

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: 178/2025/DS-PT
Ngày: 30-12-2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất nông
nghiệp.

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: Bà Bùi Thị Thúy Hà

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Trường

Ông Trần Hữu Hiệu

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Xuân Chính, 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 30 tháng 12 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 249/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2025 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hải Phòng có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 219/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 212/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B; nơi cư trú: Tổ dân phố I (L), phường L, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang T, Luật sư Công ty L3, Đoàn Luật sư thành phố H; có mặt.

- Bị đơn: Ông Lê Văn Y; nơi cư trú: Tổ dân phố I (L), phường L, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Trần Thành T1 và chị Hà Thị Phương L; nơi cư trú: Tổ dân phố A (L), phường L, thành phố Hải Phòng; anh T1 có mặt, chị L vắng mặt.

- Người kháng cáo: Ông Lê Văn Y là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, nguyên đơn trình bày:

Ngày 10 tháng 09 năm 2019, bà B có nhận chuyển nhượng diện tích 197m² đất nông nghiệp từ chị Trần Thị L1, sinh năm 1982, thường trú tại: Số C C, phường A, quận L, thành phố Hải Phòng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp nói trên được bà B và chị L1 lập thành văn bản có sự làm chứng của ông Nguyễn Tiến C là trưởng thôn 10, xã L, huyện T, thành phố Hải Phòng (nay là phường L, thành phố Hải Phòng) và bà Phạm Thị M là Bí thư chi bộ thôn.

Nguồn gốc của diện tích đất nông nghiệp nêu trên cụ thể như sau: Năm 2011, ông Nguyễn Văn T2, nơi cư trú: Đ, xã L, huyện T, thành phố Hải Phòng (nay là phường L, thành phố Hải Phòng) đã chuyển nhượng diện tích 197m² đất nông nghiệp là một phần thuộc thửa đất số: 1644, tờ bản đồ số: 01, có diện tích 1224m², tại xứ đồng Đ, thôn I, xã L, huyện T, thành phố Hải Phòng cho bà Trần Thị L1 theo “Giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp” ngày 11/11/2011, được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận ngày 17/11/2011.

Vị trí của diện tích 197m² đất nông nghiệp nêu trên cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp thửa ruộng nhà ông T2;
- Phía Tây giáp thửa ruộng nhà ông T3;
- Phía Nam giáp đường liên xã;
- Phía Bắc giáp thửa ruộng nhà ông Đ.

Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích 197m² đất nông nghiệp nêu trên (năm 2019) đến nay, bà B đã ký hợp đồng dịch vụ nông nghiệp với Hợp tác xã S (cũ) và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất nông nghiệp với nhà nước và địa phương.

Do anh Trần Thành T1 (có vợ là chị Hà Thị Phương L) là người quen ở cùng xã, có hoàn cảnh khó khăn nên bà B có cho anh T1 mượn diện tích 197m² đất nông nghiệp nêu trên để sử dụng.

Đến tháng 02 năm 2023, bà B phát hiện ông Lê Văn Y đang sử dụng diện tích 197m² đất nông nghiệp mà không có sự đồng ý của bà B. Bà B đã nhiều lần yêu cầu ông Y chấm dứt hành vi sử dụng trái phép diện tích 197m² đất nông nghiệp nêu trên và hoàn trả lại thửa đất cho bà B nhưng ông Y không thực hiện hoàn trả.

Ngày 31 tháng 08 năm 2024, bà B đã mời Văn phòng T7 có địa chỉ tại số C đường M (Số C Miếu H), phường D, quận L, thành phố Hải Phòng lập Vi Bằng ghi nhận lại việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa bà và chị Trần Thị L1. Tại vi bằng này bà L1 đã khẳng định chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với diện tích 197m² thuộc thửa đất số 1644, tờ bản đồ số 01 có địa chỉ tại xứ đồng Đ, xã L, huyện T, thành phố Hải Phòng (nay là phường L, thành phố Hải Phòng).

Qua hai buổi làm việc ngày 21 tháng 09 năm 2023 và ngày 12 tháng 10 năm 2023 tại Ủy ban nhân dân xã L, bà được biết, anh Trần Thành T1 đã chuyển nhượng diện tích 197m² đất nông nghiệp nêu trên cho ông Lê Văn Y với giá trị là 250.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm năm mươi triệu đồng) theo “Giấy chuyển nhượng đất 03” viết tay ghi ngày 03 tháng 05 năm 2020. Như vậy, anh Trần Thành T1 đã có ý định chiếm đoạt và mang bán diện tích 197m² đất nông nghiệp cho ông Lê Văn Y.

Nay bà Nguyễn Thị B khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết những nội dung như sau:

Công nhận giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 10 tháng 9 năm 2019 giữa bà Nguyễn Thị B và bà Trần Thị L1 là hợp pháp.

Công nhận quyền sử dụng diện tích đất nông nghiệp 197m², thuộc thửa đất số 1644, tờ bản đồ số 01, xứ Đ, xã L, thành phố T, thành phố Hải Phòng (nay là phường L, thành phố Hải Phòng) thuộc quyền quản lý sử dụng của bà Nguyễn Thị B.

Buộc ông Lê Văn Y phải trả lại cho bà Nguyễn Thị B quyền sử dụng diện tích đất nông nghiệp 197m², thuộc thửa đất số 1644, tờ bản đồ số 01, xứ Đ, xã L, thành phố T, thành phố Hải Phòng (nay là phường L, thành phố Hải Phòng) hiện nay ông Lê Văn Y đang sử dụng.

Buộc ông Lê Văn Y phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp trả lại nguyên hiện trạng ban đầu theo quy định của pháp luật.

Ngoài những yêu cầu nói trên bà Nguyễn Thị B không yêu cầu nội dung nào khác.

- *Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, bị đơn trình bày:*

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B với lý do: Ông Y và bà Nguyễn Thị B là thông gia (con trai ông Y lấy con gái bà B) nên đã nói chuyện với bà B là mượn Sổ bìa đỏ thửa đất bà B đang ở để làm thủ tục vay Ngân hàng lấy tiền mua diện tích đất nông nghiệp là 197m² thuộc thửa đất số 1644, tờ bản đồ số 01, xứ Đ, xã L (nay là phường L), thành phố Hải Phòng của bà Trần Thị L1 để mua diện tích đất này hộ cho anh Trần Thành T1 (vợ chị Hà Thị Phương L) vì thời điểm đó ông Y và vợ chồng anh T1, chị L không có tiền khi hỏi mượn bà B đồng ý cho mượn bìa đỏ, sau khi mượn xong thì ông Y gọi anh cán bộ Ngân hàng tên T4 (Ngân hàng N – Chi nhánh N1) để làm thủ tục vay Ngân hàng số tiền là 100.000.000 đồng, sau khi vay xong thì bà B cho vay thêm tiền mặt là 10.000.000 đồng và ông Y cho vợ chồng anh T1 vay thêm số tiền là 10.000.000 đồng nữa (sau đó một thời gian thì bà B đã trả cho ông Y số tiền 10.000.000 đồng) như vậy xác định là vợ chồng anh T1, chị L nợ bà B số tiền là 120.000.000 đồng. Khi bà B cho mượn bìa đỏ vay Ngân hàng mua đất nông nghiệp của bà L1 có nói là khi mua đất phải đứng tên bà B thì bà B mới cho mượn bìa đỏ để vay Ngân hàng để tránh tình trạng sau này vợ chồng anh T1 không trả tiền thì bà B lấy đất. Sau khi hai bên thống nhất thì bà Nguyễn Thị B đứng ra làm thủ tục mua bán, chuyển

nhượng đất với bà Trần Thị L1 vào ngày 10 tháng 9 năm 2019. Sau khi mua bán xong thì vợ chồng anh T1, chị L đến sử dụng đất và đổ đất, xây tường bao xung quanh, xây nhà vệ sinh tạm và 02 phòng ở, bắn mái tôn. Việc vợ chồng anh T1 đến sử dụng đất và xây dựng công trình trên đất bà B và ông Y đều đến giúp. Khi vợ chồng anh T1, bỏ tiền xây dựng công trình trên đất nông nghiệp thì thợ xây do vợ chồng anh Trung trực T5 thuê bỏ tiền trả công thợ, tiền mua nguyên vật liệu do vợ chồng anh T1 bỏ ra trả hết.

Sau khi mua bán đất xong vợ chồng anh T1, chị L sử dụng đất và bà B yêu cầu vợ chồng anh T1, chị L phải trả tiền số tiền là 120.000.000 đồng. Đến ngày 03 tháng 5 năm 2020 vợ chồng anh T1, chị L đã trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 120.000.000 đồng hai bên có viết giấy giao nhận tiền.

Nguồn tiền vợ chồng anh T1, chị L trả cho bà B là tiền của ông Lê Văn Y cho vợ chồng anh T1 là con nhận mượn sau khi mượn thì vợ chồng anh T1, chị L phải bàn giao đất cho ông Lê Văn Y sử dụng từ tháng 5 năm 2020 đến nay khi ông Y quản lý, sử dụng thì do năm 2024 có bão hỏng mái tôn nên ông Y có bỏ tiền sửa chữa và cho mẹ đẻ ông Y (cụ Nguyễn Thị B1) trông nom và ăn ở trên đất từ đó.

Kể từ năm 2019 vợ chồng anh T1 sử dụng cho đến năm 2020 hai bên không có tranh chấp gì. Cho đến năm 2023 thì xảy ra tranh chấp do con trai ông Y (con rể bà B) ham chơi nợ nần nên ông Y có làm thủ tục cầm cố cho bà dì (em gái vợ) tên Lê Thị Thúy H (lấy chồng bên Quảng Ninh) để vay số tiền là 400.000.000 đồng và đưa tiền này cho con dâu Vũ Thị T6 (con gái bà B) để hai vợ chồng đi trả nợ lúc đó bà B sợ mất đất nên mới làm âm lên thuê máy cày, máy xúc phá bỏ tài sản trên đất lúc đó ông Y và vợ chồng anh T1 không có ai ở nhà, khi ông Y biết thì làm đơn tố cáo công an xã L (nay là phường L) giải quyết và đã hoà giải hai bên dừng lại và bà B tiếp tục làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã L (nay là phường L) giải quyết tranh chấp 02 lần nhưng không có kết quả, bà B đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án.

Từ những lý do trên ông Lê Văn Y, anh Trần Thành T1 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết công nhận diện tích đất 197m² thuộc thửa đất số 1644, tờ bản đồ số 01, xứ Đ, xã L (nay là phường L), thành phố Hải Phòng là của vợ chồng anh Trần Thành T1 và chị Hà Thị Phương L.

Ông Lê Văn Y, anh Trần Thành T1 thống nhất, trình bày bổ sung: Lý do khi hai bên viết Giấy giao nhận tiền ngày 03 tháng 5 năm 2020 không viết rõ nội dung là trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 120.000.000 đồng là tiền nhờ đứng ra mua bán, chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp 197m² thuộc thửa đất số 1644, tờ bản đồ số 01, xứ Đ, xã L, thành phố T, thành phố Hải Phòng (nay là phường L, thành phố Hải Phòng) của bà Trần Thị L1 là do mối quan hệ gia đình người nhà nên không viết rõ nay đề nghị Tòa án xem xét. Sự việc tranh chấp này bà B đã làm đơn tố cáo Công an huyện T xem xét giải quyết và Công an đã có thông báo trả lời đơn thư tố cáo của bà B nay đề nghị Tòa án xem xét.

Anh T1 không đồng ý với ý kiến trình bày của bà B trên thực tế vợ chồng anh không có quan hệ gì với bà B (mà thông qua ông Y mới biết bà B) và trên thực tế vợ chồng không vay bà B số tiền 120.000.000 đồng mà chỉ nhờ bà B vay Ngân hàng để mua đất và sau đó đã trả bà B đầy đủ số tiền nói trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hải Phòng đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B:

1. Công nhận giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 10/9/2019 giữa bà Nguyễn Thị B và bà Trần Thị L1 là hợp pháp và bà Nguyễn Thị B được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng diện tích đất nông nghiệp 197m², thuộc thửa đất số 1644, tờ bản đồ số 01, xứ Đ, xã L (nay là phường L), thành phố Hải Phòng.

2. Buộc ông Lê Văn Y phải trả lại cho bà Nguyễn Thị B quyền sử dụng diện tích đất nông nghiệp 197m², thuộc thửa đất số 1644, tờ bản đồ số 01, xứ Đ, xã L (nay là phường L), thành phố Hải Phòng hiện nay ông Lê Văn Y đang quản lý, sử dụng.

3. Không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất nông nghiệp 197m², thuộc thửa đất số 1644, tờ bản đồ số 01, xứ Đ, xã L (nay là phường L), thành phố Hải Phòng thuộc quyền quản lý sử dụng sử dụng của bà Nguyễn Thị B.

4. Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Lê Văn Y phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp trả lại nguyên hiện trạng ban đầu theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 15 tháng 9 năm 2025, ông Lê Văn Y có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hải Phòng, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng giải quyết lại toàn bộ vụ án, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày: Bà là người nhận chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp 197m² từ bà Trần Thị L1, thể hiện tại Giấy chuyển nhượng ngày 10 tháng 9 năm 2019. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà đã cho vợ chồng anh T1 mượn làm nhôm kính. Đến năm 2023 thấy ông Y sử dụng và xây dựng công trình trên đất. Khoản tiền 120.000.000 đồng anh T1 trả bà là tiền anh T1 mượn trước đó. Bà Trần Thị L1 là người bán đất cho bà B cũng khẳng định bà là người bán đất cho bà B thông qua ông Y giới thiệu, bà trực tiếp ký vào giấy chuyển nhượng đất, bà B là người trực tiếp giao tiền. Bà Nguyễn Thị L2 là người giúp việc cho nhà bà Trần Thị L1 cũng xác nhận bà B giao tiền cho bà L1, do bà Trần Thị L1 bận việc nên bà Nguyễn Thị L2 đã dẫn bà B, ông Y đi xin chữ ký của Trưởng thôn và Bí thư chi bộ. Ông Y cho

rằng có giấy chuyển nhượng ngày 15 tháng 9 năm 2019 là không có căn cứ. Tại cấp sơ thẩm, ông Y khai chị L đang ở Trung Quốc, song tại phiên tòa, anh T1 khai không biết chị L đang ở đâu. Các tài liệu chứng cứ không thể hiện việc chị L có liên quan đến giao dịch chuyển nhượng diện tích đất nêu trên. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Y, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn trình bày: Anh Trần Thành T1 và vợ là chị Hà Thị Phương L là con nhận của ông có nhờ ông đứng ra mua diện tích đất nông nghiệp 197m² của bà Trần Thị L1. Ngày 15 tháng 9 năm 2019, ông và bà B có đến nhà bà Trần Thị L1, tại nhà bà Trần Thị L1 có cả người giúp việc là bà Nguyễn Thị L2, hai bên đã viết giấy chuyển nhượng đất, giấy chuyển nhượng có chữ ký của ông, bà B, bà Trần Thị L1, bà Nguyễn Thị L2, giấy này bà B đã hủy đi. Nguồn tiền mua đất là nhờ bà B cầm sổ đỏ của bà B để vay ngân hàng 100.000.000 đồng, bà B cho vay thêm 10.000.000 đồng, ông đưa 10.000.000 đồng (sau đó bà B đã trả cho ông). Khi mua, bà B nói phải để bà B đứng tên trên hợp đồng mua bán, nên ông đã đồng ý. Sau này số tiền 120.000.000 đồng anh T1 đã trả cho bà B. Ông khẳng định diện tích đất này là của vợ chồng anh T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Thành T1 trình bày: Vợ chồng anh có nhờ ông Y đứng ra mua diện tích đất nông nghiệp 197m² của bà Trần Thị L1, nhưng không có văn bản nhờ mua đất, việc để bà B đứng tên hộ trên giấy chuyển nhượng cũng không có giấy tờ gì. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên, anh có xây dựng công trình trên đất, vợ chồng anh quản lý sử dụng khoảng 02 năm thì để cho bố nuôi là ông Y sử dụng. Vợ anh hiện nay đang ở đâu anh không biết, khoản tiền 120.000.000 là khoản tiền của riêng anh trả cho bà B là khoản tiền nhờ bà B vay ngân hàng để mua đất, do sơ suất không ghi trả nợ tiền mua đất. Việc vay tiền của bà B anh đã trả lãi cho bà B tổng cộng là 5.000.000 đồng, nhưng không có giấy tờ gì. Anh khẳng định diện tích đất nêu trên là của vợ chồng anh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Lê Văn Y, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sau khi tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

- *Về tố tụng:*

[1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lê Văn Y trả lại diện tích đất nông nghiệp tại xã L (nay là phường L), thành phố Hải Phòng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “tranh chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp” là có căn cứ. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 về sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự...; Điều 3 Nghị Quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực;..., vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hải Phòng. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo. Xét kháng cáo của bị đơn là trong thời hạn quy định của pháp luật, nên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

- *Về nội dung:* Xét kháng cáo của bị đơn:

[2] Về nguồn gốc đất: Theo tài liệu xác minh tại địa phương thể hiện: Tại sổ địa chính đất nông nghiệp do UBND xã quản lý thể hiện số thứ tự 271 số thửa 1644 tờ bản đồ số 01 tên chủ sử dụng là ông Trần Văn Đ1, diện tích 1224m², mục đích đất trồng cây hàng năm. Hiện UBND xã chưa lập hồ sơ chuyển nhượng từ ông Trần Văn Đ1 sang ông Nguyễn Văn T2 và trong hồ sơ địa chính không cập nhật chỉnh lý biến động sang tên đối với ông Nguyễn Văn T2. Các đương sự có liên quan ông Trần Văn Đ1, ông Nguyễn Văn T2 đều không có tranh chấp gì về diện tích đất này.

[3] Tại giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp đề ngày 11 tháng 11 năm 2011 thể hiện ông Nguyễn Văn T2 đã chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp nói trên cho bà Trần Thị L1 giấy chuyển nhượng có xác nhận của người làm chứng Đội trưởng sản xuất; trưởng thôn 10, xã L (nay là xã V) và xác nhận của UBND xã L ngày 17 tháng 11 năm 2011.

[4] Xét việc chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 10 tháng 9 năm 2019 giữa bà Nguyễn Thị B và bà Trần Thị L1:

[4.1] Tài liệu do các đương sự cung cấp thể hiện có 01 Giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 10 tháng 9 năm 2019, nội dung thể hiện: Gia đình bà Trần Thị L1 có thửa đất nông nghiệp giao theo quy định 03, diện tích là 197m² số thửa 1644, tờ bản đồ số 01 tại xứ đồng Đàm xã. Nay gia đình bà L1 không có nhu cầu sử dụng nên thống nhất chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị B. Hướng Đông giáp thửa ruộng nhà ông T2, hướng Tây giáp thửa ruộng nhà ông T3, hướng Nam giáp đường liên xã, hướng Bắc giáp thửa ruộng nhà ông Đ. Kể từ ngày 10 tháng 9 năm 2019, gia đình bà Nguyễn Thị B được quyền sử dụng 197m² ở thửa đất trên và có nghĩa vụ đóng góp các khoản với Nhà nước. Giấy chuyển

nhượng nêu trên có chữ ký của bà L1, bà B, chữ ký của trưởng thôn ông Nguyễn Tiến C và chữ ký bà Phạm Thị M Bí thư chi bộ.

[4.2] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B khẳng định bà là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà L1, sau đó cho anh T1 mượn sử dụng. Tuy nhiên, anh T1 đã tự ý cho ông Y sử dụng và tiến hành xây dựng một số tài sản trên đất.

[4.3] Bị đơn ông Lê Văn Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Thành T1 thống nhất trình bày rằng việc hợp đồng chuyển nhượng đứng tên bà B là anh T1 vay tiền của bà B để nhận chuyển nhượng đất, và bà B yêu cầu phải đứng tên trên giấy tờ. Tuy nhiên, ông Y và anh T1 không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh việc vay tiền bà B là để mua đất cho vợ chồng anh T1, và việc nhờ bà B đứng tên trên giấy chuyển nhượng đất.

[4.4] Bà Trần Thị L1 là người chuyển nhượng đất khẳng định chỉ chuyển nhượng cho nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B và nhận tiền từ bà B chứ không nhận của ai khác. Như vậy, căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có đủ căn cứ xác định bà Nguyễn Thị B là người nhận chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp 197m² nêu trên từ bà Trần Thị L1. Việc ông Y và anh T1 cho rằng nhờ bà B chỉ đứng tên hộ là không có căn cứ.

[5] Đối với khoản tiền 120.000.000 đồng anh T1 trả cho bà B theo Giấy giao nhận tiền ngày 03 tháng 5 năm 2020: Anh T1 khẳng định đây là tiền trả lại cho bà B liên quan đến việc nhờ bà đứng ra mua đất, nhưng như phân tích tại Mục [4.3], không có cơ sở xác định việc anh T1 nhờ bà B đứng tên trên giấy chuyển nhượng đất. Trong Giấy giao nhận tiền ngày 03 tháng 5 năm 2020 giữa anh T1 và bà B không ghi rõ nội dung khoản tiền tiền trả cho bà B là trả tiền vay để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, không có căn cứ chấp nhận lời trình bày này của ông Y và anh T1.

[6] Từ các phân tích nêu trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, các nội dung tuyên trong phần “Quyết định” của Bản án sơ thẩm có sự mâu thuẫn: Tại Mục 1 phần Quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên: “*1. Công nhận giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 10/9/2019 giữa bà Nguyễn Thị B và bà Trần Thị L1 là hợp pháp và bà Nguyễn Thị B được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng diện tích đất nông nghiệp 197m², thuộc thửa đất số 1644, tờ bản đồ số 01, xứ Đ, xã L (nay là phường L), thành phố Hải Phòng*”. Tuy nhiên, tại Mục 3 lại tuyên: “*3. Không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất nông nghiệp 197m², thuộc thửa đất số 1644, tờ bản đồ số 01, xứ Đ, xã L (nay là phường L), thành phố Hải Phòng thuộc quyền quản lý sử dụng sử dụng của bà Nguyễn Thị B*”. Việc cấp sơ thẩm tuyên như trên là mâu thuẫn, gây khó khăn cho việc thi hành án, do đó cần sửa lại cách tuyên của Bản án sơ thẩm cho phù hợp với quy định của pháp luật.

[7] Về đương sự: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã bổ sung chị Hà Thị Phương L tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm, bị đơn là ông Y trình bày: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Hà Thị Phương L đang ở Trung Quốc. Xét, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc tổng đạt trực tiếp văn bản tố tụng cho chồng chị Hà Thị Phương L là anh Trần Thành T1 tại nơi cư trú của chị L theo đúng quy định. Từ ngày 01 tháng 7 năm 2025, thực hiện việc thay đổi thẩm quyền xét xử thì các vụ án có yếu tố nước ngoài đều thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án khu vực, nên việc chị L có ở Trung Quốc hay không cũng không làm thay đổi thẩm quyền xét xử. Mặt khác, ngoài lời khai của ông Y cũng không có tài liệu, chứng cứ khác thể hiện chị L đã đi Trung Quốc và việc giải quyết vụ án của cấp sơ thẩm cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của chị L, về nội dung giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm đã đảm bảo, nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chỉ sửa Bản án sơ thẩm như phân tích tại Mục [6].

[8] Từ các phân tích nêu trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Quốc hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016: Do Bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 271, Điều 273; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 221, Điều 223 Bộ luật Dân sự; Điều 3; Điều 129 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 9, Điều 31, khoản 3 Điều 178, Điều 182 và Điều 218 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Lê Văn Y; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hải Phòng:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B:

- Công nhận giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 10/9/2019 giữa bà Nguyễn Thị B và bà Trần Thị L1;

- Buộc ông Lê Văn Y phải trả lại cho bà Nguyễn Thị B quyền sử dụng diện tích đất nông nghiệp 197m², thuộc thửa đất số 1644, tờ bản đồ số 01, xứ Đ, xã L (nay là phường L), thành phố Hải Phòng hiện nay ông Lê Văn Y đang quản lý, sử dụng.

- Buộc ông Lê Văn Y phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp trả lại nguyên hiện trạng ban đầu theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Lê Văn Y phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị B 6.250.000 đồng số tiền tạm ứng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010240, ngày 05/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng (nay là Phòng thi hành án Khu vực 1 – Hải Phòng).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Lê Văn Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp được trừ vào tiền án phí dân sự sơ thẩm ông Y phải chịu, theo Biên lai thu tiền số 0002820 ngày 01 tháng 10 năm 2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng, ông Lê Văn Y đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền thi hành án: Trường hợp bản án, 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 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND khu vực 1-Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 1-Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Bùi Thị Thúy Hà

CÁC THẨM PHÁN

Nguyễn Văn Dương Đặng Minh Hạnh

**THẨM PHÁN
CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Bùi Thị Thúy Hà

