

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 173/2026/DS-PT

Ngày: 16 - 6 - 2026

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Hiệu

Các Thẩm phán: Bà Trần Minh Phương, bà Trần Thị Vân Thúy

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Triệu Mùi Nái - 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 Đồng Thị Phương Mai - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 tháng 4, 11 tháng 5 và 16 tháng 6 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 06/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2026 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Hải Phòng bị kháng cáo và kháng nghị; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 100/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2026, các Quyết định tạm ngừng phiên tòa và Thông báo thay đổi thời gian xét xử, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Đắc C, sinh ngày 18/6/1961; số CCCD: 030061013226 (đã chết ngày 01/6/2025).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn:

+ Bà Phạm Thị G, sinh ngày 01/01/1963; số CCCD: 030163011660; địa chỉ: Thôn K, xã C, thành phố Hải Phòng (là vợ của ông C); có mặt.

+ Chị Nguyễn Thị T, sinh ngày 02/9/1984; số CCCD: 030184002678; địa chỉ: Khu B, phường N, thành phố Hải Phòng (là con của ông C); có mặt tại phiên tòa ngày 10/4/2026, vắng mặt các buổi còn lại.

+ Anh Nguyễn Đức C1, sinh ngày 02/9/1986; số CCCD: 030086010940; địa chỉ: Khu B, phường N, thành phố Hải Phòng (là con của ông C); vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Đức B, sinh ngày 15/02/1990; số CCCD: 030090022535; địa chỉ: T, phường N, thành phố Hải Phòng; (là con của ông C); vắng mặt.

Chị T, anh C1, anh B ủy quyền cho bà Phạm Thị G tham gia tố tụng.

- *Bị đơn:*

Ông Nguyễn Đức S, sinh ngày 26/02/1962; số CCCD: 030062007798; địa chỉ: Thôn K, xã C, thành phố Hải Phòng; có mặt

Anh Nguyễn Đắc T1, sinh ngày 25/6/1991; số CCCD: 030091019717; địa chỉ: Thôn K, xã C, thành phố Hải Phòng; có mặt.

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

Bà Phạm Thị G, sinh ngày 01/01/1963; số CCCD: 030163011660; địa chỉ: Thôn K, xã C, thành phố Hải Phòng (là vợ của ông C); có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà G: Ông Chu Thanh N, sinh ngày 27/7/1969; số CCCD: 030069012170; địa chỉ: Thôn V, xã P, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Bà Nguyễn Thị L, sinh ngày 01/7/1960; số CCCD: 030160013436; địa chỉ: Thôn K, xã C, thành phố Hải Phòng (là vợ ông S). Bà L uỷ quyền cho ông S tham gia tố tụng;

Ủy ban nhân dân (UBND) xã C, thành phố Hải Phòng: Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Minh T2, chức vụ: Chủ tịch UBND xã C; vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Chị Trần Thị H, sinh năm 1986; địa chỉ: Khu B, phường N, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Giăng .

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn Nguyễn Đắc C và người kế thừa quyền và nghĩa vụ trình bày: Ông C và bà Giăng kết H1 năm 1982 và là chủ sử dụng thửa đất số 213, 211 tờ bản đồ số 5, tổng diện tích 1.135m² tại thôn K, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là thôn K, xã C, thành phố Hải Phòng) đã được UBND tỉnh H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 01/7/1995. Nguồn gốc đất do ông C, bà G được HTX T8 giao từ năm 1985. Ông C, bà G đã cải tạo đất, xây nhà cấp bốn, cải tạo ao và thực tế ngoài diện tích đất được cấp nêu trên, ông C, bà G còn quản lý sử dụng một phần diện tích đất ao của tập thể. Ông C làm việc tại Công ty X1 ở thị trấn M, thị xã K, tỉnh Hải Dương cũ và ở tập thể Công ty, không thường xuyên ở nhà.

Ngày 09/4/2012 bà G ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 213 và 211 cùng diện tích đất tập thể bà G, ông C đang quản lý cho ông Nguyễn Đức S với giá 155.000.000đồng; thỏa thuận việc thanh toán thành 03 đợt: Đợt 1 trả trực tiếp ngày 09/4/2012 số tiền 50.000.000đồng, đợt 2 trả 35.000.000đồng, đợt 3 ấn định ngày 10/02/2013 trả số tiền còn lại là 70.000.000đồng. Hợp đồng do con dâu bà G là chị Trần Thị H trực tiếp viết giúp

và chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng, giao nhận tiền. Bà G đã nhận của ông S 02 lần tổng số tiền 85.000.000đồng.

Sau khi nhận số tiền trên của ông S, bà Giàng D đến sống cùng ông C và các con, không sử dụng thửa đất đó và cũng ít khi về. Bà G xác định chưa thực hiện việc giao đất cho ông S sử dụng, quản lý. Ngày 14/5/2012, bà G và ông S ra UBND xã T để làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở. Bà G xác định giá chuyển nhượng là 155.000.000đồng nhưng trong Hợp đồng chuyển nhượng ghi 120.000.000 đồng, bà không biết vì khi ký hợp đồng tại UBND xã T, ông S gọi bà G về ký và nói ghi đúng như biên bản chuyển nhượng đất ở tại nhà ông S nên bà G không đọc lại và ký; khi đó bà G cũng không giao dịch với anh T1 (con ông S) và không liên quan gì đến anh T1, bà G không biết nội dung viết tay thêm vào Hợp đồng như nào. Bà cũng không nghe thấy ông S nói về việc mua đất cho ai, việc anh T1 ký vào Hợp đồng lúc nào bà không biết.

Tại đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án cấp sơ thẩm trước khi chết, ông C xác định không biết việc bà G chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông bà cho ông S. Năm 2021, ông C nghỉ hưu về thăm nhà thì mới biết nhà đất của ông C đã bị bà G chuyển nhượng cho ông S và ông S còn nợ tiền từ 2013 chưa trả hết. Ông C đã nhiều lần gặp ông S để đòi số tiền còn lại nhưng ông S không trả. Ông C xác định nhà đất là tài sản của vợ chồng, bà G không được quyền bán. Ông C đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và ông S vô hiệu.

Ngày 01/6/2025, ông Nguyễn Đắc C chết: Bố mẹ của ông C là ông Nguyễn Đắc L1 (đã chết ngày 08/3/1997) và bà Nguyễn Thị T3 (đã chết ngày 21/4/2022) đều chết trước ông C; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C gồm có bà Phạm Thị G, chị Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Đức C1 và anh Nguyễn Đức B yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa G và ông S đề ngày 09/4/2012 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở đề ngày 14/5/2012 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đắc C, bà Phạm Thị G với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đắc T1 là vô hiệu. Bà G có trách nhiệm hoàn trả lại ông S toàn bộ số tiền 85.000.000 đồng và tiền lãi kể từ thời điểm năm 2012 đến nay theo lãi suất quy định của Ngân hàng N2. Ông S có nghĩa vụ và trách nhiệm trả lại cho gia đình bà G toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 213, 211, tờ bản đồ số 5, có tổng diện tích 1.135m² bà đã giao cho ông S sử dụng như hiện trạng ban đầu, các công trình phụ như nhà bếp, nhà vệ sinh, chuồng lợn ông S đã phá dỡ, bà không yêu cầu giải quyết. Các cây cối, công trình mà ông S trồng, xây dựng trên diện tích đất của vợ chồng bà, bà đề nghị tự gia đình ông S tháo dỡ và di chuyển, bà sẽ hỗ trợ ông S một phần chi phí.

2. Bị đơn Nguyễn Đức S trình bày: Ông S và vợ là bà L có mua cho con trai là Nguyễn Đắc T1 mảnh đất của ông C, bà G. Lúc đầu hai bên thỏa thuận ngoài mua bán diện tích 1.135 m² đã có GCNQSDĐ tên ông C và một phần đất ngoài GCNQSDĐ với số là 155.000.000 đồng nhưng sau đó hai bên chỉ thỏa thuận mua bán diện tích đất trong GCNQSDĐ với giá 120.000.000đồng và đã ra xã làm thủ tục ký hợp đồng. Số tiền trả bằng 03 đợt theo hợp đồng; đợt 1 đã trả 50.000.000 đồng vào ngày 09/4/2012; đợt 2 đã trả vào ngày 14/5/2012 số tiền 35.000.000

đồng; còn đợt 03 ông S chờ gia đình ông C bàn giao bìa đỏ như thỏa thuận ban đầu, sẽ trả hết số tiền còn lại nhưng gia đình ông C không thực hiện. Ông S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án yêu cầu bà G tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà G. Giá mua bán thực tế là 120.000.000 đồng như Hợp đồng mua bán, không phải giá 155.000.000 đồng như biên bản chuyển nhượng đất ở giấy viết tay vì khi thỏa thuận, thống nhất giữa ông và bà G là mua cả diện tích đất ngoài trong GCNQSDĐ của ông C (là diện tích đất của em trai ông C) với giá trị là 35.000.000 đồng nhưng em trai ông C không nhất trí bán, do vậy trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở ghi giá trị mua bán thực tế là 120.000.000 đồng có xác nhận của chính quyền địa phương là tổng diện tích đất có trong GCNQSDĐ cấp cho ông C. Ông S biết đất là tài sản chung của vợ chồng ông C và bà G, đã được xem GCNQSDĐ do Nhà nước cấp, đứng tên ông C. Tại biên bản chuyển nhượng đất ở viết tại nhà ông S có mặt bà G, chị H là con dâu của bà G, ông S và bà G thống nhất việc mua bán, giá bán và nhờ ông M1 viết giấy tay hộ, có sự chứng kiến của tất cả mọi người. Diện tích bà G bán cho ông S là toàn bộ đất ở có nhà vợ chồng bà Giàng X và diện tích đất ao theo như hiện trạng GCNQSDĐ và thêm phần diện tích đất ao ngoài không có trên GCNQSDĐ. Sau lần 02 giao tiền tổng là 85.000.000 đồng, bà G đã bàn giao toàn bộ diện tích đất đã thỏa thuận bán cho ông S và ông đã sử dụng, tu bổ, cải tạo đất như hiện trạng bây giờ. Số tiền còn lại ông S chưa thanh toán là do bà G chưa giao GCNQSDĐ và làm thủ tục, giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông, số tiền còn lại ông chưa thanh toán là 35.000.000 đồng. Ông S xác định mua đất của bà G với mục đích là để cho con trai Nguyễn Đắc T1 sử dụng, trong tất cả các giao dịch mua bán với bà G đều do ông thực hiện. Ông là người đến UBND xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương đề xuất lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở, tại buổi ký Hợp đồng chỉ có ông, bà G, chị H (con dâu bà G) và ông T4 (Chủ tịch xã T), không có mặt anh T1. Hợp đồng được lập thành 03 bản, sau khi bà G ký Hợp đồng có xác nhận của xã thì UBND xã lưu giữ 01 bản, bà Giàng giữ 01 bản Hợp đồng, ông giữ 01 bản Hợp đồng, ông mang về nhà cho anh T1 ký vào hợp đồng. Ông S đề nghị nếu bà G muốn lấy lại đất thì phải trả tiền giá trị đất cho ông hợp lý và tiền san lấp đất của ông theo thực tế, ông đã tự san lấp khoảng 300 m³ trong nhiều năm, với giá khoảng 50.000 đồng/m³.

3. Bị đơn Nguyễn Đắc T1 trình bày: Anh là con của ông Nguyễn Đức S. Từ khi anh còn nhỏ, ông Nguyễn Đắc C bà Phạm Thị G là hàng xóm với nhà anh, anh ít khi gặp ông C, chỉ thường xuyên gặp mẹ con bà G; sau này bà G cùng các con chuyển đi nơi khác sinh sống, thỉnh thoảng mới về qua. Anh nhất trí với các nội dung mà ông Nguyễn Đức S trình bày, đề nghị Tòa án xem xét buộc bà G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với gia đình anh.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L (vợ ông S) trình bày: Đồng ý nội dung trình bày của ông S và uỷ quyền cho ông S tham gia tố tụng và quyết định mọi vấn đề liên quan đến vụ án.

5. Người làm chứng là ông Nguyễn Ngọc T4 trình bày: Ông nguyên là Chủ tịch UBND xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là xã C, thành phố Hải Phòng)

giai đoạn từ năm 2010 đến năm 2019. Ông đã được xem Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở đề ngày 14/5/2012 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đắc C, bà Phạm Thị G với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đắc T1, ông xác định chữ ký tại Hợp đồng này đúng là chữ ký của ông tại phần lời chứng của Chủ tịch UBND xã. Về thông tin về hợp đồng bên A, bên B, thông tin về thửa đất là do cán bộ địa chính xã kiểm tra, đối chiếu xong rồi chuyển cho ông ký. Khi đó cán bộ địa chính là bà Mai Thị T5; chữ viết trên hợp đồng ghi đầy đủ thông tin, ông ký chứng thực hợp đồng tại thời điểm đó theo mẫu hợp đồng này. Tại thời đó việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa phương xã T đều thực hiện theo quy trình như trên. Trong quá trình ký chứng thực ông không kiểm soát hết thông tin và chữ ký của các bên, cán bộ chuyên môn chuyển lên là ký để cho việc giải quyết cho công dân được kịp thời nên có trường hợp thiếu chữ ký trong hợp đồng.

6. Người làm chứng là bà Mai Thị T5 trình bày: Bà nguyên là công chức địa chính xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương giai đoạn từ năm 2009 đến năm 2020. Bà đã được xem Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở đề ngày 14/5/2012 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đắc C, bà Phạm Thị G với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đắc T1, bà xác định chữ viết trên hợp đồng này không phải chữ viết của bà, hợp đồng này bà không làm nên bà không nắm được. Về quy trình chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã T giai đoạn đó là người dân đến đề nghị chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì công chức tư pháp sẽ chứng thực nội dung, chứng thực chữ ký và trình lãnh đạo ký chứng thực theo chức năng, thẩm quyền. Đối với trường hợp không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà sẽ kết hợp với lãnh đạo các thôn xác minh nguồn gốc đất theo hồ sơ lưu qua các thời kỳ lưu giữ tại địa phương khi công dân có yêu cầu cung cấp thông tin. Tại thời điểm đó ông Nguyễn Minh L2 là cán bộ tư pháp của xã, hiện tại ông L2 đã nghỉ hưu và đã đi làm ăn ở nơi khác.

7. UBND xã C, thành phố Hải Phòng xác định: Thửa đất số 213, 211, tờ bản đồ số 5, có tổng diện tích 1.135 m², tại thôn K, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là thôn K, xã C, thành phố Hải Phòng) đã được cấp GCNQSDĐ ngày 01/7/1995 mang tên ông Nguyễn Đắc C (GCNQSDĐ đóng dấu chữ ký, chưa xác nhận trang III). Theo hồ sơ 299, thửa đất được thể hiện tại thửa đất số 134, tờ bản đồ số 07, diện tích 2120 m², loại đất Ch; không có tên chủ sử dụng trong sổ đăng ký. Theo bản đồ đo vẽ năm 1992: Thửa số 211, tờ bản đồ số 5, có diện tích 865 m², trong sổ mục kê năm 1992 thể hiện chủ sử dụng ruộng đất: Chuộng, loại đất: Ao; thửa số 213, tờ bản đồ số 5, có diện tích 270 m² thể hiện chủ sử dụng ruộng đất: Chuộng, loại ruộng đất: T. Theo bản đồ đo vẽ duyệt ngày 11/4/2000: Thửa số 560, tờ bản đồ số 08, diện tích 545 m², loại đất (T); trong sổ mục kê năm 2000 thể hiện chủ sử dụng đất Nguyễn Thị C2 (được chỉnh sửa bằng bút mực đỏ thành Nguyễn Đắc C); thửa số 530, tờ bản đồ số 08, diện tích 755 m², loại đất: A; trong sổ mục kê năm 2000 thể hiện chủ sử dụng đất: UB. Theo bản đồ đo vẽ tháng 8 năm 2015, được duyệt ngày 16/8/2016 và sổ mục kê: Thửa số 1, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.954,3 m², loại đất: ONT (ở nông thôn) + CLN (cây lâu năm) + NTS

(nuôi thủy sản); sổ mục kê ghi tên người sử dụng, quản lý đất: Hộ ông bà Nguyễn Đắc C, Nguyễn Thị Giàng .1 Hiện thửa đất đang do gia đình ông Nguyễn Đức S quản lý sử dụng. Hiện tại, UBND xã C không có thông tin về Hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở đề ngày 14/5/2012 giữa ông Nguyễn Đắc C, bà Phạm Thị G và ông Nguyễn Đắc T1.

8. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định: Tổng diện tích hiện trạng 1.705,7 m². Trên đất có 01 nhà cấp 4 xây năm 1988 có diện tích 33,1 m² đã bị xuống cấp nghiêm trọng, đã bỏ lâu ngày không sử dụng (do ông C, bà G xây dựng); 01 đoạn tường xây giáp nhà ông N1 được xây bằng gạch papanh năm 2014 dài 9,84 m, cao 01 m; 01 đoạn tường xây gạch papanh có chiều dài 13,61m, cao 1,2 m giáp nhà bà M do ông S xây năm 2013; bờ kè ao được xây bằng gạch papanh có chiều dài 32,56 + 43,7 + 13,77, độ cao trung bình 2 m tường 110, trong đó phần móng được xây 40 cao 0,8 m, tường 10 cao 1,2 m; bề phốt diện tích 3,7 m², sâu 1,2 m do ông S xây dựng năm 2021; ngoài ra, trên đất còn có nhiều cây cối.

9. Kết quả định giá tài sản: Đất ở nhóm A, khu vực 1, vị trí 3 tương ứng 2.400.000 đồng/m²; 270 m² x 2.400.000 đồng/m² = 648.000.000 đồng. Đất NTS: 75.000 đồng/m²; 865 m² x 75.000 đồng/m² = 64.875.000 đồng. Tài sản trên đất: Nhà cấp 4 xây năm 1988 đã hết khấu hao = 0 đồng. T6 xây phía nhà ông N1 dài 9,84 m giá trị hiện tại 4.036.000 đồng. Tường xây phía nhà bà M 13,61 m giá trị hiện tại 5.583.000 đồng. Bờ kè 90,03 m giá trị hiện tại 45.639.000 đồng (móng) + 36.929.000 đồng (tường) = 82.568.000 đồng. Bể phốt 4,44 m³, giá trị hiện tại 5.814.000 đồng. Vải to thân 0,3 m giá trị 1.555.000 đồng/cây x 2 cây = 3.110.000 đồng. Cau thân 0,1 m giá trị 249.000 đồng/cây x 8 cây = 1.992.000 đồng. Mít thân 0,15 m giá trị 1.493.000 đồng, mít thân 0,1 m giá trị 398.000 đồng, mít thân 0,05 m giá trị 149.000 đồng. Bưởi thân 0,1 m giá trị 162.000 đồng/cây x 2 cây = 324.000 đồng. Khế thân 0,2 m giá trị 1.045.000 đồng. Nhãn thân 0,15 m giá trị 366.000 đồng/cây x 4 cây = 1.464.000 đồng. Dừa thân 0,5 m giá trị 1.866.000 đồng. Xoài thân 0,1 m giá trị 274.000 đồng. Tổng giá trị tài sản 822.991.000 đồng.

10. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 28/11/2025, Tòa án nhân dân khu vực 11 - Hải Phòng quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở” đề ngày 14/5/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đắc C, bà Phạm Thị G và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Đắc T1 đối với quyền sử dụng thửa đất số 213, 211, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.135m², địa chỉ: xã C, thành phố Hải Phòng vô hiệu.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại “Biên bản chuyển nhượng đất ở” đề ngày 09/4/2012 giữa đại diện bên bán ông Nguyễn Đắc C, bà Phạm Thị G và đại diện bên mua ông Nguyễn Đức S, bà Nguyễn Thị L đối với quyền sử dụng thửa đất số 213, 211, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.135 m², địa chỉ: xã C, thành phố Hải Phòng có hiệu lực. Buộc các bên phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Đức S, bà Nguyễn Thị L phải thực hiện các thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất nêu trên tại cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền

theo quy định pháp luật và có trách nhiệm nộp các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc đăng ký sang tên theo quy định hiện hành. Buộc ông Nguyễn Đức S, bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông Nguyễn Đức C (nay là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông C), bà Phạm Thị G số tiền chưa thanh toán tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất hiện tại là $29,2\% \times 712.875.000 \text{ đồng} = 208.160.000 \text{ đồng}$ (hai trăm linh tám triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

11. Ngày 09/12/2025, bà Phạm Thị G kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giải quyết diện tích đất dôi dư hiện gia đình ông S đang quản lý, sử dụng.

12. Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 11/12/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11-Hải Phòng đề nghị cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại "Biên bản chuyển nhượng đất ở" đề ngày 09/4/2012 để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bà Phạm Thị Giăng G1 nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn không chấp nhận kháng cáo của bà G, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự trình bày ý kiến như đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Do cấp phúc thẩm đã thu thập chứng cứ khắc phục sai sót của cấp sơ thẩm, không cần thiết phải hủy một phần bản án sơ thẩm như kháng nghị, căn cứ khoản 3 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự rút kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 do có tình tiết mới. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị nêu trên và không chấp nhận kháng cáo của bà G, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bà G và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11- Hải Phòng trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng đã rút toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11- Hải Phòng do có tình tiết mới, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với toàn bộ kháng nghị.

[2] Về nội dung:

[2.1] Thửa đất số 213, 211, tờ bản đồ số 5, bản đồ 1992 có tổng diện tích 1.135 m², tại thôn K, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là thôn K, xã C, thành phố Hải Phòng) đã được UBND tỉnh H cấp GCNQSDĐ ngày 01/7/1995 mang tên

ông Nguyễn Đắc C. Tuy GCNQSDĐ chưa được xác nhận trang III nhưng căn cứ lời khai thừa nhận của các đương sự, tài liệu hồ sơ địa chính và kết quả xác minh tại UBND xã C xác định đây là đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông C, bà G. Mặc dù tại bản đồ đo vẽ năm 2000, diện tích đất nêu trên của ông C, bà G gồm thửa số 560, tờ bản đồ số 08, diện tích 545 m², loại đất (T); trong sổ mục kê năm 2000 thể hiện chủ sử dụng đất là Nguyễn Đắc C; thửa số 530, tờ bản đồ số 08, diện tích 755 m², loại đất: A; trong sổ mục kê năm 2000 thể hiện chủ sử dụng đất: UB, nhưng tại Biên bản xác minh ngày 11/3/2026 và 03/6/2026, UBND xã C xác định hồ sơ địa chính không thể hiện nguyên nhân của sự biến động diện tích đất của bản đồ năm 2000 so với bản đồ năm 1992; thực tế gia đình bà G vẫn sử dụng diện tích đất theo bản đồ 1992, sau khi gia đình bà G chuyển nhượng đất cho ông S thì gia đình ông S tiếp tục sử dụng toàn bộ diện tích đất theo bản đồ 1992; tại Biên bản ghi lời khai ngày 08/6/2026, ông Nguyễn Trung T7 - Nguyên cán bộ địa chính xã T xác định: Năm 2000, xã T, huyện T (cũ) là một trong những xã làm điểm trong toàn quốc về bản đồ điện ảnh, chụp ảnh địa hình trên máy bay, sau đó tiến hành đo kiểm tra theo hiện trạng phần mặt nước được tính là ao, phần ao đã san lấp thì tính là đất ở, các hộ dân vẫn sử dụng đất bình thường, khi có tranh chấp thì sẽ đối chiếu bản đồ 1992 và bản đồ 2000 để giải quyết. Ông T7 cũng không nhớ chính xác việc đo vẽ thửa đất của gia đình ông C. Tại phiên tòa bà G xác định không được chứng kiến đo đạc đo hiện trạng đất của gia đình bà năm 2000. Như vậy, bản đồ năm 2000 xã T không thể hiện đúng hiện trạng và chủ sử dụng đất, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định diện tích đất hợp pháp của ông C, bà G là 1.135m² đất theo bản đồ 1992.

Ngày 09/4/2012, bà G và ông S đã ký "Biên bản chuyển nhượng đất ở", theo đó: Ông C, bà G chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và toàn bộ tài sản trên đất cho ông S, bà L; ngoài diện tích đất nêu trên, bà G còn thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S, bà L một phần diện tích ao thuộc đất tập thể mà gia đình bà G đang quản lý sử dụng (chưa vào bìa đỏ). Tổng số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trong biên bản là 155.000.000 đồng, trong đó có thỏa thuận giá chuyển nhượng phần đất tập thể là 35.000.000 đồng. Hai bên thống nhất ông S trả thành 3 đợt: Đợt 1 ông S giao tiền cho ông C bà G 50.000.000 đồng vào ngày 09/4/2012. Đợt 2 ông S trả cho ông C, bà G số tiền 35.000.000 đồng vào ngày 05/5/2012. Đợt 3 đến ngày 10/02/2013. "Biên bản chuyển nhượng đất ở" có chữ ký của bà G, ông S, người làm chứng là ông Nguyễn Văn D1, chị Trần Thị H2 và ông Trần Công M1. Bà G đã nhận đủ số tiền của đợt 1 và đợt 2, tổng là 85.000.000 đồng và ông S đã sử dụng toàn bộ mảnh đất này từ tháng 5/2012. Ngày 14/5/2012 hai bên làm "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở" theo mẫu tại trụ sở UBND xã có lời chứng của Chủ tịch UBND xã, nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 213, 211 tờ bản đồ số 05 như trong GCNQSDĐ với giá 120.000.000 đồng. Tại thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng lập theo mẫu tại UBND xã có mặt bà G và ông S; hợp đồng do bà Giàng G1 mới chỉ có chữ ký của bà G và xác nhận của Chủ tịch UBND xã; bản Hợp đồng do ông S giữ có chữ ký của bà G là bên chuyển nhượng, anh T1 là bên nhận chuyển nhượng, có xác nhận của Chủ tịch UBND xã T.

“Biên bản chuyển nhượng đất ở” đề ngày 09/4/2012 và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở” đề ngày 14/5/2012 phía bên chuyển nhượng chỉ có bà G tham gia thỏa thuận, ông C không tham gia ký hợp đồng. Tuy nhiên, thực tế ông S sử dụng đất từ năm 2012 nhưng ông C không có ý kiến phản đối; số tiền bà Giàng nhận của ông S 85.000.000 đồng tại thời điểm năm 2012 là số tiền có giá trị lớn; ngay sau khi nhận số tiền trên, bà G chuyển xuống sống cùng ông C nhưng thực tế vợ chồng ông C, bà G vẫn còn nhà đất tại thôn K (gần diện tích đất đã chuyển nhượng) và vẫn thường xuyên về đây, chứng kiến việc gia đình ông S san lấp ao, sử dụng đất; mặt khác, tại đơn khởi kiện và biên bản ghi lời khai khi ông C còn sống, ông C đều xác định ông C nhiều lần gặp ông S để đòi số tiền bán đất ông S còn nợ nhưng hai bên không thống nhất được số tiền ông S phải trả nên ông C mới khởi kiện. Như vậy, có căn cứ xác định ông C có biết bà G chuyển nhượng đất cho ông S và đã đồng ý việc chuyển nhượng đó.

Cả bà G và ông S thừa nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có bà G và ông S. Bà G xác định chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, chưa bao giờ thỏa thuận với anh T1. Tài liệu xác minh tại UBND xã cũng xác định chỉ có bà G có mặt ký vào “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở” đề ngày 14/5/2012 tại UBND xã. Hợp đồng tuy có lời chứng của Chủ tịch UBND xã nhưng tại thời điểm chứng thực không có mặt đầy đủ các bên trong hợp đồng (ông C và anh T1 đều không có mặt) và chưa có đầy đủ chữ ký của các bên, cả hai bản Hợp đồng thu thập được đều không có số chứng thực và quyển sổ chứng thực, tại UBND xã không có bản lưu, do đó việc chứng thực này là không hợp lệ nên hợp đồng này vi phạm về hình thức. Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng này vô hiệu là có căn cứ theo quy định tại các Điều 106, 127 của Luật Đất đai 2003, các Điều 122, 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Nội dung này của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị.

Do vậy, có căn cứ xác định bằng "Biên bản chuyển nhượng đất ở" ngày 09/4/2012, vợ chồng ông C, bà G đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S, bà L. Theo hợp đồng, ông C, bà Giàng bán mảnh đất và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa số 213, tờ bản đồ số 5, diện tích 270m² và thửa số 211, tờ bản đồ số 5, diện tích 865 m², tổng diện tích được giao 1.135m² với giá 120.000.000 đồng. Hợp đồng này được lập thành văn bản, chưa có công chứng, chứng thực vi phạm quy định về hình thức của giao dịch. Tuy nhiên như đã phân tích ở trên, hợp đồng có sự đồng ý của ông C, bên chuyển nhượng đã bàn giao đất, bên nhận chuyển nhượng đã trả hơn 2/3 giá trị hợp đồng nên căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực nội dung này của hợp đồng là phù hợp. Kháng cáo của bà G về nội dung này không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] "Biên bản chuyển nhượng đất ở" ngày 09/4/2012 còn có nội dung ông C, bà G chuyển nhượng cho ông S, bà L thêm một phần diện tích ao thuộc đất tập thể chưa vào bìa đồ với giá 35.000.000 đồng. Diện tích đất ông C, bà G thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S, bà L là đất công, không phải tài sản của ông C, bà G nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định nội dung thỏa thuận này giữa các bên vô hiệu là

phù hợp theo Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015. Tại "Biên bản chuyển nhượng đất ở" các bên không thỏa thuận rõ diện tích đất ao tập thể bà G, ông C chuyển nhượng cho ông S, bà L. Cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng đối với phần diện tích đất 1.135m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông C, bà G nhưng không xác định rõ và xử lý phần diện tích đất ao tập thể các bên có thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau là thiếu. Cấp phúc thẩm đã ủy thác cho cấp sơ thẩm xác minh bổ sung, theo đó: Diện tích đất thực tế ông S đang sử dụng từ việc nhận chuyển nhượng của ông C, bà G là 1.750,7m² nên phần diện tích đất ao thuộc đất công là 570,7m². Tại biên bản xác minh ngày 11/3/2026, UBND xã C xác định diện tích đất này là đất công do UBND xã quản lý. Do đó, bà G kháng cáo yêu cầu được sử dụng phần diện tích đất công này là không có căn cứ chấp nhận. Khi ông S, bà L có yêu cầu, cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cần thực hiện lồng ghép bản đồ 1992 vào sơ đồ hiện trạng để xác định phần diện tích đất ông S, bà L đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C, bà G.

[2.3] Tại thời điểm chuyển nhượng, ông S mới thanh toán được tổng số tiền 85.000.000 đồng/120.000.000 đồng = 70,8% giá trị hợp đồng nên còn phải tiếp tục thanh toán 29,2 % giá trị hợp đồng. Cấp sơ thẩm buộc ông S trả bà Giáng 29% giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm giải quyết vụ án = 208.160.000đồng là có lợi cho bà G, do ông S không kháng cáo nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung này.

[2.4] Với các nhận định trên, Hội đồng xét xử xác định toàn bộ kháng cáo của bà G không có căn cứ chấp nhận cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Bà G kháng cáo không được chấp nhận nhưng là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 284, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Hải Phòng.

2. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Phạm Thị G. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 28/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Hải Phòng.

3. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Phạm Thị G.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.Hải Phòng;
- Các đương sự;
- TAND khu vực 11-Hải Phòng;
- THADS TP. Hải Phòng;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

- Lưu: HS, VP.

Trần Hữu Hiệu