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: 117/2026/DS-PT
Ngày 07/4/2026
V/v tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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 Quang Kiên.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Vân Thuý;

Ông Nguyễn Minh Tân.

- Thư ký phiên toà: Bà Bế Thị Na - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên toà: Ông Trịnh Văn Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 210/2025/TLPT-DS, ngày 10 tháng 11 năm 2025, về việc: "Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST, ngày 28/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Hải Phòng, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2026/QĐXXPT-DS, ngày 09 tháng 01 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 78/2026/QĐ-PT, ngày 06 tháng 02 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 130/2026/QĐ-PT, ngày 09 tháng 3 năm 2026 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên toà số 39/2026/TB-TA, ngày 20 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị P, sinh năm 1963 và ông Phạm Thế H, sinh năm 1955; cùng địa chỉ: Số D, đường Đ, phường K, thành phố Hải Phòng; đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trương Thị H1 - Trợ giúp viên pháp lý - Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước thành phố H; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hồng S, sinh năm 1975; địa chỉ: Số B, đường Đ, tổ Đ, phường K, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Hữu K, sinh năm 1954; địa chỉ: Số C, TDP T, phường A, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh T - Luật sư Công ty L3, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; có mặt.

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

1. Bà Phạm Thị Kim L, sinh năm 1962; địa chỉ: Q, phường Q, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

2. Ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1975; hiện đang điều trị tâm thần tại T Điều dưỡng người tâm thần Hải Phòng; vắng mặt.

3. Ông Phạm Ngọc D1, sinh năm 1975, địa chỉ: Số D đường Đ, phường K, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị P1 ông Phạm Thế H; cùng địa chỉ: Số D, đường Đ, phường K, thành phố Hải Phòng; là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tóm tắt nội dung vụ án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm và nội dung kháng cáo:

Tại các đơn khởi kiện đề ngày 27/7/2023 và ngày 27/10/2023; đơn đề nghị; các bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn (bà P và ông H) thống nhất trình bày: Bà Ngô Thị Y là chủ sử dụng thửa đất số 93, tờ bản đồ 302591-1-(2). số hiệu bản gốc F-48-118-C-B-1, địa chỉ: Số D, đường Đ, tổ F, cụm Đ, phường T, quận K (nay là phường K), Hải Phòng. Tổng diện tích là 429,2m^2. Do có biến động trong quá trình sử dụng đất nên diện tích đất của bà Y, ông L1 còn lại là 347,18m^2, bao gồm 267,18m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) ngày 18/5/2010 và 80m^2 ngoài ngõ, giáp đường Đ chưa có giấy tờ.

Ngày 29/6/2009 và ngày 02/5/2010, bà Y và ông L1 đã viết giấy chuyển nhượng cho nguyên đơn (vợ chồng ông H, bà P) toàn bộ diện tích 347,18m^2; giá chuyển nhượng là 300 triệu đồng và bà Y đã nhận đầy đủ toàn bộ số tiền. Giấy chuyển nhượng có 02 (hai) người con của bà Y ký xác nhận chứng kiến nhưng không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong giấy chuyển nhượng bà Y đã nói rõ phần diện tích đất 80m^2 phía ngoài lối đi ngõ chưa được làm thủ tục vì có chị gái ông Nguyễn Hồng S (bà X) đang tranh chấp. Tuy vậy, bà Y cũng đã cam kết sẽ làm nốt thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn 80m^2 này. Đến ngày 10/02/2012, bà Y tiếp tục có đơn xin chuyển nhượng nốt phần diện tích 80m^2 cho nguyên đơn (Đơn không có xác nhận của cơ quan nhà nước)

Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 25/6/2010 bà Phạm Thị P được UBND quận K cấp GCNQSDĐ số BB 567650, số vào sổ CH00069/T.T.Ng đối với phần diện tích 267,18m^2, thửa đất 93-01 tờ bản đồ T.T.N-302591-1-(2).

Phần đất còn lại là 80m^2 thực tế vẫn đang do nguyên đơn quản lý sử dụng nhưng vì có tranh chấp với bị đơn nên bà P chưa làm được giấy tờ. Bị đơn là ông Nguyễn Hồng S đưa ra tài liệu là Đơn xin chuyển nhượng đất có chữ ký của bên bán là ông L1, bà Y và có xác nhận của chính quyền địa phương ngày 04/3/2003. Tuy nhiên, bà Y khẳng định chữ ký trong đơn này không phải là chữ ký của bà. Phòng K1 - Công an thành phố H đã có Kết luận giám định số 23/GD, ngày 05/7/2011 khẳng định chữ ký, chữ viết "Y - Ngô Thị Y" tại phần người bán trong đơn xin

chuyển nhượng đất này với chữ ký, chữ viết của bà Ngô Thị Y không phải do cùng một người ký và viết ra. Do vậy, bà P và ông H khởi kiện đối với bị đơn (ông S), đề nghị Tòa án giải quyết:

- T (hợp đồng) chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Hồng S và bà Ngô Thị Y là vô hiệu vì chữ ký của bà Y trong đơn này là giả mạo. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì nguyên đơn vẫn đang quản lý, sử dụng đất và giữa nguyên đơn, bị đơn không tồn tại quan hệ giao dịch mua bán, chuyển nhượng phần đất tranh chấp này.

- Chấp nhận đề nghị Tòa án giải quyết theo diện tích đất thực tế còn lại là 70m^2 (do đã mất 10m^2 để mở rộng đường đi).

- Buộc ông Nguyễn Hồng S bồi thường cho ông H và bà P tổn thất thiệt hại về kinh tế và tinh thần, đời sống từ năm 2010 cho đến nay do hành vi giả mạo chữ ký của bà Ngô Thị Y khiến ông H, bà P không làm được GCNQSDĐ đối với diện tích 80m^2 đất để ổn định đời sống sinh hoạt gia đình. Số tiền yêu cầu bồi thường là 984.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đồng ý với tất cả trình bày, lập luận của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 01/3/2025, các bản tự khai và tại phiên toà, bị đơn (ông Nguyễn Hồng S) trình bày: Ông S có chị gái (bà Nguyễn Thị Tuyết X) là hàng xóm của ông L1, bà Y. Thời điểm năm 2003, anh Phạm Ngọc D1 (con trai của ông L1, bà Y) có nói chuyện với bà X về việc bố mẹ anh ấy có nhu cầu bán một phần đất ở số D đường Đ, phường T, K, Hải Phòng. Diện tích đất mà ông L1, bà Y muốn bán là 80m^2, với giá là 78 triệu đồng. Bà X đã nói lại chuyện này và ông S đã đồng ý mua diện tích đất đó.

Do bận đi công tác nên ông S ủy quyền lại toàn bộ cho vợ chồng chị gái (Nguyễn Thị Tuyết X và Trần Văn D2) thực hiện việc bàn bạc, ký kết toàn bộ giấy tờ mua bán. Sau này, khi đi công tác về, vợ chồng bà X có đưa lại cho ông 01 Đơn xin chuyển nhượng đất và biên bản giao nhận tiền có chữ ký của ông L1, bà Y và anh Phạm Ngọc D1, Phạm Ngọc D3 (con trai ông L1). Ông S nhận 02 văn bản này và ký vào chỗ người mua đất, người giao tiền. Bà X kể lại là ngày ký kết văn bản chuyển nhượng đất thì có ông Đào Quang T1 (trưởng khu T) chứng kiến, xác nhận. Sau khi các bên ký giấy xong thì ra UBND phường T để xác nhận.

Sau khi hai bên mua bán, chuyển nhượng xong, do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông S gửi tiền, nhờ vợ chồng chị gái xây tường bao xung quanh (đã bị nguyên đơn phá hết), trông coi đất và đóng thuế đất hàng năm. Cũng do phải đi công tác thường xuyên và hơn nữa rất tin tưởng gia đình ông L1, bà Y nên ông S chưa có thời gian để hoàn thiện thủ tục xin cấp GCNQSDĐ.

Ông S trình bày: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất 80m^2 vào năm 2003 giữa anh và ông L1, bà Y là giao dịch hợp pháp bởi lẽ các bên đã giao nhận tiền đầy đủ với nhau, có xác nhận của chính quyền địa phương về nội dung giao

dịch. Gia đình ông L1, bà Y đã đưa cho ông giấy tờ của thửa đất và bản thân ông cũng đã thực hiện quản lý, đóng thuế đất hàng năm. Trên thực tế, thời điểm năm 2003 ông ủy quyền cho vợ chồng chị gái thực hiện giao dịch mua bán và trả tiền hộ. Sau này ông về cầm giấy tờ đã có sẵn chữ ký của bên bán cùng xác nhận của địa phương nên ông tin tưởng sự việc đã xong. Sau này khi xảy ra tranh chấp thì ông mới biết chữ ký của bà Y không đúng. Tuy nhiên, đến năm 2009 thì bà Y đã tự xác nhận sự việc chuyển nhượng đất cho ông nên dù hình thức của giao dịch này chưa đúng quy định nhưng hoàn toàn đúng ý chí của các bên, giao dịch đã hoàn thành toàn bộ nên có giá trị pháp lý.

Ngày 06/3/2025 bị đơn (ông S) đã có đơn yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án giải quyết công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 80m^2 năm 2003 giữa ông và ông L1, bà Y là giao dịch hợp pháp. Từ đó buộc nguyên đơn phải chấm dứt mọi hành vi cản trở việc ông S sử dụng thửa đất của mình. Ông S cũng đồng ý đề nghị Tòa án giải quyết theo diện tích đất thực tế còn lại là 70m^2, đề nghị Tòa án giao cho ông sử dụng diện tích 70m^2 đất có tứ cận cụ thể như kết quả xem xét thẩm định của Tòa án. Thửa đất hiện nay được ghi nhận đánh số thửa mới là 93-03, tờ bản đồ 302591-1-(2), địa chỉ tại số D, đường Đ, tổ F, cụm Đ, phường T, quận K (nay là phường K), thành phố Hải Phòng. Ông S không đồng ý với yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại các đơn đề nghị, bản tự khai và tại phiên tòa, người liên quan là anh Phạm Ngọc D1 và Phạm Thị Kim L đồng ý hoàn toàn với yêu cầu của nguyên đơn. Ngoài ra anh D1, chị L cũng xác nhận không có bất cứ quyền lợi gì liên quan đến diện tích 80m^2 đất này nữa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DSST, ngày 28/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Hải Phòng đã quyết định: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 147, điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 218, khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 131 Bộ luật Dân sự 1995; điểm c khoản 1 Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Luật Đất đai năm 2025; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị P và ông Phạm Thế H. Bà Phạm Thị P và ông Phạm Thế H không có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hồng S. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Ngô Thị Y, cụ Phạm Duy L1 và ông Nguyễn Hồng S thể hiện tại Bản cam kết ngày 13/11/2009 của cụ Ngô Thị Y; Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2003; Giấy giao nhận tiền ngày

08/3/2003 giữa cụ Phạm Duy L1 và ông Nguyễn Hồng S là có hiệu lực pháp luật, có giá trị pháp lý.

Giao cho ông Nguyễn Hồng S được quản lý, sử dụng và đơn phương đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất 80m^2, tại thửa số 93 tờ bản đồ 302591-1-(2), địa chỉ: Số D đường Đ, phường T, quận K (nay là phường K), thành phố Hải Phòng. Nay thực tế còn lại là 70m^2, giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 1 được đánh số thửa mới là 93-03, tờ bản đồ 302591-1-(2). Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông Bắc giáp đường Đ dài 3,91m; phía Đông Nam giáp đất bà Phạm Thị P dài 17,85m; phía Tây Nam giáp đất bà Phạm Thị P dài 3,82m và phía Tây Bắc giáp đất ông Bùi Khắc H2 dài 18,48m.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/10/2025, nguyên đơn (bà P, ông S) có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân Khu vực 5 - Hải Phòng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày ý kiến và giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Bị đơn đề nghị giữ nguyên nội dung Bản án dân sự sơ thẩm và bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn.

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: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 71 Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn (bà Phạm Thị P, ông Phạm Thế H). Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST, ngày 28 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Hải Phòng, theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Về án phí: Nguyên đơn được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

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, kháng cáo của nguyên đơn, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Ngày 28/9/2025 Toà án nhân dân Khu vực 5 - Hải Phòng xét xử sơ thẩm vụ án và đến ngày 07/10/2025 nguyên đơn (bà Phạm Thị P và ông Phạm Thế H) đã

có Đơn kháng cáo là vẫn còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn là cá nhân có địa chỉ nơi cư trú tại phường Đ, quận K, thành phố Hải Phòng, nên Tòa án nhân dân quận Kiến An (nay là Toà án nhân dân Khu vực 5 - Hải Phòng) thụ lý giải quyết và xác định đây là vụ án tranh chấp về dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn (bà P, ông H):

[2] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện là không đúng pháp luật; đồng thời đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2003 giữa cụ Phạm Duy L1, cụ Ngô Thị Y với ông Nguyễn Hồng S là vô hiệu theo quy định của pháp luật dân sự.

[3] Về quyền khởi kiện của nguyên đơn: Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn không phải là chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2003 nêu trên nên không có quyền khởi kiện là không chính xác và chưa đúng quy định pháp luật; cụ thể:

[4] Theo quy định tại Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền tự mình hoặc thông qua người đại diện hợp pháp khởi kiện vụ án tại Tòa án có thẩm quyền để yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Đồng thời, theo quy định tại Điều 5 và Điều 6 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án có trách nhiệm bảo đảm quyền khởi kiện và quyền được bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

[5] Trong vụ án này, nguyên đơn cho rằng mình đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần diện tích đất đang tranh chấp từ cụ Phạm Duy L1, cụ Ngô Thị Y vào các năm 2009 và 2010 và thực tế vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất này nên có quyền, lợi ích hợp pháp liên quan trực tiếp đến đối tượng tranh chấp. Bị đơn cho rằng đã mua chính diện đất 80m^2 mà nguyên đơn đang quản lý và xuất trình cho Toà án Đơn xin chuyển nhượng đất và biên bản giao nhận tiền có chữ ký của ông L1, bà Y và anh Phạm Ngọc D1, Phạm Ngọc D3 (con trai ông L1). Do đó, cần phải xác định là giữa nguyên đơn và bị đơn đang có tranh chấp với nhau về quyền sử dụng đối với diện tích đất 80m^2 mà cả nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng mình đã nhận chuyển nhượng của ông L1 và bà Y. Do vậy nguyên đơn hoàn toàn có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án xem xét hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ L1, cụ Y và bị đơn có hợp pháp hay không. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng quy định pháp luật.

[6] Xét về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở để xác định: Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2003 giữa cụ Phạm Duy L1, cụ Ngô Thị Y với ông Nguyễn Hồng S đã được UBND phường T xác nhận; Biên bản giao nhận tiền lập vào ngày 08/3/2003 thể hiện bị đơn đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ thanh toán.

Đồng thời chữ ký của cụ Phạm Duy L1 trong các tài liệu này đã được giám định xác định đúng là chữ ký và chữ viết của cụ L1. Mặc dù chữ ký của cụ Ngô Thị Y trong đơn chuyển nhượng ngày 04/3/2003 không phải do cụ Y trực tiếp ký, nhưng tại Bản cam kết ngày 13/11/2009 thì chính cụ Y cũng đã thừa nhận việc chuyển nhượng phần diện tích đất này cho bị đơn; tài liệu này phù hợp với quy định tại Điều 93 Bộ luật Tố tụng dân sự về chứng cứ hợp pháp.

[7] Ngoài ra, theo tài liệu xác minh về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn đã được ghi nhận và chỉnh lý biến động trong sổ theo dõi của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

[8] Về hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện về chủ thể, ý chí tự nguyện, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

[9] Trong vụ án này, hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng (Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2003 ký giữa cụ L1, cụ Y với ông S) chưa được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 là có thiếu sót, mặc dù cũng đã được UBND phường T xác nhận. Nhưng các bên đã tự nguyện xác lập giao dịch; phía bị đơn đã thanh toán đầy đủ tiền; bên chuyển nhượng tài sản đã thừa nhận giao dịch. Mặt khác giao dịch đã được thực hiện trên thực tế trong suốt thời gian dài cho đến nay. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự vi phạm quy định về hình thức nhưng đã được thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ thì được Tòa án công nhận hiệu lực.

[10] Đối với ý kiến của nguyên đơn về việc giao dịch vô hiệu do chữ ký của cụ Ngô Thị Y bị giả mạo: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vô hiệu khi không đáp ứng điều kiện có hiệu lực theo Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Mặc dù chữ ký của cụ Y tại thời điểm lập văn bản năm 2003 không phải do cụ Y trực tiếp ký, nhưng căn cứ vào bản cam kết năm 2009 do chính cụ Y lập và các tài liệu khác trong hồ sơ, có đủ cơ sở xác định cụ Y đã biết và đồng ý với việc giao dịch chuyển nhượng diện tích đất đó cho bị đơn. Và trong đơn này cụ Y cũng nêu ngoài bị đơn (ông S) thì Cụ Y cũng đã chuyển nhượng cho bà Tạ Thị Ngọc L2 38m^2 đất. Do đó, không có căn cứ xác định giao dịch vô hiệu do giả mạo chữ ký, bởi ý chí thực sự của chủ thể đã được xác nhận và thể hiện hợp pháp sau đó.

[11] Xét giao dịch chuyển nhượng giữa cụ L1, cụ Y với nguyên đơn vào các năm 2009 và 2010: Tại thời điểm cụ L1, cụ Y với nguyên đơn xác lập giao dịch thì phần diện tích đất này đang có tranh chấp với bị đơn vì trước đó cụ L1 và cụ Y đã chuyển nhượng phần diện tích đất này cho bị đơn như đã nêu và phân tích ở trên; nguyên đơn biết rõ tình trạng đất đang có tranh chấp nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng, thể hiện qua việc giữa nguyên đơn và cụ L1, cụ Y có xác nhận và thoả thuận với nhau trong nội dung giấy chuyển nhượng cụ Y đã nói rõ phần diện tích đất 80m^2 phía ngoài lối đi ngõ chưa được làm thủ tục vì có chị gái anh S (bà X) đang tranh chấp. Và cụ Y cũng đã cam kết với nguyên đơn sẽ làm nốt thủ tục chuyển nhượng

cho nguyên đơn 80m^2 này. Và đến ngày 10/02/2012 thì cụ Y tiếp tục có đơn xin chuyển nhượng nốt phần diện tích 80m^2 cho nguyên đơn.

[12] Theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải là đất không có tranh chấp. Do đó, giao dịch giữa nguyên đơn với cụ L1, cụ Y không tuân thủ đúng các quy định của pháp luật cả về hình thức và nội dung, do đó không làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn đối với phần diện tích đất đang tranh chấp với bị đơn.

[13] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Duy L1, cụ Ngô Thị Y với anh Nguyễn Hồng S là có hiệu lực pháp luật và việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[14] Tuy nhiên, do Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng như đã phân tích ở trên nên cần sửa bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Về án phí:*

[15] Do Bản án sơ thẩm bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

[16] Yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng do nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[17] Yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm không tuyên trả lại bị đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là thiếu sót nên Hội đồng xét xử cần sửa nội dung này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 131 Bộ luật Dân sự 1995; điểm c khoản 1 Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Luật Đất đai năm 2025; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án; Xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn (ông Phạm Thế H và bà Phạm Thị P).

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST, ngày 28/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Hải Phòng.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (bà P và ông H) về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/3/2003 giữa cụ Phạm Duy L1, cụ Ngô Thị Y với anh Nguyễn Hồng S là vô hiệu.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn (anh Nguyễn Hồng S): Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Ngô Thị Y, cụ Phạm Duy L1 và anh Nguyễn Hồng S (thể hiện tại Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2003; giấy giao nhận tiền ngày 08/3/2003 giữa cụ Phạm Duy L1 và anh Nguyễn Hồng S; Bản cam kết ngày 13/11/2009 của cụ Ngô Thị Y) là có hiệu lực pháp luật và có giá trị pháp lý.

5. Giao cho anh Nguyễn Hồng S được quản lý, sử dụng và có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích 80m^2 đất, tại thửa đất số 93 tờ bản đồ 302591-1-(2), địa chỉ: Số D, đường Đ, phường T, quận K (nay là phường K), thành phố Hải Phòng. Nay thực tế còn lại là 70m^2 đất, được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 1; được đánh số thửa mới là 93-03, tờ bản đồ 302591-1-(2). Thửa đất có tứ cận (các cạnh) cụ thể như sau: Phía Đông Bắc giáp đường Đ, dài 3,91m; phía Đông Nam giáp đất bà Phạm Thị P, dài 17,85m; phía Tây Nam giáp đất bà Phạm Thị P, dài 3,82m; Phía Tây Bắc giáp đất ông Bùi Khắc H2, dài 18,48m.

(có sơ đồ kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm)

6. Về án phí sơ thẩm: Bị đơn không phải chịu án phí sơ thẩm. Trả lại bị đơn số tiền tạm ứng án phí là 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Kiến An, thành phố Hải Phòng (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 5 - Hải Phòng) theo biên lai số 0005036, ngày 20/3/2025.

7. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

8. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án và người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

9. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật 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;
- Phòng THADS Khu vực 5;
- TAND Khu vực 5;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

Nguyễn Quang Kiên