TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 282/2026/DS-PT
Ngày 29/4/2026
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đặng Đình Lực;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng;

Bà Hoàng Thị Bích Hải.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Xuân Tùng, Thư ký Tòa thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội.

diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Diệu N, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 41/2025/TBTL-DS ngày 07 tháng 01 năm 2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do có kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2025/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4136/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự.

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Đình V, sinh năm 1962; địa chỉ: P, Xã N, thành phố H. Có mặt;

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hồng K, Văn phòng S3, Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ: Số A Hồ N, phường T, thành phố Hải Phòng. Có mặt;

2. Bị đơn: Ông Vũ Đình V1, sinh năm 1964; địa chỉ: G T, xã T, thành phố Hải Phòng. Có mặt;

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Hải H, Công ty Luật TNHH Khánh Minh , Đoàn sư thành phố H; địa chỉ: Số A phố Đ, phường C, H, Hà Nội. Có mặt;

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Vũ Thị L, sinh năm 1965; địa chỉ: thôn P, xã N, thành phố Hải Phòng. Có mặt;

- Bà Vũ Thị S, địa chỉ trước khi xuất cảnh: số G T, xã T, thành phố Hải Phòng; hiện ở: Nhật Bản. Vắng mặt;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà S: Chị Nguyễn Thị Quỳnh H1, sinh năm 1991; địa chỉ: Căn hộ A Tòa S khu đô thị V, xã G, thành phố Hà Nội. Có mặt;

-Ông Nguyễn Đình L1, sinh năm 1952; địa chỉ: thôn P, xã N, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt;

- Ủy ban nhân dân xã N, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T - Chức vụ: Chủ tịch. Vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ông Vũ Đình V và ông Vũ Đình V1 là hai anh em. Trước năm 1990 ông V1 đi lao động ở Liên bang N. Khoảng năm 1994 – 1996, ông V1 về Việt Nam mua 01 thửa đất ở mặt đường C thuộc thôn P, xã T của cụ Nguyễn Đình L2 và 01 thửa đất ở thị trấn T (thửa đất này hiện gia đình ông V1 đang ở). Ông V1 đã được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với thửa đất ở thôn P là thửa đất 184b, tờ bản đồ số 3, diện tích 125m^2 đất ở nông thôn (viết tắt là thửa đất 184b). Sau khi mua đất, ông V1 cho vợ chồng ông V, bà L mượn thửa đất này để mở quán bán hàng còn ông V1 lại sang Nga lao động nên năm 1996 ông V, bà L đã xây quán trên đất để bán hàng tạp hoá. Thời điểm năm 2000, ông V1 đồng ý bán thửa đất 184b cho ông V, bà L với giá 200.000.000 đồng và thống nhất ông V, bà L xây nhà trước khi nào ông V1 về Việt Nam sẽ nhận tiền sau. Thời điểm này ông V1 chưa lấy vợ, thửa đất 184b là tài sản riêng của ông V1. Năm 2001 ông V, bà L san lấp đất, xây nhà 2 tầng trên đất, phía trước vẫn là quán bán hàng. Đến năm 2019 ông V, bà L xây thêm nhà 2 tầng trên đất ở phía sau giáp với nhà 2 tầng cũ. Việc ông V, bà L xây nhà ông V1 đã đồng ý, ông V1 cùng các thành viên trong gia đình đều biết, không ai có ý kiến gì.

Năm 2008 khi ông V1 về Việt Nam, ông V, bà L đã thanh toán cho ông V1 200.000.000 đồng tiền mua thửa đất 184b; ông V1 đã nhận đủ tiền và viết Giấy biên nhận và cam kết trong vòng 30 ngày kể từ ngày 21/6/2008 sẽ sang tên đất cho ông V, bà L. Sau ngày 21/6/2008 ông V1 đề nghị làm thủ tục sang tên cho ông V, bà L với hình thức tặng cho nhưng ông V, bà L không đồng ý vì đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho ông V1. Ông V, bà L đã nhiều lần thúc giục nhưng đến nay ông V1 vẫn chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông V, bà L.

Do đó ông V, bà L khởi kiện, yêu cầu Toà án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà L và ông V1 đối với thửa đất số 184b, tờ bản đồ số 03, diện tích 125m² tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là xã N, thành phố Hải Phòng) được thể hiện tại Giấy biên nhận tiền chuyển quyền sử dụng đất ký ngày 21/6/2008 có hiệu lực pháp luật. Đồng thời vợ chồng ông V, bà L có quyền liên hệ làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng của ông V1 theo quy định của pháp luật.

Đối với ý kiến của ông L1 thì ông V xác định ông V, bà L sử dụng đúng phần đất đã mua của ông V1, thời điểm mua chiều ngang thửa đất có kích thước 5m nhưng hiện trạng chỉ có 4,95m; ông V, bà L đồng ý với diện tích hiện trạng thửa đất. Đối với phần đất phía sau ông bà lấn chiếm đất tập thể, khi nào tập thể thu hồi thì ông bà sẽ tự nguyện tháo dỡ công trình trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L3 đồng ý với yêu cầu khởi kiện và quan điểm trình bày của ông V.

Theo bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Năm 1989 ông V1 đi Nga lao động. Năm 1996 khi về Việt Nam, do có một số vốn nên ông V1 mua 02 thửa đất gồm thửa đất 184b và thửa đất ở thị trấn T. Thời điểm mua đất ông V1 đang có quan hệ tình cảm với bà S và xác định tiến tới hôn nhân nên bà S đã góp tiền với ông V1 để mua thửa đất số 184b. Trong năm 1996, ông Vũ M ông V1 thửa đất 184b để tập kết vật liệu; tháng 5/1996 ông V viết thư mượn ông V1 thửa đất 184b và tiền để xây quán bán hàng thì ông V đồng ý với điều kiện 2 năm sau trả đất và tiền cho ông V1. Năm 2004 ông V1 về Việt Nam mới phát hiện ông V đã xây nhà 2 tầng kiên cố trên thửa đất 184b mà không hỏi ý kiến ông V1. Khi đó ông V1, bà S đã yêu cầu ông V, bà L3 tháo dỡ công trình để trả lại đất nhưng ông V, bà L3 không thực hiện. Năm 2008 ông V1 đồng ý bán thửa đất 184b cho ông V với giá 200.000.000 đồng, việc ông V1 bán đất là không tự nguyện mà do sức ép từ mẹ của ông V, ông V1. Khi giao tiền có lập giấy biên nhận ghi ngày 21/6/2008 nhưng chỉ có ông V1 ký tên vì bà đang ở nước ngoài. Sau đó ông V1 liên hệ làm thủ tục chuyển nhượng thì ông V đã yêu cầu huỷ bỏ giao dịch vì không đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu bà S đứng tên trên hợp đồng mặc dù thửa đất 184b là tài sản chung của ông V1, bà S. Mặt khác bà S cũng không đồng ý bán đất cho ông V. Ông V1 đã trả lại tiền cho ông V nhưng ông V không nhận nên ông V1 sử dụng số tiền chuyển nhượng 200.000.000 đồng vào mục đích chung của gia đình trong đó có cả bà S và các con của ông V1, bà S.

Ông V1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Toà án không công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà L3 và ông V1 đối với thửa đất số 184b và buộc ông Vũ P dỡ công trình trên đất, trả lại mặt bằng cho ông V1, bà .

Đối với việc ông L1 xác định hiện trạng thửa đất 184b có một phần là lấn chiếm đất của ông L1 thì ông V và ông L1 sẽ thoả thuận thanh toán bằng tiền và không đề nghị giải quyết trong vụ án này.

Theo đơn yêu cầu độc lập và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị S và người đại diện theo uỷ quyền của bà S trình bày:

Khoảng năm 1994 - 1995, bà S và ông V1 có quan hệ tình cảm nhưng do gia đình ngăn cản nên năm 1997 ông V1 đón bà S sang Liên bang N1 làm đám cưới và chung sống với nhau. Năm 2004 ông V1, bà S về Việt Nam đăng ký kết hôn theo quy định.

Trong thời gian có quan hệ tình cảm, do xác định tiến tới hôn nhân nên bà S và ông V1 góp tiền mua chung thửa đất 184b. Bà S góp tiền và ông V1 là người giao dịch mua bán, đứng tên chủ sử dụng đất; nội dung này được thể hiện tại thư tay bà S viết cho ông V1, ông V1 đã nộp thư tay cùng Giấy xác nhận của thành viên trong gia đình ông V1, bà S làm chứng.

Sau khi mua đất, ông V1 trao đổi với bà S về việc ông Vũ M thửa đất 184b để tập kết vật liệu xây dựng. Do tin tưởng ông V là anh trai ông V1 và khi đó vợ chồng bà S ở nước ngoài, chưa có nhu cầu sử dụng đất nên bà S đồng ý. Năm 2004 khi ông V1, bà S về Việt Nam thì phát hiện ông V tự ý xây dựng nhà 2 tầng kiên cố trên đất. Gia đình ông Vũ É ông V1, bà S bán thửa đất này nhưng ông V1, bà S không đồng ý. Năm 2006 thửa đất 184b được cấp GCNQSDĐ. Năm 2008 ông V1 về Việt Nam và bị gia đình ép buộc bán thửa đất 184b cho ông V. Khi bà biết sự việc thì mặc dù ông V1 đã nhận 200.000.000 đồng của ông V nhưng hai bên chưa ký kết Hợp đồng mua bán và chưa bàn giao tài sản, giấy tờ sở hữu. Nguyên nhân do thửa đất 184b là tài sản chung của ông V1, bà S nhưng ông V cương quyết chỉ mua của ông V1 mà không mua của bà S. Ông V1, bà S đã nhiều lần yêu cầu ông V trả đất nhưng ông V không thực hiện.

Bà S xác định thửa đất 184b là tài sản chung của ông V1, bà S, do vợ chồng góp tiền mua và được cấp GCNQSDĐ trong thời kỳ hôn nhân vợ chồng. Bà không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V1, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Toà án không công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông V1; buộc ông V và gia đình tháo dỡ công trình tự ý xây trên đất, di chuyển toàn bộ tài sản, trả lại nguyên trạng đất cho gia đình bà S.

Theo biên bản làm việc ngày 02/6/2025, đơn đề nghị ngày 28/7/2025, ông Nguyễn Đình L1 trình bày:

Ông L1 là hộ giáp ranh thửa đất số 184b. Trước đây bố ông L1 là Nguyễn Đình L2 mua hộ ông L1 một phần đất nhà trẻ cũ, tiền mua đất là tiền của ông L1. Phần đi mua có chiều mặt đường dài 11,8m. 1996 ông Lương thay ông L1 bán một phần đất có chiều ngang phía trước (giáp đường) và phía sau là 5m, chiều dài 25m cho ông V1. Hai bên đã giao nhận tiền và giao nhận đất cho nhau. Khi ông V xây nhà đã lấn sang đất nhà ông L1 ở vị trí phía sau khoảng 30cm. Ông L1 không biết thoả thuận giữa ông V và ông V1 như thế nào nhưng ông L1 bán đất cho ông V1 nên ông V1 có trách nhiệm phần đất lấn chiếm cho ông L1. Nếu trả bằng đất thì phải tháo dỡ công trình trên đất; nếu trả bằng tiền thì phải theo mức thoả thuận và trả trước khi sang tên cho người khác.

Đến ngày 18/8/2025, ông L1 có đơn trình bày ông L1 và ông V1 đã hoà giải xong về phần đất lấn sang, hiện không còn tranh chấp, ông không yêu cầu giải quyết tranh chấp mốc giới.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/8/2025, ông Vũ Đình P1 trình bày:

Ông P1 là trưởng họ V, có quan hệ họ hàng và không có mâu thuẫn gì với ông V, ông V1. Ngày 21/6/2008 tại gia đình cụ Vũ Thị N2 (mẹ đẻ ông V, ông V1), ông P1 chứng kiến việc ông V giao cho ông V1 200.000.000 đồng để mua diện tích hiện ông V, ông V1 đang tranh chấp. Theo ông P1 được biết thì ông V, ông V1 mua bán thửa đất tranh chấp vào khoảng năm 2000 nhưng do ông V1 ở nước ngoài nên đến này 21/6/2008 khi ông V1 về Việt Nam hai bên mới giao tiền và ông P1 cùng một số người khác được mời đến chứng kiến. Khi đó có mặt ông V, bà L3, ông V1, ông C (em ông V), ông T1 (anh họ, đã chết), cụ T2 (anh trai cụ N2, đã chết) đều chứng kiến và ký vào biên bản giao nhận tiền. Ông V1 đi nước ngoài từ lâu, mỗi khi về Việt Nam thăm gia đình thì đều ở cùng bố mẹ đẻ, khi về Việt Nam ở hẳn thì ông V1 ở nhà đất tại thị trấn T, chưa khi nào ông P1 thấy ông V1 ở trên diện tích đất tranh chấp.

Tại Giấy xác nhận đề ngày 10/8/2025 thể hiện: Ông Vũ Đình C và bà Vũ Thị S1 là em ruột của ông V, ông V1. Khoảng năm 1995 – 1996 bà S góp tiền cùng ông V1 mua thửa đất số 184b, bà S góp tiền còn ông V1 đi giao dịch mua đất và đứng tên. Sau khi mua đất ông V1 cho ông Vũ M đất làm quán bán hàng và tập kết vật liệu xây dựng nhưng ông V đã tự ý xây nhà trên đất. Năm 2004 khi ông V1, bà S về Việt Nam, ông V đề nghị mua lại đất tuy nhiên ông V1, bà S không đồng ý và đã nhiều lần đòi đất nhưng không được. Năm 2008 vì sức ép từ mẹ mà ông V1 miễn cưỡng bán đất cho ông V với giá 200.000.000 đồng. Tuy nhiên việc chuyển nhượng không thành vì ông V không mua đất của bà S và bà S cũng không đồng ý bán đất; ông V1 trả tiền cho ông V nhưng ông V chưa nhận lại.

Tại Giấy xác nhận đề ngày 23/8/2025 thể hiện: Cụ Nguyễn Thị L4, bà Vũ Thị H2, bà Vũ Thị S2 là mẹ và các chị của bà S. Năm 1995 – 1996 bà S có quan hệ tình cảm và xác định kết hôn với ông V1 nên vợ chồng cụ L4 đã cho bà S 01 chỉ vàng để cùng ông V1 mua chung mảnh đất. Khi cụ L4 cho bà S vàng có sự chứng kiến của bà bà S2.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Phần đất đang tranh chấp có tổng diện tích hiện trạng 177,7m^2. Trên đất có 02 nhà hai tầng, 01 nhà bán mái tôn lạnh, 01 bán mái pro xi măng, 01 lán tôn. Tại vị trí tranh chấp, đất ở có giá 18.000.000 đồng/m^2; tài sản trên đất có giá trị 394.217.000 đồng.

Theo biên bản xác minh ngày 02/6/2025, UBND xã T cung cấp:

- Theo bản đồ địa chính năm 1985 (không có sổ mục kê), tại vị trí tranh chấp thể hiện là thửa đất số 394, tờ bản đồ số 10, diện tích 187m^2 loại đất T, là đất nhà cũ do UBND xã quản lý.

- Theo bản đồ địa chính năm 1995, tại vị trí tranh chấp thể hiện là thửa đất số 184, tờ bản đồ số 3, diện tích 237m^2. Theo danh sách đăng ký đất đai năm 1995, tại vị trí tranh chấp thể hiện là thửa đất số 194b, tờ bản đồ số 3, diện tích 125m^2 loại đất T, tên chủ sử dụng là Vũ Đình V1 (danh sách ghi 4b là viết tắt của 194b; việc ghi 194b là do nhầm lẫn, thực chất là thửa đất số 184b do tách ra từ thửa đất số 184 khi ông V1 mua đất của gia đình ông Nguyễn Đình L2; thửa đất số 184a có diện tích 168m^2 loại đất T, tên chủ sử dụng là Nguyễn Đình L5).

- Theo Danh sách các hộ gia đình xin cấp GCNQSDĐ năm 2006, ông Vũ Đình V1 đề nghị cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 184b, tờ bản đồ số 3, diện tích 125m^2 đất thổ cư.

- Theo bản đồ địa chính và sổ mục kê năm 2015, tại vị trí tranh chấp thể hiện là thửa đất số 295, tờ bản đồ số 24, diện tích 162m^2 đất ở nông thôn, chủ sử dụng là Vũ Đình V.

- UBND xã không nắm rõ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông V1.

- Đối với diện tích hiện trạng thửa đất tranh chấp tăng lên so với diện tích được cấp GCNQSDĐ có hai nguyên nhân, thứ nhất một phần là do sai số đo đạc, một phần do gia đình lấn chiếm đất công UBND xã quản lý. Đối với diện tích đất lấn chiếm thì tạm thời tiếp tục giao cho gia đình sử dụng, khi Nhà nước thu hồi thì gia đình có nghĩa vụ tháo dỡ công trình trên đất để trả lại đất cho UBND xã.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2025/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, đã quyết định:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688, khoản 2 Điều 221; khoản 1 Điều 502, Điều 117, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 27, Điều 28 Luật Hôn nhân và

gia đình năm 2000; Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016; khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39,Điều 217, khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình V:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Đình V, bà Nguyễn Thị L3 và ông Vũ Đình V1 đối với thửa đất số 184b, tờ bản đồ số 3, diện tích 125m^2 tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là xã N, thành phố Hải Phòng) là hợp pháp.

Xác định ông Vũ Đình V và bà Nguyễn Thị L3 có quyền sử dụng thửa đất 184b tờ bản đồ số 3, diện tích 125m^2 tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là xã N, thành phố Hải Phòng). Thửa đất được giới hạn bởi các điểm B1, A5, A8, B2 đến B1 (ký hiệu S_1).

Ông Vũ Đình V và bà Nguyễn Thị L3 có quyền thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Tạm giao phần đất ông V, bà L3 lấn chiếm đất công của Ủy ban nhân dân xã N, thành phố Hải Phòng được giới hạn bởi các điểm B1, A1, A12, B2 đến B1 (ký hiệu S_2), có diện tích 37,8m^2 cho ông Vũ Đình V, bà Nguyễn Thị Liên tiếp T3 quản lý, sử dụng. Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi thì ông V, bà L3 có trách nhiệm tháo dỡ công trình trên đất, trả lại đất theo quy định*Có sơ đồ kèm theo bản án)*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/9/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị S *(đại diện theo ủy quyền là chị Nguyễn Thị Quỳnh H1)* kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 28/9/2025, bị đơn ông Vũ Đình V1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư H2 trình bày quan điểm: Việc cấp sơ thẩm xác định giữa các bên đã tồn tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa phù hợp với nội dung lời khai và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Vụ án không có đầy đủ căn cứ để áp dụng Án lệ số 04/2016/AL như nhận định của cấp sơ thẩm. Đây cũng là một trong những nội dung ông V1 kháng cáo. Việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng án lệ để công nhận giao dịch là ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà . Ngoài ra, ông V1 và bà S còn kháng cáo đối với việc cấp sơ thẩm không thụ

lý đầy đủ yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập. Bởi lẽ, trong trường hợp không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì cần phải xem xét, giải quyết toàn diện các yêu cầu liên quan đến việc đòi lại đất, tháo dỡ công trình và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu. Việc không xem xét đầy đủ các yêu cầu này đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V1 và bà .

Luật sư Đ trình bày quan điểm: Quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông V1 thực tế đã được xác lập từ trước, khoảng năm 2000 – 2001, chứ không phải chỉ phát sinh tại thời điểm lập giấy biên nhận ngày 21/6/2008. Chính vì vậy, đến năm 2008 khi ông V1 về Việt Nam thì hai bên mới thực hiện việc giao nhận số tiền 200.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền có lập giấy biên nhận do chính ông V1 viết và ký, đồng thời có sự chứng kiến của mẹ ông V1, trưởng họ cùng nhiều thành viên trong gia đình. Bà S trình bày không đồng ý việc chuyển nhượng, tuy nhiên thực tế từ năm 2004 khi bà S về Việt Nam đăng ký kết hôn thì đã biết ông V đang quản lý, sử dụng đất và xây dựng nhà ở trên đất nhưng không có ý kiến phản đối hay yêu cầu xử lý. Đến năm 2008 ông V1 nhận tiền chuyển nhượng và đến năm 2010 bà S về nước sinh sống cũng không có tranh chấp gì phát sinh. Thậm chí trong quá trình sửa chữa, cải tạo nhà ở sau này, cửa hàng vật liệu xây dựng của gia đình ông V1 còn cung cấp nguyên vật liệu cho ông V, cho thấy tại thời điểm đó giữa các bên không tồn tại tranh chấp về quyền sử dụng đất.

Đối với số tiền 200.000.000 đồng, chính ông V1 cũng thừa nhận đã nhận đủ, tự nguyện nhận và sử dụng vào mục đích chi tiêu trong gia đình. Điều đó cho thấy giao dịch chuyển nhượng đã được các bên thực tế thực hiện. Ngoài ra, ông V1 mua thửa đất từ năm 1996, thời điểm đó chưa phát sinh quan hệ hôn nhân với bà S. Đến năm 2004 ông V1 và bà S mới đăng ký kết hôn, trong khi từ năm 1998 ông V đã sử dụng đất làm quán bán hàng và đến năm 2001 đã xây dựng nhà ở kiên cố trên đất. Việc bà S biết rõ quá trình sử dụng đất nhưng trong thời gian dài không phản đối là căn cứ thể hiện bà S biết và chấp nhận việc chuyển nhượng này.

Đối với quan điểm cho rằng các bên từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, luật sư cho rằng nhận định này không phù hợp. Thực tế ông V chỉ không đồng ý việc thực hiện thủ tục dưới hình thức tặng cho theo hướng dẫn của UBND xã, chứ giữa các bên chưa bao giờ thống nhất chấm dứt việc mua bán đất. Về hình thức hợp đồng, nếu các bên đã hoàn tất đầy đủ thủ tục chuyển nhượng theo quy định thì vụ án đã không phát sinh tranh chấp. Tuy nhiên, trên thực tế các bên đã giao nhận đất, giao nhận tiền và thực hiện giao dịch trong thời gian dài. Việc ông V ban đầu sử dụng đất từ quan hệ mượn đất nhưng sau đó tiếp tục nhận chuyển nhượng, xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2001 thể hiện quá trình sử dụng đất có sự tiếp nối, công khai và liên tục.

Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông V1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về chấp hành pháp luật tố tụng dân sự: Quá trình nhận đơn khởi kiện, thụ lý, giải quyết và quyết định đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tụng dân sự. Các đương sự đã được thực hiện các quyền của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng cáo: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Bản án sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá chứng cứ và giải quyết vụ án là có căn cứ, mặc dù có một số thiếu sót về tố tụng nhưng không làm thay đổi bản chất vụ án. Tại cấp phúc thẩm, không có tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án, thời hiệu khởi kiện, tư cách tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo được nộp trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp, nên đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Tòa án đã thực hiện việc triệu tập hợp lệ đối với các đương sự, tại phiên tòa, một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định chung.

[4] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Đình V1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ T4 , Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

[4.1] Về việc xác định giao dịch ngày 21/6/2008 có phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không:

Các đương sự đều thống nhất xác nhận nguồn gốc thửa đất số 184b, tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là xã N, thành phố Hải Phòng) do ông Vũ Đình V1 nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Văn L6; quá trình ông V1 đi nước ngoài sinh sống và làm việc thì giao cho vợ chồng anh trai là ông Vũ Đình V, bà

Nguyễn Thị L3 quản lý, sử dụng để tập kết vật liệu xây dựng. Các bên cũng đều thừa nhận ngày 21/6/2008 ông V1 có lập "Giấy biên tiền chuyển quyền sử dụng đất", nhận của ông V, bà L3 số tiền 200.000.000 đồng.

Mặc dù văn bản được các bên đặt tên là "Giấy biên tiền chuyển quyền sử dụng đất", tuy nhiên nội dung thể hiện đầy đủ các yếu tố cơ bản của một giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gồm: xác định cụ thể bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng; vị trí, kích thước, tứ cận thửa đất chuyển nhượng; giá chuyển nhượng; việc bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền; trách nhiệm sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời hạn 30 ngày; đồng thời văn bản có chữ ký của các bên tham gia giao dịch, người làm chứng và xác nhận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T. Do đó, có đủ căn cứ xác định Giấy biên nhận ngày 21/6/2008, thực chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bên chuyển nhượng là ông Vũ Đình V1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Đình V, bà Nguyễn Thị L3.

[4.2] Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2008: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập năm 2008, nên được xem xét theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Đất đai năm 2003, là các văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm giao kết hợp đồng.

Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Vũ Đình V1 là người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 379079 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 30/3/2006; thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và có thời hạn sử dụng lâu dài. Khi tham gia giao dịch, các bên đều là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc chuyển nhượng được thực hiện trên cơ sở tự nguyện. Ông V, bà L3 đã giao đủ số tiền 200.000.000 đồng cho ông V1; ông V1 xác nhận đã nhận đủ tiền và có trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông V1 và bà S đều xác nhận sau khi nhận tiền chuyển nhượng, số tiền này đã được sử dụng vào mục đích chung của gia đình. Mặt khác, từ sau khi giao kết hợp đồng đến khi phát sinh tranh chấp, ông V, bà Liên tiếp T3 quản lý, sử dụng công khai, ổn định thửa đất; xây dựng nhà ở kiên cố trên đất nhưng ông V1 và bà S không có tài liệu nào thể hiện việc phản đối hoặc yêu cầu chấm dứt việc sử dụng đất của ông V, bà L3.

Việc các bên chưa hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất không làm vô hiệu giao dịch, bởi lẽ các bên đã xác lập đầy đủ ý chí chuyển nhượng; bên nhận chuyển nhượng đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán; đồng thời việc quản lý, sử dụng đất đã được thực hiện công khai, liên tục trong thời gian dài. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2008 có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

[4.3] Về ý kiến của bà Vũ Thị S cho rằng không đồng ý chuyển nhượng thửa đất:

Bà Vũ Thị S cho rằng thửa đất tranh chấp là tài sản chung vợ chồng; việc chuyển nhượng chỉ do ông V1 ký, nên không có giá trị pháp lý đối với phần quyền của bà. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy rằng quá trình giải quyết vụ án, có đủ căn cứ xác định bà biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V1 với ông V, bà L3.

Cụ thể: bà thừa nhận biết việc năm 2008 ông V1 nhận của ông V, bà L3 số tiền 200.000.000 đồng liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất; đồng thời trong thời gian dài bà S cùng ông V1 nhiều lần về Việt Nam, biết việc ông V, bà L3 xây dựng nhà ở kiên cố trên đất vào các năm 2001 và 2008, quản lý sử dụng công khai, ổn định nhưng không có ý kiến phản đối, không yêu cầu trả lại đất, cũng không có tài liệu nào thể hiện việc yêu cầu hủy bỏ giao dịch chuyển nhượng.

Theo tinh thần Án lệ số 04/2016/AL được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, trường hợp một bên vợ hoặc chồng xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bên còn lại biết việc chuyển nhượng, biết việc bên nhận chuyển nhượng quản lý, sử dụng đất ổn định trong thời gian dài mà không phản đối thì có căn cứ xác định người đó đồng ý với việc chuyển nhượng. Vì vậy, có đủ cơ sở xác định bà đã mặc nhiên đồng ý với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông V1 xác lập với ông V, bà L3.

[4.4] Về việc cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đã bị hủy bỏ:

Ông V1 cho rằng sau khi bà không đồng ý chuyển nhượng đất thì ông đã trả lại số tiền 200.000.000 đồng cho ông V, bà L3 nhưng ông V, bà L3 không nhận nên giao dịch không thành. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày của ông V1, hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện các bên đã thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; cũng không có tài liệu nào thể hiện ông V1 thực tế đã hoàn trả lại số tiền chuyển nhượng cho ông V, bà L3.

Mặt khác, chính ông và bà S đều xác nhận số tiền 200.000.000 đồng nhận từ ông V, bà L3 đã được sử dụng vào mục đích chung của gia đình. Sau khi giao kết hợp đồng, ông V, bà Liên tiếp tục quản lý, sử dụng ổn định thửa đất tranh chấp trong thời gian dài mà không bị phía ông V1, bà ngăn cản hoặc yêu cầu trả lại đất. Điều đó cho thấy hợp đồng chuyển nhượng chưa bị hủy bỏ và quyền, nghĩa vụ của các bên phát sinh từ giao dịch vẫn tồn tại trên thực tế.

[4.5] Về quá trình quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp:

Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự đều thể hiện từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông V, bà L3 là người trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định thửa đất số 184b; xây dựng nhà ở kiên cố, sử dụng công khai,

liên tục trong thời gian dài. Việc sử dụng đất của ông V, bà L3 được thực hiện công khai tại địa phương; ông V1 và bà S đều biết nhưng không phản đối trong nhiều năm.

Đối với diện tích 37,8m² tăng thêm ngoài diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm xác định đây là phần diện tích do ông V, bà L3 vượt lập và lấn chiếm đất công do Ủy ban nhân dân xã N quản lý; đồng thời tạm giao cho ông V, bà L3 quản lý là phù hợp. Các đương sự không kháng cáo đối với nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4.6] Về kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình V1:

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2008 giữa ông Vũ Đình V1 với ông Vũ Đình V, bà Nguyễn Thị L3 được xác lập hợp pháp, không bị hủy bỏ và có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, việc cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình V1, về việc đòi lại quyền sử dụng thửa đất số 184b là có căn cứ, đúng pháp luật.

Các nội dung kháng cáo của ông Vũ Đình V1 và bà Vũ Thị S không đưa ra được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án hoặc làm phát sinh căn cứ pháp lý để hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2008. Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo.

[4.7] Về thiếu sót tố tụng của cấp sơ thẩm:

Quá trình giải quyết vụ án, bà Vũ Thị S có yêu cầu độc lập đề nghị không công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V1 với ông V, bà L3; ông Nguyễn Văn L7 có yêu cầu độc lập về việc ông V, bà L3 xây dựng công trình lấn chiếm sang đất của gia đình ông. Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên việc không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà , không tuyên đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông L7 do đã rút yêu cầu là thiếu sót về hình thức tố tụng. Tuy nhiên, những thiếu sót này không làm ảnh hưởng và thay đổi đến bản chất giải quyết vụ án, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm, không cần thiết hủy bản án để giải quyết lại vụ án.

[5] Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tại phiên tòa là có cơ sở, được chấp nhận.

[6] Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận, nhưng ông Vũ Đình V1 là người cao tuổi và có đơn đề nghị, nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Bà Vũ Thị S phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Đình V1; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị S *(đại diện theo ủy quyền chị Nguyễn Thị Quỳnh H1).*

2. Giữ nguyên nội dung và quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2025/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

3. Về án phí:

- Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Vũ Đình V1. Hoàn trả ông V1 số tiền 300.000 đồng theo Biên lai số 0004132 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng *(Biên lai ghi Nguyễn Thị Quỳnh H1 – Vũ Đình V1 nộp thay).*

- Bà Vũ Thị S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 0004110 ngày 16/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng*Biên lai ghi Vũ Thị S – V nộp thay).*

4. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VCT&KSXXPT tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- THADS thành phố Hải Phòng;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu Hồ sơ vụ án, DSTP.

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

(Đã ký)

Đặng Đình Lực