

Bản án số: 110/2026/DS-PT

Ngày 31-3-2026

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và  
tranh chấp đất đai

**NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Hữu Trường

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Anh Tuyết

Bà Bùi Thị Thu Hằng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Văn Đức – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng:** Ông Trịnh Văn Thảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 314/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp đất đai.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 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 03/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2026 và Thông báo mở lại phiên tòa số 84/TB-TA ngày 25 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Phạm Văn C, sinh năm 1970; địa chỉ: Số nhà A phố T, phường L, thành phố Hải Phòng, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn C: Bà Đoàn Thị Kiều T – Luật sư Công ty L6 thuộc đoàn luật sư thành phố H, có mặt.

**- Bị đơn:**

+ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn M, xã M, thành phố Hải Phòng, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1997; địa chỉ: CH01, T7 Tòa B Ô, Khu đô thị N, phường P, thành phố Hà Nội, vắng mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị H: Ông Nguyễn Văn Đ và ông Đặng Ngọc D – Luật sư Công ty L7 thuộc đoàn luật sư thành phố H; ông Đ có mặt, ông D vắng mặt.

+ Bà Hoàng Thị Đ1, sinh năm 1975; địa chỉ: Khu đô thị G, xã M, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị Đ1: Văn phòng L8. Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị D1 – Trưởng Văn phòng, có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn C, xã M, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Ông Lê Hữu L, sinh năm 1983; địa chỉ: thôn L, xã C, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Hữu L: Văn phòng Luật sư Tâm Á. Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị D1 – Trưởng Văn phòng, có mặt.

+ Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1976; địa chỉ: P E, phường Đ, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1973; địa chỉ: Số nhà A, phường L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T3: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1970; địa chỉ: Số nhà A phố T, phường L, thành phố Hải Phòng; có mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã M, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phạm Văn C và bị đơn là bà Nguyễn Thị H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện; bản tự khai; biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phạm Văn C, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 trình bày:*

Thửa đất số 98/17, tờ bản đồ 13 diện tích 85m<sup>2</sup> tại đường L đi thôn M thuộc xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương (nay là xã M, thành phố Hải Phòng) ông nhận chuyển nhượng lại từ ông Nguyễn Đức Đ2, bà Nguyễn Thị H, thửa đất đó trước đây có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị T1 trúng đấu giá quyền sử dụng đất với UBND xã T. Sau khi trúng đấu giá, bà T1 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế theo quy định của nhà nước. Năm 2009 do không có nhu cầu sử dụng đất bà T1 đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà H, ông Đ2 (ông Đ2 đã chết vào năm 2022) có sự chứng kiến của đại diện cơ sở thôn là ông Nguyễn Thế V (ông V làm trưởng thôn thời điểm năm 2009 - đã chết). Đến năm 2010 vợ chồng bà H, ông Đình chuyển N lại cho ông thửa đất trên với giá chuyển nhượng là 220.000.000đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có thiết lập “Giấy biên nhận bán

thầu đất ở” vào ngày 29/9/2010 tại nhà ông Đ2, bà H ở thôn M, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương do ông Đinh trực T4 viết. Nội dung thể hiện: Do không có nhu cầu sử dụng thửa đất nên ông Đinh bà H2 chuyển nhượng cho ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị T3 với số tiền 220.000.000đồng mà hai bên đã thỏa thuận trước và đã nhận tiền đặt cọc 40.000.000đồng. Trước khi ký hai bên đều hoàn toàn tự nguyện thiện chí không bên nào bị ép buộc, đe dọa đã được đọc lại toàn bộ nội dung. Nội dung “Giấy biên nhận bán thầu đất ở” không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Việc lập “Giấy biên nhận bán thầu đất ở” có sự chứng kiến của bà Phạm Thị B, tuy nhiên đến thời điểm hiện tại không xác định được địa chỉ của bà B ở đâu. Quá trình thực hiện việc chuyển nhượng thì ông đã thanh toán đủ số tiền 220.000.000đồng cho ông Đinh bà H2 mà hai bên đã thỏa thuận. Khi nhận chuyển nhượng trên đất không có tài sản, công trình gì, không lập biên bản bàn giao đất, không có cán bộ địa phương chứng kiến mà hai bên trực tiếp đến thửa đất nhận chuyển nhượng, ông Đinh chỉ vị trí thửa đất cho ông chiều ngang 5m, chiều sâu 17m. Sau đó bà H2 ông Đinh bàn G diện tích đất, các giấy tờ liên quan đến thửa đất gồm: 02 tờ giấy biên nhận tiền của UBND xã T (có đóng dấu đỏ góc bên trái); 06 Biên lai thu thuế nhà đất; 01 Giấy xác nhận của Cơ sở thôn M vào ngày 05/7/2024; 01 Giấy xin chuyển nhượng đất ở; 01 Giấy biên nhận bán thầu đất ở. Khi nhận chuyển nhượng đất ông không biết thửa đất này bà T1 đã chuyển nhượng cho ông T2 vào ngày 20/6/2007 trước thời điểm chuyển nhượng cho ông Đ2, bà H2. Sau khi nhận chuyển nhượng thì hàng năm ông là người nộp thuế nhưng vẫn lấy tên bà T1. Đầu năm 2011, ông yêu cầu ông Đ2, bà H2 liên lạc với bà T1 đến UBND xã T để làm thủ tục chuyển nhượng đất nhưng bà T1 toàn trốn tránh và tìm mọi lý do không muốn làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho ông nữa. Năm 2011 gia đình ông xây lán để cho vợ chồng bà H2 ông Đinh L1 chỗ để máy trộn bê tông thì đại diện chính quyền xã T xuống thửa đất yêu cầu ông dừng việc xây dựng, bởi vì thửa đất trên đang có tranh chấp. Đến ngày 13/3/2024 ông được biết thửa đất ông nhận chuyển nhượng của ông Đinh bà H2 đã được bà Hoàng Thị Đ1 xây nhà và sử dụng. Hiện nay thửa đất vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông làm đơn khởi kiện và đề nghị Tòa án giải quyết: Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Nguyễn Đức Đ2, bà Nguyễn Thị H được thiết lập ngày 29/9/2010 có hiệu lực pháp luật; yêu cầu bà Hoàng Thị Đ1 phải trả lại quyền sử dụng đất diện tích 85m<sup>2</sup> và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả lại hiện trạng thửa đất cho gia đình ông.

- Về kết quả xem xét thẩm định, định giá tài sản: Nhất trí, không có ý kiến gì.

- Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản mà ông đã nộp 7.700.000đồng. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại bản tự khai; biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị H, người đại diện theo ủy quyền của bà H; người bảo vệ quyền và nghĩa vụ của bị đơn bà H trình bày:*

Bà và ông Nguyễn Đức Đình L2 thủ tục đăng ký kết hôn vào năm 1997 và sinh được hai người con là Nguyễn Đức T5, Nguyễn Thị Ngọc L3. Năm 2022 ông Đình C1, trước khi chết ông Đ2 có để lại di chúc về thừa đất mà gia đình bà đang sinh sống, trong di chúc không thể hiện thừa đất đã chuyển nhượng cho ông C đang có tranh chấp tại Tòa án.

Nguồn gốc thừa đất số 98/17, tờ bản đồ 13 diện tích 85m<sup>2</sup> tại đường L đi thôn M thuộc xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương (nay là xã M, thành phố Hải Phòng) do bà Nguyễn Thị T1 trúng đấu giá của UBND xã T vào năm 2004. Sau khi trúng đấu giá do không có nhu cầu sử dụng đất bà T1 chuyển nhượng lại thừa đất trên cho vợ chồng bà (là Nguyễn Thị H và Nguyễn Đức Đ2 - ông Đình C1 vào năm 2022) với giá chuyển nhượng 180.000.000đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có lập “Giấy xin chuyển nhượng đất ở” vào ngày 02/8/2009 được lập tại nhà bà ở thôn M, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương (nay là thôn M, xã M, thành phố Hải Phòng) có sự chứng kiến của đại diện cơ sở thôn là ông Nguyễn Thế V (ông V làm trưởng thôn thời điểm năm 2009 - đã chết). Các bên được ký trên tinh thần minh mẫn tỉnh táo, không bị ai ép buộc và nội dung “Giấy xin chuyển nhượng đất ở” thể hiện đúng ý chí của các bên. Bà, ông Đ2 đã bàn giao đủ số tiền 180.000.000đồng cho bà T1, đồng thời bà T1 bàn giao cho vợ chồng bà đầy đủ các giấy tờ mua bán đấu giá với UBND xã T. Trong “Giấy xin chuyển nhượng đất ở” lập ngày 02/8/2009 không thể hiện tên, chữ ký của bà là do lúc lập giấy tờ bà có mặt, chứng kiến nhưng sau đó đi làm nên không thể hiện chữ ký. Đến năm 2010 vợ chồng bà chuyển nhượng cho ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị T3 với số tiền 220.000.000đồng và hai bên đã thanh toán tiền, đồng thời bàn giao đất cho nhau. Khi chuyển nhượng hai bên có thiết lập “Giấy biên nhận bán thầu đất ở” vào ngày 29/9/2010 và ông Đ2 là người trực tiếp viết tại nhà bà có sự chứng kiến bà Phạm Thị B. Giấy biên nhận thể hiện đúng ý chí của các bên, trước khi ký các bên đều đã được đọc lại toàn bộ nội dung. Sau đó vợ chồng bà bàn giao các giấy tờ liên quan đến thừa đất cho ông C gồm: 02 tờ giấy biên nhận tiền của UBND xã T (có đóng dấu đỏ góc bên trái); 06 Biên lai thu thuế nhà, đất; 01 Giấy xác nhận của Cơ sở thôn M vào ngày 05/7/2024; 01 Giấy xin chuyển nhượng đất ở; 01 Giấy biên nhận bán thầu đất và bàn giao diện tích đất nhưng không lập biên bản bàn giao, không mời đại diện chính quyền địa phương chứng kiến mà tự hai bên ra thừa đất để chỉ mốc giới cho nhau. Sau khi mua đất do ông C ở xa nên những lần đóng thuế đất thì bà là người đóng hộ ông C được một vài năm. Trước khi chuyển nhượng đất, vợ chồng bà không biết việc bà T1 đã chuyển nhượng thừa đất này cho ông T2 vào ngày 20/6/2007. Hợp đồng chuyển nhượng đất từ vợ chồng bà sang cho ông C đến nay chưa được thực hiện, bởi vì khi chuyển nhượng vợ chồng bà và ông C thống nhất sẽ chuyển nhượng trực tiếp từ bà T1 sang cho ông C không qua vợ chồng bà, ông C liên lạc điện thoại cho bà T1 để hẹn ra

UBND xã T làm thủ tục chuyển nhượng đất thì bà T1, ông Đinh C2 đến UBND xã T nhưng không biết vì lý do gì mà không làm được thủ tục chuyển nhượng đất và bà T1 hẹn hôm sau để thủ tục chuyển nhượng nhưng bà T1 trốn tránh tìm mọi lý do chặn điện thoại để không muốn làm thủ tục chuyển nhượng cho ông C nữa. Sau khi mua được đất ông C xây lán cho vợ chồng bà mượn để máy trộn bê tông thì UBND xã không đồng ý cho xây và yêu cầu ông C dừng lại việc xây dựng vì thửa đất đang có tranh chấp. Hiện nay thửa đất số 98/17 bà Hoàng Thị Đ1, ông Lê Hữu L đã xây nhà kiên cố đang sử dụng. Nay nguyên đơn ông C làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và vợ chồng bà được thiết lập ngày 29/9/2010 có hiệu lực pháp luật; yêu cầu bà Đ1 phải trả lại quyền sử dụng đất diện tích 85m<sup>2</sup> và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả lại hiện trạng thửa đất cho ông C thì bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Về kết quả xem xét thẩm định, định giá tài sản: Bà nhất trí, không có ý kiến gì.

- Về chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

*Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Hoàng Thị Đ1, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hữu L trình bày:*

Thửa đất số 98/17, tờ bản đồ 13 diện tích 85m<sup>2</sup> tại đường L đi thôn M thuộc xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương (nay là xã M, thành phố Hải Phòng) vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T2. Nguồn gốc thửa đất này là do bà Nguyễn Thị T1 trúng đấu giá của UBND xã T vào năm 2004. Do không có nhu cầu sử dụng đất vào ngày 20/6/2007, bà T1 chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông T2. Đến năm 2019, ông T2 chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà và vợ chồng bà sử dụng thửa đất từ khi chuyển nhượng đến nay không có tranh chấp với các hộ gia đình xung quanh. Trước khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T2, vợ chồng bà có tìm hiểu nguồn gốc thửa đất và ông T2 có cho bà xem bản gốc “Đơn đề nghị chuyển nhượng đất ở” vào ngày 20/6/2007 giữa bà T1 (bên chuyển nhượng) và ông T2 (bên nhận chuyển nhượng) đã được UBND xã T (ông Vũ Minh Q - Chủ tịch UBND xã T) xác nhận ký, đóng dấu UBND xã vào “Đơn đề nghị chuyển nhượng đất ở” và thấy thửa đất hợp pháp nên hai bên đã tiến hành giao dịch chuyển nhượng đất cho nhau vào ngày 28/5/2019. Việc chuyển nhượng đất hai bên có thiết lập Hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã T vào ngày 28/5/2019. Nội dung hợp đồng ghi rõ thửa đất chuyển nhượng là thửa đất số 98/17, tờ bản đồ 13 diện tích 85m<sup>2</sup> địa chỉ thửa đất tại thôn M, xã T với giá chuyển nhượng 50.000.000đồng và được đại diện UBND xã T chứng thực vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2019 theo số 26 quyền 01.TP/CC-SCT/HĐGD. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng các bên đều có tinh thần minh mẫn, tinh táo hoàn toàn tự nguyện chuyển nhượng cho nhau, không bị

ai việc ép buộc thể hiện ý chí tự nguyện của các bên. Hợp đồng chuyển nhượng do ông T2 là người soạn thảo dựa trên sự thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng giữa vợ chồng bà với ông T2, sau đó hai bên đến UBND xã để ký vào Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Tại UBND xã, khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng thì ông T2 bàn giao bản gốc “Đơn đề nghị chuyển nhượng đất ở ngày 20/6/2007” giữa ông T2 và bà T1 có xác nhận đóng dấu của UBND xã T; bản sao chứng thực 02 Giấy biên nhận trúng thầu đất của bà T1 với UBND xã cho vợ chồng bà. Việc ông T2 có bản sao chứng thực 02 Giấy biên nhận này ở đâu thì vợ chồng bà không biết. Ông T2 không bàn giao bản gốc 02 Giấy nộp tiền mà trước đó bà T1 trúng đấu giá đất với UBND xã, bởi vì vợ chồng bà xác định ông T2 bà T1 đã được UBND xã T xác nhận vào “Đơn đề nghị chuyển nhượng đất ở ngày 20/6/2007” là đã hợp pháp theo quy định pháp luật có giá trị pháp lý cao nhất. Ngay ban đầu khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất bà T1 đã phải nộp đầy đủ tiền cho UBND xã quy định của người trúng đấu giá, sau đó bà T1 mới làm thủ tục chuyển nhượng được cho ông T2 thông qua “Đơn đề nghị chuyển nhượng đất ở ngày 20/6/2007”. Do vậy ông T2 không yêu cầu bà T1 đưa bản gốc 02 Giấy nộp tiền trúng thầu đất. Sau khi thống nhất thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho nhau xong thì vợ chồng bà cùng với ông T2, cán bộ địa chính xã xuống trực tiếp thửa đất để lập biên bản bàn giao vị trí mốc giới, các cạnh xung quanh thửa đất chiều dài 17m, chiều rộng 5m. Biên bản bàn giao đất được lập thành 01 bản duy nhất do vợ chồng bà là người giữ, tuy nhiên quá trình chuyển nhà nên vợ chồng bà đã làm mất biên bản bàn giao đất nên không còn để cung cấp cho Tòa án. Trong Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất mà vợ chồng bà giữ một bản thì bà thấy phần địa chỉ của người chuyển nhượng thửa đất, bản đồ, địa chỉ thửa đất có sai nên bà đã ra UBND xã để yêu cầu chỉnh sửa lại cho phù hợp đúng địa chỉ của người chuyển nhượng thửa đất, bản đồ, địa chỉ thửa đất để tránh trường hợp khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSD đất sẽ không trùng khớp nhau nên UBND xã đã đóng dấu quốc huy của UBND lên chỗ bà yêu cầu sửa lại, việc UBND xã có sửa vào bản mà UBND xã lưu hay không thì bà không biết. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được UBND xã T chứng thực có tên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T2, bà Vũ Thị N1 (bà N1 là vợ ông T2) và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng bà không thể hiện chữ ký của bà N1 bởi vì thửa đất này là tài sản riêng của ông T2 nhận chuyển nhượng vào năm 2007 trước thời kỳ hôn nhân, hơn nữa bà N1 đã có giấy ủy quyền cho ông T2 nên trong hợp đồng không có chữ ký, chữ viết của bà N1. Hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000đồng nhưng trên thực tế vợ chồng bà đã phải thanh toán số tiền 650.000.000đồng, việc ghi trong hợp đồng số tiền 50.000.000đồng để nhằm mục đích giảm nghĩa vụ nộp thuế. Vợ chồng bà đã bàn giao cho ông T2 đủ số tiền hai bên thỏa thuận, ông T2 nhận tiền đồng thời là người viết giấy nhận tiền cho vợ chồng bà. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất năm 2019 thì gia đình bà chưa sử dụng thửa đất này mà gia đình bà sinh sống đang ở thửa đất khác, địa chỉ khác nên không biết phải nộp thuế đất phi nông nghiệp, bản thân bà nghĩ thửa đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất thì trong quá trình làm thủ tục để cấp

Giấy chứng nhận QSD đất thì cơ quan Nhà nước sẽ thu truy thu số tiền nộp thuế từ khi nhận chuyển nhượng đến khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Đến năm 2024 gia đình bà xây dựng nhà trên thửa đất và sử dụng ổn định không có tranh chấp mốc giới với các hộ gia đình xung quanh. Hiện nay thửa đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bởi vì vợ chồng bà không có nhà, đi làm xa thỉnh thoảng mới về, hơn nữa ông T2 bận công việc nên chưa sắp xếp được thời gian để ký cho vợ chồng ông bà thủ tục sang tên chuyển nhượng. Nay nguyên đơn ông C đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông Đ2, bà H được thiết lập ngày 29/9/2010 có hiệu lực pháp luật; yêu cầu bà phải trả lại quyền sử dụng đất diện tích 85m<sup>2</sup> và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả lại cho ông C thì vợ chồng bà không chấp nhận.

Ngày 06/6/2025 bà làm đơn khởi kiện phản tố đối với yêu cầu của nguyên đơn ông C: Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T1 với ông T2 ngày 20/6/2007 có hiệu lực và công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T2 với vợ chồng bà ngày 28/5/2019 có hiệu lực. Đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng thửa đất giữa bà T1 với bà H, ông Đ2 vì giấy chuyển nhượng này lập ngày 02/8/2009 không có xác nhận của UBND xã, không ghi rõ thửa đất, diện tích. Giấy chuyển nhượng của ông Đ2, bà H với bà T1 được lập sau khi bà T1 chuyển nhượng cho ông T2 vào ngày 20/6/2007.

- Về kết quả xem xét thẩm định, định giá tài sản: Bà đã nhận được kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả định giá tài sản. Bà nhất trí không có ý kiến gì.

- Về chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*\* Quan điểm của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ Bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Năm 2004 bà trúng đấu giá thửa đất số 98/17, diện tích 85m<sup>2</sup> ở vị trí thôn P - M của UBND xã T với giá trúng thầu 60.350.000đồng. Ngày 01/7/2004, UBND xã T ban hành quyết định phê duyệt kết quả trúng thầu, bà đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính cho UBND xã và có Giấy biên nhận nộp tiền. Năm 2007 do cần tiền để làm ăn bà đã chuyển nhượng thửa đất trúng thầu số 98/17, diện tích 85m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Văn T2 với giá chuyển nhượng 80.000.000đồng. Tuy nhiên ông T2 mới thanh toán cho bà 45.000.000đồng, số tiền còn lại hẹn khi nào bà hoàn thiện xong thủ tục thì ông T2 mới thanh toán trả nốt số tiền còn lại 35.000.000đồng. Ngày 20/6/2007 bà và ông T2 trực tiếp đến UBND xã T để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho nhau, bà là người trực tiếp viết “Đơn đề nghị chuyển nhượng đất ở”, sau đó được ông Vũ Minh Q - Chủ tịch UBND xã T xác nhận ký, đóng dấu của UBND xã vào “Đơn đề nghị chuyển nhượng đất ở ngày 20/6/2007”. Đơn đề nghị chuyển nhượng được lập 01 bản duy nhất ông T2 là người giữ bản gốc. Tại thời điểm hai bên giao dịch mua bán chuyển nhượng thửa đất với nhau xong thì ông T2 đi làm trên

Hà Nội, không có nhà hơn nữa ông T2 vẫn còn nợ tiền 35.000.000đồng nên bà chưa bàn giao bản gốc 02 Giấy biên nhận nộp tiền liên quan đến thửa đất cho ông T2. Việc bà bán đất cho ông T2 là hoàn toàn ngay thẳng có thật theo nguyện vọng của hai bên không bị ai ép buộc, không che đậy một giao dịch dân sự nào khác. Trước đó năm 2006, bà có vay tiền của ông Đ2, bà H khi vay ông Đình bà H biết bà có thửa đất trúng đấu giá với UBND xã T nên yêu cầu bà đưa bản gốc 02 Giấy nộp tiền cho UBND xã làm tài sản để bảo đảm. Sau khi ông T2 thanh toán cho bà số tiền 45.000.000đồng mua đất thì bà đã trả cho vợ chồng bà H và xin lại 02 giấy nộp tiền bản gốc để đưa cho ông T2 hoàn thiện thủ tục nhưng vợ chồng bà H không đồng ý trả mà ép bà phải trả hết tiền gốc, lãi thì mới trả giấy biên nhận cho bà, do thời điểm đó kinh tế của bà khó khăn không có khả năng thanh toán, hơn nữa vợ chồng bà H tính lãi ngày cộng dồn vào tiền nợ gốc thì bà không đồng ý. Ngày 02/8/2009, vợ chồng ông Đ2, bà H ép đe dọa bà phải đến nhà ông Đình V1 “Giấy xin chuyển nhượng đất ở” đối với thửa đất mà bà đã trúng thầu của UBND xã T trước khi viết bà cũng nói cho vợ chồng bà H ông Đình B1 thửa đất này bà đã chuyển nhượng cho ông T2 vào ngày 20/6/2007, tuy nhiên ông Đình bà H2 có nói với bà “Giấy xin chuyển nhượng đất ở” chỉ để làm thủ tục cầm cố chứ không có việc mua bán nên bà đã viết theo yêu cầu của ông Đ2, bà H2. Việc viết giấy này là do bị đe dọa, ép bà viết giấy bán đất cho ông Đình bà Hường theo nội dung mà vợ chồng ông Đình Đ3 nếu không viết các con bà sẽ bị ảnh hưởng, hơn nữa chồng bà đã chết nên bà sợ hãi, muốn yên ổn cuộc sống của mẹ con bà nên bà miễn cưỡng phải viết theo yêu cầu của vợ chồng ông Đ2. Khi viết giấy chuyển nhượng chỉ có bà, ông Đình bà H2 ngoài ra không còn ai khác chứng kiến, ông V - Trưởng thôn không có mặt tại nhà ông Đ2, ông V có chữ ký đại diện cơ sở thôn vào Giấy chuyển nhượng thời điểm nào thì bà không biết. Ngày 20/6/2007 bà đã chuyển nhượng thửa đất cho ông T2 nên không có việc bà chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng ông Đ2 để ông Đ2, bà H2 tiếp tục chuyển nhượng cho ông C. Tháng 11 năm 2009 bà đi làm ăn xa không có mặt tại địa phương nên không gặp ông C, không hứa ký giấy tờ làm thủ tục chuyển nhượng với ông C. Đối với bản sao chứng thực của 02 giấy biên nhận trúng thầu với UBND xã T do thời gian lâu ngày, hơn nữa sức khỏe yếu nên bà không nhớ có giao cho ông T2 không. Từ khi trúng thầu thửa đất thì hàng năm bà là người nộp thuế cho đến khi chuyển nhượng cho ông T2 vào năm 2007, sau khi chuyển nhượng đất cho ông T2 thì ai nộp thuế thì bà không biết và cũng không biết ông T2 chuyển nhượng lại thửa đất cho ông L bà Đ1. Nay nguyên đơn ông C làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông Đ2, bà H2 được thiết lập ngày 29/9/2010 có hiệu lực pháp luật; yêu cầu bà Đ1 phải trả lại quyền sử dụng đất diện tích 85m<sup>2</sup> và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả lại cho ông C thì bà không chấp nhận.

Ngày 15/5/2025 bà làm đơn khởi kiện yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông Nguyễn Văn T2 vào ngày 20/6/2007 có hiệu lực và công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T2 với bà Đ1, ông L vào ngày 28/5/2019 có hiệu lực. Đề nghị Tòa án tuyên vô



hiệu hợp đồng chuyển nhượng thửa đất giữa bà và bà H2, ông Đ2 vì giấy chuyển nhượng này được lập sau khi bà chuyển nhượng cho ông T2 vào ngày 20/6/2007, hơn nữa giao dịch này bị ép buộc, không ghi rõ thửa đất, diện tích và địa điểm thửa đất chuyển nhượng nên không xác định được đối tượng chuyển nhượng, không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đình bà H2 và ông C được lập ngày 29/9/2010 bị vô hiệu. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông Đình bà Hường ngày 02/8/2009 và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đình bà H3 và ông C ngày 29/9/2010 vô hiệu thì giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

- Về kết quả xem xét thẩm định, định giá tài sản: Bà đã nhận được kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả định giá tài sản thì bà nhất trí không có ý kiến gì.

- Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 98/17 diện tích 85m<sup>2</sup> là do bà Nguyễn Thị T1 trúng đấu giá với UBND xã T. Ngày 20/6/2007 bà T1 chuyển nhượng lại cho ông với giá chuyển nhượng là 80.000.000đồng Ông đã thanh toán cho bà T1 đủ số tiền mà hai bên thỏa thuận, đồng thời cùng ngày ông và bà T1 đến UBND xã T để làm “Đơn đề nghị chuyển nhượng đất ở” có chữ ký của người mua là ông (Nguyễn Văn T2) và người bán (bà Nguyễn Thị T1) có xác nhận của UBND xã T (đại diện UBND xã là ông Vũ Minh Q - Chủ tịch) ông là người giữ bản gốc Đơn đề nghị chuyển nhượng đất ở để sau này khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ hoàn thiện thủ tục sang tên, đối với bản gốc 02 Giấy biên nhận tiền của UBND xã bà T1 là người giữ chưa đưa cho ông bởi vì sau khi đấu giá còn hoàn thiện hồ sơ thì bà T1 phải trực tiếp đi làm nên các giấy biên nhận ông nghĩ không quan trọng để cho bà T1 giữ sau này còn phối hợp làm thủ tục, mặt khác các giấy tờ này có thể xin xác nhận nếu mất nên ông để bà T1 giữ. Tuy nhiên ông và bà T1 chưa ra cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên cho nhau do thời điểm đó bà T1 bị vỡ nợ phải đi nơi khác sinh sống không có mặt tại địa phương, ông cũng không biết địa chỉ của bà T1 ở đâu nên hai bên chưa tiến hành làm được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông xác định nguồn tiền mua đất là của riêng ông không liên quan đến vợ ông, do ông mua trước thời kỳ hôn nhân. Năm 2009, ông đi làm ăn xa không có mặt tại địa phương nên không nắm được bà T1 chuyển nhượng thửa đất cho ông Đ2, bà H2 mà thửa đất trước đó đã được bà T1 chuyển nhượng cho ông. Tháng 5 năm 2019 ông đã bán lại mảnh đất này cho ông L bà Đ1 với số tiền 650.000.000đồng. Sau đó ông và vợ chồng ông L bà Đ1 đã đến UBND xã T để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 98/17 cho nhau, đồng thời ông làm giấy uỷ quyền cho ông L, bà Đ1 để ông L bà Đ1 đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy hiện tại ông không liên quan đến thửa đất này. Ông được biết hiện nay thửa

đất này chưa được cơ quan Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang do ông L, bà Đ1 quản lý sử dụng từ thời điểm nhận chuyển nhượng từ ông. Quan điểm của ông đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất thì ông không đồng ý, bởi vì thửa đất này trước đó ông đã nhận chuyển nhượng từ bà T1 vào năm 2007 trước thời điểm ông C nhận chuyển nhượng lại từ ông Đ2, bà H2 năm 2009. Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà T1 có hiệu lực pháp luật và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông L bà Đ1 có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với ông Đ2, bà H2. Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và bà T1 vô hiệu thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc vô hiệu. Do công việc bận nên đề nghị Tòa án cho ông vắng mặt tại phiên tòa.

- Về kết quả xem xét thẩm định, định giá tài sản: Ông đã nhận được kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả định giá tài sản thì ông nhất trí không có ý kiến gì.

- Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*\* Những người làm chứng trình bày:*

+ Ông Vũ Minh Q trình bày: Ông giữ chức vụ Chủ tịch UBND xã T từ năm 2004 đến năm 2010 thì nghỉ chế độ hưu trí. Năm 2004 UBND xã T tổ chức bán đấu giá 36 lô đất tại thôn P - M có 21 hộ trúng đấu giá trong đó có bà Nguyễn Thị T1. Thửa đất bà T1 trúng thầu thuộc thửa số 98/17, diện tích 85m<sup>2</sup> nằm cạnh đường liên xã T - K với số tiền khoảng 60.000.000đồng. Bà T1 đã nộp đầy đủ số tiền trúng thầu cho UBND xã T và UBND xã cũng đã hoàn thiện hồ sơ giao cho bà T1 giấy tờ thể hiện việc trúng thầu thửa đất kèm theo các giấy biên nhận. Sau khi được Tòa án cho xem lại “Đơn đề nghị chuyển nhượng đất ở” đề ngày 20/6/2007 giữa ông Nguyễn Văn T2 là người mua, bà Nguyễn Thị T1 là người bán thì ông xác định là chữ ký của ông, dấu của UBND xã T. Ngày 20/6/2007 ông thừa nhận có ký vào “Đơn đề nghị chuyển nhượng đất ở” cho bà T1 (người bán) và ông T2 (người mua) do ông Nguyễn Văn T6 là cán bộ chuyên môn phụ trách địa chính xã trực tiếp cầm đơn đề nghị lên phòng làm việc của ông và báo cáo việc ông T2, bà T1 đến trực tiếp UBND xã để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho nhau, sau đó đề nghị ông ký và đóng dấu vào “Đơn đề nghị chuyển nhượng đất ở”. Ông đã xem toàn bộ nội dung “Đơn đề nghị chuyển nhượng đất ở” thể hiện hai bên tự nguyện không bị ai ép buộc, không vi phạm pháp luật, không trái với đạo đức xã hội nên ông đã ký, đóng dấu của UBND xã xác nhận vào đơn đề nghị. Bà T1 thực hiện xong thủ tục đấu giá và có thể chuyển nhượng đất cho người khác. Hiện nay thửa đất này chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không biết hiện nay ai là người sử dụng thửa đất. Ông xác định Đơn đề nghị chuyển nhượng đất ở lập ngày

20/6/2007 giữa bà T1 với ông T2 là hợp pháp, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đó có hiệu lực pháp luật từ thời điểm chuyển nhượng. Đối với Giấy xin chuyển nhượng ở được lập giữa bà T1 và ông Đinh T7 đề nghị Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật bởi vì không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

+ Ông Nguyễn Văn H4 trình bày: Ông giữ chức vụ Phó chủ tịch UBND xã T giai đoạn từ tháng 10 năm 2010 đến tháng 7 năm 2020 thì nghỉ hưu theo chế độ. Khoảng năm 2004, UBND xã T tiến hành tổ chức bán đấu giá 36 lô đất tại vị trí Phiên Thành M, kết quả có 21 hộ trúng đấu giá. Ngày 28/5/2019, ông Nguyễn Văn T2, bà Vũ Thị N1, bà Hoàng Thị Đ1, ông Lê Hữu L có đến UBND xã T để tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau. Việc bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng lập hợp đồng tại đâu thì ông không nắm được chỉ biết với các trường hợp chuyển nhượng đất, cán bộ chuyên môn cầm hợp đồng lên phòng ông trình và báo cáo nội dung để ông nắm được. Trong hợp đồng chuyển nhượng có thể hiện tên của chị N1 (vợ anh T2) nhưng không ký là do chị N1 trình bày không liên quan đến thửa đất chuyển nhượng vì đây là tài sản của ông T2 nhận chuyển nhượng vào năm 2007 trước thời kỳ hôn nhân hợp đồng đã đánh sẵn tên chị N1 trước nên không làm lại hợp đồng và chị N1 cũng không ký. Theo quy định của pháp luật thì việc ký chứng thực vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên phải có mặt tại UBND xã, ký trước mặt cán bộ địa phương, sau đó đại diện UBND xã ký vào sổ chứng thực để lưu hồ sơ của UBND xã. Sau khi Tòa án cho ông xem bản gốc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2019, chữ ký ở các trang và trang lời chứng của chủ tịch UBND xã thì ông khẳng định đó có phải là chữ ký của ông và dấu của UBND xã T. Ông khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/5/2019 được lập theo đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật, do vậy Hợp đồng này là hợp pháp, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Đối với 02 giấy biên nhận đến công chứng vào ngày 12/02/2014 mà Tòa án cho xem thì ông khẳng định đó là chữ ký, dấu chức danh của ông và dấu của UBND xã nhưng do lâu ngày ông không nhớ cán bộ chuyên môn địa chính hay cán bộ chuyên môn tư pháp hộ tịch là người đưa cho ông ký.

+ Ông Nguyễn Đăng K trình bày: Ông là trưởng thôn thôn M, xã T (nay là thôn M, xã M) từ năm 2015 đến nay. Hiện nay thửa đất số 98/17 tờ bản đồ 13 đang do ông L bà Đ1 xây nhà sinh sống trên thửa đất này. Việc chuyển nhượng giữa các bên như thế nào ông không nắm được. Thời điểm ông V làm trưởng thôn ai là người đóng thuế đất đối với thửa đất số 98/17, tờ bản đồ 13 thì ông không biết, thời gian ông làm trưởng thôn bà H2 là người nộp thuế đất phi nông nghiệp chưa lần nào ông C đến nộp thuế đất tại địa phương và ông cũng không biết ông C là ai, ông có xác nhận thay mặt cơ sở thôn về việc đóng thuế phi nông nghiệp đối với thửa đất đang tranh chấp cho bà H2. Khi xảy ra tranh chấp UBND xã T tiến hành hòa giải cho các bên thì ông mới biết ông C nhận chuyển nhượng thửa đất của gia đình ông Đinh bà H2. Tại buổi hòa giải ở UBND xã T, bà Đ1

ông L xuất trình bản gốc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T2 bà N1 sang cho ông L bà Đ1, kèm theo “Đơn đề nghị chuyển nhượng đất ở” đề ngày 20/6/2007 giữa ông T2 là người mua, bà Nguyễn Thị T1 là người bán có xác nhận của UBND xã thời đó. Bà H2 cũng xuất trình Giấy xin chuyển nhượng đất ở vào ngày 02/8/2009 từ bà T1 sang cho ông Đ2 có xác nhận của trưởng thôn ông V năm 2009. Ông nhận thấy Hợp đồng chuyển nhượng từ bà T1 sang cho ông T2 năm 2007 có trước Hợp đồng chuyển nhượng từ bà T1 sang cho ông Đinh năm 2009. Tòa án cho ông xem đơn chuyển nhượng đất ở giữa ông Đinh S cho ông C có sự chứng kiến của bà Phạm Thị B, ông khẳng định qua năm bắt tại địa phương không có công dân nào tên Phạm Thị B.

+ Bà Vũ Thị N1 trình bày: Bà và ông Nguyễn Văn T2 kết hôn năm 2016. Thừa đất mà ông T2 chuyển nhượng cho ông L bà Đ1 là tài sản riêng của ông T2 trước khi kết hôn với bà nên bà không liên quan đến thửa đất này.

*Biên bản xác minh tại UBND xã T (nay là xã M):* Nguồn gốc thửa đất năm 2004 UBND xã T tổ chức đấu giá 36 lô đất tại vị trí M - P, kết quả đấu giá có 21 hộ gia đình cá nhân trúng đấu giá trong đó có bà T1 là người trúng đấu giá. Ngày 01/7/2004 UBND huyện ban hành Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá. Đối với việc trúng đấu giá thửa đất số 98/17, diện tích 85m<sup>2</sup> thì bà T1 đã thực hiện nộp đủ số tiền trúng đấu giá theo quy định. Ngày 20/6/2007, bà T1 chuyển nhượng thửa đất tại vị trí trúng đấu giá cho ông T2 và được UBND xã T xác nhận ngày 20/6/2007. Ngày 02/8/2009, bà T1 chuyển nhượng cho ông Đ2 (ông Đ2 đã chết) thửa đất không thể hiện vị trí thửa đất, số lô, số thửa. Tại thời điểm giao đất thể hiện thửa đất số 20, tờ bản đồ số 13, diện tích 85m<sup>2</sup>. Theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2012 là thửa đất số 79, tờ bản đồ số 23, diện tích 139,6m<sup>2</sup>. Theo sơ đồ hiện trạng kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/5/2025 diện tích thửa đất là 122,7m<sup>2</sup>. Diện tích trúng đấu giá được giao đất là 85m<sup>2</sup>. Diện tích hiện trạng sử dụng tăng lên là do hiện trạng sử dụng phía Bắc (giáp đường) là đất hành lang giao thông, phần diện tích phía Nam là do đất công do UBND xã quản lý. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2019 không xác định được có đúng pháp luật hay không vì thời điểm đó do UBND xã T cũ xác nhận chứng thực vào hợp đồng này. Khi thửa đất có đủ hồ sơ giấy tờ theo quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành luật về việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất thì đương sự có quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay thửa đất này đang có tranh chấp nên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quan điểm của UBND xã M: Đối với công trình trên diện tích đất hành lang giao thông, diện tích đất công liên quan đến thửa đất đang tranh chấp mà ông L, bà Đ1 đang sử dụng đề nghị Tòa án tuyên buộc tháo dỡ, trả lại mặt bằng cho UBND xã quản lý, Tòa án chỉ giao đủ diện tích 85m<sup>2</sup> theo diện tích trúng đấu giá và được giao đất, phần diện tích này được xác định như sau: từ mép đường xã năm 2004 tới thửa đất là 10m.

+ Biên bản làm việc với ông Nguyễn Đức B2, con trai là ông Nguyễn Văn B3 trình bày: Ông Nguyễn Đức B2 và bà Nguyễn Thị H5 là bố mẹ đẻ của ông Nguyễn Đức Đ2, bà H5 đã chết năm 2008. Ông B3 xác định hiện nay ông B2 tuổi cao sức khỏe yếu không đi lại được và không liên quan đến vụ án và từ chối tham gia, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

\* Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/5/2025: Hiện trạng thửa đất có diện tích 122.7m<sup>2</sup>. Vị trí thửa đất có các tứ cận như sau: Cạnh phía Đông Bắc thửa đất giáp đường huyện 196 có chiều dài cạnh 5.0m. Cạnh phía T thửa đất giáp thửa đất không rõ chủ sử dụng có chiều dài cạnh 24.5m. Cạnh phía Tây Nam thửa đất giáp mương nước có chiều dài cạnh 5.0m. Cạnh phía Đông Nam thửa đất giáp thửa đất nhà anh H6 có chiều dài cạnh 24.5m.

Các tài sản và công trình trên đất đang do bà Đ1 ông L quản lý: 01 nhà cấp 4, lợp ngói đỏ, diện tích 85,3m<sup>2</sup>, xây dựng năm 2024; 01 mái lợp tôn (phía sau nhà cấp 4, được xây trên mương nước), có diện tích 16,7m<sup>2</sup>; 01 mái lợp ngói (phía trước nhà cấp 4), có diện tích 13.7m<sup>2</sup>; 01 bạt di động, có diện tích 12,7m<sup>2</sup>; 01 sân lát gạch hoa từ cổng vào nhà cấp 4, diện tích 37.4m<sup>2</sup>; 02 trụ cổng, có kích thước 0.45m x 0.45m x 2.5m; 04 cánh cổng bằng sắt, có kích thước 3,2m x 2.3m; 01 mái cổng, được lập bằng ngói đỏ, khung xương sắt, có kích thước 1.7m x 4.2m; 01 đoạn tường bao (trước nhà cấp 4, giáp thửa đất không rõ tên chủ đất), tường 110, gạch chỉ, có kích thước 6.3m x 1.9m; 01 đoạn tường rào lan sắt (phía trên tường bao, giáp thửa đất không rõ tên chủ đất), có kích thước: 6.3m x 0.45m; 01 đoạn tường bao (trước nhà cấp 4, giáp thửa đất nhà anh H6), tường 110, gạch chỉ, có kích thước 6.3m x 1.9m; 01 đoạn tường rào lan sắt (phía trên tường bao, giáp thửa đất nhà anh H6), có kích thước: 6.3m x 0.45m. Cây trồng trên đất 01 cây chay, có đường kính gốc 0.25m, tán 4m.

\* Kết quả định giá tài sản ngày 20/6/2025:

Về đất: Thửa đất số 98/17 tại vị trí quy hoạch số 07, tờ bản đồ 07 nằm trên địa phận thôn P - M, xã T có vị trí đất ven đường huyện còn lại (các đoạn còn lại của tuyến đường huyện), vị trí 1, giá trị thị trường tại thời điểm định giá: Đất ở tại nông thôn: 23.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Về tài sản trên đất: 01 nhà xây cấp 4 tường 220, lợp ngói đỏ, kết cấu thép, gạch Ceramic trong có gác xép, giá trị còn lại là 747.777.224 đồng; 01 lán lợp tôn lạnh, kết cấu thép (phía sau nhà cấp 4 được xây trên mương nước), giá trị còn lại là 15.700.043 đồng; 01 mái lợp ngói đỏ, kết cấu thép, tường 110, gạch C3 (phía trước nhà cấp 4), giá trị còn lại là 15.038.388 đồng; 01 bạt di động khung thép (trước cửa nhà cấp 4) giá trị còn lại 4.169.054 đồng; 01 sân lát gạch giả đá 300x600 (trước cửa nhà cấp 4) giá trị còn lại 15.971.520 đồng; 02 trụ cổng và cánh cổng sắt, giá trị còn lại là 8.572.225 đồng ; 01 mái cửa cổng được lợp bằng ngói đỏ, kết cấu khung thép, giá trị còn lại 4.507.698 đồng ; 01 đoạn tường bao và rào lan sắt (giáp thửa đất trống không định chủ thửa đất, dài 6.5m, cao 1.5m, giá trị còn lại 7.889.912 đồng, 01 đoạn tường bao vào rào lan sắt (giáp thửa đất

nhà ông H7 dài 6.5m, cao 1.5m, giá trị còn lại 7.889.912 đồng ; 01 cây chay đường kính gốc 0.25m, tán 4m giá trị 600.000 đồng/cây.

***Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 12 – Hải Phòng đã quyết định:***

Căn cứ vào Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 6 Điều 49 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn C về việc: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông Nguyễn Đức Đ2, bà Nguyễn Thị H lập ngày 29/9/2010 có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu bà Đ1 trả lại diện tích đất 85m<sup>2</sup> và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất trả hiện trạng cho ông C.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị Đ1 và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T1 về việc:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn T2 vào ngày 20/6/2007 có hiệu lực pháp luật; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T2 và ông Lê Hữu L, bà Hoàng Thị Đ1 lập ngày 28/5/2019 có hiệu lực pháp luật.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Đức Đ2, bà Nguyễn Thị H lập ngày 02/8/2009 vô hiệu.

+ Buộc bà T1 phải trả hoàn trả cho bà H 1.422.500.000đồng (trong đó tiền nhận chuyển nhượng đất 180.000.000đồng và tiền thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra 1.242.500.000đồng).

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức Đ2, bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Văn C lập ngày 29/9/2010 vô hiệu.

+ Buộc bà H phải hoàn trả cho ông C 1.087.500.000đồng (trong đó tiền nhận chuyển nhượng đất 220.000.000đồng và tiền thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra 867.500.000đồng).

Tiếp tục tạm giao cho ông L bà Đ1 sử dụng phần diện tích 37,7m<sup>2</sup> đất hành lang giao thông cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất. Trường hợp Nhà nước cần sử dụng đến diện tích đất này thì phải tự nguyện tháo dỡ tài sản công trình trên đất hành lang giao thông, đồng thời không được yêu cầu bồi thường thiệt hại, hỗ trợ liên quan đến việc tháo dỡ tài sản.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

*Sau khi xét xử sơ thẩm:*

Ngày 09/10/2025, ông Phạm Văn C kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 21/2015/DSST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Hải Phòng, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm xét xử lại.

Ngày 13/10/2025, bà Nguyễn Thị H kháng cáo đối với toàn bộ Bản án sơ thẩm số 21/2015/DSST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Hải Phòng, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm xét xử lại. Trường hợp không hủy bản án thì đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của bà H về việc công nhận giao dịch chuyển nhượng đất ngày 02/8/2009 giữa bà Nguyễn Thị T1 và vợ chồng bà H, đồng thời công nhận giao dịch chuyển nhượng đất ngày 29/9/2010 giữa vợ chồng bà H và ông Phạm Văn C.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

Nguyên đơn là ông Phạm Văn C xác định quá trình chuyển nhượng thửa đất số 98/17, các bên đã bàn giao đầy đủ giá trị chuyển nhượng, và chỉ khi được bàn giao đầy đủ giá trị chuyển nhượng bà T1 mới bàn giao tài liệu gốc chứng minh quyền sử dụng đất cho ông Đinh B4 Hường làm căn cứ để ông Đinh bà H2 bàn giao lại cho nguyên đơn. Nội dung giao dịch là thật, nguyên đơn đã sử dụng, nộp thuế sử dụng thửa đất từ sau khi nhận chuyển nhượng nên nguyên đơn có quyền sử dụng đối với thửa đất.

Lời khai của ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị T1 về giao dịch chuyển nhượng ngày 20/6/2007 mâu thuẫn với nhau. Lời khai ngày 15/5/2025, lời khai ngày 10/9/2025 tại Tòa án nhân dân khu vực 12 – Hải Phòng cùng quá trình Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện C lấy lời khai, bà T1 và ông T2 đều khẳng định số tiền chuyển nhượng là 80.000.000 đồng, ông T2 chuyển giao cho bà 45.000.000 đồng và còn nợ lại 35.000.000 đồng. Ông T2 cũng xác nhận vì chưa bàn giao cho bà T1 số tiền 35.000.000 đồng nên bà T1 không bàn giao các tài liệu gốc liên quan đến thửa đất nhận chuyển nhượng cho ông T2. Tức là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và bà T1 chưa hoàn thành nghĩa vụ liên quan đến giá trị chuyển nhượng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2019 giữa ông Nguyễn Văn T2 và vợ chồng ông L, bà Đ1 là không đúng quy định của pháp luật. Bởi lẽ không đảm bảo điều kiện chứng thực, có sai sót và sửa chữa trong hợp đồng. Không có trong sổ đăng ký công chứng, chứng thực tại UBND xã X.

Bên cạnh đó Tòa án cấp sơ thẩm còn nhiều vi phạm như đưa thiếu người tham gia tố tụng, không xác định rõ thông tin thửa đất đang tranh chấp, quá trình thụ lý yêu cầu độc lập không đúng quy định của pháp luật.

Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Hải Phòng, xét xử lại vụ án theo quy định pháp luật.

*Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Thị H:*

Đồng ý với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Giao dịch chuyển nhượng giữa bà T1 với ông T2 là không hợp pháp. Lời khai của bà T1 và ông T2 mâu thuẫn với nhau. Bà T1 không giao giấy tờ gốc cho ông T2 mà việc ký hợp đồng năm 2007 là để bà T1 cầm cố vay tiền của ông T2.

Giao dịch giữa bà T1 với ông Đ2, bà H là hợp pháp. Bà T1 trình bày đây là giao dịch để vay mượn tiền của ông Đ2, bà H nhưng không có tài liệu nào thể hiện việc vay tiền hay bị ép buộc ký giấy chuyển nhượng.

Sau khi ông Đình bà H nhận chuyển nhượng từ bà T1 thì đã trồng cây trên đất, sử dụng và đóng các khoản thuế hàng năm. Khi phát hiện bà Đ1 và ông L xây nhà trên đất thì ông C, bà H đã làm đơn ra UBND xã T để đề nghị dừng xây dựng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H, hủy bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

*Quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị Đ1 và ông Lê Hữu L:*

UBND xã T là đơn vị tổ chức đấu giá thửa đất hiện đang tranh chấp nên nắm rõ các thông tin về số lô, số thửa. Bà T1 đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và trung đấu giá thửa đất nên có quyền giao dịch chuyển nhượng. Giao dịch chuyển nhượng năm 2007 giữa bà T1 và ông T2 có đầy đủ số lô, số thửa và có xác nhận của UBND xã X. Giao dịch giữa bà T1 với ông Đ2, bà H năm 2009 là sau khi bà T1 đã chuyển nhượng cho ông T2. Giao dịch năm 2009 không có đối tượng chuyển nhượng, không có số lô số thửa và xác nhận của UBND xã nên không có giá trị pháp lý. Ngoài ra điều này cũng phù hợp với lời khai của bà T1 về việc bà T1 chỉ cầm cố thửa đất để vay tiền ông Đ2, bà H. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308 BLTTDS; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày



30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn là ông Phạm Văn C, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H. Sửa nội dung của Bản án sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án ND khu vực 12 – Hải Phòng về phần xác định lỗi gây ra hợp đồng vô hiệu giữa ông Đinh bà H và ông C theo hướng ông Đinh bà H chịu 70% lỗi, ông C chịu 30% lỗi.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp đất đai. Theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Hải Phòng. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Về tính hợp lệ của kháng cáo: Trong các ngày 09/10/2025 và 13/10/2025, nguyên đơn là ông Phạm Văn C và bị đơn là bà Nguyễn Thị H nộp đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Hải Phòng là đảm bảo đúng thời hạn, đầy đủ thủ tục nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xem xét, đánh giá quy trình tố tụng của cấp sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng về các trình tự thủ tục tố tụng từ việc thụ lý đơn khởi kiện; thụ lý vụ án; thu thập các tài liệu, chứng cứ; tiến hành tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải đúng thời hạn luật định; việc ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử, cũng như việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu trước khi xét xử đảm bảo thời gian, đúng hạn luật định; thành phần Hội đồng xét xử đúng với thành phần trong Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Trình tự thủ tục tại phiên tòa, nghị án, tuyên án đã đúng với các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về người tham gia tố tụng:

[4] Trong vụ án này ông Nguyễn Đức Đ2 là người ký Đơn chuyển nhượng đất ở với bà T1, ông C nhưng ông Đinh C1 vào năm 2022. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đinh L4: cụ Nguyễn Đức B2, sinh năm 1931 (bố đẻ của ông Đ2), anh Nguyễn Đức T5, sinh năm 1998 và chị Nguyễn Thị Ngọc L3 sinh năm 2005 (là con của ông Đ2). Tuy nhiên, cụ B2 và anh T5 đã từ chối tham gia tố tụng. Quá trình xác minh chị Nguyễn Thị Ngọc L3 không có mặt ở địa phương, tòa án đã triệu tập chị L3 nhưng chị L3 không đến tham gia phiên tòa. Bà Nguyễn Thị H cung cấp chị L3 có biết việc ông C khởi kiện nhưng xác định không liên quan đến vụ án. Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 25/9/2025, bà Nguyễn Thị H cho biết đã thông tin cho chị L3, anh T5 và có quan điểm “Đối với quyền lợi, nghĩa vụ của ông Đinh Đ5 thì bà H sẽ là người hưởng quyền lợi và chịu phần nghĩa vụ của ông Đ2”, Hội đồng xét xử phúc thẩm

cũng đã ngừng phiên toà để thu thập thêm ý kiến của anh T5, chị L3, nhưng anh T5 và chị L3 đều từ chối và cho rằng mình không liên quan. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cụ Nguyễn Đức B2, anh Nguyễn Đức T5 và chị Nguyễn Thị Ngọc L3 vào tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

[5] Tài liệu trong hồ sơ thể hiện ông Nguyễn Đức H8 là chồng bà Nguyễn Thị T1 chết năm 2000. Đến năm 2004, bà Nguyễn Thị T1 mới trúng đấu giá thửa đất hiện nay đang có tranh chấp. Tài liệu trúng đấu giá chỉ mang tên bà Nguyễn Thị T1. Do đó, đây là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị T1. Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh và đưa các con của bà Nguyễn Thị T1 và tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

[6] Xét kháng cáo của nguyên đơn là ông Phạm Văn C và bị đơn là bà Nguyễn Thị H

[7] Ông C và bà H đều kháng cáo chung một nội dung yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm và xét xử lại vụ án. Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm không hủy bản án thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C về việc “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông Đ2 và ông C có hiệu lực; yêu cầu bà Hoàng Thị Đ1 phải trả lại quyền sử dụng đất diện tích 85m<sup>2</sup> và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả lại hiện trạng thửa đất cho gia đình ông”; chấp nhận yêu cầu của bà H về việc “Công nhận giao dịch chuyển nhượng đất ngày 02/8/2009 giữa bà Nguyễn Thị T1 và vợ chồng bà H, đồng thời công nhận giao dịch chuyển nhượng đất ngày 29/9/2010 giữa vợ chồng bà H và ông Phạm Văn C”

[8] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 06/12/2004, UBND huyện C có quyết định cho phép UBND xã T chuyển mục đích sử dụng đất, giao cho nhân dân xây dựng nhà kinh doanh dịch vụ kết hợp để ở. Sau đó UBND xã T đã tổ chức đấu giá 36 lô đất tại vị trí thôn P - thôn M, xã T, huyện C (nay là xã M, TP Hải Phòng) có 21 hộ dân đã trúng thầu trong đó có bà Nguyễn Thị T1 trúng thầu lô đất 98/17, diện tích 85m<sup>2</sup> với số tiền 60.350.000 đồng. Việc UBND xã T đấu thầu và bà T1 được trúng thầu lô đất là đúng quy định của pháp luật và thuộc trường hợp được cấp GCNQSDĐ theo khoản 6 Điều 49 Luật Đất đai năm 2003 (thửa đất vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ).

[9] Ngày 20/6/2007, bà T1 chuyển nhượng thửa đất cho ông Nguyễn Văn T2 có Đơn đề nghị chuyển nhượng đất ở viết tay của bà T1, có chữ ký của bà T1 và ông T2, có xác nhận của UBND xã T. Mặc dù thời điểm này bà T1 chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng xác định bà T1 là chủ sử dụng đất hợp pháp, việc cấp GCNQSDĐ chỉ là thủ tục hành chính nên bà T1 có quyền chuyển nhượng thửa đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông T2 có hình thức đúng quy định của pháp luật, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên tham gia hợp đồng hoàn toàn tự

nguyện, không có dấu hiệu bị ép buộc và các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ với nhau nên xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2007 giữa bà T1 và ông T2 là đúng quy định của pháp luật.

[10] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Phạm Văn C có đơn đề nghị giám định đối với Đơn đề nghị chuyển nhượng đất ở ngày 20/6/2007 giữa bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn T2, tại phiên toà phúc thẩm ông C và người bảo vệ quyền lợi cho ông C cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và bà T1 chưa hoàn thành nghĩa vụ liên quan đến giá trị chuyển nhượng, vì chưa giao hết tiền cho nhau. Hội đồng xét xử nhận thấy Đơn đề nghị chuyển nhượng đã có chữ ký xác nhận của chủ tịch UBND xã T và đóng dấu của UBND xã T. Giấy chuyển nhượng được lưu giữ tại UBND xã T. Các bên tham gia chuyển nhượng là bà T1 và ông T2 đều thừa nhận có việc chuyển nhượng đất như trên, đây là căn cứ quan trọng để thể hiện ý chí của bà T1 về việc chuyển nhượng thửa đất của bà cho ông T2. Do đó việc giám định Đơn đề nghị chuyển nhượng đất ở ngày 20/6/2007 là không cần thiết nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị này của ông Phạm Văn C, về việc giữa bà T1 và ông T2 có chuyển hết tiền cho nhau hay không thì đây là quyền và nghĩa vụ của bà T1 và ông T2, nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[11] Ngày 28/5/2019, ông Nguyễn Văn T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho ông Lê Hữu L và bà Hoàng Thị Đ1, hợp đồng có đầy đủ chữ ký của các bên và được công chứng tại UBND xã T do ông Nguyễn Văn H4 là phó chủ tịch UBND xã ký và đóng dấu là đúng quy định về hình thức. Do ông T2 nhận chuyển nhượng thửa đất từ bà T1 đúng quy định của pháp luật nên việc ông T2 chuyển nhượng lại cho ông L, bà Đ1 là đúng quy định, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, các bên tham gia ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính và bàn giao đất nên phát sinh hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị Đ1 và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T1 về việc Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/6/2007 giữa bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn T2 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/5/2019 giữa ông Nguyễn Văn T2 và ông Lê Hữu L, bà Hoàng Thị Đ1 có hiệu lực là đúng quy định của pháp luật.

[12] Ông Phạm Văn C đề nghị Tòa án xác minh làm rõ đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2019 giữa ông Nguyễn Văn T2 với bà Hoàng Thị Đ1, ông Lê Hữu L. Ông C cung cấp đơn đề nghị ngày 06/3/2026 có xác nhận của ông Mai Văn P về việc không có thông tin về hợp đồng chuyển nhượng nêu trên trong sổ chứng thực hợp đồng giao dịch năm 2019 của UBND xã T (nay là xã M), thành phố Hải Phòng. Tuy nhiên, đơn đề nghị có xác nhận của ông Mai Văn P nhưng không có xác nhận của UBND xã M nên không đủ căn cứ pháp lý để xem xét. Mặt khác, tại biên bản lấy lời khai ngày 17/9/2025, ông Nguyễn Văn H4 xác nhận chữ ký trong Hợp đồng ngày 28/5/2019 là của ông Nguyễn Văn H4 – Phó chủ tịch UBND xã T và đóng dấu của UBND xã T. Các

bên tham gia hợp đồng là ông Nguyễn Văn T2 và bà Hoàng Thị Đ1, ông Lê Hữu L đều xác nhận tham gia ký hợp đồng tự nguyện. Do đó, yêu cầu xác minh về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2019 của ông Phạm Văn C là không có cơ sở.

[13] Đối với Giấy xin chuyển nhượng ngày 02/8/2009, có nội dung bà T1 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Đức Đ2 và bà Nguyễn Thị H. Nội dung giấy không ghi rõ thửa đất, diện tích và địa điểm của thửa đất chuyển nhượng nên không xác định được đối tượng chuyển nhượng, không có công chứng, chứng thực, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, có người làm chứng là ông Nguyễn Thế V trưởng thôn ký tên nhưng ông V đã chết năm 2023. Như vậy Giấy chuyển nhượng ngày 02/8/2009 là giao dịch bị vô hiệu về mặt hình thức. Về nội dung, ngày 20/6/2007 bà T1 đã chuyển nhượng thửa đất cho ông T2 nên ngày 02/8/2009 bà T1 tiếp tục chuyển nhượng thửa đất cho ông Đ2, bà H là vi phạm pháp luật. Do đó, giao dịch chuyển nhượng ngày 02/8/2009 giữa bà T1 với ông Đ2, bà H là vô hiệu.

[14] Ngày 29/9/2010, ông Đ2, bà H chuyển nhượng thửa đất cho ông Phạm Văn C thông qua giấy biên nhận bán thầu đất ở viết tay của ông C. Nội dung giấy không nêu rõ thửa đất nào, diện tích và địa điểm nên không xác định được đối tượng chuyển nhượng. Về hình thức của hợp đồng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nên vô hiệu về hình thức. Về nội dung, do giao dịch chuyển nhượng giữa bà T1 và ông Đ2, bà H vi phạm pháp luật và vô hiệu nên giao dịch chuyển nhượng giữa ông Đ2, bà H và ông C cũng vô hiệu.

[15] Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông Nguyễn Đức Đ2, bà Nguyễn Thị H lập ngày 29/9/2010 có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu bà Đ1 trả lại diện tích đất 85m<sup>2</sup> và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất trả hiện trạng cho ông C” là đúng quy định của pháp luật.

[16] Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn C và bị đơn là bà Nguyễn Thị H về việc hủy bản án để xét xử lại theo hướng công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2009 giữa bà T1 và ông Đ2, bà H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2010 giữa ông Đ2, bà H và ông C là có hiệu lực pháp luật.

*- Xét về việc đánh giá lỗi của hợp đồng vô hiệu*

[17] Tòa án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/8/2009 giữa bà T1 và vợ chồng ông Đinh bà H2 vô hiệu. Trong đó bà T1 đã chuyển nhượng cho ông T2 nhưng lại tiếp tục chuyển nhượng cho ông Đ2, bà H2. Ông Đ2, bà H2 có lỗi khi nhận chuyển nhượng nhưng không tìm hiểu kỹ nguồn gốc thửa đất, không đến chính quyền địa phương để làm thủ tục công chứng, chứng thực. Do đó, Tòa án sơ thẩm đã quyết định bà T1 phải chịu 70% lỗi, ông Đinh bà H2 chịu 30% lỗi là có căn cứ và đúng pháp luật.

[18] Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/9/2010 giữa vợ chồng ông Đinh bà H2 với ông C, Tòa án sơ thẩm xác định lỗi của ông Đinh bà H2 và ông C ngang nhau là mỗi bên chịu 50% là chưa hợp lý. Trường hợp này phải xác định lỗi của bà H2 ông Đinh N2 hơn lỗi của ông C, bởi lẽ khi nhận chuyển nhượng thửa đất từ bà T1, ông Đinh bà H2 đã có lỗi không tìm hiểu kỹ nguồn gốc đất, lập giấy mua bán sau khi bà T1 đã mua bán với ông T2, giấy mua bán không ghi rõ thửa đất, diện tích và địa điểm thửa đất chuyển nhượng nên không xác định được đối tượng chuyển nhượng thửa đất ở đâu, không có công chứng, chứng thực hay xác nhận của cơ quan có thẩm quyền mà chỉ có sự chứng kiến của cơ sở thôn; sau khi nhận chuyển nhượng từ bà T1 thì ông Đinh bà H2 cũng không nhận bàn giao đất trên thực tế, chưa quản lý sử dụng đất và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng lại tiếp tục chuyển nhượng cho người khác. Ông C cũng có lỗi khi không xem xét giấy chuyển nhượng giữa bà T1 và ông Đ2, bà H2 về số lô, số thửa và việc chứng thực hợp đồng tại UBND cấp có thẩm quyền mà tin tưởng vào giao dịch giữa bà T1 và ông Đ2, bà H2.

[19] Vì vậy, xác định lỗi trong hợp đồng chuyển nhượng này thì thấy lỗi của ông Đinh bà H2 nhiều hơn nên cần xác định lỗi của ông Đinh bà H2 là 70%, lỗi của ông C là 30%. Ông Đ2, bà H2 phải có trách nhiệm bồi thường số tiền trị giá thửa đất cho ông C sau đi trừ đi 220.000.000 đồng, tương đương phần lỗi của bà H2 (70%). Vì ông Đ2 đã chết nên bà H2 sẽ thực hiện quyền và nghĩa vụ này cho ông C. Thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra giữa bà H2 và ông C là 1.735.000.000 đồng. Đối với thiệt hại này thì bà H2 phải bồi thường cho ông C số tiền là  $(1.735.000.000 \text{ đồng} \times 70\%) = 1.214.500.000 \text{ đồng}$ , ông C phải chịu số tiền là 520.500.000 đồng. Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa một phần bản án sơ thẩm về vấn đề này.

- Về vấn đề khác:

[20] Ông Phạm Văn C cho rằng ông giữ bản gốc 02 giấy biên nhận nộp tiền của bà Nguyễn Thị T1 từ năm 2010 đến năm 2025. Tuy nhiên, đương sự lại xuất trình được bản sao chứng thực đối với 02 giấy biên nhận trên vào ngày 12/02/2014. Về vấn đề này, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh người ký chứng thực sao y bản chính là ông Nguyễn Văn H4. Ông H4 xác nhận chữ ký trong bản sao là của ông H4 và con dấu trong bản sao là của UBND xã T. Mặt khác, bản sao có nội dung đúng với bản chính nên việc sao y bản chính của UBND xã T là đúng quy định của pháp luật.

[21] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Phạm Văn C và kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Hải Phòng về phần trách nhiệm bồi thường của nguyên đơn và bị đơn khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[22] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về nghĩa vụ bồi thường của các bên khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên các đương sự phải chịu án phí dân sự trên phần nghĩa vụ mình phải bồi thường.

[23] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 29 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; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Phạm Văn C, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Hải Phòng về phần trách nhiệm bồi thường của nguyên đơn và bị đơn khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Căn cứ vào Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 6 Điều 49 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn C về việc: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông Nguyễn Đức Đ2, bà Nguyễn Thị H lập ngày 29/9/2010 có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu bà Đ1 trả lại diện tích đất 85m<sup>2</sup> và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất trả hiện trạng cho ông C.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị Đ1 và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T1 về việc:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn T2 vào ngày 20/6/2007 có hiệu lực pháp luật; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T2 và ông Lê Hữu L, bà Hoàng Thị Đ1 lập ngày 28/5/2019 có hiệu lực pháp luật.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Đức Đ2, bà Nguyễn Thị H lập ngày 02/8/2009 vô hiệu.

+ Buộc bà T1 phải trả hoàn trả cho bà H 1.422.500.000đồng (trong đó tiền nhận chuyển nhượng đất 180.000.000đồng và tiền thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra 1.242.500.000đồng).

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn

Đức Đ2, bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Văn C lập ngày 29/9/2010 vô hiệu.

+ Buộc bà Nguyễn Thị H phải hoàn trả cho ông Phạm Văn C số tiền 1.434.500.000 đồng (trong đó tiền nhận chuyển nhượng đất 220.000.000 đồng và tiền thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra 1.214.500.000 đồng).

Tiếp tục tạm giao cho ông L bà Đ1 sử dụng phần diện tích 37,7m<sup>2</sup> đất hành lang giao thông cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất. Trường hợp Nhà nước cần sử dụng đến diện tích đất này thì phải tự nguyện tháo dỡ tài sản công trình trên đất hành lang giao thông, đồng thời không được yêu cầu bồi thường thiệt hại, hỗ trợ liên quan đến việc tháo dỡ tài sản.

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật; người được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành trả khoản tiền trên thì phải trả lãi chậm trả đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.*

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn C phải chịu án phí 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/23 số 0007318 ngày 04/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 thành phố Hải Phòng). Hoàn trả lại cho ông C số tiền 300.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án phí dân sự về bồi thường thiệt hại số tiền là 54.675.000 đồng được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí bà T1 đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/23 số 0007467 ngày 15/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng (nay là Thi hành án dân sự thành phố H). Bà T1 tiếp tục còn phải nộp số tiền 54.375.000 đồng án phí.

Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự về bồi thường thiệt hại số tiền là 55.035.000 đồng.

Hoàn trả cho bà Hoàng Thị Đ1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/23 số 0007494 ngày 06/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng (nay là Thi hành án dân sự thành phố H).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho Ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp lại các biên lai số 0003672 ngày 13/10/2025 và biên lai số 0003408 ngày 09/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Hải Phòng không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND khu vực 12 – Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 12 – Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

**Phạm Hữu Trường**