TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HƯNG YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 153/2026/DS-PT
Ngày 24/8/2026
V/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Duy Luân
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Phượng
Ông Trương Quang Tú
- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Huế - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.
***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tham gia phiên tòa*:** Bà Vũ Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 108/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2026 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản*" do Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên thụ lý, giải quyết theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 187/2026/QĐXX-PT ngày 14/7/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Đoàn Xuân H (tức Đoàn Văn H1), sinh năm 1964; địa chỉ: thôn T, xã N, tỉnh Hưng Yên.

Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Hoàng Văn T – Công ty L2 – Đoàn luật sư thành phố H; địa chỉ: Số A Chợ Đ, thụn T, xó N, tỉnh Hưng Yờn.

- Bị đơn: Ông Cao Xuân P, sinh năm 1976 và bà Kiều Thị L, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: thôn T, xã N, tỉnh Hưng Yên.

Người đại diện ủy quyền của ông Cao Xuân P là bà Kiều Thị L (Giấy ủy quyền ngày 04/01/2025)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Đỗ Hải B -

Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: P, Tòa nhà văn phòng Khu vực miền Nam V, số D T, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

* Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1967; địa chỉ: thôn T, xã N, tỉnh Hưng Yên.

* UBND xã N, tỉnh Hưng Yên;

Người đại diện pháp luật: ông Đỗ Hoàng T1 – chức vụ: Chủ tịch UBND xã; địa chỉ: xã N, tỉnh Hưng Yên.

Ông H1, bà L, bà N, Luật sư Đỗ Hải B, Luật sư Hoàng Văn T có mặt; ông P vắng mặt, đại diện UBND xã N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn ông Cao Xuân P, bà Kiều Thị L

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết và tại phiên toà bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

1. Nguyên đơn ông Đoàn Xuân H trình bày:

Năm 1994 vợ chồng ông H có mua 110 m² đất tại thôn T, xã Đ, huyện V, tỉnh Hưng Yên (nay là thôn T, xã N, tỉnh Hưng Yên) theo diện "thanh lý tài sản của Kho đội 1" xã Đ với số tiền 13.911.000 đồng. Ông H đã nộp đủ số tiền và được giao phiếu thu số 16 ngày 16/9/1994. Sau đó vợ chồng ông đã quản lý, sử dụng, xây gạch, dựng tôn xung quanh, xây công trình phụ với tổng số tiền là 150.000.000 đồng. Từ khoảng năm 2014 đến cuối năm 2022, vợ chồng ông H cho vợ chồng ông Cao Xuân P và bà Kiều Thị L thuê để ở và làm nhà xưởng sản xuất, kinh doanh cơ khí.

Trong quá trình thuê nhà thì vợ chồng bà L, ông P có ngỏ ý muốn mua lại nhà đất để ổn định cuộc sống và vợ chồng ông cũng đã đồng ý. Vợ chồng bà L cũng biết thửa đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có thỏa thuận miệng với nhau là nếu chuyển nhượng đất ở giá là 60.000.000đ/m² còn chuyển nhượng cả 110 mét vuông tổng là 3,7 tỷ đồng. Ngày 17/01/2023, vợ chồng ông đã ký "Giấy chuyển nhượng" cả 110 m² đất cho ông P, bà L với số tiền là 3.700.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm triệu đồng). Bà L là người viết giấy, vợ chồng bà L và vợ chồng ông cũng đã ký. Mặc dù trên "Giấy chuyển nhượng" ghi số tiền là ba tỷ bảy trăm nghìn đồng nhưng thực tế số tiền mà hai bên đã thống nhất chuyển nhượng là 3,7 tỷ đồng. Vợ chồng ông P, bà L đặt cọc cho vợ chồng ông số tiền là 700.000.000 đồng và hẹn khi đưa giấy chứng nhận thì trả nốt số tiền còn lại cho vợ chồng ông H.

Ngày 05/10/2023, UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 098366 cho ông H, bà N, số thửa 140, tờ bản đồ số 19, diện tích 60 m², loại đất ở tại nông thôn. Phần diện tích đất còn lại không được cấp giấy chứng nhận.

Ngày 10/10/2023, vợ chồng ông H ký hợp đồng chuyển nhượng thừa đất số 140, tờ bản đồ số 19 cho ông P và bà L. Sau đó mặc dù nhiều lần đề nghị ông P, bà L thanh toán trả số tiền còn thiếu là 1.840.000.000 theo thỏa thuận đã ký trước đó nhưng ông P, bà L không trả.

UBND xã Đ cũng đã hòa giải hai bên nhưng không có kết quả. Ông H đề nghị Tòa án giải quyết những nội dung sau:

1. Phần diện tích đất 60 m² đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông P đã có lối đi chung với 05 hộ gia đình khác, gia đình ông cũng đã đóng góp khi làm ngõ chung, đã mở lối đi từ trước. Ông H yêu cầu ông P, bà L trả nốt số tiền mua đất còn thiếu nếu không thì phải trả lại diện tích đất 57 m² đất ở vị trí phía bên ngoài giáp với trục đường giao thông của xã để gia đình ông quản lý, sử dụng.

2. Buộc ông P, bà L tháo dỡ phần tôn, nhôm do vợ chồng ông H bỏ kinh phí xây dựng trên diện tích 60 m² để trả lại cho ông vợ chồng ông H. Nếu ông P, bà L không tháo dỡ tôn, nhôm để trả cho vợ chồng ông H thì vợ chồng ông H sẽ tự tháo dỡ phần tôn, nhôm này.

3. Buộc ông P, bà L trả cho vợ chồng ông H số tiền đất còn thiếu của diện tích 60 m² là 158.000.000 đồng.

Tại phiên toà sơ thẩm ông H rút yêu cầu khởi kiện thứ 2, thứ 3, giữ nguyên yêu cầu buộc ông P, bà L phải trả lại 57 m² đất.

2. Bị đơn bà Kiều Thị L và ông Cao Xuân P trình bày:

Vợ chồng bà có thuê nhà của vợ chồng ông H từ khoảng năm 2014 để ở và làm nhà xưởng. Thời điểm thuê diện tích nhà xưởng vào khoảng 80 m². Đặc điểm nhà khung dựng bằng sắt, vách hai bên nhờ vào tường hai gia đình bên cạnh. Đến năm 2020 vợ chồng ông H bảo với vợ chồng bà là sửa lại rồi vợ chồng con cái ra đây ở mà làm ăn và vợ chồng bà L đồng ý. Sau đó vợ chồng ông H đã tháo dỡ ½ diện tích nhà xưởng cũ ở phía trong rồi mang sắt, tôn về. Sau đó vợ chồng bà L đã dựng lại một căn nhà hai tầng, khung bằng sắt, sàn nhà bằng gỗ. Vách tường vẫn nhờ vào tường của hai gia đình hai bên, phía còn lại vách bằng tôn. Gia đình bà sử dụng để ở và sản xuất gia công cơ khí cho đến thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất.

Ngày 17/10/2023, vợ chồng bà có thống nhất nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích 110 m² có kèm sổ đỏ tại thôn T, xã Đ. Giá chuyển nhượng là 03 tỷ 07 trăm nghìn đồng. Ông H, bà N phải chịu thuế, phí. Hai bên đã thống nhất ký vào "Giấy chuyển nhượng". Sau đó vợ chồng bà L đặt cọc trước 7 trăm triệu đồng và thống nhất khi nào giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trả nốt tiền.

Ngày 10/10/2023, ông H, bà N gọi vợ chồng bà đến UBND xã Đ ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 140, tờ bản đồ 19, diện tích 60 m², phần diện tích còn lại giáp trục đường giao thông của xã thuộc quy hoạch đường ĐH 11B không được cấp giấy chứng nhận. Vợ chồng bà đã trả cho vợ chồng ông H số tiền 1,8 tỷ đồng. Số tiền này bao gồm cả tiền hỗ trợ đất lưu không phía trước, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng và đã thanh toán xong ngày 24/10/2023.

Tuy nhiên sau đó vợ chồng ông H vẫn tiếp tục đến đòi tiền nhưng vợ chồng bà L không trả. Ông H bảo với bà L là ông H lên xin chữ ký của UBND xã được thì bà L trả bao nhiêu thì trả nên bà L hứa nếu xin được chữ ký của cấp có thẩm quyền thì bà L trả 500.000.000 đồng. Ông H không xin được xác nhận nên hai bên tiếp tục xảy ra tranh chấp. Ông H, bà N đòi trả số tiền còn lại theo thỏa thuận tại "Giấy chuyển nhượng" ngày 17/01/2023 thì vợ chồng bà không đồng ý vì đất lưu không thì không được quyền chuyển nhượng.

Bà L, ông P xác định đã giao cho vợ chồng ông H tổng số tiền là 1.800.000.000 đồng, cụ thể: Đặt cọc 700.000.000 đồng (ngày 29/12/2022 là 100.000.000 đồng; ngày 18/01/2023: 200.000.000 đồng; ngày 23/02/2023 là 400.000.000 đồng); ngày 24/9/2023 là 900.000.000 đồng; ngày 24/10/2023 là 900.000.000 đồng.

Ngoài ra, gia đình ông H còn nợ của vợ chồng bà L số tiền 60.000.000 đồng vay ngày 27/8/2020 vẫn chưa trả. Bà L, ông P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện đòi 57 m² đất của vợ chồng ông H bà N vì là đất lưu không; đối với phần tôn, sắt ông H đòi tháo dỡ, quan điểm của bà L là ông H xác định cái gì của vợ chồng ông thì vợ chồng bà đồng ý để ông H tháo dỡ mang đi.

Ngày 03/9/2025, bà L có đơn phản tố, nội dung thể hiện: tháng 01/2024, ông H cho người mang máy hàn tới tháo cửa sắt của gia đình bà mang đi gây thiệt hại

10.000.000 đồng; ông H đã cho người đổ đất, cát trước mặt tiền thửa đất, gây ảnh hưởng đến cuộc sống của gia đình bà L, gây tổn thất về tinh thần của gia đình bà. Bà L yêu cầu như sau: yêu cầu ông H, bà N phải bồi thường số tiền 10 triệu đồng là thiệt hại do hành vi tự tháo dỡ nhà cửa của vợ chồng ông P, bà L mang đi; Yêu cầu trả số tiền nợ 60.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 18/01/2023 đến khi trả hết nợ gốc.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị N: Thống nhất với lời khai của ông H.

4. Xác minh tại UBND xã Đ, tỉnh Hưng Yên

Thửa đất số 140, tờ bản đồ số 19, diện tích 60 m² và phần đất liền kề phía trước giáp với đường ĐH.11B, thôn T, xã Đ, huyện V, tỉnh Hưng Yên có nguồn gốc như sau:

Trước thời kỳ hồ sơ địa chính năm 2003 thửa đất trên và phần đất liền kề phía trước tiếp giáp đường ĐH.11B do UBND xã quản lý.

Năm 1994 gia đình ông Đoàn Xuân H được UBND xã Đ giao không đúng thẩm quyền để sử dụng vào mục đích đất ở diện tích 110 m² và gia đình ông H đã nộp tiền vào ngân sách nhà nước 13.911.000 đồng. Trên phiếu thu ngày 16/9/1994 thể hiện người nộp tiền là Đoàn Văn H1, UBND xã xác nhận Đoàn Văn H1 và Đoàn Xuân H là một người.

Theo bản đồ và sổ mục kê năm 2003 là thửa số 72, tờ 23, diện tích 117 m², loại đất ở nông thôn ghi tên ông Đoàn Xuân H.

Theo hồ sơ địa chính năm 2018 là thửa 140, tờ bản đồ 19, diện tích 122,3 m², loại đất ở nông thôn, ghi tên chủ sử dụng là ông Đoàn Xuân H.

Ngoài 110 m² đất được giao còn lại 11,8 m² là đất lấn ra của tập thể, diện tích tăng giảm qua các thời kỳ là do sai số trong đo đạc.

Trong tổng số diện tích đất, có 63 m² đất nằm ngoài hành lang đường ĐH11B (trong đó có 60 m² là đất UBND xã giao năm 1994, còn 03 m² là đất lấn chiếm, phần đất lấn chiếm ông H đã đồng ý trả lại tập thể) và 58,8 m² đất nằm trong hành lang đường ĐH11B (trong đó có 50 m² được UB xã Đình Dù giao năm 1994, 8,8 m² là đất lấn chiếm sử dụng vào mục đích đất ở trước ngày 01/7/2004).

Năm 2003 chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V đã thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà N đối với thửa đất số 140, tờ bản đồ 19, diện tích 60 m² loại đất ở tại nông thôn, sau đó đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/10/2023. Vợ chồng ông H, bà N đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà L. Phần diện tích đất còn lại 58,8 m² nằm trong hành lang đường ĐH.11B (trong đó 50 m² đất được giao năm 1994; 8,8 m² là lấn chiếm đất tập thể). Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa số 72 thuộc quy hoạch đường ĐH11B nên chưa đủ điều kiện để xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đường ĐH11B quy hoạch sau thời điểm ông H được giao đất, cho đến nay chưa có phương án thực hiện mở rộng đường ĐH11B cho nên ông H cũng như các hộ gia đình khác vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích đất thuộc quy hoạch đường ĐH11B. UBND xã N có trách nhiệm quản lý phần diện tích đất thuộc quy

hoạch đường ĐH11B, yêu cầu các chủ sử dụng đất sử dụng đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch.

Việc tranh chấp phần diện tích đất thuộc quy hoạch đường ĐH11B chính quyền địa phương đề nghị Toà án giải quyết đúng quy định của pháp luật.

5. Kết quả thẩm định, định giá

Phần đất đang tranh chấp (là phần nằm trong quy hoạch đường ĐH11B) có diện tích là 62 m², có giá 13.200.000 đồng/m². Trên phần đất này có các công trình sau:

- Công trình 01 tầng, dựng cột sắt, khung sắt, mái lợp tôn, tường bịt tôn cao trung bình 10 m, diện tích 46 m², đơn giá 3.156.000 đồng/m², do ông H, bà N xây dựng năm 2014, giá trị hiện tại là 34.849.000 đồng.

- Công trình 01 tầng bán mái kiên cố, lợp tôn, nền lát xi măng, trát phẳng, cao trung bình 5 m, diện tích 62 m², do ông H, bà N xây dựng năm 2014, giá trị còn lại là 46.615.000 đồng.

Tại Bản án sơ thẩm số Bản án số 40/2025/DS-ST ngày 31/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hưng Yên quyết định**:**

1. Căn cứ: Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Khoản 4 Điều 147, sự. Các Điều 163, 166, 406, 429 Bộ luật Dân sự năm 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử:

2.1. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Xuân H buộc bà Kiều Thị L và ông Cao Xuân P phải tháo dỡ phần tôn sắt trả lại ông H, bà N.

2.2. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Xuân H yêu cầu bà L, ông P trả số tiền thanh toán còn thiếu 158.000.000 đồng.

2.3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Xuân H buộc ông Cao Xuân P, bà Kiều Thị L phải di dời toàn bộ tài sản để trả lại cho ông H, bà N 57 m² (đo thực tế là 62m) đất và tài sản gắn liền trên đất, thuộc quy hoạch đường ĐH 11B vị trí thuộc thôn T, xã N, tỉnh Hưng Yên; Thể hiện trên sơ đồ kèm theo bản án là hình vẽ: ABEF. Trong đó: AB = 12.37 m. BE 4.72 m. EF=12.67m, FA-5.19 m. Có sơ đồ hình vẽ kèm theo bản án. Tạm giao phần diện tích đất này cho ông H, bà N quản lý. Ông H, bà N có nghĩa vụ sử dụng đất không được trái với quy hoạch. UBND xã N có trách nhiệm xem xét giải quyết đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho ông H, bà N theo quy định của Luật Đất đai.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu ông H, bà N bồi thường thiệt hại số tiền 10.000.000 đồng.

2.5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Kiều Thị L đề nghị ông H, bà N trả số tiền nợ gốc 60.000.000 đồng.

2.6. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Kiều Thị L yêu cầu nguyên đơn thanh toán trả tiền lãi do hết thời hiệu khởi kiện.

3. Về án phí: buộc bà L, ông P phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm gồm: án phí kiện đòi tài sản 300.000 đồng và 300.000 đồng án phí yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận.

Ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.000.000 đồng. Do ông H là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí dân sự nên HĐXX miễn tiền án phí cho ông H.

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

Ngày 07/01/2026, bị đơn là ông Cao Xuân P và bà Kiều Thị L kháng cáo toàn bộ bản án vì cho rằng đã nhận chuyển nhượng cả phần đất nằm trong quy hoạch, phần tài sản trên đất lưu không đã được trừ vào tiền thuế thu nhập cá nhân của ông H, bà N phải nộp khi chuyển nhượng đất là 36.000.000 đồng và số tiền bà N nhận trả hộ con trai đã vay của ông bà là 13.800.000 đồng, tổng cộng là 49.800.000 đồng. Phần đất đang có tranh chấp là phần đất lưu không nên không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H, bà N nên phải giao cho ông vì phần đất này tiếp giáp với thửa đất của ông bà và ông bà là người đang trực tiếp sử dụng. Đối với khoản nợ, ngày 17/01/2023 ông bà đã gia hạn tiếp cho ông H bà N, ông bà nộp đơn phản tố ngày 03/9/2024 là chưa hết thời hiệu nên Toà án đình chỉ yêu cầu đòi lãi là không đúng. Vì vậy, ông bà đề nghị sửa án theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông H, bà N, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông bà.

Tại phiên toà, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đánh giá khách quan bản chất của vụ án vì diện tích đang tranh chấp thuộc hành lang giao thông, mặt khác theo thoả thuận trong giấy viết tay mà các bên đã ký nhận thì nguyên đơn đã bán toàn bộ diện tích 110 m^2 với giá 3 tỷ 7 trăm nghìn đồng nhưng vì lúc mua bán thửa đất chưa được cấp sổ nên các bên căn cứ vào thoả thuận và giấy tờ mua bán của nguyên đơn cung cấp để xác lập việc chuyển nhượng. Đến khi làm thủ tục cấp sổ thì thửa đất chỉ được cấp có 60 m^2 còn diện tích còn lại trong quy hoạch hành lang giao thông nên không đủ điều kiện được cấp và để bị đơn được cấp sổ thì hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 60 m^2 với giá 1,8 tỷ đồng nhưng thực chất bị đơn được sử dụng toàn bộ diện tích 110 m^2, thực tế hiện nay bị đơn vẫn đang quản lý diện tích đất trên. Ngoài ra, theo tài liệu các bên cung cấp thì không có căn cứ nào thể hiện nguyên đơn chỉ chuyển nhượng 60 m^2 và không chuyển nhượng diện tích 50 m^2 còn lại; việc các bên không thực hiện việc chuyển nhượng 50 m^2 còn lại là do khách quan, không phụ thuộc vào ý chí của các bên; thực tế với diện tích đất trong ngõ nhỏ mà bị đơn đang sử dụng thì với diện tích 60 m^2 bị đơn mua với giá 1,8 tỷ là không phù hợp, quá cao so với mặt bằng chung. Do vậy, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Quá trình tranh tụng tại cấp sơ thẩm và tại phiên toà phúc thẩm bị đơn đều đã xác nhận bị đơn chỉ đồng ý trả tiền cho 60 m^2 đã nhận chuyển nhượng từ nguyên đơn, còn diện tích 50 m^2 còn lại bị đơn không trả tiền và cũng không nhận chuyển nhượng vì cho rằng đất đó là đất thuộc hành lang giao thông. Như vậy, do bị đơn không mua nên phải

trả lại quyền sử dụng cho nguyên đơn vì nguyên đơn có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất này, khi nào cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất thì nguyên đơn sẽ thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do vậy, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng; các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, ông P, bà L, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H, bà N, buộc ông P, bà L phải trả lại cho ông bà 50 m² đất cùng tài sản trên đất; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông P, bà L, buộc ông H, bà N phải trả cho ông P, bà L 60.000.000 đồng tiền gốc và 17.720.548 đồng tiền lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 31/12/2025, ông H, bà N tiếp tục phải chịu lãi đối với khoản nợ trên cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ và xác định lại nghĩa vụ chịu án phí của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án cũng như thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về đơn kháng cáo: Bị đơn ông Cao Xuân P và bà Kiều Thị L kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên kháng cáo của bà M, anh L1 được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn nhận thấy:

[2.1] Xét nguồn gốc diện tích đất có tranh chấp:

Theo chính quyền địa phương cung cấp, năm 1994 gia đình ông Đoàn Xuân H được UBND xã Đ giao đất không đúng thẩm quyền để sử dụng vào mục đích đất ở diện tích 110 m² tại thôn T, xã N, tỉnh Hưng Yên. Tại phiếu thu số 16 lập ngày 01/9/1994 thể hiện hộ ông H đã nộp tiền vào ngân sách nhà nước 13.911.000 đồng, lý do trả tiền thanh lý tài sản kho đội 1 và trúng thầu khu đất đo diện tích 110 m². Theo bản đồ và sổ mục kê năm 2003 là thửa số 72, tờ 23, diện tích 117 m², loại đất ở nông thôn ghi tên ông Đoàn Xuân H. Theo hồ sơ địa chính năm 2018 là thửa 140, tờ bản đồ 19, diện tích 122,3 m², loại đất ở nông thôn, ghi tên chủ sử dụng là ông Đoàn Xuân H. Ngoài 110 m² đất được giao còn lại 11,8 m² là đất lấn ra của tập thể, diện tích tăng giảm qua các thời kỳ là do sai số trong đo đạc. Trong tổng số diện tích đất, có 63 m² đất nằm ngoài hành lang đường ĐH11B (trong đó có 60 m² là đất UBND xã giao năm 1994, còn 03 m² là đất lấn chiếm, phần đất lấn chiếm ông H đã đồng ý trả lại tập thể) và 58,8 m² đất nằm trong hành lang đường ĐH11B. Ngày 05/10/2023, UBND huyện V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho một

phần diện tích của thửa đất là 60 m², thể hiện tại thửa số 140, tờ bản đồ 19. Ông H, bà N đã chuyển nhượng phần diện tích đất này cho ông P, bà L.

Phần diện tích đất còn lại 58,8 m² nằm trong hành lang đường ĐH.11B (trong đó 50 m² đất được giao năm 1994; 8,8 m² là lấn chiếm đất tập thể) nên chưa đủ điều kiện để xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo địa phương cung cấp, đường ĐH11B quy hoạch sau thời điểm hộ ông H được giao đất, cho đến nay chưa có phương án thực hiện mở rộng đường ĐH11B cho nên hộ ông H cũng như các hộ gia đình khác vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích đất này. Như vậy, căn cứ theo quy định tại khoản 6 Điều 76; khoản 2 Điều 140 Luật đất đai năm 2024, ông H, bà N có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với 50 m² đất còn lại mà UBND xã Đ giao trái thẩm quyền. Đối với 12 m² đất tăng thêm (theo số liệu đo đạc thẩm định) do lấn chiếm hành lang giao thông nên không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H, bà N theo quy định tại khoản 1 Điều 139 Luật đất đai năm 2024.

[2.2] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên:

Ngày 17/01/2023, các bên lập "Giấy chuyển nhượng" đất. Tại văn bản này, các bên thỏa thuận ông H, bà N chuyển nhượng cho ông P, bà L toàn bộ thửa đất là 110 m², có sổ đỏ, giá trị chuyển nhượng ghi trên văn bản là 3.000.700.000 đồng. Thống nhất đặt cọc 700.000.000 đồng, số còn lại khi giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L, ông P phải trả nốt. Hợp đồng này có chữ ký của đầy đủ các bên nhưng không có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm lập giấy chuyển nhượng, thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đảm bảo điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 502 Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013. Như vậy, thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên ngày 17/01/2023 là vô hiệu.

Ngày 10/10/2023, các bên ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 140, tờ bản đồ 19, diện tích 60 m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H, bà N với giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Ông P, bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên vào ngày 25/10/2023.

Các bên không có tranh chấp về 60 m² đất đã chuyển nhượng trong hợp đồng nhưng ông P, bà L cho rằng đã nhận chuyển nhượng cả phần đất còn lại nằm trong quy hoạch, phần tài sản trên diện tích đất này đã được trừ vào tiền thuế thu nhập cá nhân của ông H, bà N phải nộp khi chuyển nhượng đất là 36.000.000 đồng và số tiền bà N nhận trả hộ con trai đã vay của ông bà là 13.800.000 đồng, tổng cộng là 49.800.000 đồng. Mặt khác, phần đất đang có tranh chấp là phần đất lưu không nên không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H, bà N nên phải giao cho ông vì phần đất này tiếp giáp với thửa đất của ông bà và ông bà là người đang trực tiếp sử dụng. Tuy nhiên, như đã phân tích tại mục [2.1], 50 m² đất còn lại mặc dù không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H, bà N nên ý kiến của ông P, bà L về việc phải giao phần diện tích đất này cho ông bà quản lý là không có căn cứ chấp nhận. Trong hợp đồng chuyển nhượng cũng không có nội dung thể hiện ông H, bà N chuyển nhượng

cả phần đất còn lại nằm trong hành lang giao thông cho ông P, bà L. Ông P, bà L cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, trong khi phía ông H, bà N cho rằng chỉ chuyển nhượng đủ 60 m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hợp đồng đã ký kết. Tại Điều 4 hợp đồng cũng nêu rõ thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bên ông P, bà L chịu trách nhiệm nộp nên phía bị đơn trình bày tiền này được trừ vào tiền chuyển nhượng diện tích đất còn lại là không có cơ sở. Do đó, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của bị đơn. Tuy nhiên, việc Toà án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại nguyên đơn 57 m² (đo thực tế là 62 m) là không đúng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước vì như đã phân tích tại mục [2.1] ông H, bà N chỉ có quyền sử dụng 50 m² đất còn lại nằm trong quy hoạch, do đó nội dung này cần sửa án.

[2.3] Xét yêu cầu của bị đơn về việc bồi thường thiệt hại:

Bà L yêu cầu bồi thường thiệt hại 10.000.000 đồng do ông H, bà N đã tháo dỡ biển hiệu và cửa sắt của vợ chồng bà mang đi nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh, toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là có căn cứ, đúng quy định.

[2.4] Xét yêu cầu của bị đơn về việc tính lãi của khoản vay 60.000.000 đồng:

Các bên đều xác nhận ngày 27/8/2020 vợ chồng ông P, bà L có cho ông H, bà N vay số tiền 60.000.000 đồng, lãi là 10% tháng, đã trả lãi đến hết ngày 17/01/2023 (thể hiện tại biên bản hoà giải ngày 10/9/2025). Ông H, bà N buộc ông P, bà L phải trả gốc và tiếp tục trả lãi tính từ ngày 18/01/2023. Nguyên đơn đề nghị áp dụng thời hiệu đình chỉ yêu cầu tính lãi. Xét thấy, tại giấy biên nhận do chính bà N viết ngày 24/10/2023 đã xác nhận có vay 60.000.000 đồng vào ngày 27/8/2020, như vậy là đã thừa nhận toàn bộ nghĩa vụ, do đó thời hiệu khởi kiện được tính lại từ ngày 24/10/2023 theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Bộ luật Dân sự. Ngày 03/9/2025 bị đơn có yêu cầu phản tố về việc đòi nợ gốc và nợ lãi là vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện. Do đó, việc toà án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu đòi nợ lãi là không đúng, trường hợp này cần chấp nhận yêu cầu đòi nợ lãi của bị đơn tạm tính từ ngày 18/01/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 31/12/2025 là 1078 ngày, như vậy số tiền lãi là 60.000.000 x10%: 365x1078 = 17.720.548 đồng. Ông H, bà N tiếp tục phải chịu tiền lãi theo thoả thuận cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

[2.5] Về án phí dân sự sơ thẩm

Toà án cấp sơ thẩm buộc ông P, bà L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại 10.000.000 đồng không được chấp nhận là không đúng, trường hợp này ông P, bà L phải chịu 500.000 đồng án phí có giá ngạch.

Toà án cấp sơ thẩm buộc ông H, bà N trả cho ông P, bà L 60.000.000 đồng nhưng lại chỉ buộc ông H mà không buộc bà N chịu án phí sơ thẩm là không đúng, trường hợp này do ông H được miễn án phí nên bà N phải chịu 1.500.000 đồng án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải thanh toán.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông Cao Xuân P và bà Kiều Thị L được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 227, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

I. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Cao Xuân P và bà Kiều Thị L, sửa bản án sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 31/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hưng Yên, cụ thể:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Khoản 4 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 157, Điều 163, Điều 166, Điều 406, Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Xuân H buộc bà Kiều Thị L và ông Cao Xuân P phải tháo dỡ phần tôn sắt trả lại ông H, bà N.

2. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Xuân H yêu cầu bà L, ông P trả số tiền thanh toán còn thiếu 158.000.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Xuân H buộc ông Cao Xuân P, bà Kiều Thị L phải di dời toàn bộ tài sản để trả lại cho ông H, bà N 50 m² đất và tài sản gắn liền trên đất, thuộc quy hoạch đường ĐH 11B vị trí thuộc thôn T, xã N, tỉnh Hưng Yên; Thể hiện trên sơ đồ kèm theo bản án là hình vẽ: ABEF. Trong đó: AB = 10.05 m. BE 4.72 m. EF=10.29m, FA-5.09 m. Có sơ đồ hình vẽ kèm theo bản án. Ông H, bà N có nghĩa vụ sử dụng đất không được trái với quy hoạch, UBND xã N thực hiện việc quản lý và giải quyết đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho ông H, bà N theo quy định của Luật Đất đai.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu ông H, bà N bồi thường thiệt hại số tiền 10.000.000 đồng.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Kiều Thị L đề nghị ông H, bà N trả số tiền nợ gốc 60.000.000 đồng và 17.720.548 đồng tiền lãi

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ thi hành án thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1 Buộc bà Kiều Thị L, ông Cao Xuân P phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm gồm: án phí kiện đòi tài sản 300.000 đồng và 300.000 đồng án phí yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận.

6.2 Ông Đoàn Xuân H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là phải chịu 500.000 đồng án phí đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận. Ông H phải chịu 1.943.000 đồng án phí dân sự đối với nghĩa vụ trả nợ, do ông H là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí dân sự nên ông H được

miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà Đỗ Thị N phải chịu 1.943.000 đồng án phí dân sự đối với nghĩa vụ trả nợ

II. Về án phí phúc thẩm: Bà Kiều Thị L, ông Cao Xuân P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án ngày 24/8/2026.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên;
- Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Hưng Yên;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4- Hưng Yên
- Thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên;
-Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Vũ Duy Luân