TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2026/DS-PT
Ngày 13-01-2025
V/v Kiện đòi tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Minh Tân

Các Thẩm phán: Ông Phạm Anh Tuyết và ông Nguyễn Hồng Giang.

- Thư ký phiên toà: Ông Phạm Quang Bảo - Thư ký Toà 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 13 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 228/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2025 về việc "Kiện đòi tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 281/2025/QĐXXPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1971

Địa chỉ: Số H, đường L, tổ dân phố T, phường C, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Vương Văn P**, sinh năm 1955 và bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1953; đều có địa chỉ: Tổ dân phố T, phường C, thành phố Hải Phòng; đều có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Cháu Nguyễn Thanh C1, sinh năm 2009; Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường C, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật của cháu C1: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1971; Địa chỉ: Số H, đường L, khu dân cư T, phường C, thành phố Hải Phòng; có mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C – sinh năm 1971; Địa chỉ: Số H, đường L, tổ dân phố T, phường C, thành phố Hải Phòng; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và ý kiến tại các buổi làm việc, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:

Ngày 27/10/2021 ông và vợ là bà D (đã chết) nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị N là con gái của bà Nguyễn Thị L1 (đã chết), thửa đất số 23 thuộc tờ bản đồ số 10, diện tích là 1.754m^2 (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị L1) tại tổ dân phố T, phường C, thành phố Hải Phòng, có hợp đồng mua bán hai bên. Khi ông tiến hành san lấp mặt bằng thì ông Vương Văn P phản đối vì ông P cho rằng ½ thửa đất này là của ông P. Ông C thỏa thuận trả ông P 260.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ, có giấy viết tay của ông P ngày 28/10/2021, sau đó ông C tiến hành phá bờ tường ngăn cách ở giữa thửa đất (bờ tường này là ngăn cách đất của bà L1 và ông P, do ông P xây từ năm 1992), chặt cây cây cối do ông P trồng trên đất. Ông làm thủ tục chuyển nhượng với chị N xong và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông và bà D.

Do thửa đất của ông C hẹp về lối đi vào nên ông có nguyện vọng đổ đường đi cho rộng rãi và đã hỏi trưởng khu là bà Đặng Thị H để ông san lấp suối (trước đây suối này sâu 4m) nên ngày 11/12/2021 ông có đưa cho ông P 200.000.000 đồng để làm đường và đi chung với bố con ông P, ông đổ tiếp từ nhà anh H1 lên đến thửa đất ông vừa mua, rộng khoảng 4m, sâu khoảng 10 cm, dài khoảng 30m. Ông P có viết giấy biên nhận gộp 02 lần nhận tiền của ông thành 01 giấy đề ngày 11/12/2021, tổng số tiền là 450.000.000 đồng, nhưng trên thực tế ông đưa tiền cho ông P thành 2 lần tổng là 460.000.000đ tại gia đình ông P. Ông có xây lại bờ tường trước mặt đường nhà anh H1 (giáp S), san lấp vườn theo mốc do phòng T3 đo là hơn 1.700m^2 nhưng khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hơn 1.400 m^2. Căn cứ vào giấy tờ pháp lý ông thấy diện tích đất ông P bán cho ông không thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P, bà L. Con Suối giáp đất nhà ông P bà L cũng không thuộc sở hữu của ông P bà L. Do vậy ông khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông P bà L phải trả lại ông số tiền 460.000.000 đồng.

Bản tự khai và ý kiến tại các buổi làm việc, bị đơn ông Vương Văn P và bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 25/4/1992 vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vườn của bà Nguyễn Thị L1 với giá là 400.000 đồng, diện tích là 606.92m^2, việc nhận chuyển nhượng có bà T là mẹ đẻ và ông L2 là anh trai của bà L1 cùng có mặt làm chứng. Gia đình ông bà được quyền sử dụng đất này từ ngày 30/4/1992. Sau đó ông có xây tường ngăn cách thửa đất nhà ông bà với thửa đất nhà bà L1 theo đúng thỏa thuận, trồng cây cối trên đất. Trong lúc chờ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà L1 chết nên chưa làm được. Năm 2021 ông C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị N con gái bà L1. Khi ông C về đo đất thấy thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất của ông đã mua của bà L1 trước đây với giá 260.000.000đ. Hai bên đã giao nhận tiền và quyền sử dụng đất đầy đủ. Ông C đã phá tường xây ngăn cách hai thửa đất và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất đã mua. Khi ông C san vườn xong thấy đường đi vào nhỏ nên có thỏa thuận với ông bà cho đổ đường đi nhờ vào cùng đường đi qua cổng nhà ông bà. Ông bà cũng thỏa thuận với ông C nếu thụt lún vào thì cùng nhau sửa chữa, ông C nhất trí và tự nguyện trả 200.000.000 đồng về việc cho đi nhờ phần đất đã thụt vào và làm thêm đường đi. Sau khi thực hiện xong, ông C đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho người khác từ lâu. Nay ông C khởi kiện đòi tiền ông bà số tiền 460.000.000đ, ông bà không nhất trí yêu cầu khởi kiện.

***Lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Ngọc O và ông Nguyễn Văn L3 thể hiện**:* Các ông đều là hàng xóm của nhà ông P bà L, các ông có biết khoảng năm 1992 ông P bà L có nhận chuyển nhượng ½ thửa đất của bà L1. Ông P bà L xây bờ tường ngăn cách, trồng vải và sử dụng đất từ lâu. Khoảng năm 2021, ông C nhận chuyển nhượng lại phần đất của ông P. Sau khi mua, ông C có phá bờ tường ngăn cách, đổ đường bê tông, giá cả mua bán thế nào các ông không biết.

Lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị T1, chị Nguyễn Thị Thu T2, chị Nguyễn Thị N1: đều trình bày không còn liên quan gì đến tài sản của ông C bà D ở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông C bà D mua của chị N năm 2021; đã có đơn từ chối tài sản và đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại biên bản xác minh tại UBND phường C và Chi nhánh Văn phòng Đ: Thửa đất số 163 tờ bản đồ 34 có diện tích 1447,8 m^2 tại tổ dân phố T, phường C, thành phố Hải Phòng đứng tên ông Nguyễn Văn C được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ, tỉnh Hải Dương cấp GCNQSD đất ngày 24 tháng 6 năm 2024 (vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CN 05915) có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị L1 tại số thửa 23 tờ bản đồ 10, số vào sổ 734 (sổ theo dõi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) diện tích 1174,0m^2 thừa kế cho con gái là Nguyễn Thị N. Sau khi nhận thừa kế, chị N được UBND thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2021, số phát hành DD 120126 tờ bản đồ 10 thửa 23 diện tích 1454,0 m^2. Ngày 13 tháng 01 năm 2022, chị N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, bà D, ông C bà D được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận số phát hành DD120868 tờ bản đồ 10, số thửa 23, diện tích 1454,0 m^2 (trong đó 300,0 m^2 đất ở tại đô thị và 1154,0 m^2 đất trồng cây lâu năm), địa chỉ tại Tổ dân phố T, phường C, thành phố Hải Phòng. Năm 2024 ông C nhận thừa kế quyền sử dụng đất cùng anh Nguyễn Thanh C1 từ gia đình (do bà D chết) và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CN05915, diện tích 1447,8 m^2, thửa số 163 tờ bản đồ 34 phường C, thành phố Hải Phòng (trong đó 300,0 m^2 đất ở tại đô thị và 1147,8 m^2 đất trồng cây lâu năm). Trước đây, ông P có ra UBND phường V cũ, gặp cán bộ địa chính phường hỏi thủ tục sang tên thửa đất mua của bà L1 ở T, V nhưng lúc đó bà L1 đã chết, con gái bà L1 không có nhà nên không làm được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất (ông Trần Văn S1 - cán bộ địa chính UBND phường V cũ cung cấp

thông tin). Theo sơ đồ hiện trạng kèm theo Biên bản thẩm định ngày 08/01/2025, diện tích thửa đất theo hiện trạng là 1897,6 m^2, tăng so với Giấy chứng nhận đã cấp là 462,1 m^2. Phần diện tích này thuộc đất đồi do Nhà nước quản lý. Phần suối hiện nay được đổ bê tông sát đất nhà ông P kéo dài đến đất nhà ông C. Thực tế, con đường đi lên nhà ông C, bà L1 trước đây đi chung đường với nhà ông L2 - đường xóm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng đã quyết định: Căn cứ các Điều 117, 129, 161, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật đất đai năm 2013, khoản 3, Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;; Luật phí và lệ phí; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Văn C về việc đòi lại tài sản là số tiền 460.000.000 đồng của ông C đã trả cho ông Vương Văn P và bà Nguyễn Thị L. Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 07/10/2025, ông Nguyễn Văn C kháng cáo toàn bộ bản án và đề nghị Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng sửa Bản án sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn ông Vương Văn P và bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông C số tiền 460.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn ông C giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị sửa bản án sơ thẩm. Bị đơn ông P, bà L không chấp nhận nội dung kháng cáo và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND khu vực 9 - Hải Phòng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn quy định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cháu Nguyễn Thanh C1

vắng mặt tuy nhiên, người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn C có mặt. HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung: Xét về nội dung giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Vương Văn P, bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị L1: Ngày 25/4/1992 vợ chồng P, bà L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vườn của bà Nguyễn Thị L1 với giá là 400.000 đồng, diện tích là 606.92m^2, hai bên lập "Biên bản bán chuyển nhượng đất vườn" (lập ngày 25/4/1992), giao dịch này là hợp pháp phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao dịch. Năm 1997 bà Nguyễn Thị L1 chết nên ông P, bà L không hoàn thiện được thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông P, bà L đã quản lý sử dụng diện tích đất đã mua từ ngày 30/4/1992, đã tiến hành xây dựng tường bao ngăn cách, trồng cây cối trên đất. Ông P, bà L đã sử dụng ổn định từ năm 1992 đến năm 2021. Những người thừa kế của bà Nguyễn Thị L1 cũng không có tranh chấp đất với ông P, bà L. Ông P, bà L đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 và Điều 101 của Luật Đất đai năm 2013.

[2] Xét về nội dung giao dịch giữa ông P, bà L đối với ông Nguyễn Văn C. HĐXX xét thấy: Ngày 28/10/2021 và ngày 11/12/2021 ông P bà L và ông C có ký kết "GIẤY BIÊN NHẬN" theo đó vợ chồng ông P, bà L có thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất mà trước đây ông bà đã mua của bà L1 ngày 25/4/1992. Địa chỉ thửa đất tại tại tổ dân phố T, phường C với giá tiền 260.000.000 đồng và thỏa thuận làm đường, lối đi chung với nhà ông P, bà L với giá 200.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận, mua bán thì ông P, bà L đã nhận đủ số tiền 260.000.000 đồng (bán đất). Đối với giao dịch giữa ông C với ông P, bà L về việc trả tiền để sử dụng chung lối đi vào thửa đất đã mua: Theo lời khai của ông C, do thửa đất mua của chị N và ông P hẹp về lối đi vào, không có đường đi rộng, ông có nguyện vọng đổ đường đi cho rộng rãi nên đã hỏi trưởng khu trước đây là bà Đặng Thị H để ông san lấp suối nên ngày 11/12/2021 ông có đưa cho ông P 200.000.000 đồng để làm đường đi và đi chung với bố con ông P. Ông P có viết giấy biên nhận gộp 02 lần nhận tiền thành 01 giấy đề ngày 11/12/2021, tổng số tiền là 450.000.000 đồng, nhưng trên thực tế ông đưa tiền cho ông P thành 2 lần là 460.000.000đ. Việc thỏa thuận trong các giao dịch giữa hai bên là tự nguyện, các bên tham gia giao dịch không bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, các giao dịch trên không vi phạm điều cấm của luật, hình thức giao dịch giữa hai bên đều lập thành văn bản tuy không được công chứng, chứng thực nhưng thực tế hai bên đã thực hiện xong nội dung các giao dịch. Ông P, bà L đã giao quyền sử dụng đất và cho ông C sử dụng lối đi chung, ông C đã thanh toán tiền đầy đủ. Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự giao dịch này đã có hiệu lực và được pháp luật công nhận. Sau khi hai bên thực hiện xong các giao dịch trên, ông C đủ điều kiện để thực hiện việc sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất 163 từ bản đồ 34 có diện tích 1447,8 m^2 và sử dụng ổn định lối đi chung tới thửa đất nêu trên.

Việc ông C đòi lại số tiền 460.000.000 đồng là không có căn cứ, do vậy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là có căn cứ pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C cho rằng việc đưa tiền là do bị ông P ép buộc nên ông mới phải đưa tiền. Tuy nhiên ông C không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc trên, hơn nữa cũng không cung thêm chứng cứ, tài liệu gì mới để chứng minh nội dung kháng cáo là có căn cứ, đúng pháp luật. Từ phân tích trên, áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 4 Điều 26, khoản 1 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.

1. Xử: Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng về việc kiện đòi tài sản.

2. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000 *(ba trăm nghìn)* đồng, được đối trừ với số tiền 300.000 *(ba trăm nghìn)* đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Phòng Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0004904 ngày 23/10/2025.

3. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể 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:
- VKSND TP Hải Phòng;
- THADS TP Hải Phòng;
- Phòng GĐ,TT,KTNV&THA TAND TP Hải Phòng;
- TAND khu vực 9 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 9 - Hải Phòng;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Minh Tân