số tiền 67.000 USD vì chị T1 tự ý cho vay ở bên ngoài để lấy lãi cao, anh chị không biết nên không đồng ý trừ số tiền lãi đã chi tiêu việc gia đình vào số tiền 67.000 USD như chị T1 yêu cầu.

Tháng 8/2020, anh T về Việt Nam, sau đó có yêu cầu chị T1 làm thủ tục sang tên hợp đồng của 3 lô đất chị T1 đã mua hộ, mới đầu chị T1 đồng ý và đòi xóa số tiền nợ 47.435 USD nhưng sau thay đổi. Tài liệu chứng minh 3 lô đất OT5D.60, OT5D.61, OT5D.62 của anh chị cùng với số tiền 67.000 USD là các file ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông Phạm Văn H5 (cậu họ) với chị T1, đoạn video hình ảnh giữa bà X với anh T có sự chứng kiến của anh Nguyễn Thúc Đ1 (hàng xóm) do anh T cung cấp và những người làm chứng khác như bà Vũ Thị T4 (chị em cùng cha khác mẹ), ông Phạm Văn T5 (chú ruột bà X) có nội dung chị T1, bà X thừa nhận 03 lô đất và tiền là của anh chị.

Nay, anh T chị H đề nghị Toà án giải quyết: Buộc chị Vũ Thị T1 trả lại cho anh chị 03 lô đất OT5D.60, OT5D.61, OT5D.62 tại dự án khu đô thị P thành phố H của Công ty Đ3 và trả số tiền 47.435 USD quy đổi tỷ giá VNĐ tại thời điểm khởi kiện là 1.216.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật.

Bị đơn chị Vũ Thị T1 trình bày: Đối với yêu cầu của nguyên đơn về đòi 3 lô đất OT5D.60, OT5D.61 và OT5D.62 mua của Công ty Đ3, chị không đồng ý vì đây là tài sản chung của chị và chồng là anh Đỗ Tiến Đ 02 lô và 01 lô của bà Phạm Thị X. Các lô đất này, vợ chồng chị trực tiếp giao dịch và chị là người đại diện đứng tên trong hợp đồng đặt cọc với công ty Đ3. Nguồn tiền mua đất là do vợ chồng chị tích lũy nhiều năm, bà X bỏ ra một phần, vay của người khác và trả dần tiền mua đất. Tổng số tiền thanh toán mua 3 lô đất là 540 triệu đồng trong đó bà X bỏ ra 182 triệu đồng nhờ chị đứng tên hộ, số tiền còn lại là của vợ chồng chị. Hiện 03 lô đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), vẫn dừng lại ở hợp đồng đặt cọc với Công ty.

Năm 2010 đến năm 2014, anh T gửi 37.000 USD và chị H gửi 30.000 USD từ Hàn Quốc về cho chị, tổng là 67.000 USD. Gửi tiền nhiều lần, vừa chuyển qua ngân hàng và gửi trung gian qua người thứ ba, cụ thể từng lần nhận tiền chị không nhớ. Số tiền 67.000 USD, anh T chị H nhờ chị gửi vào ngân hàng nhưng do lãi thấp nên chị cho anh Nguyễn Văn Đ2 và chị Hoàng Thị H6 vay ngoài từ năm 2010 để lấy lãi cao hơn. Nhưng đến nay anh Đ2, chị H6 chưa trả. Số tiền lãi hàng tháng tính đến năm 2016 tổng là 654.400.000đ nhưng chị đã chi tiêu hết theo yêu cầu của anh T, chị H. Còn số tiền gốc 67.000 USD, chị cũng sử dụng hết và còn âm 5.300 USD, cụ thể như sau:

- Hai bên đã thỏa thuận trừ vào tiền chung lô đất kí hiệu OT6D.86 tại Khu đô thị mới phía Nam, thành phố H của Công ty Đ3, giá chuyển nhượng là 1,2 tỷ đồng, mỗi bên là 600 triệu đồng, qui đổi tỷ giá Đô la thời điểm bán là 26.000 USD.

-Diện tích đất vợ chồng anh T đang ở, địa chỉ số A P, khu D, xã G có nguồn gốc là vào tháng 10/2019, vợ chồng anh T nhờ chị và bà X nhận chuyển nhượng với giá 1,3 tỷ đồng. Sau đó bà X sang tên lại cho chị H theo hợp đồng tặng cho. Hiện, GCNQSDĐ đứng tên chị H. Số tiền mua đất, chị H đưa cho chị 800 triệu đồng, còn chị cho vay 500 triệu đồng vào tháng 11/2019 (quy đổi là 22.000 USD) để chị thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến khi làm nhà, chị cho vay thêm 50 triệu đồng vào tháng 2/2020 (quy đổi là 2.000 USD), vì là anh chị em trong gia đình nên không viết giấy và có ai chứng kiến. Thời điểm này anh T vẫn ở Hàn Quốc, chỉ có chị H ở nhà. Tổng số tiền chị bỏ ra mua đất và xây nhà cho vợ chồng anh T là 24.000 USD.

- Thực tế số tiền 67.000 USD được số tiền lãi 654.400.000đ (quy đổi vào tháng 2/2020 là 22.300 USD) sử dụng để chi tiêu cho vợ chồng anh T. Chị đã tự lập sổ ghi chép tiền lãi và chi tiêu chung cho cả gia đình từ năm 2012 đến năm 2016, đã đưa cho vợ chồng anh T sổ gốc. Nay vợ chồng anh T không công nhận số tiền lãi này nên đề nghị trừ vào số tiền 67.000 USD.

Như vậy, tổng số tiền trừ giá trị 1/2 lô đất mua chung, tiền chị bỏ ra mua đất và xây nhà ở A P và tiền lãi tương ứng là 72.300 USD, sau khi đối trừ tiền gốc 67.000 USD thì hiện còn âm 5.300 USD nhưng chị không yêu cầu anh T, chị H trả số tiền này.

Khi biết sự việc chị cho người khác vay 67.000USD không lấy lại được, anh T yêu cầu chị lập Giấy chuyển nhượng ngày 14/01/2019 chuyển nhượng 3 lô đất cho chị H nếu không đòi được số tiền cho vay 67.000 USD. Mục đích viết giấy này chỉ để làm tin về việc chị có trách nhiệm trả số tiền 67.000 USD. Nội dung trong giấy chuyển nhượng là theo ý của anh T gọi điện về ép buộc nên chị đánh máy và ký tên cùng với chị H. Chị không bàn giao các bộ hồ sơ gốc hợp đồng đặt cọc mà do anh T về nước đã tự ý lấy và quản lý. Khi viết giấy chuyển nhượng, chị không bàn bạc, thông báo với bà X và anh Đ nên Giấy chuyển nhượng này không đúng về hình thức và nội dung, đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu. Quan điểm của chị là không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

Bà Phạm Thị X trình bày: Bà là mẹ đẻ của anh T và chị T1. Bà nhất trí với các ý kiến, quan điểm chị T1. Từ trước đến nay, bà làm nông nghiệp, nay già yếu, sống cùng chị T1. Một trong 3 lô đất OT5D.60, OT5D.61 và OT5D.62 của Công ty Đ3 mà anh T đang khởi kiện là của bà 01 lô, 02 lô còn lại là của vợ chồng chị

T1. Nguồn tiền mua đất là 100 triệu đồng trước đó anh T cho bà từ tiền lãi 67.000 USD và 82 triệu đồng tiền tiết kiệm, tổng là 182 triệu đồng. Bà nhờ chị Thu mua 1 lô đất và đứng tên hộ trong hợp đồng đặt cọc. Việc anh T cho bà 100 triệu đồng có vợ chồng anh Vũ Văn S1 ở thôn C, Đ chứng kiến. Năm 2020, anh T muốn lấy lại đất nên trả lại cho bà 100 triệu đồng nhưng bà không đồng ý. Anh T chỉ H chuyển tiền từ Hàn Quốc về cho chị T1 và chi tiêu như thế nào, bà không biết. Khi chị T1 biết Giấy chuyển nhượng đất ngày 14/01/2019 cho chị H trong đó có 01 lô đất của bà, bà không biết. Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh T và xác định Giấy chuyển nhượng ngày 14/1/2019 không có giá trị.

Anh Đỗ Tiến Đ là người có yêu cầu độc lập (chồng chị T1) trình bày: Sự việc anh T gửi tiền từ Hàn Quốc về Việt Nam cho chị T1 như thế nào thì anh không biết. Năm 2012, anh và chị T1 kết hôn. Vào năm 2014, vợ chồng anh trực tiếp giao dịch và đặt cọc với Công ty Đ3 theo hình thức trả dần tiền của 3 lô đất OT5D.60, OT5D.61 và OT5D.62, trong đó có 02 lô là tài sản chung của vợ chồng, 1 lô còn lại là của bà Phạm Thị X nhờ đứng tên hộ. Giá trị mỗi lô đất đã thanh toán khoảng gần 200 triệu đồng. Bà X trả tiền tương ứng với giá trị 01 lô. Nguồn tiền thanh toán 02 lô đất của vợ chồng là do tiết kiệm từ tiền, vàng cưới, vay mượn bạn bè. Các hợp đồng đặt cọc, phiếu nộp tiền liên quan đến 3 lô đất trên với Công ty Đ3 do chị T1 là người đại diện đứng tên, hiện vẫn còn 1 đợt chưa thanh toán để ra GCNQSDĐ. Ngày 14/01/2019, chị T1 viết giấy chuyển nhượng 04 lô đất cho chị H gồm cả lô đất mua chung OT6D.86, anh không biết. Nay, lô đất mua chung, hai bên đồng thuận chuyển nhượng cho người khác và tiền đã giải quyết phân chia nên anh không có ý kiến. 03 lô còn lại, chị T1 tự ý quyết định việc chuyển nhượng cho H, không được sự đồng ý của anh và bà X nên anh có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án tuyên bố Giấy chuyển nhượng này vô hiệu.

Người đại diện của Công ty cổ phần Đ3 trình bày: Công ty cổ phần Đ3 vẫn giữ nguyên các ý kiến, quan điểm đã trình bày tại Công văn số 90/CV-CNTĐ ngày 20/3/2024 mà Công ty đã trả lời cho Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện G, tỉnh Hải Dương (trước sáp nhập) thể hiện: 03 lô đất OT5D.60, OT5D.61 và OT5D.62 tại dự án khu đô thị M, thành phố H do Công ty Đ3 là chủ đầu tư, 03 lô đất này thuộc sở hữu của công ty và đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên công ty. Được sự ủy quyền của chủ đầu tư, Chi nhánh Công ty CP Đ3 đã thực hiện thủ tục đặt cọc 03 lô đất trên với chị T1, hiện chưa bàn giao đất. Giữa Công ty và chị T1 không tranh chấp về hợp đồng đặt cọc. Nếu chị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng, thực hiện nốt nghĩa vụ về thuế, lệ phí trước bạ và các chi phí khác để cấp GCNQSDĐ thì Công ty sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho chị T1. Nếu có căn cứ xác định nguồn tiền mà chị Vũ Thị T1 đặt cọc để nhận chuyển nhượng 03 lô đất trên là do anh Vũ Đình T và

chị Nguyễn Thị H gửi từ Hàn Quốc về cho chị T1, nhờ chị Thu M1 hộ và đứng tên trong hợp đồng đặt cọc thì Công ty sẽ thực hiện hợp đồng theo bản án, quyết định của Tòa án.

*** Người làm chứng:**

Ông Phạm Văn T5 (là chú ruột của bà X) xác nhận: Ông xác định lời khai tại Cơ quan điều tra công an huyện G, tỉnh Hải Dương là hoàn toàn đúng sự thật và vẫn giữ nguyên. Cụ thể: Khoảng cuối năm 2020, chị T1 có gọi điện thoại nhờ ông hòa giải giúp và chính chị T1 thừa nhận với ông là có sự việc 67.000 USD anh T gửi tiền từ Hàn Quốc về chị T1 tự ý cho vay ngoài không đòi được và 03 lô đất ở thành phố H là tiền của anh T gửi về cho T1 và nhờ Thu mua đất hộ.

Ông Nguyễn Thúc Đ1 (là hàng xóm của bà X) xác nhận: Vào khoảng cuối năm 2021 ông có chứng kiến cuộc nói chuyện giữa bà X và anh T tại nhà bà X, nội dung như sau: Anh T có gửi 67.000 USD cho chị T1 và gửi tiền mua 3 lô đất ở thành phố H. Bà X xác nhận như vậy là đúng, là tiền và đất của anh T. Bà và chị T1 không có đồng nào. Anh T yêu cầu bà X bảo chị T1 làm thủ tục sang tên lại 3 lô đất cho anh T nhưng bà X bảo phải sang tên 01 lô đất cho bà X thì bà X mới đồng ý. Ông có khuyên giải nhưng cả hai không nghe. Sau đó, anh T có nói với ông là đã ghi âm cuộc nói chuyện và sau này tại Cơ quan Công an huyện G ông đã được nghe lại, ông xác định đúng nội dung, lời nói của ông, bà X, anh T.

Ông Phạm Văn H5 (là cậu họ của anh T, chị T1) xác nhận: Vào cuối năm 2021, chị T1 gọi điện thoại cho ông. Chị T1 xác nhận 3 lô đất ở KĐT phía Nam, thành phố H là do chị Thu M1 cho anh T. Mặc dù đang đứng tên hợp đồng chị T1 nhưng là tài sản của anh T. Còn số tiền 67.000 USD là do anh T gửi về nhờ chị T1 gửi tiết kiệm nhưng chị T1 tự cho vay, không lấy lại được. Thời điểm này, quan điểm của anh T là chị T1 trả 3 lô đất, còn 67.000 USD cho chị T1 nhưng quan điểm của chị T1 là sẽ trả anh T 3 lô đất nhưng muốn anh T không nhắc đến số tiền 67.000 USD.

Chị Vũ Thị T4 (là em cùng cha khác mẹ với anh T, chị T1) xác nhận: Khoảng tháng 5-6 năm 2014, chị có vay của anh T 5.000 USD, chị T1 là người giao tiền hộ. Đến ngày 10/3/2016, anh T gọi điện từ Hàn Quốc về nói cần tiền để mua 3 lô đất ở V, thành phố H nên ngày 6/4/2016, chị đã trả số tiền vay cho anh T. Chị biết sự việc anh T gửi tiền từ Hàn Quốc về nhờ chị Thu M1 hộ 3 lô đất Viện N1 là do chị T1, bà X nói chuyện và anh T đòi tiền bà để mua đất.

Anh Trần Văn T2 và chị Trần Thị V xác nhận: Anh chị là bên trung gian nhận chuyển tiền của anh T từ Hàn Quốc cho chị Thu nhận tiền ở Việt Nam nhiều lần nhưng do thời gian đã lâu nên không nhớ chuyển bao nhiêu tiền, có sổ ghi chép kèm theo.

Anh Phạm Văn T6 xác nhận: Năm 2014, chị T1, anh Đ có vay của anh 50 triệu đồng để mua đất, đến năm 2017 đã trả tiền.

Anh Vũ Quang S2 (là cháu của bà X) xác nhận: Vào năm 2020, bà X và anh T đến nhà ông mục đích là anh T cho bà X 100 triệu đồng nhưng gửi ông giữ hộ.

Khi bà X đếm tiền và chuẩn bị đưa cho ông thì anh T bảo cho bà X 100 triệu đồng thì bà X trả lại anh lô đất ở Viện nhi H8. Bà X không đồng ý, trả lại tiền cho anh T. Anh T cầm tiền và hai mẹ con đi về.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng đã quyết định.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Vũ Đình T và chị Nguyễn Thị H. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Tiến Đ. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng) ngày 14/01/2019 vô hiệu.

- Xác định anh Vũ Đình T và chị Nguyễn Thị H có quyền tiếp tục thực hiện 02 hợp đồng đặt cọc số 30.OT5Đ/HĐ.ĐC/TĐ và số 31.OT5Đ/HĐ.ĐC/TĐ, đều ngày 29/11/2014 của 2 lô đất, ký hiệu OT5D.60 và OT5D.61, tại dự án Khu đô thị M, thành phố H (phân khu 2) thuộc địa bàn xã L, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng) thay cho chị Vũ Thị T1 với Công ty cổ phần Đ3.

Chị Vũ Thị T1 có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc số 32.OT5Đ/HĐ.ĐC/TĐ, ngày 29/11/2014 của lô đất ký hiệu OT5D.62, tại dự án Khu đô thị M, thành phố H (phân khu 2) thuộc địa bàn xã L, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng) với Công ty cổ phần Đ3.

Anh T, chị H, chị T1 và Công ty cổ phần Đ3 hoàn tất các thủ tục pháp lý về ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng/chứng thực, nộp thuế VAT và các khoản phí liên quan để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo như đã thỏa thuận.

- Buộc chị Vũ Thị T1 trả cho anh Vũ Đình T và chị Nguyễn Thị H số tiền là 1.194.840.000đ (*Một tỷ, một trăm chín mươi bốn triệu, tám trăm bốn mươi nghìn đồng*).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án, lãi suất chậm trả, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 03/10/2025 chị Vũ Thị T1 kháng cáo bản án với nội dung đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Đình T đối với 03 lô đất ký hiệu OT5D.60; OT5D.61; OT5D.62 tại dự án khu đô thị M là do chị T1 đứng tên hộ anh T. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T với nội dung buộc chị T1 phải trả 47.000USD, đề nghị được đối trừ 150.000.000đ vào số tiền bán nhà và 50.000.000đ tiền mặt mà đó chị T1 sử dụng tiền này vào việc làm nhà cho anh T. Trừ 500.000.000đ chị T1 bỏ ra để mua lô đất số 16 P, thôn P, xã G cho anh T. Đề nghị được chấp nhận nội dung ghi trong sổ ghi chép do chị T1 nộp cho Tòa án. Tuyên giấy chuyển nhượng lập ngày 14/1/2029 vô hiệu.

Ngày 03/10/2025 anh Đỗ Tiến Đ kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Đình T đối với 03 lô đất ký hiệu OT5D.60; OT5D.61; OT5D.62 tại dự án khu đô thị M là do chị T1

đứng tên hộ anh T. Đối với số tiền chị Thu N2 nợ với anh T nếu có thì là nợ riêng của chị T1.

Ngày 03/10/2025 bà Phạm Thị X kháng cáo bản án, đề nghị cấp phúc thẩm xác định một trong ba lô đất là tiền của bà X bỏ ra mua nên là người có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng một trong ba lô đất ký hiệu OT5D.60; OT5D.61; OT5D.62 và đề nghị miễn tiền án phí.

Ngày 03/10/2025 anh Vũ Đình T, chị Nguyễn Thị H kháng cáo bản án, cho rằng cấp sơ thẩm xác định công sức cho chị T1 là đúng nhưng tính bằng giá trị 01 lô đất là quá nhiều và trả bằng hiện vật là không phù hợp. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án, trả công sức cho chị T1 10% giá trị lô đất và trả bằng tiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị T1 gửi các tài liệu liên quan đến việc giao dịch, mua bán vật liệu, các giấy xác nhận của người làm chứng xác định việc bà X nuôi dưỡng anh T, xác nhận việc anh T chửi bới xúc phạm bà X, các bản sao lập sổ tiết kiệm tại ngân hàng, ghi chép các chi phí làm nhà của anh T.... Chị T1 và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị T1 đề nghị giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Bà X, anh Đ, anh T, chị H đề nghị giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của chị T1, anh T, chị H, anh Đ, bà X, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Về án phí: Miễn án phí đối với bà X. Chị T1, anh Đ, anh T, chị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được xem xét tại phiên tòa. Ý kiến của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng và đã được tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Các đương sự kháng cáo trong thời hạn quy định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Việc tham gia phiên tòa của những người được Tòa án triệu tập: Các đương sự kháng cáo đều có mặt. Người đại diện hợp pháp của công ty Đ3, một số người làm chứng vắng mặt lần thứ hai. Do vậy, HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của các đương sự về việc xác định 03 lô đất ký hiệu OT5D.60; OT5D.61; OT5D.62 tại dự án khu đô thị M thành phố H là tài sản thuộc quyền sở hữu của ai? HĐXX xét thấy:

[2.1] Năm 2005, anh T đi lao động ở Hàn quốc và gửi tiền USD về Việt Nam cho chị T1 từ năm 2010. Từ năm 2012 đến năm 2018, chị H và anh T cùng gửi tiền về cho chị T1. Ngày 29/11/2014 có giao dịch đặt cọc chuyển nhượng 03

lô đất OT5D.60, OT5D.61, OT5D.62 (gọi tắt là 03 lô đất ở H8) giữa chị T1 và Công ty Đ3 thể hiện dưới các hợp đồng đặt cọc, phiếu thu và giấy cam kết nhận chuyển nhượng. Đến tháng 8/2018, chị H về nước. Ngày 14/01/2019, chị T1 lập Giấy chuyển nhượng, chuyển nhượng toàn bộ 4 lô đất kèm theo 04 bộ hồ sơ hợp đồng (trong đó có 01 lô đất mua chung không có tranh chấp) cho chị H. Ngày 20/3/2019, chị T1 viết Giấy biên nhận, nội dung xác nhận về nợ số tiền 67.000 USD của anh T, chị H. Ngày 4/5/2019, chị T1 viết Giấy biên nhận và cam kết, có nội dung chị T1 tự ý cho bên ngoài vay 67.000 USD không đòi lại được nên hứa trong vòng 03 năm sẽ trả số tiền 47.437 USD sau khi trừ giá trị thửa đất mua chung. Ngày 18/02/2020, chị T1 chuyển nhượng giúp anh T chị H lô đất mua chung cho ông Phạm Văn T6, được số tiền 1,2 tỷ đồng. Tháng 10/2019, chị H anh T nhận chuyển nhượng thửa đất ở số A P của ông N3, bà B nhưng hợp đồng nhận chuyển nhượng bà Phạm Thị X đứng tên sau đó làm thủ tục tặng cho, sang tên lại cho chị H vào tháng 11/2019. Đầu năm 2020, vợ chồng anh T xây nhà trên đất và nhờ chị T1 hỗ trợ. Căn cứ hồ sơ liên quan đến 03 lô đất, ký hiệu OT5D.60, OT5D.61, OT5D.62 ở V- Hải Dương do các đương sự cung cấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CS 133369, số vào sổ cấp GCN: CT00748, do UBND tỉnh H (nay là UBND thành phố H) cấp ngày 24/6/2020, chủ sử dụng đất là Công ty cổ phần Đ3 (bìa tổng); Giấy ủy quyền số 286/UQ-TĐ ngày 10/4/2014 của Tổng giám đốc công ty cho Giám đốc chi nhánh tại Hải Dương được ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án; 03 hợp đồng đặt cọc số 30.OT5Đ/HĐ.ĐC/TĐ, số 31.OT5Đ/HĐ.ĐC/TĐ và số 32.OT5Đ/HĐ.ĐC/TĐ đều ngày 29/11/2014 giữa bên nhận đặt cọc là Chi nhánh Công ty cổ phần Đ3 tại Hải Dương, với bên đặt cọc là Nguyễn Thị T7; 03 phiếu thu tiền do Vũ Thị T1 nộp, mỗi phiếu tương ứng với mỗi lô đất là 145.800.000đ, đều ngày 29/11/2014; 03 phiếu thu tiền do Vũ Thị T1 nộp, mỗi phiếu tương ứng với mỗi lô đất là 36.450.000đ; 03 Cam kết nhận chuyển nhượng đất, đứng tên Nguyễn Thị T7, đều đề ngày 18/6/2016 và 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng dự thảo, có đóng dấu treo của công ty). Như vậy, chủ sử dụng hợp pháp của 3 lô đất đang tranh chấp là Công ty cổ phần Đ3. Chị Nguyễn Thị T7 là người đứng tên trên hợp đồng với tư cách là bên đặt cọc, để thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 03 lô đất, diện tích mỗi lô là 67,5m², đơn giá là 2.700.000đ/m², giá chuyển nhượng của một lô đất là 182.250.000đ, đã thanh toán đủ tiền cho bên chuyển nhượng theo giá trị của hợp đồng. Hiện, các bên chưa thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng/chứng thực, chưa nộp thuế VAT, lệ phí trước bạ và phí khác để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với các thửa đất.

[2.2] Căn cứ lời khai của chị T7 và những người làm chứng ông Trần Văn T2 và bà Trần Thị V, có cơ sở xác định trong thời gian anh T và chị H lao động ở Hàn Quốc có sự việc anh T, chị H gửi tiền USD về cho chị T7. Số tiền anh T, chị H gửi từ Hàn Quốc về cho chị T7, hiện các bên chưa thống nhất. Tuy nhiên, ngày 14/01/2019 chị T7 đồng ý trả lại 03 lô đất và bàn giao toàn bộ hồ sơ hợp đồng gốc của các thửa đất cho anh T, chị H. Tài liệu chứng minh là bản gốc Giấy chuyển nhượng ngày 14/01/2024 do chị T7 soạn thảo đánh máy, có chữ ký của chị H, chị T7 và 03 bộ hồ sơ gốc nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án, nội dung chuyển nhượng đất nhưng không thể hiện giá chuyển nhượng và việc thanh toán. Tại giai đoạn điều tra của Công an huyện G, anh T cung cấp 02 tập tin video ghi lại hình ảnh nói chuyện giữa bà X và anh T có sự chứng kiến của ông Nguyễn Thúc Đ1, về nội dung bà X xác nhận 03 lô đất và số tiền 67.000 USD đều là của anh T; chị T7 và bà X không có đồng nào; và cung cấp 01 file ghi âm là cuộc nói chuyện điện thoại giữa chị T7 với ông H5, có nội dung chị T7 xác nhận 03 lô đất là do chị Thu M1 cho anh T, mặc dù chị T7 đứng tên trong hợp đồng nhưng là tài sản của anh T. Kết luận số **5987/KL-KTHS** ngày 25/10/2023 của V1- Bộ C kết luận: File ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông H5 và chị T7 là giọng nói của chị T7; video cuộc nói chuyện giữa anh T, bà X, anh Đ1 không bị cắt ghép. Lời khai của ông Phạm Văn T5, ông Phạm Duy H7, bà Vũ Thị T4, ông Nguyễn Thúc Đ1 là những người làm chứng trong vụ án đều xác nhận có sự việc vào năm 2021, chị T7 và bà X xác nhận với mọi người 03 lô đất trên là do chị Thu M1 cho anh T, mặc dù chị T7 đứng tên trong hợp đồng nhưng là tài sản của anh T. Mặt khác, số tiền thanh toán đặt cọc 03 lô đất ở thời điểm ngày 29/11/2014 là 437.400.000đ. Năm 2012, chị T7 và anh Đ kết hôn. Chị T7 là cán bộ văn thư của UBND huyện G, anh Đ là công an thị trấn G. Bà X già yếu, không có thu nhập. Với điều kiện hoàn cảnh, công việc, thu nhập của chị T7, anh Đ, bà X thì không có căn cứ chứng minh nguồn tiền nhận chuyển nhượng 03 lô đất là của chị T7, anh Đ và bà X.

[2.3] Chị T7 cho rằng việc viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bị anh T ép buộc, đe dọa, HĐXX xét thấy: Theo như bị đơn thừa nhận, cuối năm 2019 và năm 2020 chị T7 vẫn đứng ra mua đất và xây nhà ở địa chỉ số A P giúp anh T chị H, điều đó chứng minh thời điểm này quan hệ giữa các bên chưa có mâu thuẫn. Chị T7 soạn thảo văn bản và ký Giấy chuyển nhượng vào ngày 14/01/2019 là hoàn toàn tự nguyện, anh T chưa về Việt Nam nên không có căn cứ chứng minh chị T7 bị anh T ép buộc, đe dọa lập và ký giấy chuyển nhượng; cũng không có căn cứ chứng minh việc lập Giấy chuyển nhượng ngày 14/01/2019 để trừ 3 lô đất OT5D.60, OT5D.61, OT5D.62 vào số tiền 67.000 USD hay là để bảo đảm chị T7 có trách nhiệm trả số tiền 67.000 USD như chị T7 trình bày tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm.

[2.4] Như vậy, căn cứ các chứng cứ là Giấy chuyển nhượng đất ngày 14/01/2019, các file ghi âm, video, lời khai của những người làm chứng ông T5, ông H7, bà T4, ông Đ1, lời khai của những người đã nhận tiền và chuyển tiền từ anh T gửi về cho chị T7 và hồ sơ gốc liên quan đến 03 thửa đất đang tranh chấp hiện do nguyên đơn đang quản lý. Cấp sơ thẩm xác định: Anh T, chị H chuyển tiền USD về cho chị T7 và nhờ chị Thu N2 chuyển nhượng và đứng tên hộ 03 lô đất. Bà X và chị T7 không đóng góp tiền để mua đất. Do chị T7 đứng tên trong hợp đồng đặt cọc nên ngày 14/01/2019 lập giấy chuyển nhượng nhưng thực chất là chị T7 đồng ý trả lại 03 lô đất và bàn giao hồ sơ gốc cho anh T, chị H là có căn cứ. Nên xác định 03 lô đất OT5D.60, OT5D.61, OT5D.62 là tài sản của anh T, chị H. Hiện bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng đất theo hợp đồng nhưng chưa ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng/chứng thực, chưa nộp thuế, phí để làm thủ tục đăng ký sang tên; Công ty Đ3 không tranh chấp về các hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng và vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do yêu cầu đòi 03 lô đất của nguyên đơn được chấp nhận nên anh T, chị H được quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc của 03 lô đất, ký hiệu OT5D.60, OT5D.61; OT5D.62 với Công ty Đ3; các bên có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục pháp lý ký hợp đồng chuyển nhượng, nộp thuế, phí liên quan để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Từ phân tích trên, HĐXX không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của chị T7, anh Đ, bà X.

[3] Xét kháng cáo của anh T, chị H về tính công sức cho chị T7: HĐXX xét thấy. Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện 3 lô đất theo hiện trạng có diện tích như các bên đặt cọc chuyển nhượng, hiện chưa có công trình xây dựng, tài sản gắn liền với đất. Kết quả định giá tài sản, mỗi lô đất có giá trị là 28 triệu đồng/m². Hiện 03 lô đất, Công ty Đ3 chưa bàn giao cho người nhận chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và thanh toán tiền chuyển nhượng đất, chị T7 chưa được bàn giao các thửa đất và không có công sức tôn tạo, cải tạo làm tăng giá trị các thửa đất. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xem xét công sức tìm kiếm và ký giao dịch đặt cọc chuyển nhượng các thửa đất của chị T7 tương ứng với giá trị 01 lô đất và trả bằng hiện vật là chưa phù hợp. Do vậy, cần chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của anh T, chị H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng trích trả công sức cho chị T7 bằng $\frac{1}{2}$ giá trị 01 thửa đất và buộc anh T, chị H thanh toán bằng tiền cho chị T7 với số tiền là 945.000.000đ là phù hợp thực tế.

[4] Đối với nội dung kháng cáo của chị T7 về số tiền buộc phải trả anh T là 47.000 USD, HĐXX xét thấy:

[4.1] Tại Giấy biên nhận và cam kết đề ngày 04/5/2019 chị T7 thừa nhận là mình tự viết và ký nhận. Số tiền 67.000 USD, chị T7 tự ý cho bên ngoài vay lấy lãi mà không hỏi ý kiến anh T chị H, nay không đòi được, nên nhận nợ với số tiền

47.435 USD sau khi trừ giá trị thửa đất mua chung kí hiệu OTD6D.86 trị giá 900 triệu đồng, chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ giá trị thửa đất này của chị T7 coi như trả cho anh T số tiền 450 triệu đồng tương ứng với 19.565USD. Tại Giấy biên nhận, bản đánh máy, đề ngày 20/3/2019 của chị T7, xác nhận về nợ số tiền 67.000 USD nên có căn cứ chứng minh ngày 04/5/2019, chị T7 viết Giấy biên nhận và cam kết để thay thế Giấy biên nhận ngày 20/3/2019 như đúng Phần ghi chú trong giấy này thể hiện là “tất cả các giấy tờ trước đây và sau này đều không có giá trị”. Chị T7 cho rằng giá thửa đất mua chung ở thời điểm chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T6 vào ngày 18/2/2020 là 1,2 tỷ đồng nên chia đôi mỗi bên 600 triệu đồng và trừ số tiền này vào số tiền 67.000 USD là không có căn cứ chấp nhận. Vì theo Giấy biên nhận và cam kết lập ở thời điểm ngày 04/5/2019, chị T7 đã thống nhất về giá thửa đất OTD6D.86 là 900 triệu đồng và đồng ý chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ giá trị thửa đất cho anh T, chị H, tương ứng với số tiền 450 triệu đồng, để trừ vào số tiền nợ 67.000 USD. Do hợp đồng vẫn đứng tên chị T7 nên ngày 18/2/2020, chị T7 chuyển nhượng thửa đất giúp anh T, chị H cho ông T6. Đây là sự tự nguyện của chị T7 và không trái pháp luật. Nay anh T, chị H không đồng ý tính lại theo giá chuyển nhượng thửa đất mua chung là 1,2 tỷ đồng nên yêu cầu của chị T7 trừ 600 triệu đồng vào số tiền nợ là không được chấp nhận.

[4.2] Về nguồn tiền mua đất và xây nhà ở số A P HĐXX xét thấy: Căn cứ sao kê các sổ tiết kiệm mà chị H gửi ở B1 ở thời điểm nhận chuyển nhượng đất, tổng là 1.067.840.000đ; các tin nhắn về việc chuyển tiền của chị gái, anh trai và chị dâu của chị H tổng 210 triệu đồng vào tài khoản của chị T7, phù hợp với sao kê tài khoản của chị T7 tại ngân hàng N4 chi nhánh G1; và số tiền 1,2 tỷ đồng chuyển nhượng lô đất mua chung mà các bên thừa nhận để thanh toán chi phí xây nhà 3 tầng. Chị T7 cho rằng chị T7 cho anh T, chị H vay 500 triệu đồng mua đất và 50 triệu đồng xây nhà nhưng không xuất trình được căn cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[4.3] Sau khi chị T7 cho vợ chồng anh Đ2, chị H6 vay 67.000 USD của anh T, chị H không đòi được. Nay, anh T, chị H không thừa nhận các khoản tiền mà chị Thu chi T8 ghi chép trong sổ được lấy từ tiền lãi của số tiền 67.000 USD, vì thực tế các khoản chi tiêu gia đình, anh chị đều gửi tiền riêng cho chị T7. Căn cứ Giấy biên nhận và cam kết đề ngày 04/5/2019, chị T7 đã thừa nhận số tiền 67.000 USD chị T7 tự ý cho vay ngoài để lấy lãi, không được sự đồng ý của chị H, anh T. Do đó, có căn cứ xác định anh T, chị H không biết có số tiền lãi của số tiền 67.000 USD mà chị T7 đã cho anh Đ2, chị H6 vay. Sổ ghi chép chi tiêu của số tiền lãi là do chị T7 tự lập, anh T chị H không biết. Do đó không có căn cứ chấp nhận số tiền lãi 654.400.000đ (quy đổi vào tháng 2/2020 là 22.300 USD) đã sử dụng để chi tiêu cho vợ chồng anh T để trừ vào khoản nợ 67.000 USD.

[4.4] Từ phân tích trên, xét thấy, việc nguyên đơn gửi số tiền 67.000 USD cho bị đơn là quan hệ gửi giữ tài sản, không có thù lao. Giấy biên nhận và cam kết

đề ngày 04/5/2019 có nội dung chị T7 thừa nhận nghĩa vụ còn nợ số tiền 47.435 USD. Giấy này do chị T7 tự viết tay, trên cơ sở tự nguyện và nội dung không trái pháp luật. Cấp sơ thẩm buộc chị T7 phải trả anh T, chị H số tiền 47.435 USD là có căn cứ, theo bảng giá niêm yết công khai trên cổng thông tin điện tử Ngân hàng N5, tại thời điểm xét xử ngày 22/9/2025, tỷ giá 01 USD = 25.189 VNĐ, số tiền 47.435 USD tương ứng với 1.194.840.000 VNĐ. Tại cấp phúc thẩm chị T7 xuất trình các tài liệu, chứng cứ là bản sao sổ ghi chép, các xác nhận của người làm chứng... Tuy nhiên không có tài liệu nào mới làm thay đổi bản chất vụ án, không có chứng cứ nào mới làm căn cứ chứng minh yêu cầu của chị T7 là có căn cứ. Do vậy, HĐXX không chấp nhận nội dung kháng cáo của chị T7 về việc đối trừ số tiền trên.

[4.5] Từ những nhận định và tài liệu chứng cứ đã phân tích ở trên, HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 sửa bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng.

[5] Trong vụ án này, chị T7 còn kháng cáo đề nghị T9 giấy chuyển nhượng lập ngày 14/1/2029 vô hiệu. Với nội dung này HĐXX xét thấy: Như đã phân tích ở trên, xác định 03 lô đất là do chị Thu M1 hộ cho anh T và chị H, không phải là của chị T7, anh Đ và bà X. Ngày 14/01/2019, chị T7 lập giấy chuyển nhượng nhưng thực chất là trả lại 03 lô đất cho anh T, chị T7, không có việc chuyển nhượng đất trên thực tế. Do đó, cấp sơ thẩm đã Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng) ngày 14/01/2019 vô hiệu là có căn cứ pháp luật.

[6] Về án phí sơ thẩm dân sự: Do sửa án sơ thẩm nên HĐXX tính lại án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Cụ thể:

- Chị T7 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được toà án chấp nhận (1.194.840.000đ), số tiền án phí cụ thể được tính như sau: **36.000.000đ + (394.840.000đ x 3%) = 47.845.000đ.**

- Anh T và chị H phải chịu án phí phúc thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện không được toà án chấp nhận (945.000.000đ), số tiền án phí cụ thể được tính như sau: **36.000.000đ + (145.000.000đ x 3%) = 40.350.000đ** và án phí dân sự phúc thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được toà án chấp nhận (**300.000đ**). Tổng số án phí dân sự sơ thẩm anh T và chị H phải chịu là: **40.650.000đ.**

[7] Về án phí phúc thẩm dân sự: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho các đương sự tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[8] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309, Điều 147, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 26, Điều 27 và Điều 29 của 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.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của chị Vũ Thị T1, anh Đỗ Tiến Đ, bà Phạm Thị X.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Vũ Đình T và chị Nguyễn Thị H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng, V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”

3. Căn cứ các Điều 3, 116, 117, 166, 554, 556, 557, 559 Bộ luật dân sự.

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Vũ Đình T và chị Nguyễn Thị H.

3.2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Tiến Đ.

3.3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng) ngày 14/01/2019 vô hiệu.

4. Xác định anh Vũ Đình T và chị Nguyễn Thị H có quyền tiếp tục thực hiện 03 hợp đồng đặt cọc số 30.OT5Đ/HĐ.ĐC/TĐ; số 31.OT5Đ/HĐ.ĐC/TĐ; 32.OT5Đ/HĐ.ĐC/TĐ đều ngày 29/11/2014 của 3 lô đất, ký hiệu OT5D.60; OT5D.61 và OT5D.62 tại dự án Khu đô thị M, thành phố H (phân khu 2) thuộc địa bàn xã L, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng) thay cho chị Vũ Thị T1 với Công ty cổ phần Đ3.

Anh T, chị H và Công ty cổ phần Đ3 hoàn tất các thủ tục pháp lý về ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng/chứng thực, nộp thuế VAT và các khoản phí liên quan để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo như đã thỏa thuận.

5. Về nghĩa vụ phải thanh toán:

5.1. Buộc anh Vũ Đình T, chị Nguyễn Thị H phải trả công sức cho chị Vũ Thị T1 số tiền **945.000.000 (Chín trăm bốn mươi lăm triệu) đồng**.

5.2. Buộc chị Vũ Thị T1 phải trả cho anh Vũ Đình T và chị Nguyễn Thị H số tiền là **1.194.840.000 (Một tỷ, một trăm chín mươi bốn triệu, tám trăm bốn mươi nghìn) đồng**.

5.3. Đối trừ với số tiền trên, buộc chị Vũ Thị T1 phải trả cho anh Vũ Đình T và chị Nguyễn Thị H số tiền là **249.840.000 (Hai trăm bốn mươi chín triệu tám**

trăm bốn mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không thi hành số 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 khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Chị Vũ Thị T1 phải chịu **47.845.000 (Bốn mươi bảy triệu tám trăm bốn mươi lăm nghìn) đồng** án phí dân sự sơ thẩm.

6.2. Anh Đỗ Tiến Đ được nhận lại số tiền 300.000đ án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000161 ngày 15/7/2025 tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 - Hải Phòng.

6.3. Anh Vũ Đình T và chị Nguyễn Thị H phải chịu 40.350.000đ án phí dân sự có giá ngạch và 300.000đ án phí dân sự không có giá ngạch tổng án phí dân sự phải nộp là **40.650.000 (Bốn mươi triệu sáu trăm năm mươi nghìn) đồng**, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà anh Vũ Đình T và chị Nguyễn Thị H đã nộp là 24.240.000đ và 24.000.000đ lần lượt theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006055 và số 0006055 đều ngày 24/7/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 - Hải Phòng) anh Vũ Đình T và chị Nguyễn Thị H được nhận lại số tiền **7.590.000 (Bảy triệu năm trăm chín mươi nghìn) đồng**.

7. Về án phí phúc thẩm: Anh Vũ Đình T, chị Nguyễn Thị H, chị Vũ Thị T1, anh Đỗ Tiến Đ, bà Phạm Thị X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

7.1. Trả lại cho chị Vũ Thị T1 số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003170 ngày 09/10/2025 nộp tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Hải Phòng.

7.2. Trả lại cho anh Đỗ Tiến Đ số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003168 ngày 09/10/2025 nộp tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Hải Phòng.

7.3. Trả lại cho anh Vũ Đình T, chị Nguyễn Thị H, số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003163 ngày 07/10/2025 nộp tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Hải Phòng.

8. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp quyết định 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, 7A và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- THADS TP Hải Phòng;
- Phòng GD,KT,TT&THA
TAND TP Hải Phòng;
- TAND khu vực 8 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 8 - Hải Phòng;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Nguyễn Minh Tân