

Bản án số: 125/2026/DS-PT

Ngày 22-4-2026

V/v tranh chấp giao dịch chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC 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 Đặng Minh Hạnh

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Bích Diệp

Bà Đoàn Thị Hương Nhu

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thuỷ Anh - 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 Vũ Thị Trang Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 82/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Dương Kinh, thành phố Hải Phòng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Hải Phòng) bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 58/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 194/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 04 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Chí D; địa chỉ: Số A V, phường H, thành phố Hải Phòng; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đinh Thị H và bà Bì Thị Vân A - Luật sư thuộc Công ty L1 và Cộng sự, Đoàn Luật sư thành phố H; có mặt

2. Bị đơn: Bà Trần Thị H1; địa chỉ: Tổ A (H), phường D, thành phố Hải Phòng; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn H2 và bà Bùi Thị T; cùng địa chỉ: Tổ A (H), phường D, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Chí D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là ông Nguyễn Chí D trình bày:

Ông Đỗ Nhật V là người cùng làm việc cho ông D nhiều năm, có vợ là bà Trần Thị H1; do biết vợ chồng ông V, bà H1 có mảnh đất diện tích khoảng 2 sào ở xã H, huyện K mua lại của cụ Bùi Văn V1 cùng thôn năm 2001, nay khó khăn về kinh tế nên muốn bán một phần để lấy tiền xây nhà và chi tiêu gia đình. Sau khi xem đất, ông D đồng ý nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất khoảng 360 m². Hai bên lập “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 19/12/2002 do ông D viết tay, có nội dung: Ông D nhận chuyển nhượng của bà H1 360 m² đất có vị trí: “Phía đông giáp bà T1, phía Tây giáp nhà ông T2, phía Nam giáp nhà ông T3, phía Bắc giáp nhà ông P”, với giá 4.000.000 đồng; cùng ngày ông D đã giao trước 1.500.000 đồng, bà H1 và ông V đã vào ký “Giấy biên nhận tiền”. Số tiền còn lại 2.500.000 đồng ông D đã giao đủ khi hai bên ra UBND xã H, huyện K xin xác nhận chuyển nhượng ngày 27/12/2002; Chủ tịch UBND xã H tại thời điểm đó là ông Phạm Văn L (ông L đã chết ngày 03/7/2008) đã yêu cầu bà H1 xuất trình giấy nhận chuyển nhượng đất (mua lại của cụ Bùi Văn V1), giấy biên nhận tiền từ ông D rồi mới đồng ý ký và đóng dấu xác nhận của UBND xã vào “Giấy chuyển nhượng đất”.

Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông D chỉ thuê ông Phạm Văn P1 là hàng xóm cạnh nhà bà H1 xây tường bao làm ranh giới phần đất đã nhận chuyển nhượng và nhờ ông Đặng Văn C – Phó Công an xã H qua lại, trông coi giúp thửa đất. Ban đầu ông D định sử dụng đất để chăn nuôi, nhưng sau không quản lý được nên cho vợ chồng bà H1 sử dụng chăn nuôi, trồng trọt trên đất, ông còn đưa thêm tiền cho ông V lắp đường nước. Đến năm 2021, ông D muốn lấy đất để sử dụng thì vợ chồng bà H1, ông V không đồng ý trả, vụ việc đã được UBND xã đã hòa giải nhiều lần nhưng không thành.

Vì các lý do trên, ông D khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Trần Thị H1, ông Đỗ Nhật V theo “Giấy chuyển nhượng đất” lập ngày 19/12/2002; buộc bà H1, ông V phải trả lại diện tích đất trên như thỏa thuận trong hợp đồng.

- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Trần Thị H1 trình bày:

Ông V có thời gian làm thuê cho ông D trước khi lấy bà nên hai bên có mối quan hệ quen biết, nhưng không có việc vợ chồng bà chuyển nhượng diện tích đất 360 m² cho ông D; chữ ký, chữ viết trong giấy chuyển nhượng, giấy

biên nhận tiền không phải của bà H1, bà H1 cũng không ra UBND phường H xin xác nhận chuyển nhượng như ông D trình bày. Bà chung sống như vợ chồng với ông V nhưng không đăng ký kết hôn, vợ chồng bà không có con chung, con riêng; hiện ông V đã chết và bố mẹ ông V đều chết trước ông V. Còn nguồn gốc đất tranh chấp là của vợ chồng anh trai bà là ông Trần Văn H2, bà Bùi Thị T mua của cụ V1 và cho vợ chồng bà ở nhờ từ năm 2001; đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của ông D.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Đỗ Nhật V (đã chết năm 2024) đồng ý với quan điểm của bà H1 và trình bày thêm:* Ông và bà H1 chung sống như vợ chồng từ năm 2001 nhưng không đăng ký kết hôn, không có con chung và không có tài sản chung. Ông khẳng định đất tranh chấp là của bà H1, ông V không có đóng góp nên không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án; đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của ông D.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn H2 và bà Bùi Thị T trình bày:*

Bà Trần Thị H1 là em gái của ông H2, từ nhỏ bà H1 đã rất chậm chạp trong vấn đề nhận thức. Ông V và bà H1 đều không biết đọc, không biết viết chữ như người bình thường mà chỉ viết, ký được họ tên của mình. Về nguồn gốc diện tích đất hiện đang tranh chấp giữa ông D và bà H1 là đất của vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của cụ Bùi Văn V1, cụ Bùi Thị S từ năm 2001, vợ chồng bà H1, ông V chỉ ở nhờ trên đất; diện tích nhận chuyển nhượng khoảng gần 2 sào, sau có cắt cho hàng xóm một ít cho vuông đất, còn lại hơn khoảng 500 m². Tại Biên bản ghi lời khai ngày 10/8/2022 ông H2 khai đưa số tiền 2.100.000 đồng cho bà H1 mua đất nếu bà H1 đã bán đất thì phải bồi hoàn số tiền tương ứng với diện tích đất mà ông đã bỏ tiền ra mua cho bà H1. Sau đó ông H2, bà T lại thay đổi lời khai là họ trực tiếp nhận chuyển nhượng thừa với giá 5.000.000 đồng từ gia đình cụ V1. Thời điểm ông bà nhận chuyển nhượng thì cụ V1 và cụ S đều đã già yếu nên con trai của các cụ là ông Bùi Văn S1 viết giấy xác nhận việc chuyển nhượng. Ông H2, bà T không biết và không đồng ý với việc bà H1 tự ý chuyển nhượng đất; việc giấy chuyển nhượng và giấy biên nhận tiền có chữ ký và chữ viết của bà H1, ông V là vô lý, bởi bà H1 và ông V không biết đọc, không biết viết, mặt khác họ cũng không phải là chủ sử dụng đất trên nên không có quyền chuyển nhượng. Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông D.

- *Tại kết luận giám định số 147/KL-KTHS ngày 16/9/2022 của Phòng K - Công an thành phố H: “Chữ viết mang tên “Trần Thị H1” tại mục “Người bán” trên tài liệu cần giám định (ký hiệu: A) so với chữ viết mang tên Trần Thị H1 trên các tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu: từ M1 đến M) là không đủ cơ sở đánh giá kết luận. Chữ ký không ghi họ tên dưới dòng chữ “Trần Thị H1” tại mục “Người*

bán” trên tài liệu cần giám định (Ký hiệu: A) so với chữ ký mang tên Đỗ Nhật V trên các tài liệu mẫu so sánh (Ký hiệu: M5, M6) là không đủ cơ sở đánh giá kết luận.”

- Tại kết luận giám định số 19/KL-KTHS ngày 12/5/2023 của V2 - Bộ C1: “5.1 Các chữ “Trần thị Hợi” dưới mục “Người bán” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ viết của Trần Thị H1 trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 và M7 do cùng một người viết ra (Giấy chuyển nhượng đất ngày 19/12/2002). 5.2 Các chữ sau chữ “Vợ” dưới mục Người nhận tiền trên mẫu cần giám định A2 so với chữ viết của Trần Thị H1 trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 và M7 không phải do cùng một người viết ra (Giấy biên nhận tiền). 5.3 Không đủ cơ sở kết luận chữ ký dưới các chữ “Trần thị Hợi” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 và chữ ký sau chữ “Chồng” dưới mục “Người Nhận Tiền” cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký của Đỗ Nhật V trên các mẫu so sánh ký hiệu M5, M6 do cùng một người ký ra hay không”.

- Tại Bản án sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân (TAND) quận D, thành phố Hải Phòng đã quyết định: *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không công nhận tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chí D và ông Đỗ Nhật V, bà Trần Thị H1 lập ngày 19/12/2002.*

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 02/2024 ngày 11/01/2024 của TAND thành phố Hải Phòng đã quyết định: *Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DSST ngày 14/9/2023 của TAND quận Dương Kinh; chuyển hồ sơ vụ án cho TAND quận Dương Kinh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.*

- TAND quận Dương Kinh đã thụ lý lại vụ án và thu thập bổ sung thêm chứng cứ: Tại Kết luận giám định số 2896/KL-KTHS ngày 03-10-2024: Chữ ký mang tên Chủ tịch Phạm Văn L trên mẫu cần giám định so với chữ ký của người mang tên Chủ tịch Phạm Văn L trên các mẫu so sánh là do cùng một người ký ra. Hình dấu tròn có nội dung U.B.N.D XÃ HÒA NGHĨA H.KIẾN THỤY T.P HẢI PHÒNG trên mẫu giám định so với dấu hình tròn có cùng nội dung trên các mẫu so sánh là do cùng một con dấu đóng ra.

Tại Bản án sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 16/01/2025 của TAND quận Dương Kinh (nay là Toà án nhân dân khu vực 6 - Hải Phòng) đã tuyên xử:

1. *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn về việc: Công nhận tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chí D và bà Trần Thị H1 theo văn bản “Giấy chuyển nhượng đất” lập ngày 19-12-2002;*

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà H1 phải trả lại diện tích đất chuyển nhượng và có trách nhiệm cùng nguyên đơn làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thỏa thuận trong hợp đồng.

Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chí D và bà Trần Thị H1 vô hiệu: Buộc bà Trần Thị H1 phải trả cho ông D 1.242.627.000 (một tỷ hai trăm bốn mươi hai triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/01/2025 ông Nguyễn Chí D nộp đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số 01/2025/DS-ST của TAND quận Dương Kinh; đề nghị Tòa án phúc thẩm buộc bà H1 phải chịu trách nhiệm bồi thường 100% giá trị thửa đất; quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, ông D thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng.

- Theo kết quả định giá ngày 21/11/2025, Hội đồng định giá trong tổ tụng dân sự của UBND phường D kết luận: Giá trị 353,5 m² đất tranh chấp là 2.521.162.000 đồng, tài sản trên đất trị giá 6.121.496 đồng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm,

+ Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

+ Ông H2, bà T trình bày về việc đã phải gom góp vay mượn để mua đất của cụ V1 với giá 2.500.000 đồng, cụ V1 bớt cho 100.000 đồng, còn phải trả 2.400.000 đồng, nên đề nghị Tòa án xem xét xác định đất của vợ chồng bà cho bà H1 ở nhờ. Việc ông D mua đất là không minh bạch, lợi dụng vợ chồng bà H1 nhận thức chậm chạp để mua, không thông báo cho các anh chị em trong gia đình bà ở xung quanh biết.

+ Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án. Các đương sự về cơ bản đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của người tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nhận định và quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về nội dung tranh chấp trong vụ án là có căn cứ, đúng pháp luật, do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND quận Dương Kinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Hải Phòng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Đây là vụ án tranh chấp về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS). Bị đơn trong vụ án và quyền sử dụng đất đang tranh chấp đều có địa chỉ tại phường H, quận D (nay là phường D), thành phố Hải Phòng; TAND quận Dương Kinh (nay là TAND khu vực 6 - Hải Phòng) thụ lý, giải quyết sơ thẩm vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

[2] Ngày 16/01/2025, TAND quận Dương Kinh xét xử sơ thẩm vụ án; ngày 24/01/2025, nguyên đơn là ông Nguyễn Chí D nộp đơn kháng cáo trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét nội dung và hình thức đơn kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật, nội dung thay đổi kháng cáo không vượt quá yêu cầu kháng cáo ban đầu, nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét.

[3] Đối với việc ông Đỗ Nhật V đã chết năm 2024 (không khai báo làm thủ tục chứng tử nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, ông V có nhiều lời khai là ông không đóng góp công sức gì và không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến thửa đất tranh chấp, ông chỉ chung sống trên đất cùng bà H1. Quan điểm này của ông V đều được tất cả các đương sự khác chấp nhận; phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Xét ông V và bà H1 chung sống như vợ chồng với nhau từ năm 2001 nhưng không có con chung, không đăng ký kết hôn nên không được pháp luật công nhận quan hệ vợ chồng hợp pháp; ông V cũng không có vợ, con nào khác và bố mẹ ông V đều chết trước ông. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bổ sung người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông V tham gia tố tụng sau khi ông V chết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã không thành lập Hội đồng định giá để định giá tài sản tranh chấp mà lại sử dụng kết quả thẩm định giá do Doanh nghiệp thẩm định giá mà chưa có ý kiến của phía bị đơn là không đúng với quy định của pháp luật, nhưng vấn đề này đã được cấp phúc thẩm khắc phục. Đối với việc ông V chết trước khi mở phiên tòa, nhưng trong biên bản phiên tòa sơ thẩm vẫn ghi nhận ông V tham gia tố tụng tại phiên tòa là thiếu sót trong việc đánh máy (copy), rà soát văn bản của Thư ký và Thẩm phán chủ tọa phiên tòa. Tuy nhiên sai sót trên không làm thay đổi bản chất vụ án; các đương sự không khiếu nại, Viện kiểm sát không kiến nghị. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ nghiêm túc rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm (sau khi xem xét văn bản giải trình của cấp sơ thẩm).

- Về nội dung:

[5] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng và hiện trạng thửa đất tranh chấp: Theo Sổ mục kê và Bản đồ giải thửa năm 1986 của UBND xã H, huyện K (nay là phường D, thành phố Hải Phòng), diện tích đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích 520 m², đứng tên chủ sử dụng là ông H3. Theo Sổ mục kê năm 1993, diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 602 m², đứng tên chủ sử dụng là ông V1 (vợ là bà S). Theo Bản đồ địa chính năm 2013 của UBND phường H, diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 123, diện tích 593,3 m², loại đất ở đô thị, đứng tên chủ sử dụng là bà Trần Thị H1 do bà H1 là người kê khai trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Ông H2 và bà T khai đã nhận chuyển nhượng thửa đất từ cụ V1 và cụ S năm 2001, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ hợp pháp để chứng minh. Ông Bùi Văn S1 là con của cụ V1 và cụ S khai tại phiên tòa phúc thẩm là trước đó có xác nhận việc ông H2, bà T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với cụ V1, cụ S là do nể ông H2, bà T là hàng xóm sang nhờ xác nhận, ông khẳng định chính bà H1 mới là người nhận chuyển nhượng đất của bố mẹ ông. Mặt khác, lời khai của ông H2, bà T về số tiền nhận chuyển nhượng cũng khác nhau, lúc thì khai là mua đất giá 5.000.000 đồng, lúc lại khai là đưa 2.100.000 đồng cho bà H1 mua đất, tại phiên tòa lại khai là mua đất giá 2.400.000 đồng. Căn cứ tài liệu, chứng cứ thu thập được, đủ cơ sở kết luận: Bà Trần Thị H1 là người trực tiếp nhận chuyển nhượng thửa đất số 138, tờ bản đồ số 123 xã H từ vợ chồng cụ V1 và quản lý, sử dụng thửa đất từ năm 2001, nhưng chưa được cơ quan Nhà nước có cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật; ông H2 bà T không phải là người nhận chuyển nhượng đất nên không phải chủ sử dụng thửa đất trên.

[6] Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà H1 không thừa nhận việc tham gia giao dịch và ký “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 19/12/2002, nhưng căn cứ Kết luận giám định thì chữ viết, chữ ký mang tên bà Trần Thị H1 trong “Giấy chuyển nhượng” là của bà H1, chữ ký và con dấu xác nhận của Chủ tịch UBND xã H hợp pháp; phù hợp với lời khai của nguyên đơn và các người làm chứng, cùng với các tài liệu, chứng cứ khác đã được xem xét công khai tại phiên tòa; thể hiện giữa bà H1 và ông D đã xác lập giao dịch chuyển nhượng đất trên thực tế, không có chứng cứ về việc các bên tham gia giao dịch bị lừa dối, cưỡng ép. Đối với việc ông H2, bà T cho rằng bà H1, ông V đều không có đủ nhận thức như người bình thường, nên khi tham gia giao dịch họ đã bị ông D lợi dụng (lẽ ra phải mời thêm đại diện gia đình chứng kiến). Xét bà H1 nhận chuyển nhượng 602 m² đất từ cụ V1 với giá 5.000.000 đồng năm 2001 (tương đương 8.300 đồng/m²), năm 2002 chuyển nhượng lại 360 m² cho ông D với giá cao hơn là 4.000.000 đồng (tương đương 11.100 đồng/m²) là đã có lợi; bà H1 cũng đã trực tiếp tham gia giao dịch thành công với cụ V1 nên hoàn toàn có khả năng tham gia giao dịch với ông D, không có căn cứ nào để xác định tại thời điểm đó bà H1 không đủ năng lực hành vi. Mặt khác việc chuyển nhượng đất cho ông D

còn có sự tham gia của ông V (chồng bà H1); quá trình giải quyết vụ án từ năm 2022 qua 3 phiên tòa và 2 cấp xét xử không có ai yêu cầu tuyên bố bà H1 bị hạn chế năng lực hành vi; việc bà H1 tham gia tố tụng tại phiên tòa cũng có sự hỗ trợ của vợ chồng bà T, ông H2 là những người thân trong gia đình. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận quan điểm trên của ông H2, bà T.

[7] Về tính hợp pháp của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tại thời điểm giao dịch với ông D, bà Trần Thị H1 là chủ sử dụng đất do nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, không có tranh chấp nên có quyền chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Xét “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 19/12/2002 được ký kết trên cơ sở tự nguyện và có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Chí D đã giao đủ số tiền 4.000.000 đồng cho bà Trần Thị H1 và đã nhận đất xây dựng tường bao riêng để quản lý, sử dụng đất trong một thời gian nhất định. Việc bà H1 phủ nhận việc nhận tiền là không có căn cứ. Hội đồng xét xử xác định giao dịch chuyển nhượng giữa các bên là có thật, được xác lập trên cơ sở tự nguyện, đã được cơ quan nhà nước xác nhận và đã được thực hiện gần như hoàn toàn trên thực tế. Việc bị đơn phủ nhận giao dịch sau hơn 20 năm chỉ nhằm trục lợi từ giá trị đất tăng cao (từ 11.100 đồng/m² năm 2002 tăng lên 7.132.000 đồng/m² năm 2025) đi ngược lại nguyên tắc thiện chí, trung thực và ổn định trong giao dịch dân sự. Mặt khác, theo lời khai của ông H2, bà T và bà H1 thì hiện bà H1 mất sức lao động, sống một mình (chồng là ông V đã chết), không có tài sản, thu nhập, sống nhờ vào trợ cấp và hỗ trợ của họ hàng, nên không có khả năng chi trả một khoản tiền lớn cho phía nguyên đơn như án sơ thẩm đã tuyên. Vì vậy, cần công nhận hiệu lực hợp đồng để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn.

[8] Từ những phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Chí D; sửa bản án sơ thẩm của TAND quận Dương Kinh (nay là TAND khu vực 6 - Hải Phòng); chấp nhận hiệu lực “Giấy chuyển nhượng đất” lập ngày 19/12/2002 để giao lại quyền sử dụng 353,5 m² đất tranh chấp cho nguyên đơn.

[9] Về án phí và chi phí tố tụng: Do cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D nên ông D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm; bà H1 phải chịu án phí nhưng bà H1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí sơ thẩm nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Về chi phí tố tụng do nguyên đơn tạm nộp nhưng nguyên đơn không có yêu cầu giải quyết đối với các khoản chi phí này nên Hội đồng xét xử không xét.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 147, Điều 296, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Chí D; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Dương Kinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Hải Phòng);

- Căn cứ các điều 130, 131, 132, 133, 690, 691, 692, 693, 695, 707, 712, 713 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 30 Luật Đất đai năm 1993; các điều 129 và 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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,

Tuyên xử:

1. Công nhận tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chí D và bà Trần Thị H1 theo “Giấy chuyển nhượng đất” lập ngày 19/12/2002;

2. Giao cho ông Nguyễn Chí D được quyền quản lý, sử dụng diện tích 353,5 m² đất theo các mốc 1-2-3-4-5-6-7-1 (có sơ đồ kèm theo). Ông Nguyễn Chí D có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải chịu nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Chí D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm; trả lại ông D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002833 ngày 15 tháng 6 năm 2022 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006111 ngày 13 tháng 3 năm 2025 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng (nay là Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng). Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị H1.

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

- Về quyền yêu cầu thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- Phòng THADS KV 6 – Hải Phòng;
- TAND khu vực 6 – Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Đặng Minh Hạnh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Thị Bích Diệp Đoàn Thị Hương Nhu

Đặng Minh Hạnh