

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

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 100/2026/DS-PT

Ngày 27/02/2026

V/v “*Kiến đòi tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ 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 tọa phiên tòa: Ông Ong Thân Thắng;

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Văn Nam

Ông Hoàng Mạnh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Duy Khánh – Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Nga- Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 27 tháng 02 năm 2026, tại Trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 178/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc “*Kiến đòi tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1704/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Chị Ngô Thị T (tên gọi khác Ngô Bá T), sinh năm 1972; Địa chỉ: Nhà CT3-P408 phố Đỗ Nhuận, phường Xuân Đình, thành phố Hà Nội (trước đây là

nhà CT3-P408 phố Đỗ Nhuận, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội). Có mặt.

1.2. Bà Bùi Thị N (tên gọi khác Bùi Thị Bích N), sinh năm 1954; Địa chỉ: Xóm Đoài, phường Ái Quốc, thành phố Hải Phòng (trước đây là xóm Đoài, xã Hồng Lạc, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương). **Có mặt.**

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nụ: Chị Ngô Thị T (tên gọi khác Ngô Bá T), sinh năm 1972; Địa chỉ: Nhà CT3-P408 phố Đỗ Nhuận, phường Xuân Đình, thành phố Hà Nội (trước đây là nhà CT3-P408 phố Đỗ Nhuận, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội). Có mặt.

2. Bị đơn: Anh Ngô Bá S, sinh năm 1976 và chị Phạm Thị N, sinh năm 1976; Địa chỉ: Đội 13 thôn Vạn Tuế, xã Hà Bắc, thành phố Hải Phòng (trước đây là đội 13 thôn Vạn Tuế, xã Tân Việt, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ngô Bá S: Luật sư Đinh Ngọc P - Văn phòng luật sư Tâm Đức Phúc thuộc Đoàn luật sư thành phố Hải Phòng; địa chỉ: Số 30 phố Lạc Long Quân, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1955. Có mặt.

3.2. Chị Ngô Thị X, sinh năm 1978. Vắng mặt.

3.3. Anh Ngô Bá T, sinh năm 1981. Có mặt.

Đều ở địa chỉ: Thôn Vạn Tuế, xã Hà Bắc, thành phố Hải Phòng (trước đây là thôn Vạn Tuế, xã Tân Việt, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương).

Người đại diện theo ủy quyền của anh S, chị N, bà D, chị X, anh T: Chị Lưu Thị H, sinh năm 1993; Địa chỉ: Số 30 Lạc Long Quân, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng (trước đây là số 30 Lạc Long Quân, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương). Có mặt.

3.4. Ủy ban nhân dân xã Hà Bắc, thành phố Hải Phòng (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương). Do ông Nguyễn Anh Tuấn, chức vụ: Chủ tịch UBND xã đại diện theo pháp luật. Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đồng Văn Thành, chức vụ: Trưởng phòng Kinh tế. Xin vắng mặt.

* Người làm chứng: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm: 1950; địa chỉ: Đội 12, Vạn Tuế, xã Hà Bắc, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

* **Người kháng cáo:** Chị Ngô Thị T; bà Bùi Thị N; anh Ngô Bá S; chị Phạm Thị N; bà Nguyễn Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn chị Ngô Thị Thúy và bà Bùi Thị Nụ trình bày:

Ông Ngô Bá Thường và bà Bùi Thị Nụ là vợ chồng, ông Thường nhập ngũ tham gia kháng chiến chống Mỹ cứu nước từ tháng 5/1971. Cùng thời điểm đó, Nhà nước có chính sách giao đất cho gia đình quân nhân là ba phần diện tích đất cạnh nhau gồm: ông Nguyễn Đức Trang, ông Hoàng Văn Ty và ông Ngô Bá Thường. Bà Nụ là người trực tiếp nhận đất, khi địa phương giao đất không có giấy tờ hay quyết định giao mà chỉ được cán bộ địa chính ghi vào sổ để theo dõi. Khoảng tháng 2/1972 bà Nụ xây dựng ngôi nhà tre 03 gian, bếp cùng công trình phụ. Năm 1977, bà Nụ đi công tác tại Phả Lại nên có nhờ cụ Ngân lên ở cùng trên đất và chăm sóc chị Thúy, bà Nụ vẫn thường xuyên qua lại về nhà. Đến năm 1989 chị Thúy đi học tập tại Liên Xô theo chế độ con liệt sĩ.

Năm 1984, ông Xuyên, bà Dương đã đến ở nhờ trên phần đất này cùng cụ Ngân. Trong quá trình sử dụng, vợ chồng ông Xuyên có phá nhà cũ và xây lại một ngôi nhà khác trên nền nhà cũ. Năm 2005, ông Xuyên chết. Đến khoảng năm 2018, bà Dương làm thủ tục thừa kế và tặng cho thửa đất trên cho anh Sáng, chị Nhài và anh Sáng, chị Nhài đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên, sau đó anh Sáng, chị Nhài đã phá ngôi nhà cũ đi và xây dựng một ngôi nhà hai tầng như hiện trạng hiện nay. Việc gia đình ông Xuyên đứng ra kê khai cũng như xây dựng công trình trên đất không thông báo với mẹ con bà, do chị Thúy học tập ở nước ngoài, bà Nụ đi công tác xa nên không biết đề can thiệp kịp thời. Khi biết sự việc trên bà Nụ có ý kiến với gia đình ông Xuyên nhưng ông Xuyên cho rằng chị Thúy đã chuyển nhượng nên ông Xuyên không đồng ý trả lại đất. Năm 2003, chị Thúy về nước, nguyện vọng của gia đình tìm hài cốt của liệt sỹ nên chưa chú ý đến việc lấy lại đất. Sau này, bà Nụ và chị Thúy có về trao đổi với gia đình bà Dương, anh Sáng về việc lấy lại một phần đất để làm nơi thờ cúng ông Thường thì được gia đình bà Dương, anh Sáng thông báo về việc chị Thúy đã bán đất được thể hiện tại giấy nhượng vườn nhà ngày 10-11/89 nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Như vậy, căn cứ vào nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của Nhà nước cấp cho thân nhân của quân nhân ông Ngô Bá Thường vào năm 1971. Bản thân chị Thúy không có quyền định đoạt chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất, tại thời điểm chuyển nhượng chị Thúy chưa đủ tuổi đồng thời quy định của pháp luật cấm việc giao dịch chuyển nhượng nên nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc gia đình anh Ngô Bá Sáng và chị Phạm Thị Nhài trả lại gia đình bà Nụ, chị Thúy quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 274, tờ bản đồ số 11, diện tích 417m² địa chỉ: Thôn Vạn Tuế, xã Tân Việt, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương; Bồi thường giá trị căn nhà 03 gian trên thửa đất đã bị gia đình bà Dương phá dỡ; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 998530 do UBND huyện Thanh Hà đã cấp ngày 14/5/2018 mang tên anh Ngô Bá Sáng và bà Phạm Thị Nhài.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 27/3/2025, bà Nụ bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu tuyên bố giấy

nhường vườn nhà ngày 10-11/89 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra, bà Nụ và chị Thúy xác định trong quá trình sử dụng đất gia đình bà Dương, anh Sáng, chị Nhài cũng có công sức trong việc tôn tạo, quản lý thửa đất nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Ngô Bá Sáng, chị Phạm Thị Nhài và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là chị Lưu Thị Huyền trình bày:

Thửa đất mà hiện nay anh Sáng, chị Nhài đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc Nhà nước cấp cho thân nhân của quân nhân ông Ngô Bá Thường vào năm 1971. Năm 1989, chị Thúy đi học tại nước ngoài, cần kinh phí nên đã chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông Xuyên, bà Dương được thể hiện tại (*Giấy nhượng vườn nhà ngày 10-11/89*”, hai bên đã thống nhất thỏa thuận chị Thúy chuyển nhượng cho vợ chồng ông Xuyên, bà Dương 03 gian nhà và toàn bộ chỗ ở với giá 500.000đ. Trong suốt quá trình quản lý, sử dụng, gia đình bà Dương xây sửa nhà 3 lần, chị Thúy nhiều lần về địa phương, bà Nụ sinh sống ở xã bên cạnh nhưng không có ý kiến thắc mắc gì. Căn cứ án lệ 07 năm 2016, án lệ số 13 năm 2019 và án lệ 33 năm 2020, thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông Xuyên, bà Dương và anh Sáng, chị Nhài là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự. Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn và công nhận giấy nhượng vườn nhà ngày 10-11/89.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Dương trình bày: Cụ Ngô Bá Thao (chết năm 1953) và Nguyễn Thị Ngân (chết năm 2000), sinh được 05 người con chung là bà Ngô Thị Thành, bà Ngô Thị Thê, ông Ngô Bá Thắm, ông Ngô Bá Thường và ông Ngô Bá Xuyên. Bà kết hôn với ông Xuyên vào năm 1975 và được nghe ông Xuyên, cụ Ngân kể lại: Do gia đình đông con, bà Nụ về làm dâu vào năm 1971 nên ông Xuyên là người làm đơn đề nghị cấp đất để giãn hộ và được địa phương xét duyệt theo chính sách cấp đất cho những gia đình có quân nhân tham gia kháng chiến. Sau khi được cấp đất, gia đình tập trung làm nhà để bà Nụ ở. Năm 1976, bà Nụ đi bước nữa để lại cụ Ngân và chị Thúy cho vợ chồng bà chăm sóc, nuôi dưỡng và sinh sống trên đất. Năm 1989, chị Thúy được Nhà nước cho đi học tập tại Liên Xô, do cần kinh phí nên đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho vợ chồng bà với giá 500.000đ, ông Huệ là người thiết lập giấy nhượng vườn nhà. Vợ chồng bà đưa cho chị Thúy số tiền chuyển nhượng và còn tổ chức liên hoan cho chị Thúy trước khi đi học. Trên cơ sở kết luận giám định của Viện khoa học hình sự - Bộ công an, bà xác định việc chuyển nhượng đất diễn ra ngày 10/11/1989 là có thật, bản thân bà Nụ cũng như chị Thúy xác định đã bán thửa đất thể hiện bằng việc bà Nụ sinh sống ở địa phương nhiều năm, chị Thúy về nước lập gia đình nhưng không về thửa đất sinh sống. Xuyên suốt quá trình gia đình bà cũng như anh Sáng, chị Nhài xây dựng các công trình trên đất không ai có ý kiến gì. Do vậy, bà đề nghị Tòa án công nhận việc chị Thúy, bà

Nụ đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Bá Tuấn, chị Ngô Thị Xuân (con của ông Ngô Bá Xuyên và bà Nguyễn Thị Dương) trình bày:

Anh chị nhất trí với ý kiến trình bày của bà Dương về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất. Khi ở cùng bố mẹ, anh chị có công sức trong việc tôn tạo thửa đất cùng gia đình. Anh chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết đảm bảo quyền lợi trong vụ án này.

Quan điểm của UBND huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương: Hồ sơ đo đạc theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ, tại sổ mục kê, bản đồ đo đạc, sổ đăng ký ruộng đất thể hiện thửa đất số 337, tờ bản đồ số 5, diện tích 384m², loại đất thổ cư (T) đăng ký tên ông Ngô Bá Xuyên (bố anh Ngô Bá Sáng). Bản đồ đo đạc hiện trạng năm 1997 thể hiện thửa đất số 274, tờ bản đồ số 11, diện tích 417m², loại đất thổ cư (T) mang tên ông Ngô Bá Quyên (ghi sai tên). Ngày 06/11/2002, UBND huyện Thanh Hà đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Bá Xuyên, bà Nguyễn Thị Dương theo Quyết định số 13/QĐ-UBND, số giấy chứng nhận V276951. Bản đồ đo đạc hiện trạng năm 2010, tại bản đồ, mục kê thể hiện thửa 214, tờ bản đồ số 25, diện tích 425m², loại đất ở tại nông thôn (ONT) đăng ký mang tên bà Nguyễn Thị Dương (mẹ anh Ngô Bá Sáng). Năm 2005, ông Ngô Bá Xuyên chết. Năm 2018, bà Nguyễn Thị Dương làm thủ tục thừa kế và tặng cho con trai là anh Ngô Bá Sáng và con dâu là chị Nguyễn Thị Nhài số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00053, cấp ngày 14/5/2018, số seri CM998530. Căn cứ vào nguồn gốc đất và quá trình biến động đất đai thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Ngô Bá Sáng và chị Phạm Thị Nhài theo đúng quy định. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xem xét, giải quyết đảm bảo quy định pháp luật, quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất.

Kết quả xác minh tại UBND xã Tân Việt, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương thể hiện: Hồ sơ đo đạc theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ thể hiện ông Ngô Bá Xuyên, đăng ký sử dụng thửa đất số 337, tờ bản đồ số 5, diện tích 384m², loại đất T (thổ cư) và thửa đất số 510, tờ bản đồ số 5, diện tích 98 m², loại đất ao. Hồ sơ hiện trạng năm 1997 thể hiện ông Ngô Bá Xuyên đăng ký, sử dụng thửa đất số 274, tờ bản đồ số 11, diện tích 417m², loại đất thổ cư; hồ sơ hiện trạng năm 2010 thể hiện bà Nguyễn Thị Dương đăng ký sử dụng thửa 214, tờ bản đồ số 25, diện tích 425m², loại đất ONT. Bà Nguyễn Thị Dương đã hiến 8,2m² đất để làm đường năm 2015; gia đình bà Dương hiện đang sử dụng 7,1m² đất dôi dư hiện UBND xã đang quản lý. Tiêu chuẩn chia ruộng đất 03 theo Quyết định 721, mỗi khẩu được chia 475m²; thời điểm đó gia đình ông Xuyên có 05 nhân khẩu, tổng diện tích đất ruộng được cấp là 2.375m² nhưng trong thực tế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho gia đình ông Xuyên, bà Dương là 2.358,4m²; giảm 16,6m² so với quy định. Ngày 06/11/2002, UBND huyện

Thanh Hà đã cấp GCNQSD đất số 01042, tại thửa đất số 274, tờ bản đồ 11, diện tích 417 m² (trong đó 200m² đất ở, 217 m² đất vườn) và thửa số 97, tờ bản đồ 14, diện tích 103m² đất ao chung. Hồ sơ cấp GCNQSD đất cho ông Xuyên, bà Dương gồm: Thông báo ngày 20/8/2001; đơn xin cấp GCNQSD đất ngày 10/9/2001. Ngày 14/5/2018, UBND huyện Thanh Hà cấp GCNQSD đất số 998530, số vào sổ CH 00053 diện tích 417m² tại thửa đất số 274, tờ bản đồ số 11, địa chỉ Thôn Vạn Tuế, xã Tân Việt, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương. Hồ sơ cấp GCNQSD đất cho anh Sáng, chị Nhài, UBND xã không lưu giữ. Tại sổ danh sách chủ hộ sử dụng các loại đất tại Đội 13, thôn Vạn Tuế, xã Tân Việt, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương: Số thứ tự 140, thửa đất số 337, diện tích 384m² ghi tên Ngô Bá Xuyên sau đó sửa thành Ngô Thị Ngân, sau đó tên Ngân bị gạch đi ghi sang bên cạnh là Thúy. UBND xã không nắm được ai là người sửa chữa nội dung trên.

Người làm chứng ông Nguyễn Đức Trang trình bày: Ông là hàng xóm, sát thửa đất hiện đang tranh chấp. Ông đi bộ đội năm 1964, vào năm 1971 địa phương có chính sách chia đất cho các gia đình 3 quân nhân là 3 phần diện tích đất sát cạnh nhau gồm: gia đình ông; gia đình ông Hoàng Văn Ty hiện nay đã chết và gia đình ông Ngô Bá Thường (thời điểm đó ông Thường chưa hy sinh), việc giao không có quyết định mà chỉ báo ba gia đình đến đo và giao đất. Thời điểm này ông tại ngũ nên không ở nhà, sau này xuất ngũ ông về ở cùng vợ con trên diện tích đất trên. Sau khi được giao đất, bà Nụ và chị Thúy sống trên diện tích đất trên, năm 1972 bà Nụ làm nhà, năm 1977 bà Nụ đi học và đi làm thì cụ Nguyễn Thị Ngân (mẹ đẻ ông Thường) mới đến ở cùng để trông cháu. Bà Nụ làm tại Nhà máy nhiệt điện Phả Lại, vẫn thường xuyên đi về, đến năm 1989 chị Thúy đi học tại Liên Xô, bà Nụ mới ít về thăm quê. Trước đây, gia đình cụ Ngân, ông Xuyên, bà Dương sống tại diện tích đất ông cha ở trong làng, ông Xuyên được chia đất của ông cha nhưng đã bán, sau khi ông Xuyên chết, bà Dương ở cùng anh Sáng, chị Nhài. Việc ông Xuyên, bà Nụ, chị Thúy có thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không ông không biết. Ông đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo chế độ của gia đình quân nhân, liệt sỹ.

Người làm chứng ông Bùi Văn Thụ và Bùi Như Ý trình bày: Ông Thụ là em ruột của bà Nụ, ông Ý là em họ. Do ông Thường vẫn tại ngũ không có nhà chỉ có bà Nụ mới sinh con còn nhỏ nên anh em ông sang hỗ trợ làm nhà cho bà Nụ vào năm 1972. Ông Thụ trực tiếp đi mua vật tư làm nhà tại cửa hàng vật liệu xây dựng Thanh Hà. Lúc đó chỉ dựng nhà bằng tre, vách đất. Hai ông giúp bà Nụ đào đất đắp tường, chát vách, làm trong khoảng 1 tuần thì xong. Ngoài hai ông còn có ông Nguyễn Đức Ngạc (hiện đã chết) làm thợ mộc giúp bà Nụ làm kèo nhà, cửa gỗ. Sau khi xây dựng nhà xong, bà Nụ ở cùng chị Thúy ở nhà đất trên. Năm 1977, bà Nụ đi học để dạy mẫu giáo, sau đó bà Nụ đi công tác làm việc ở Nhà máy nhiệt điện Phả Lại thì mẹ chồng bà Nụ là cụ Ngân lên trông cháu. Chị Thúy sống và học đến hết cấp 3 ở trên diện tích đất trên cùng bà nội. Đến năm 1989, chị Thúy mới được Nhà nước ưu tiên là con liệt sỹ cho đi học nước ngoài. Bà Nụ vẫn qua lại thửa đất. Hai ông nghe thấy bà Nụ nói, gia đình ông Xuyên ở trên đất, sau đó

để cho con ông Xuyên là anh Sáng ở trên đất. Khi gia đình ông Xuyên xây dựng nhà thì bà Nụ đã có ý kiến. Tuy nhiên, gia đình bà Nụ và chị Thúy còn giành nhiều thời gian đi tìm hài cốt của liệt sỹ Ngô Bá Thường tại nước bạn Lào nên chưa xây nhà để thờ trên mảnh đất Nhà nước giao cho gia đình ông Thường. Đến khi chị Thúy về đặt vấn đề về xây dựng nhà để thờ cúng thì hai bên mới xảy ra tranh chấp. Nay bà Nụ, chị Thúy khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật đảm bảo quyền lợi cho vợ con của liệt sỹ.

Người làm chứng ông Nguyễn Đức Đạt trình bày: Thời điểm từ năm 1970 đến năm 1980 ông là xã đội phó, đội trưởng đội thủy lợi 202 tại Đội 13 thôn Vạn Tuế, xã Tân Việt huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương. Ông được biết năm 1971, địa phương chia đất cho các gia đình quân nhân tại địa phương gồm 3 gia đình gia đình quân nhân là Ngô Bá Thường, Hoàng Văn Ty và Nguyễn Đức Trang đều được Nhà nước giao đất, không thu tiền mỗi gia đình một thửa đất ở sát cạnh nhau, việc giao đất không có quyết định giao đất. Thời điểm đó cán bộ địa chính là ông Nguyễn Hữu Khảm (hiện nay đã chết) trực tiếp đo và giao đất cho các gia đình quân nhân nêu trên. Sau khi giao đất, các gia đình quân nhân đều sử dụng, trong đó có gia đình ông Ngô Bá Thường có vợ là bà Bùi Thị Nụ nhận đất và ở trên đất. Năm 1972, bà Nụ làm nhà và sinh ra chị Thúy. Mẹ con vẫn ở trên đất. Đến khoảng năm 1977, bà Nụ đi học và đi làm thì cụ Nguyễn Thị Ngân (là mẹ ông Thường) mới lên ở cùng để trông cháu Thúy. Khi cụ Ngân lên bà Nụ đã làm nhà trên đất. Bà Nụ đi làm ở Nhà máy nhiệt điện Phả Lại vẫn thường xuyên đi lại vì còn có con là chị Thúy ở cùng bà. Chỉ đến khi chị Thúy được cử đi học ở Liên Xô thì bà Nụ ít về. Vợ chồng ông Xuyên sau này mới lên ở cùng cụ Ngân. Khi cụ Ngân ốm, cụ Ngân có về ở với con trai cả. Hiện nay gia đình ông Trang, gia đình ông Ty (ông Ty đã chết) vẫn ở diện tích đất được nhà nước chia, chỉ có gia đình ông Thường thì gia đình ông Xuyên đang ở. Ông xác định phần diện tích đất tranh chấp nhà nước đã giao cho quân nhân Ngô Bá Thường, ông Thường sau này hy sinh (là liệt sỹ) nên đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo tiêu chuẩn của quân nhân và vợ con liệt sỹ.

Người làm chứng ông Ngô Bá Thắm trình bày: Ông là anh trai của ông Thường và ông Xuyên. Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp là do nhà nước cấp cho gia đình quân nhân của ông Thường. Khi được nhà nước cấp đất, ông Thắm đã xây dựng nhà tre cho mẹ con bà Nụ và chị Thúy, sau đó cụ Ngân mới đến sinh sống cùng bà Nụ và chị Thúy để tiện việc trông nom chị Thúy. Sau khi bà Nụ đi công tác ở Phả Lại thì cụ Ngân mới gọi vợ chồng ông Xuyên đến ở cùng. Ông Xuyên, bà Dương đã được bố mẹ cho thửa đất hiện ông đang sinh sống, sau đó bà Dương đã bán phần đất trên cho người khác nên ông mua lại để sử dụng toàn bộ thửa đất như hiện nay. Ông xác định thửa đất hiện đang tranh chấp là do địa phương cấp cho gia đình quân nhân ông Thường. Bà Nụ và chị Thúy có chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Xuyên hay không thì ông không nắm được.

Người làm chứng ông Nguyễn Đức Tiền cung cấp: Ông là anh họ của ông Thường. Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp ông không nắm được do thời điểm đó ông đang tại ngũ, đến năm 1976 ông về địa phương thì thấy cụ Ngân, bà Nụ và chị Thúy sinh sống trên thửa đất. Một thời gian sau bà Nụ đi công tác tại Phả Lại, cụ Ngân có gọi vợ chồng ông Xuyên đến để sinh sống cùng trên thửa đất. Chị Thúy là con liệt sỹ nên được nhà nước cho đi Liên Xô học tập, ông có sang dự bữa liên hoan do gia đình tổ chức tại nhà ông Thẩm (là anh trai ông Thường, ông Xuyên), bữa liên hoan có cả bà Nụ cùng tham gia, ông có hỏi ông Huệ (chồng bà Thể là chị gái ông Thường, ông Xuyên) lý do tại sao mọi người đến muộn thì ông Huệ có nói: "*Chị Thúy đi học cần kinh phí đã nhượng lại thửa đất cho vợ chồng ông Xuyên, hai bên đã thiết lập giấy do ông Huệ viết. Ông có được nhìn giấy chuyển nhượng nhưng không được biết nội dung, nên cụ thể việc chuyển nhượng như thế nào ông không nắm được*" ông không biết trong giấy có chữ ký bà Nụ hay không, nhưng ông nhớ khi đó bà Nụ có mặt trong buổi liên hoan và biết việc bán đất, ông không thấy bà Nụ phản đối. Ông xác định không có việc cụ Ngân cho riêng ông Xuyên, bà Dương thửa đất

Người làm chứng anh Hoàng Văn Hải trình bày: Anh là chủ sử dụng thửa đất giáp ranh với thửa đất mà hiện nay gia đình anh Sáng, chị Nhài đang quản lý, sử dụng, ranh giới giữa hai gia đình sử dụng ổn định và được phân định bằng bức tường được kéo dài từ phần đầu giáp ngõ đến trước phần lán tôn. Hai gia đình cùng xây và sử dụng chung nên anh không yêu cầu giải quyết đối với phần bức tường này.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Hiện trạng thửa đất số 274, tờ bản đồ số 11, địa chỉ Thôn Vạn Tuế, xã Tân Việt, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương có diện tích 424,1m². Xác định hiện trạng tăng so với diện tích ghi tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bà Dương đã hiến 8,2m² để làm đường năm 2015 và do sai số đo đạc ; Gia đình bà Dương, anh Sáng, chị Nhài hiện đang sử dụng 7,1m² đất dôi dư do UBND xã Tân Việt quản lý. Ranh giới sử dụng đất ổn định, các hộ giáp ranh không có tranh chấp mốc giới quyền sử dụng đất.

Kết quả định giá tài sản xác định ngày 23/5/2023 xác định: Đất ở có giá 5.500.000đồng/m²; nhà mái bằng hai tầng 1 tum diện tích 73m² giá 401.011.528đồng; nhà 2 tầng mái bằng 32,6m² giá 150.128.887đồng; nhà gạch chỉ 110, mái proximang kết cấu tre 19,9m² giá 0 đồng; lán tôn 64,3m² giá 15.485.362đồng; sân bê tông ximang giá 14.706.010đồng; nhà kho 18,7m² giá 24.328.865đồng; bể phốt giá 7.308.937đồng; tường bao gạch chỉ đoạn A3-A4 giá 1.208.000đồng; trụ cổng 1.046.319đồng; tường bao gạch chỉ đoạn A2-A3 giá 781.582đồng; tường bao gạch chỉ đoạn A1-A7 giá 1.965.690đồng; sắt hộp 2.632.378đồng; tường bao đoạn A5-A6-A7 giá 3.063.604đồng. Cây trồng trên đất: 01 cây vải giá 330.000đồng; 01 cây vải giá 1.800.000đồng; 01 cây mít giá 60.000đồng; 01 cây mít giá 240.000đồng; 01 cây bưởi giá 200.000đồng; 02 cây

chay giá 40.000đồng; 01 cây xoài giá 550.000đồng; 02 cây đào đường giá 300.000đồng, 01 cây vú sữa giá 450.000đồng; 01 cây sấu giá 1.100.000đồng. Toàn bộ công trình trên đất do bà Dương, anh Sáng, chị Nhài tôn tạo.

Kết quả xem xét, kiểm tra hiện trạng ngày 04/3/2025 thể hiện: Hiện trạng đất và các tài sản trên đất vẫn giữ nguyên theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/5/2023. Đối với đoạn tường bao A5-A6-A7 giáp với nhà anh Hải (con bà Rinh) gồm hai đoạn: Đoạn thứ nhất dài 16m (là phần tường hai gia đình xây dựng và sử dụng chung) và đoạn thứ hai dài 14,6m (là phần tường do gia đình anh Sáng xây dựng).

Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm vụ án tại Bản án số 66/2023/DS-ST ngày 25/9/2023, sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn anh Sáng, chị Nhài và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Kết luận giám định số 237/KL-KTHS ngày 07/8/2024, Viện khoa học hình sự - Bộ Công an đã kết luận "Chữ ký đứng tên Ngô Thị Thúy và chữ viết Thúy (trừ các chữ Ngô thị) tại mục cháu trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với các chữ "Thúy" số thứ tự 12, số báo danh 222, cột chữ ký học sinh dự thi trên mẫu so sánh ký hiệu M1 do cùng một người ký, viết ra. Không đủ cơ sở kết luận các chữ "Ngô thị" tại mục cháu trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với các chữ Thúy" số thứ tự 12, số báo danh 222, cột chữ ký học sinh dự thi so sánh ký hiệu M1 có phải cùng một người viết ra hay không.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 463/2024/DS-PT ngày 28/8/2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã xét xử hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương do có tình tiết mới là Bản kết luận giám định của Viện Khoa học Hình sự Bộ công an về chữ viết, chữ ký của chị Thúy tại "Giấy nhường vườn nhà ngày 10-11/89" có thể làm thay đổi quan hệ tranh chấp, thay đổi nội dung vụ án, việc xem xét, đánh giá giải quyết lại quan hệ pháp luật có tranh chấp cần phải thu thập thêm tài liệu, chứng cứ, những tài liệu, chứng cứ này không bổ sung được tại phiên tòa phúc thẩm.

Sau khi thụ lý lại vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ, thực hiện các hoạt động tố tụng và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng) quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 34; khoản 1 Điều 37; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Điều 158, Điều 161, Điều 164, Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 48, Điều 49 Luật đất đai 1987; Điều 105, Điều 106, Điều 107 Luật đất đai năm 2003; Điều 100, Điều 203 Luật

đất đai năm 2013; Điều 137, Điều 152 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử :

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu gia đình anh Sáng, chị Nhài bồi thường cho nguyên đơn giá trị căn nhà 03 gian trên thửa đất đã bị phá dỡ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Nụ về việc yêu cầu tuyên bố Giấy nhượng vườn nhà ngày 10-11/89 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu của bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 998530 do UBND huyện Thanh Hà đã cấp ngày 14/5/2018 mang tên anh Ngô Bá Sáng và chị Phạm Thị Nhài.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Nụ và chị Ngô Thị Thúy về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 274, tờ bản đồ số 11 có địa chỉ: Thôn Vạn Tuế, xã Tân Việt, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đối với anh Ngô Bá Sáng và chị Phạm Thị Nhài.

4.1. Xác định diện tích 417m² tại thửa đất số 274, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thôn Vạn Tuế, xã Tân Việt, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Bùi Thị Nụ và chị Ngô Thị Thúy.

4.2. Xác định phần đất 03 bị trừ ở ngoài đồng của ông Ngô Bá Xuyên, bà Nguyễn Thị Dương, anh Ngô Bá Sáng, anh Ngô Bá Tuấn và chị Ngô Thị Xuân là 16,6m² đất.

4.3. Chấp nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Dương, anh Ngô Bá Tuấn, chị Ngô Thị Xuân cho anh Ngô Bá Sáng, chị Phạm Thị Nhài phần công sức tôn tạo thửa đất và tiêu chuẩn đất 03 được hưởng.

4.4. Áng trích công sức cho anh Sáng, chị Nhài bằng 208,5m² đất trị giá 1.146.750.000đồng.

4.5. Buộc anh Ngô Bá Sáng và chị Phạm Thị Nhài trả lại bà Bùi Thị Nụ và chị Ngô Thị Thúy diện tích 135,1 m² đất ở thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thôn Vạn Tuế, xã Tân Việt, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương được giới hạn bởi các điểm A7A8A9A10A11A12A6A7 (ký hiệu S2).

4.6. Về phân chia đất:

Giao cho bà Bùi Thị Nụ và chị Ngô Thị Thúy quyền sử dụng diện tích diện tích 135,1 m² đất ở thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thôn Vạn Tuế, xã Tân Việt, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương được giới hạn bởi các điểm A7A8A9A10A11A12A6A7 (ký hiệu S2). Trên diện tích đất trên có 01 nhà gạch chỉ 110, mái proximang kết cấu tre 19,9m², đoạn tường A7A8, A7A6A12 và 1 số cây.

Anh Sáng, chị Nhài có trách nhiệm tháo dỡ phần lán tôn nằm trên phần đất giao cho chị Thúy, bà Nụ.

Giao cho anh Ngô Bá Sáng và chị Phạm Thị Nhài được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 289,0m² thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 11 địa chỉ: Thôn Vạn Tuế, xã Tân Việt, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương và các công trình tài sản trên đất được giới hạn bởi các điểm A1A8A9A10A11A12A5A4A3A2A1 (ký hiệu S1). Trong phần diện tích S1 có 7,1m² là diện tích đất dôi dư thuộc quyền quản lý của UBND xã Tân Việt tạm giao cho anh Sáng, chị Nhài quản lý, sử dụng.

(Việc phân chia đất có sơ đồ kèm theo bản án)

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4.7. Về thanh toán :

+ Anh Ngô Bá Sáng, chị Phạm Thị Nhài có trách nhiệm trả cho bà Bùi Thị Nụ, chị Ngô Thị Thúy (do chị Thúy đại diện nhận) số tiền (56,8 m² x 5.500.000đồng/m²) = 312.400.000đồng (*ba trăm mười hai triệu bốn trăm nghìn đồng*).

+ Bà Bùi Thị Nụ, chị Ngô Thị Thúy có trách nhiệm trả cho anh Ngô Bá Sáng, chị Phạm Thị Nhài giá trị các đoạn tường và giá các cây trên phần đất được phân chia. Tổng giá trị là: 8.632.000đồng (*tám triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

5. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí: Anh Ngô Bá Sáng và chị Phạm Thị Nhài phải chịu 15.620.000 đồng án phí sơ thẩm dân sự.

- Miễn án phí cho bà Bùi Thị Nụ.

- Về lệ phí giám định: Anh Sáng, chị Nhài phải chịu 3.531.000 đồng chi phí giám định (đã nộp đủ).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 12/6/2025 anh Ngô Bá Sáng, chị Phạm Thị Nhài, bà Nguyễn Thị Dương có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 15/6/2025, chị Ngô Thị Thúy có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm; ngày 17/6/2025 bà Bùi Thị Nụ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

* Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; không rút đơn kháng cáo; bị đơn và bà Dương không rút đơn kháng cáo.

* Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Nguyên đơn trình bày: Không nhất trí bản án sơ thẩm về việc chia cho bị đơn diện tích đất quá nhiều so với nguyên đơn, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại để đảm bảo quyền lợi của gia đình nguyên đơn. Ngoài ra đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và bà Dương. Căn cứ: Tài liệu đã chứng minh nguồn gốc đất là của gia đình nguyên đơn được cấp hợp pháp; không có việc chuyển nhượng cho gia đình ông Xuyên, bà Dương mà chỉ cho ở cùng cụ Ngận. Việc trích chia công sức cho vợ chồng anh Sáng 50% giá trị đất là quá nhiều, không phù hợp vì đã được sử dụng đất của gia đình nguyên đơn nhiều năm.

* Bị đơn, bà Dương, người bảo vệ quyền lợi trình bày: không chấp nhận bản án sơ thẩm; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; đề nghị HĐXX xem xét lại bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ: Tòa án sơ thẩm không khách quan, công tâm trong việc đánh giá chứng cứ. Chị Thúy đã chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông Xuyên trước khi đi Liên Xô năm 1989 với giá 500.000 đồng, có giấy tờ do ông Huệ là chú rể chị Thúy viết, chị Thúy có ký tên đã được Kết luận giám định số 218 ngày 19/9/2003 của Viện khoa học kỹ thuật hình sự-Bộ Công an khẳng định. Khi đó chị Thúy đủ 18 tuổi; gia đình ông Xuyên sử dụng ổn định liên tục suốt 40 năm, đã kê khai được UBND huyện Thanh Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002; sau đó ông Xuyên chết gia đình đã tặng cho vợ chồng bị đơn và được UBND huyện Thanh Hà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018; quá trình quản lý, sử dụng, xây dựng nhà cửa phía gia đình bà Nụ, chị Thúy vẫn về ăn giỗ ông Thường hàng năm đều biết và không có phản đối thắc mắc gì; về thực tế và ý chí đều thể hiện bà Nụ, chị Thúy đã chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông Xuyên; Tòa án cấp sơ thẩm sai phạm trong việc áp dụng pháp luật; không xem xét hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị Thúy và vợ chồng ông Xuyên năm 1989; không giải quyết hậu quả hợp đồng nếu vô hiệu vì có việc ông Xuyên thanh toán số tiền 500.000 đồng cho chị Thúy; bị đơn là người thứ 3 ngay tình cần được bảo vệ theo quy định tại Điều 133-Bộ luật Dân sự; đề nghị áp dụng Điều 236-Bộ luật dân sự về xác lập quyền sở hữu tài sản hoặc án lệ số 17 và số 33/2020 để công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình ông Xuyên và bị đơn.

* Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của những người kháng cáo nộp trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ, được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa tuân theo pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Xét kháng cáo của các đương sự:

+ Xét về công sức quản lý, tôn tạo thửa đất của gia đình bị đơn thấy: Các

bên đều xác nhận bà Dương, ông Xuyên và sau đó anh Sáng, chị Nhài là những người có công sức gìn giữ, tôn tạo thửa đất; nguyên đơn cũng thống nhất thanh toán phần công sức này. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xem xét trích công sức cho bà Dương, anh Sáng, chị Nhài là có căn cứ. Tuy nhiên, bà Nụ và chị Thúy là người có quyền sử dụng đất hợp pháp; còn bà Dương, anh Sáng, chị Nhài không có căn cứ xác lập quyền đồng sở hữu mà chỉ được xem xét về công sức quản lý, tôn tạo. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm trích công sức tương đương 1/2 diện tích thửa đất (208,5m²) là chưa bảo đảm sự phân định tương xứng giữa quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn và công sức quản lý, tôn tạo thực tế của bị đơn. Căn cứ quá trình quản lý, sử dụng và mức độ tôn tạo thực tế, xác định mức trích 1/3 quyền sử dụng đất, tương ứng 139m², trị giá 764.500.000 đồng là bảo đảm hài hòa quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận 1 phần kháng cáo của bà Nụ và chị Thúy về nội dung này.

+ Về yêu cầu tuyên bố Giấy nhượng vườn nhà ngày 10-11/89 vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu. Như đã phân tích, không có căn cứ xác định giữa chị Thúy và vợ chồng ông Xuyên, bà Dương đã xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1989. Tuy nhiên, Giấy nhượng vườn nhà ngày 10-11/1989 có nội dung thể hiện việc nhượng vườn nhà và đang được bị đơn sử dụng làm căn cứ xác lập quyền đối với diện tích 417m² thuộc thửa đất số 274; nguyên đơn có yêu cầu tuyên bố văn bản này vô hiệu. Đối chiếu quy định của Bộ luật Dân sự về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, “Giấy nhượng vườn nhà” ngày 10-11/1989 không bảo đảm điều kiện về chủ thể và nội dung nên không đủ căn cứ phát sinh hiệu lực pháp lý. Do đó nội dung kháng cáo của bà Dương, anh Sáng về việc công nhận quyền sử dụng đất của gia đình bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tuyên vô hiệu văn bản này là chưa xử lý dứt điểm giá trị pháp lý của tài liệu đang tồn tại. Cần tuyên giao dịch trên vô hiệu, về hậu quả do không chứng minh có việc giao nhận tiền nên đề nghị HĐXX không giải quyết.

- Do đó, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của các đương sự. Căn cứ khoản 2, Điều 308; Điều 309- Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo nội dung đã phân tích trên.

- Về án phí phúc thẩm: các đương sự có kháng cáo được chấp nhận sửa án sơ thẩm nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của các đương sự, người bảo vệ quyền lợi, Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Chị Thúy, bà Nụ khởi kiện đề nghị Tòa án buộc anh Sáng và chị Nhài trả lại quyền sử dụng đất tại thửa đất số 274, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thôn Vạn Tuế, xã Tân Việt, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương cho chị Thúy, bà Nụ và bồi thường giá trị căn nhà 03 gian đã phá dỡ; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Bà Nụ yêu cầu Tòa án tuyên bố giấy nhượng vườn nhà ngày 10-11/89 vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng) là có căn cứ pháp luật.

[1.2] Về thời hiệu: Bà Nụ đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 3 Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015 xác định thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế là có căn cứ pháp luật.

[1.3] Về việc xác định tư cách tố tụng: Hiện nay anh Sáng, chị Nhài là người đang quản lý, sử dụng thửa đất đang tranh chấp, nguyên đơn bà Nụ, chị Thúy khởi kiện yêu cầu anh Sáng, chị Nhài trả lại quyền sử dụng đất. Căn cứ theo quy định tại Điều 5, khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm xác định anh Sáng, chị Nhài là bị đơn trong vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[1.4] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nụ và chị Thúy rút một phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến yêu cầu bồi thường giá trị căn nhà 03 gian đã bị phá dỡ, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện nên căn cứ Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện này là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[1.5] Tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn được nộp trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.6] Việc kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Sau khi sáp nhập địa giới hành chính và chấm dứt hoạt động của UBND cấp huyện, hiện nay thửa đất có tranh chấp thuộc địa giới hành chính xã Hà Bắc, thành phố Hải Phòng. Do vậy Tòa án xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương là UBND xã Hà Bắc, thành phố Hải Phòng.

[1.7] Về sự vắng mặt của đương sự: Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần, tại

phiên tòa phúc thẩm một số đương sự vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, một số vắng mặt không có lý do. Xét thấy sự vắng mặt của họ không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án vì đã có bản tự khai, biên bản lời khai, tài liệu cung cấp trong quá trình xét xử sơ thẩm. Vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3, Điều 296-Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2]. Xét kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp và việc xác định người có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất đang tranh chấp:

Theo xác minh tại các cơ quan quản lý đất đai, lời khai của các đương sự đều xác định: Việc giao đất từ trước thời kỳ thực hiện Chỉ thị 299 đối với thửa đất 274, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thôn Vạn Tuế, xã Tân Việt, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương của nhà nước cho người sử dụng đất hiện không còn sổ sách lưu giữ. Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của những người được giao đất cùng thời điểm với thửa đất số 274 và những người chứng kiến việc giao đất, biết quá trình sử dụng thửa đất đang tranh chấp gồm: Ông Nguyễn Đức Đạt (xã đội phó, đội trưởng Đội thủy lợi 202 tại Đội 13 thôn Vạn Tuế, xã Tân Việt, huyện Thanh Hà), ông Ngô Bá Thắm, ông Bùi Văn Thụ và ông Bùi Văn Ý đều xác định: Có việc Nhà nước giao đất cho 03 gia đình quân nhân vào năm 1971 là 03 phần diện tích đất sát cạnh nhau, gồm: Gia đình ông Nguyễn Đức Trang, gia đình ông Hoàng Văn Ty và gia đình ông Ngô Bá Thường. Thực tế hiện nay gia đình ông Trang và ông Ty vẫn đang quản lý, sử dụng. Năm 1972, bà Nụ đã làm nhà tranh tre vách đất và ở trên thửa đất đến khoảng năm 1977 bà Nụ đi công tác tại Phả Lại nên cụ Ngân (mẹ đẻ ông Thường) đến ở tại thửa đất để trông cháu là chị Thúy; bà Nụ vẫn thường xuyên về nhà, cụ Ngân và chị Thúy vẫn ở trên thửa đất đến năm 1989 chị Thúy đi học tập tại Liên xô theo chế độ con liệt sỹ, bà Nụ thỉnh thoảng vẫn về thửa đất đang tranh chấp. Quá trình giải quyết tranh chấp tại UBND xã Tân Việt (thể hiện tại Biên bản hòa giải ngày 08/5/2022, biên bản hòa giải ngày 19/8/2022) bà Dương và anh Sáng đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của mẹ con bà Bùi Thị Nụ và chị Ngô Thị Thúy. Như vậy, các đương sự đều xác định thửa đất đang tranh chấp là của bà Nụ và chị Thúy theo quy định tại khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh.

Từ những nhận định trên xác định bà Nụ, chị Thúy (là vợ, con của ông Thường) được quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 274, tờ bản đồ số 11 có địa chỉ tại thôn Vạn Tuế, xã Tân Việt, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, hiện trạng thửa đất đang tranh chấp có diện tích 424,1m² (*sự biến động diện tích là do sai số đo đạc qua các thời kỳ, gia đình bà Dương đã hiến 8,2 m² đất để làm đường và sử dụng 7,1 m² đất dôi dư của UBND xã*). Xét thấy ranh giới thửa đất được sử dụng ổn định không có tranh chấp mốc giới với các hộ giáp ranh và nguyên đơn đề nghị xem xét theo đúng diện tích đất hợp pháp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Nụ, chị Thúy (là vợ, con của ông Thường) được quyền sử dụng

hợp pháp đối với diện tích đất 417 m² thửa đất số 274, tờ bản đồ số 11 có địa chỉ tại thôn Vạn Tuế, xã Tân Việt, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương là phù hợp và có căn cứ pháp luật. Do vậy nội dung kháng cáo của bị đơn, bà Dương đề nghị cấp phúc thẩm công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình bà Dương là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2]. Xét yêu cầu khởi kiện kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất của nguyên đơn:

Như đã phân tích tại Mục [2.1] thì thửa đất các bên đang tranh chấp là của bà Nụ và chị Thúy. Tuy nhiên, bà Dương, anh Sáng, chị Nhài cho rằng trước khi chị Thúy đi học tại Liên Xô, chị Thúy đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho gia đình bà Dương với số tiền 500.000 đồng, thể hiện tại “*Giấy nhường vườn nhà ghi ngày 10/11/89*” có chữ ký của chị Thúy. Chị Thúy xác định Giấy nhường vườn nhà bà Dương cung cấp có nội dung: “*Cháu Ngô Thị Thúy 28 tuổi. Bố hy sinh cháu 1 tuổi ở với mẹ, nay đã đi bước nữa. Cháu nhường 3 gian nhà và toàn bộ chỗ ở, chú trông nom bà đến khi chết! Lúc cháu đi chú chi cho 500.000đ*” chị không viết, không ký và không thỏa thuận với ông Xuyên, bà Dương nội dung này. Cũng không có việc vợ chồng ông Xuyên, bà Dương cho chị 500.000đ khi chị đi học vì chị đi học theo chính sách là con liệt sỹ, được tài trợ 100% chi phí khi đi học. Để có cơ sở xác định có việc chị Thúy chuyển nhượng nhà đất cho ông Xuyên, bà Dương hay không, Hội đồng xét xử cần xét “*Giấy nhường vườn nhà ghi ngày 10-11/89*”:

- Về chủ thể: Không rõ chủ thể tham gia giao dịch dân sự.
- Về nội dung: Không có nội dung thỏa thuận của các bên về đối tượng của hợp đồng (như diện tích, tứ cận, vị trí thửa đất).
- Về hình thức: Văn bản không đồng nhất một loại chữ viết, có biểu hiện viết thêm, sửa chữa.

Từ nhận định trên cho thấy mặc dù “*Giấy nhường vườn nhà ghi ngày 10/11/89*” có chữ ký của chị Thúy. Tuy nhiên, chị Thúy không thừa nhận, gia đình bà Dương, anh Sáng, chị Nhài không cung cấp được tài liệu thể hiện việc thanh toán tiền cho chị Thúy cũng như các tài liệu khác chứng minh có việc chị Thúy chuyển nhượng nhà đất cho gia đình ông Xuyên, bà Dương; những người làm chứng anh Hồng, ông Tiền, anh Hào, bà An không trực tiếp chứng kiến việc chuyển nhượng. Bên cạnh đó, chủ thể, nội dung và hình thức Giấy nhường vườn nhà không thể hiện việc mua bán chuyển nhượng thửa đất, văn bản này cũng không có xác nhận của chính quyền địa phương; Từ nội dung trên, Tòa án cấp sơ thẩm có căn cứ khi xác định không có việc chuyển nhượng đất giữa chị Thúy và gia đình bà Dương như bà Dương, anh Sáng, chị Nhài trình bày. Từ nội dung trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu bà Nụ, chị Thúy buộc anh Sáng và chị Nhài phải trả lại bà Nụ, chị Thúy thửa đất số 274, tờ bản đồ số 11, diện tích 417 m² có địa chỉ tại thôn Vạn Tuế, xã Tân Việt, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương và có xem xét công sức quản lý, tôn tạo thửa đất cho gia đình bị đơn, bà Dương là phù hợp, có căn cứ pháp luật. Do đó nội dung kháng cáo không

đồng ý bản án sơ thẩm về quyết định trả lại thửa đất cho nguyên đơn của bị đơn, bà Dương là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3]. Về công sức quản lý, tôn tạo thửa đất, trừ đất 03:

- Về công sức: Các đương sự đều xác định có việc bà Dương, ông Xuyên, anh Sáng và chị Nhài có công sức quản lý, tôn tạo thửa đất từ khoảng năm 1977 đến nay. Năm 2018, sau khi ông Xuyên chết bà Dương đã làm thủ tục tặng cho và thừa kế cho anh Sáng, chị Nhài toàn bộ diện tích đất trên. Bà Nụ và chị Thúy cũng nhất trí trả tiền công sức quản lý, tôn tạo thửa đất cho bà Dương, anh Sáng, chị Nhài nên Tòa án cấp sơ thẩm đã trích trả công sức của bà Dương, anh Sáng, chị Nhài bằng 208,5m² (50% giá trị thửa đất). Bà Nụ, chị Thúy không đồng ý việc trích chia này vì đất của nguyên đơn, gia đình bị đơn đã được sử dụng từ năm 1977, nay chia 50% là không đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn. HĐXX thấy nội dung kháng cáo này của nguyên đơn là có căn cứ cần được chấp nhận. Do đó HĐXX xem xét, áng trích công sức quản lý, tôn tạo cho gia đình ông Xuyên, bà Dương bằng 125,1 m² đất (30% diện tích thửa đất) có trị giá là: **688.050.000 đồng**.

- Về trừ đất tiêu chuẩn 03: Đại diện chính quyền địa phương và các đương sự đều xác định tiêu chuẩn chia ruộng đất 03 theo Quyết định 721, mỗi khẩu được chia 475m²; thời điểm đó gia đình ông Xuyên có 05 nhân khẩu (gồm ông Xuyên, bà Dương, anh Tuấn, chị Xuân và anh Sáng), tổng diện tích đất ruộng được cấp là 2375m² nhưng trong thực tế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho gia đình ông Xuyên, bà Dương là 2358,4m²; giảm 16,6m² so với quy định. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hộ gia đình ông Xuyên, bà Dương bị trừ 16,6m² đất vào diện tích đất 03 ngoài đồng là có căn cứ pháp luật, cần chấp nhận.

Bà Nguyễn Thị Dương, anh Ngô Bá Tuấn, chị Ngô Thị Xuân tự nguyện cho anh Ngô Bá Sáng, chị Phạm Thị Nhài phần công sức tôn tạo thửa đất và tiêu chuẩn đất 03 được hưởng. Đây là sự tự nguyện của các đương sự nên cấp sơ thẩm công nhận là phù hợp, có căn cứ pháp luật.

[2.4] Về việc phân chia đất:

Hiện nay anh Sáng, chị Nhài đang quản lý sử dụng toàn bộ thửa đất, đã xây dựng công trình kiên cố và ở ổn định trên đất. Nguyên đơn nhất trí để cho bị đơn được tiếp tục sử dụng phần đất có nhà 2 tầng nên để đảm bảo ổn định, không ảnh hưởng đến các công trình đã xây dựng cần giao cho anh Sáng, chị Nhài phần diện tích đất 289m² trên đất có nhà 02 tầng và các công trình khác được giới hạn bởi các điểm A1A8A9A10A11A12A5A4A3A2A1 (ký hiệu S1). Trong phần diện tích S1 có 7,1m² là diện tích đất dôi dư thuộc quyền quản lý của UBND xã Tân Việt tạm giao cho anh Sáng, chị Nhài quản lý, sử dụng.

Diện tích đất giao cho bà Nụ và chị Thúy là 135,1m² được giới hạn bởi các điểm A7A8A9A10A11A12A6A7 (ký hiệu S2). Anh Sáng, chị Nhài có trách nhiệm tháo dỡ phần lán tôn nằm trên phần đất giao cho chị Thúy, bà Nụ.

HĐXX thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào hiện trạng thửa đất, các công trình xây dựng trên đất để phân chia như vậy là phù hợp, đảm bảo quyền lợi cho các đương sự. Do vậy kháng cáo của bà Nụ, chị Thúy về việc phân chia diện tích đất ít là không có căn cứ chấp nhận.

Do anh Sáng, chị Nhài được nhận diện tích đất vượt quá so với diện tích được áng trích từ phần công sức và tiêu chuẩn đất 03 được hưởng nên phải thanh toán cho bà Nụ, chị Thúy số tiền $(56,8 \text{ m}^2 + 83,4 \text{ m}^2) \times 5.500.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 771.100.000 \text{ đồng}$.

[2.5] Về thanh toán giá trị công trình, tài sản trên đất: Các đương sự đều xác định toàn bộ cây cối, công trình trên đất là các tài sản do ông Xuyên, bà Dương, anh Sáng, chị Nhài tạo lập. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tài sản giao cho ai, cần buộc những người được giao đất thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà Dương, anh Sáng chị Nhài, là có căn cứ cần chấp nhận, cụ thể như sau:

- Trên phần đất giao cho anh Sáng, chị Nhài (ký hiệu S1) có là các tài sản do anh Sáng, chị Nhài, bà Dương xây dựng, bà Dương đã làm thủ tục tặng cho toàn bộ nhà, đất nên tiếp tục giao cho anh Sáng, chị Nhài quản lý, sử dụng.

- Trên phần đất giao cho bà Nụ và chị Thúy (ký hiệu S2) có các tài sản là nhà gạch chỉ 110, mái proximang kết cấu tre $19,9 \text{ m}^2$ trị giá 0 đồng, đoạn tường A7A8, A7A6A12 và cây cối. Bà Nụ, chị Thúy có trách nhiệm thanh toán cho anh Sáng, chị Nhài, bà Dương giá trị đoạn tường $A7A8 = (8,63\text{m} \times 1.965.000\text{đ})/13,82\text{m} = 1.227.000\text{đồng}$; giá trị đoạn tường $A7A6A12 = (7,48\text{m} \times 99.467\text{đồng}) + (16\text{m} \times 99.467\text{đồng})/2 = 2.335.000\text{đồng}$; giá trị cây trồng trên đất gồm: 01 cây vải trị giá 330.000đồng; 01 cây vải trị giá 1.800.000đồng; 01 cây mít trị giá 60.000đồng; 01 cây mít trị giá 240.000đồng; 01 cây bưởi trị giá 200.000đồng; 02 cây chay trị giá 40.000đồng ; 01 cây xoài trị giá 550.000đồng; 02 cây đào đường trị giá 300.000đồng, 01 cây vú sữa trị giá 450.000đồng; 01 cây sấu trị giá 1.100.000 đồng. Tổng giá trị là: 8.632.000 đồng.

[2.6] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nụ về việc tuyên bố giấy nhượng vườn nhà ngày 10/11/89 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đồng thời xem xét ý kiến của bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn và Dương kháng cáo không nhất trí về nội dung này. HĐXX thấy như đã nhận định ở mục [2.2] không có việc chuyển nhượng đất giữa chị Thúy và ông Xuyên. Tuy nhiên “Giấy nhượng vườn nhà ngày 10-11/1989” có nội dung thể hiện việc nhượng vườn nhà và đang được bị đơn sử dụng làm căn cứ xác lập quyền đối với diện tích 417m^2 thuộc thửa đất số 274; nguyên đơn có yêu cầu tuyên bố văn bản này vô hiệu. Đối chiếu quy định của Bộ luật Dân sự về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, “Giấy nhượng vườn nhà” ngày 10-11/1989 không bảo đảm điều kiện về chủ thể và nội dung nên không đủ căn cứ phát sinh hiệu lực pháp lý. Do đó nội dung kháng cáo của bà Dương, anh Sáng về việc công nhận quyền sử dụng đất của gia đình bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên việc Tòa

án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tuyên vô hiệu văn bản này là chưa xử lý dứt điểm giá trị pháp lý của tài liệu đang tồn tại. Căn cứ tài liệu trong hồ sơ thì gia đình bị đơn không có tài liệu chứng minh đã giao tiền cho chị Thúy, số tiền ghi trong giấy thì cũng có sự sửa chữa, viết thêm, Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà Nụ cũng như ý kiến của bị đơn, bà Dương là chưa phù hợp và đảm bảo căn cứ, chưa triệt để vụ án. Do đó HĐXX thấy chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và bà Dương, sửa một phần bản án sơ thẩm: Tuyên “*Giấy nhường vườn nhà ghi ngày 10/11/89*” vô hiệu. Về hậu quả của giao dịch vô hiệu do không chứng minh được việc giao nhận tiền nên HĐXX không giải quyết.

[2.7] Đối với yêu cầu khởi kiện đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Ngô Bá Sáng và chị Phạm Thị Nhài số hiệu CM 998530 do UBND huyện Thanh Hà đã cấp ngày 14/5/2018.

Do thửa đất số 274, tờ bản đồ số 11, diện tích 417m² địa chỉ: Thôn Vạn Tuế, xã Tân Việt, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương là của bà Bùi Thị Nụ và chị Ngô Thị Thúy nên ngày 06/11/2002, UBND huyện Thanh Hà đã cấp GCNQSD đất số 01042, tại thửa đất số 274, tờ bản đồ 11, diện tích 417 m² (trong đó 200m² đất ở, 217 m² đất vườn) và thửa số 97, tờ bản đồ 14, diện tích 103m² đất ao chung cho ông Ngô Bá Xuyên và bà Nguyễn Thị Dương là không đảm bảo quy định của pháp luật. Ngày 25/12/2017, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thanh Hà xác nhận cho bà Nguyễn Thị Dương được thừa kế diện tích đất trên. Ngày 18/4/2018, bà Dương lập hợp đồng tặng cho anh Ngô Bá Sáng và chị Phạm Thị Nhài thửa đất số 274, tờ bản đồ số 11, diện tích 417m² được Văn phòng Công chứng Thành Đông chứng nhận. Ngày 14/5/2018, UBND huyện Thanh Hà cấp GCNQSD đất số 998530, sổ vào sổ CH 00053 diện tích 417m² tại thửa đất số 274, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thôn Vạn Tuế, xã Tân Việt, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương cho anh Ngô Bá Sáng và chị Phạm Thị Nhài là không đúng quy định, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy GCNQSD đất do UBND huyện Thanh Hà đã cấp cho anh Ngô Bá Sáng và chị Phạm Thị Nhài để cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án là có căn cứ. Do đó nội dung kháng cáo không chấp nhận quyết định của bản án sơ thẩm của bị đơn, bà Dương là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những nội dung trên HĐXX thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, bà Dương; có căn cứ chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Quan điểm của bị đơn, người liên quan và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp về việc áp dụng Án lệ số 17 và số 33 là không có căn cứ chấp nhận do tình huống pháp lý không tương tự và phù hợp.

Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm về việc

sửa phần công sức quản lý, tôn tạo đất tranh chấp của bị đơn và tuyên “Giấy nhường vườn nhà ghi ngày 10/11/89” vô hiệu, không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với nhận định của HĐXX nên cần chấp nhận.

[4]. Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm; Về án phí sơ thẩm được xem xét lại do sửa án sơ thẩm.

[5]. Các quyết định 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,

Căn cứ khoản 2, Điều 308; Điều 309; Điều 148- Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2, Điều 29-Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị Nụ, chị Ngô Thị Thúy; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Ngô Bá Sáng, chị Phạm Thị Nhài và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Dương.

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng).

3. Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 34; khoản 1 Điều 37; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Điều 158, Điều 161, Điều 164, Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 48, Điều 49 Luật đất đai 1987; Điều 105, Điều 106, Điều 107 Luật đất đai năm 2003; Điều 100, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 137, Điều 152 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

3.1 Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu gia đình anh Sáng, chị Nhài bồi thường cho nguyên đơn giá trị căn nhà 03 gian trên thửa đất đã bị phá dỡ.

3.2 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Nụ: Tuyên bố “Giấy nhường vườn nhà ngày 10-11/89” vô hiệu; về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: không đặt ra giải quyết;

3.3 Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc công nhận “Giấy nhường vườn nhà ngày 10-11/89” hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

3.4 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 998530 do UBND huyện Thanh Hà đã cấp ngày 14/5/2018 mang tên anh Ngô Bá Sáng và chị Phạm Thị Nhài.

3.5 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Nụ và chị Ngô Thị Thúy về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 274, tờ bản đồ số 11 có địa chỉ: Thôn Vạn Tuế, xã Tân Việt, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương (nay) đối với anh Ngô Bá Sáng và chị Phạm Thị Nhài.

3.5.1. Xác định diện tích 417m² đất tại thửa đất số 274, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thôn Vạn Tuế, xã Tân Việt, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương (nay thuộc thôn Vạn Tuế, xã Hà Bắc, thành phố Hải Phòng) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Bùi Thị Nụ và chị Ngô Thị Thúy.

3.5.2. Xác định phần đất 03 bị trừ ở ngoài đồng của ông Ngô Bá Xuyên, bà Nguyễn Thị Dương, anh Ngô Bá Sáng, anh Ngô Bá Tuấn và chị Ngô Thị Xuân là 16,6m² đất.

3.5.3. Chấp nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Dương, anh Ngô Bá Tuấn, chị Ngô Thị Xuân cho anh Ngô Bá Sáng, chị Phạm Thị Nhài phần công sức tôn tạo thửa đất và tiêu chuẩn đất 03 được hưởng.

3.5.4. Áng trích công sức duy trì, tôn tạo đất cho anh Sáng, chị Nhài bằng 125,1 m² đất trị giá: 688.050.000 đ (Sáu trăm tám mươi tám triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng).

3.5.5. Buộc anh Ngô Bá Sáng và chị Phạm Thị Nhài trả lại bà Bùi Thị Nụ và chị Ngô Thị Thúy diện tích 135,1 m² đất ở thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thôn Vạn Tuế, xã Tân Việt, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương (nay thuộc thôn Vạn Tuế, xã Hà Bắc, thành phố Hải Phòng) được giới hạn bởi các điểm A7A8A9A10A11A12A6A7 (ký hiệu S2).

3.5.6. Về phân chia đất:

Giao cho bà Bùi Thị Nụ và chị Ngô Thị Thúy quyền sử dụng diện tích diện tích 135,1 m² đất ở thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thôn Vạn Tuế, xã Tân Việt, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương (nay thuộc thôn Vạn Tuế, xã Hà Bắc, thành phố Hải Phòng) được giới hạn bởi các điểm A7A8A9A10A11A12A6A7 (ký hiệu S2). Trên diện tích đất trên có 01 nhà gạch chỉ 110, mái proximang kết cấu tre 19,9m², đoạn tường A7A8, A7A6A12 và 1 số cây.

Anh Sáng, chị Nhài có trách nhiệm tháo dỡ phần lán tôn nằm trên phần đất giao cho chị Thúy, bà Nụ.

Giao cho anh Ngô Bá Sáng và chị Phạm Thị Nhài được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 289,0m² thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 11 địa chỉ: Thôn Vạn Tuế, xã Tân Việt, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương (nay thuộc thôn Vạn Tuế, xã Hà Bắc, thành phố Hải Phòng) và các công trình tài sản trên đất được giới hạn bởi các điểm A1A8A9A10A11A12A5A4A3A2A1 (ký hiệu S1). Trong phần diện tích S1 có 7,1m² là diện tích đất dôi dư thuộc quyền quản lý của UBND xã Tân Việt tạm giao cho anh Sáng, chị Nhài quản lý, sử dụng.

(Việc phân chia đất có sơ đồ kèm theo bản án)

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3.57. Về thanh toán :

- Anh Ngô Bá Sáng, chị Phạm Thị Nhài có trách nhiệm trả cho bà Bùi Thị Nụ, chị Ngô Thị Thúy (do chị Thúy đại diện nhận) số tiền 771.100.000 đồng (Bảy trăm bảy mươi một triệu, một trăm nghìn đồng).

- Bà Bùi Thị Nụ, chị Ngô Thị Thúy có trách nhiệm trả cho anh Ngô Bá Sáng, chị Phạm Thị Nhài giá trị các đoạn tường và giá các cây trên phần đất được phân chia. Tổng giá trị là: 8.632.000 đồng (Tám triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3.5.8. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí sơ thẩm: Anh Ngô Bá Sáng và chị Phạm Thị Nhài phải chịu 30.464.000 đ (Ba mươi triệu, bốn trăm, sáu mươi bốn nghìn đồng) án phí sơ thẩm dân sự.

- Miễn án phí cho bà Bùi Thị Nụ, chị Ngô Thị Thúy.

- Về lệ phí giám định: Anh Ngô Bá Sáng, chị Phạm Thị Nhài phải chịu 3.531.000 đồng chi phí giám định (xác nhận đã nộp đủ).

4. Về án phí phúc thẩm: Các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả đương sự bị đơn anh Sáng, chị Nhài số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0001896 ngày 23/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hải Dương (nay là Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng).

Các quyết định 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.

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

Nơi nhận:

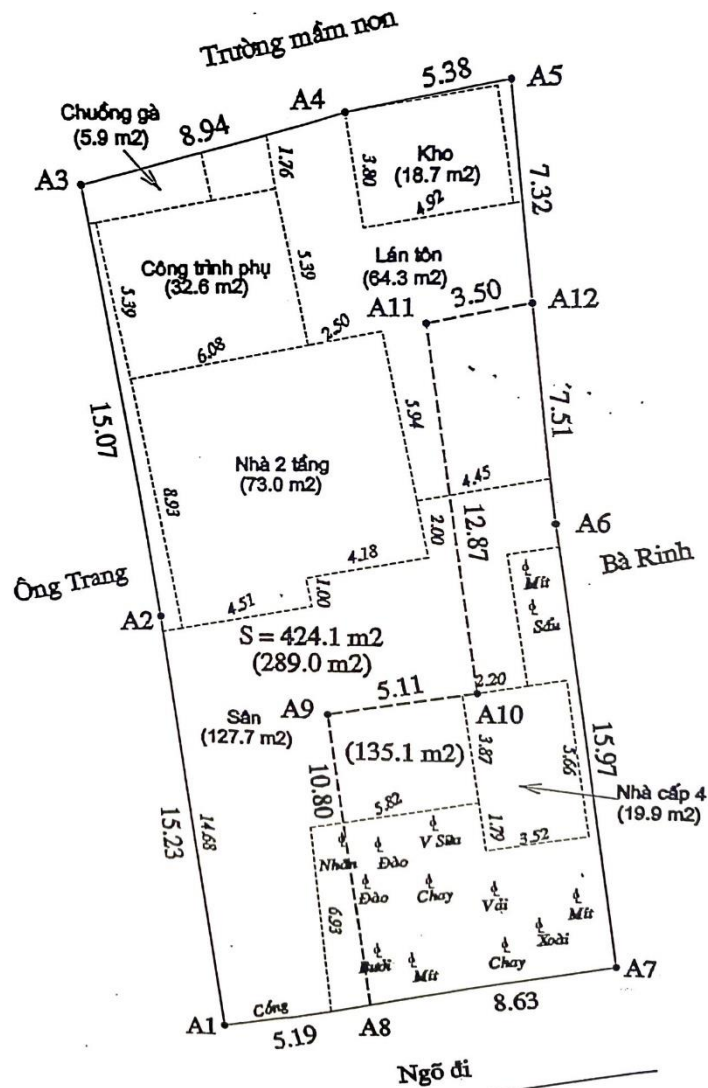
- VCT&KSXXPT tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- THADS thành phố Hải Phòng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, P. HCTP.

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

Ong Thân Thắng

SƠ ĐỒ PHÂN CHIA ĐẤT

(Kèm theo Bản án dân sự phúc thẩm số 100/2026/DS-PT ngày 27/02/2026 của
Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội)



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

Ong Thân Thắng