

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: 246/2026/DS-PT
Ngày 07-9-2026
V/v Tranh chấp 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 tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Hồng Giang và bà Vũ Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hải Đăng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 125/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 207/2026/QĐXXPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 311/2026/QĐPT-DS ngày 07/8/2026, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 164/TB-TA ngày 17/8/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1963; Số CCCD: 030163022503; địa chỉ: Số D đường N, tổ dân phố T, phường C, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Mạnh C, Luật sư Văn phòng L7; địa chỉ số A Hồ N, phường H, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Vũ Văn T1**, sinh năm 1960, số CCCD: 030060006266; Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1964; số CCCD: 030164000661; đều cư trú tại: Số nhà E ngõ C, Tổ dân phố T, phường C, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đoàn M, Luật sư Văn phòng L8; địa chỉ số A phố X, phường H, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Bà Vũ Lê Thu T2, Luật sư, Công ty L9, thuộc Đoàn luật sư thành phố H; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

3.1 *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Anh **Nguyễn Văn C1** (tên theo Giấy khai sinh: Nguyễn Đức C2), sinh năm 1991; số CCCD: 030091000259; địa chỉ: Thôn S, xã B, tỉnh Bắc Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Văn C1: Ông Nguyễn Mạnh C, Luật sư Văn phòng L7; địa chỉ số A Hồ N, phường H, thành phố Hải Phòng; có mặt.

3.2. Chị **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1994; địa chỉ: Thôn T, xã N, thành phố Hải Phòng; có mặt.

3.3. Chị **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1996; địa chỉ: Số D Tổ dân phố T, phường C, thành phố Hải Phòng; có mặt.

3.4. Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1958; địa chỉ: đường T, Tổ dân phố T, phường C, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3.5. Bà **Nguyễn Thị L1**, sinh năm 1960; địa chỉ: Đường Nguyễn Văn Trỗi Tổ dân phố H, phường C, thành phố Hải Phòng; Vắng mặt.

3.6. Ông **Nguyễn Đức N1**, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường C, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3.7. Bà **Nguyễn Thị T3**, sinh năm 1968; địa chỉ tổ dân phố N, phường C, thành phố Hải Phòng; có mặt.

3.8. Bà **Nguyễn Thị L2**, sinh năm 1969; HKTT: Tổ dân phố T, phường C, thành phố Hải Phòng; nơi ở hiện nay: thôn L, xã P, thị trấn T, thành phố S, tỉnh Quảng Tây, Trung Quốc; vắng mặt.

3.9. Bà **Nguyễn Thị M1**, sinh năm 1971; HKTT: Tổ dân phố L, phường C, TP Hải Phòng; nơi ở hiện nay: Đường số B Yue H, số 20 Toà nhà Thắng Ý, tầng 6, số nhà B, Ma Cao, Trung Quốc; vắng mặt.

3.10. Ông **Nguyễn Đức H2**, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường C, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của Bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Đức N1, bà Nguyễn Thị L2 và bà Nguyễn Thị M1: Ông Nguyễn Đức H2, sinh năm 1975; có mặt.

3.11. Ủy ban nhân dân phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường C, thành phố Hải Phòng; địa chỉ: Số C đường N, phường C, thành phố Hải Phòng. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn T4, Chủ tịch UBND phường C; vắng mặt.

3.12. Anh **Vũ Văn K**, sinh năm 1980 và chị **Vũ Thị T5**, sinh năm 1987. Đều ở địa chỉ: Tổ dân phố T, phường C, TP Hải Phòng; vắng mặt.

4. Người kháng cáo:

4.1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1963; địa chỉ: Số D đường N, tổ dân phố T, phường C, thành phố Hải Phòng; có mặt.

4.2. Bị đơn: Ông **Vũ Văn T1**, sinh năm 1960, Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1964; đều cư trú tại: Số nhà E ngõ C, Tổ dân phố T, phường C, thành phố Hải Phòng; có mặt.

5. *Cơ quan kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và nội dung trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Đức H3 kết hôn ngày 23/02/1993. Trước đó ông H3 có vợ là bà Đặng Thị T6 nhưng không đăng ký kết hôn và đã chia tay nhau, ông H3, bà T6 có một con chung là Nguyễn Văn C1 sinh năm 1991. Sau khi kết hôn, bà T và ông H3 chung sống trên diện tích đất của bố mẹ chồng (*cụ Nguyễn Đức L3 chết năm 2009, cụ Nguyễn Thị X chết năm 2010*). Bà T và ông H3 có hai con chung là Nguyễn Thị N sinh 11/01/1994 và Nguyễn Thị H sinh 29/4/1996. Khoảng năm 1995, ông H3, bà T có xin thêm Hợp tác xã Sao Đỏ một phần đất giáp nhà ông K1 về phía Tây để làm lối đi ra đường. Năm 2003 do mâu thuẫn vợ chồng, bà T và 02 con đã về thôn Đ, xã H, huyện K, tỉnh Hải Dương (cũ) ở, trong thời gian đó, ông H3 đã làm căn nhà cấp 4 trên phần đất xin thêm tại số C đường T, thị trấn S, huyện C, tỉnh Hải Dương (nay là Tổ dân phố T, phường C, thành phố Hải Phòng), phía Bắc giáp đường T rộng khoảng hơn 5m, phía Đông giáp nhà anh H4, phía Tây giáp đường N. Ngày 16/10/2004, ông H3 chết nên bà T về sinh sống từ đó đến nay. Năm 2012, mẹ con bà T chuyển ra ở căn nhà do ông H3 làm và bán rau kiếm sống. Thời điểm đó ông T1 hay ra mua rau của bà T nên nảy sinh tình cảm. Khoảng tháng 8/2014, ông T1 đưa cho bà T 300.000.000 đồng làm hai lần để đầu tư cửa hàng tạp hóa. Việc đưa và nhận tiền chỉ có bà T và ông T1, không làm giấy tờ gì, số tiền này đến nay bà T chưa trả cho ông T1. Căn nhà do ông H3 xây dựng lúc đầu lợp ngói xi măng, sau đó bà T đã đồng ý cho ông T1 lợp tôn lạnh. Khi nhà nước mở rộng đường phải phá đi một phần phía trước, ông T1 bảo bà T dọn vào khu nhà trọ ở tạm, còn chị H con gái bà T vẫn ở đó làm nghề Spa. Khoảng giữa năm 2020 ông T1 tự ý tháo dỡ của chị H mang về khu nhà trọ để, bà T cũng đồng ý. Bà T cũng đồng ý cho ông T1 phá các cửa sổ quay về phía đường N để mở cửa ngang và cho người khác thuê bán hàng từ giữa năm 2020 đến nay, toàn bộ tiền thu được ông T1 đang quản lý. Khi Nhà nước có chủ trương thu hồi đất thực hiện dự án Hồ M bà T đều uỷ quyền cho ông T1 làm việc với địa phương. Nhưng từ cho ông Nguyễn Đức H2 (là em trai ông H3) thay bà làm và thủ tục với địa phương và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T1 có đơn cho rằng toàn bộ diện tích đất bà T đã bán cho ông T1, ông T1 xuất trình “*Giấy mua bán đất*” ngày 06/5/2012 với nội dung: *tôi bán cho ông T1 bà L 300m đất tại số C với giá 300 triệu đồng; Giấy nhận tiền ngày 10/10/2015, nội dung: năm 2015 tôi nhận của ông T1 bà L 02 tỷ đồng để tôi chữa bệnh khi tôi bị tai biến...ngày 06/5/2012 tôi đã nhận trước 300 triệu đồng tổng là 2,3 tỷ đồng....* Bà T cho rằng, bà và ông T1 chưa bao giờ nói chuyện về việc mua bán đất. Lý do ông T1 có các giấy như trên là do ngày 10/10/2015 bà T cấp cứu tại Bệnh viện Đa

khoa tỉnh H điều trị từ 10/10/2015 đến 30/10/2015 thì được ra viện. Trong thời gian bà T nằm viện ông T1 đã lên nói với bà T là phải làm một số giấy tờ về đất phòng trường hợp nếu bà T không qua khỏi. Bà T tin tưởng nên đã ký, viết, điền chỉ vào các giấy tờ. Thực tế không có việc mua bán đất và cũng không có việc nhận tiền từ ông T1, còn trước đó ông T1 đưa tiền cho bà là tiền cho thuê nhà trọ, tiền bà nhận từ ông T1 300 triệu đồng và tiền 85 triệu đồng trả chị H3 chứ không phải tiền bán đất. Giấy mua bán đất đề ngày 06/5/2012 có chữ ký của chị Nguyễn Thị H và Nguyễn Thị N là do bị ông T1 ép ký và ký thay cả chị N tại thời điểm chăm sóc bà T ở bệnh viện. Bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với “Giấy mua bán đất” ngày 06/5/2012 và “Giấy nhận tiền” ngày 10/10/2015 được xác lập có chữ ký của bà Nguyễn Thị T và của ông Vũ Văn T1.

- Buộc ông Vũ Văn T1 tháo dỡ toàn bộ mái tôn đã xây dựng trái phép sau nhà ông T1 đang cho thuê;

- Buộc ông Vũ Văn T1 phải trả lại toàn bộ các khoản thu tiền cho thuê nhà cho bà T.

Bị đơn ông Vũ Văn T1 và bà Nguyễn Thị L trình bày:

Từ năm 2010 đến ngày 06/5/2012, mẹ con bà Nguyễn Thị T bán cho ông T1, bà L 300m² đất có hình chữ “L” được mô tả tại “Giấy mua, bán đất”. Năm 2011, ông T1 đã đề nghị và được UBND thị trấn S cho làm 09m cống để nối với đường T. Chiều dài 9m cống bao gồm 3,5m chiều ngang đất ông T1 đã mua của mẹ con bà T và phần đất ông T1 đã mua từ trước của ông Nguyễn Văn S (cậu ông T1). Năm 2011, ông T1 đã xây lại nhà trên cả 2 phần đất có chiều sâu khoảng 12m, năm 2012, ông T1 xây thêm khoảng 6m, tường gạch ba banh vôi xỉ, mái lợp tôn và tình trạng nhà giữ nguyên cho đến nay.

Thời gian tiếp theo xảy ra tranh chấp giữa anh chị em ông H3 với bà T, buộc mẹ con bà T chuyển sang phần đất phía Nam có nhà cấp 4 từ trước. Ông T1 đã tạo điều kiện cho mẹ con bà T ở lại nhà do ông T1 xây dựng thêm một thời gian. (Đến nay ông T1 mới biết bà T không có quyền bán diện tích đất này vì của anh C1). Do mẹ con bà T không có quyền đối với diện tích đã bán cho ông T1, bà L và cần tiền nên đề nghị bán toàn bộ phần diện tích đất phía Nam theo tờ bản đồ số 10 thị trấn S cho ông T1, bà L với giá 2,3 tỷ đồng, chuyển 300 triệu đồng đã trả mua phần đất từ năm 2010 - 2012 sang, ông T1 phải trả thêm 2 tỷ đồng. Ông T1, bà L đã trả tiền bà T nhiều lần, đến ngày 10/10/2015 bà T viết Giấy nhận đủ tiền (nhưng sai vị trí đất bán) rồi đưa toàn bộ giấy tờ đất cho ông T1. Sau khi mua phần đất phía Nam của mẹ con bà T, ông T1 đã san lấp toàn bộ ao, năm 2016 làm 05 gian nhà cấp 4 và cho mẹ con bà T ở nhờ đến nay.

Năm 2018, anh Nguyễn Đức C2 tìm gặp ông T1 và đề xuất bán cho ông Thành phần diện tích đất anh được hưởng của bố đẻ nằm ở phía Đông thửa đất gắn liền diện tích có hướng đi ra đường T (không tính phần đất ông T1 mua của cụ S). Ông T1 đã nhất trí mua với giá 1,2 tỷ đồng và lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018, ông T1 đã trả anh C2 01 tỷ đồng, phần còn lại

sau 3 tháng làm xong giấy tờ sẽ trả nốt. Khi lập hợp đồng mua bán có sự chứng kiến của ông Đặng Đức H5 và bà Vũ Thị C3. Khi mua đất không có việc đo đạc, giao mốc trên thực tế nhưng tính đến thời điểm 25/6/2018 thì mẹ con bà T và anh C2 đã bán và giao hết đất, ao cho ông/bà nên ông/bà đã yêu cầu mẹ con bà T và anh C2 xác lập bằng văn bản chung và mẹ con bà T, anh C2 đã lập Biên bản họp gia đình (không viết ngày, tháng, năm) với nội dung thống nhất đã bán toàn bộ đất được hưởng theo di nguyện của ông H3 cho ông T1, bà L cùng thời điểm anh C2 bán đất cho ông T1. Sau khi mua toàn bộ đất, ông T1 đã san lấp tất cả ao và đổ bê tông, xây tường bao quanh đất mua, làm nhà và cho nhiều người thuê. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà L với mẹ con bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Đức C2 chưa công chứng, chứng thực, nhưng đã thực hiện xong. Bà L (vợ ông T1) trình bày: Bà đi lao động tại Cộng hòa liên bang Đ từ năm 1999 đến 2015 thì về nước. Việc mua bán đất giữa chồng bà (ông T1) với gia đình bà T bà không tham gia, bà chỉ gửi và đưa tiền cho chồng để mua bán đất. Bà L không tham gia trực tiếp cùng chồng vào việc giải quyết tranh chấp đất đai; bà chỉ trực tiếp ký vào các giấy tờ nộp cho Tòa án với tư cách là đồng bị đơn.

Tại đơn khởi kiện phản tố ngày 26/7/2025, ông Vũ Văn T1 và bà Nguyễn Thị L yêu cầu Tòa án: (1) Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.226m² đất ở tại thửa 255, 254, 253 tờ bản đồ số 10 thị trấn S, huyện C và 265,5m² đất và tài sản trên đất tại thửa 118, tờ bản đồ 54 phường S; địa chỉ hiện nay: C T, phường C, thành phố Hải Phòng giữa mẹ con bà Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Đức C2 với vợ chồng ông Vũ Văn T1 và Nguyễn Thị L và xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông Vũ Văn T1 và bà Nguyễn Thị L; (2) đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Đức C2.

Ngày 05/12/2025, ông Vũ Văn T1 và bà Nguyễn Thị L có đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu”. Đồng thời đề nghị Tòa án: Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất, ao số 62 diện tích 2.244,4m và thửa đất, ao số 76 diện tích 1.053,3m² thuộc tờ bản đồ phường Sao Đỏ, thị xã C lập năm 2009 có địa chỉ tại: C T, phường C, thành phố Hải Phòng giữa mẹ con bà Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Đức C2 với vợ chồng ông Vũ Văn T1 và Nguyễn Thị L và xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông Vũ Văn T1 và bà Nguyễn Thị L. Ngày 17/3/2026, ông Vũ Văn T1 và bà Nguyễn Thị L đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Anh Nguyễn Đức C2 (Nguyễn Văn C1) trình bày:

Ông/bà nội anh là cụ Nguyễn Đức L3 và cụ Nguyễn Thị X có 08 người con, gồm: Bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Đức N1, ông Nguyễn Đức H3 (bố anh C1), bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị L2, bà Nguyễn Thị M1 và ông Nguyễn Đức H2. Khoảng tháng 6/2018 ông T1 có gọi điện cho anh hỏi mua phần đất của bố anh C1 và bảo anh sao di chúc của ông H3, giấy khai sinh của anh C1 mang đến nhà ông T1 để giao dịch. Việc ký hợp đồng mua bán đất

giữa anh C1 với ông T1 có vợ chồng anh C1, ông Đặng Đức H5 (là anh trai của mẹ anh C1) và bà C3 (là em gái ông T1) chứng kiến. Hai bên lập hợp đồng và việc mua bán đất giữa anh C1 và ông T1 là tự nguyện, không bị ai ép buộc, lừa dối. Các bên thỏa thuận anh C1 bán cho ông T1 một phần đất tại số C T, không nêu vị trí, kích thước diện tích cụ thể. Trước và khi mua bán các bên không xác định diện tích đất mua bán. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất, không có việc bàn giao đất, thực tế anh C1 cũng không biết diện tích đất đã mua bán nằm ở vị trí nào. Giá thỏa thuận là 1,2 tỷ, đã trả trước 01 tỷ đồng còn 200 triệu đồng hẹn 03 tháng sau khi làm giấy tờ xong thì sẽ thanh toán nốt. Tuy nhiên, sau 03 tháng ông T1 vẫn chưa thanh toán. Anh C1 xác định diện tích đất đã bán cho ông T1 là của ông/bà nội anh nhưng chưa có sự đồng ý của các bác, cô và chú ruột làm ảnh hưởng đến quyền lợi của mọi người. Đề nghị Tòa án tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 25/6/2018 giữa anh Nguyễn V (Đ) C1 và ông Vũ Văn T1. Chấp nhận quyết định của Tòa án về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức H2 trình bày:

* *Đối với yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn C1:* Về quan hệ huyết thống như anh C1 trình bày. Trước đây bố mẹ ông ở thôn C, xã C, khoảng năm 1960 bố mẹ ông chuyển lên sinh sống ở khu đất giáp hồ M (phía Tây) và giáp gia đình ông K1 nay thuộc phường C, TP .. Đường vào khu đất rộng khoảng hơn 2m giáp đất cụ V1 đi ra đường T. Ở cùng thửa đất của bố mẹ ông là ông Nguyễn Đức H3. Năm 1989 ông H3 lấy bà Đặng Thị T6 được bố mẹ xây cho ngôi nhà cấp 4 và sinh ra anh C1. Sau đó ông H3 bà T6 bỏ nhau, C1 theo mẹ về quê ngoại sống, một thời gian sau bà T6 bỏ đi Trung Quốc. Năm 1993, ông H3 kết hôn với bà Nguyễn Thị T, quê xã H, huyện K và sinh được hai người con. Khoảng năm 2003 ông H3 bị bệnh và lên ở cùng bố mẹ. Ngày 16/10/2004 ông H3 chết, mẹ con bà T về sống tại căn nhà cấp 4 bố mẹ ông xây từ khoảng năm 1990. Thời kỳ ông H3 bà T ở đã xin Hợp tác xã một phần đất giáp nhà ông K1 để làm lối đi và ông H3 đã xây một nhà cấp 4, dạng nhà ống để sử dụng.

Đối với “Biên bản ghi di chúc của Nguyễn Đức H3” ngày 28/10/2004 (viết sau khi ông H3 chết 12 ngày) và cùng ngày bà tuyệt viết giấy “Giấy chuyển nhượng đất ở”, cho anh C1 ½ diện tích đất ở. Toàn bộ giấy tờ là do ông N1 đã tự nghĩ ra và viết Biên bản ghi di chúc của Nguyễn Đức H3; sau đó ông N1 yêu cầu bà T viết ngay giấy nhượng đất cho cháu C1. Do giấy này không phải là Di C4 nên bà T dựa theo đó viết giấy chuyển nhượng đất cho anh C1 cũng không có giá trị. Ông H2 nhất trí và đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 giữa anh Nguyễn Văn C1 và ông Vũ Văn T1, bởi: Toàn bộ diện tích đất gia đình ông H3 sử dụng nguồn gốc của bố mẹ ông và các cụ chưa làm bất kỳ thủ tục nào sang tên cho ông H3, hai cụ chết không để lại di chúc thì phần di sản đó thuộc về anh chị em ông.

* *Đối với yêu cầu phản tố của ông Vũ Văn T1 và bà Nguyễn Thị L:*

Ông H2 xác định vợ chồng bà T chỉ có phần đất do xin thêm làm lối đi và chỉ khi cấp có thẩm quyền đo vẽ trích lục ngày 13/7/2023 làm căn cứ cấp quyền sử dụng đất theo đề nghị của bà T (do ông được ủy quyền đề nghị) mới thể hiện

đó là thửa 118, diện tích 265m. Mặt khác, ngày 10/10/2015 bà T cấp cứu và điều trị tại bệnh viện đến 30/10/2015 mới ra viện nên các giấy tờ mua bán đất giữa ông T1, bà T là không hợp pháp. Ông H2 không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T1, bà L. Đề nghị Tòa án xác nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với: (1) 265,5m² đất và quyền sở hữu tài sản trên đất tại thửa 118 tờ bản đồ số 54, phường S (nay là C T, P. C, thành phố Hải phòng) đứng tên bà Nguyễn Thị T, theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 13/7/2023 là tài sản của vợ chồng ông H3 bà T; (2) 1789m² đất tại thửa 119 phường S, có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 13/7/2023, phường S (nay là T, phường C, thành phố Hải phòng) là tài sản của cụ Nguyễn Đức L3 và Nguyễn Thị X do ông Nguyễn Đức H2 là đại diện đứng tên.

Chị Nguyễn Thị H trình bày: Xác định chữ ký “Huyền” trong bản sao Giấy mua, bán đất ngày 06/5/2012 đúng là chữ ký của chị. Việc ký Giấy tờ mua, bán đất ngày 06/5/2012 vào thời điểm năm 2015 khi chị đang chăm, nuôi mẹ là bà T trên Bệnh viện đa khoa tỉnh H. Chị có ký chữ “Nhưng” thay chị gái. Lúc đó bị ông T1 ép ký, ông T1 không cho đọc. Chị H xác định từ năm 2012 - 2015, chị không có mặt tại địa phương vì đi làm trong miền nam nên không ký vào giấy mua bán nào năm 2012.

Chị Nguyễn Thị N trình bày: Chữ ký “Nhưng” trong “Giấy mua, bán đất” ngày 06/5/2012 không phải chữ ký của chị mà là chữ ký của H. Chị không biết hoặc không nghe bà T nói gì về việc mua bán đất, nhận tiền với ông T1.

Ông Nguyễn Đức N1 trình bày: Năm 2004 ông H3 mất, vì muốn giữ quyền lợi cho anh C1 nên ông đã tự mình nghĩ và viết “*Biên bản ghi di chúc của Nguyễn Đức H3*”, đề ngày 28/10/2004. Cùng ngày 28/10/2004, ông cũng yêu cầu bà T viết Giấy chuyển nhượng đất ở” cho anh C1 và bà T đã viết với nội dung: “*Tôi là Nguyễn Thị Tuyết V2 anh Nguyễn Đức H3, nay chồng tôi quá cố theo di chúc của chồng tôi để lại là có chuyển nhượng cho con trai là Nguyễn Đức C2 đất ở theo di chúc của chồng tôi để lại và đã thông qua toàn thể gia đình tôi hoàn toàn đồng ý và ký tên Nguyễn Thị T*”. Ông N1 xác định toàn bộ diện tích đất vợ chồng ông H3 ở có nguồn gốc của bố/mẹ ông, chưa làm thủ tục cho ông H3 nên đất đó vẫn là tài sản của bố/mẹ ông. Ông nhất trí và đề nghị Tòa án hủy hợp đồng mua bán đó để đảm bảo quyền lợi cho anh chị em ông.

Bà Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị T3 trình bày: Thống nhất ý kiến của ông H2, ông N1 về quan hệ huyết thống. Xác định toàn bộ diện tích đất gia đình ông H3 ở có nguồn gốc của bố mẹ chưa làm thủ tục cho ông H3 nên đó vẫn là tài sản của bố mẹ nên nhất trí với đơn yêu cầu độc lập về việc Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 giữa anh C2 và ông T1.

Chị Nguyễn Thị T7 trình bày: Vợ chồng chị thuê quán tại số nhà C T của ông Vũ Văn T1 khoảng tháng 8/2020 có hợp đồng thuê nhà, thời hạn thuê 3 năm, giá thuê 5 triệu đồng/ tháng, được thanh toán 06 tháng 1 lần. Sau 3 năm ký lại hợp đồng, thời hạn thuê là 5 năm, giá thuê 7 triệu đồng/tháng. Hiện nay vợ chồng chị vẫn còn hạn hợp đồng và có nguyện vọng tiếp tục thực hiện hợp đồng. Việc ký

hợp đồng thuê nhà, thanh toán tiền thuê chỉ với vợ chồng ông T1, bà L.

Tại biên bản xác minh với UBND phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương thể hiện: Vị trí thửa đất có địa chỉ tại số nhà C khu dân cư T, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương không đăng ký bản đồ địa chính và sổ mục kê năm 1993; có đăng ký bản đồ hiện trạng được lập năm 2009 tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 54, có diện tích là 1053,3m², đăng ký tên ông Nguyễn Đức C2. Hiện tại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không nằm trong quy hoạch dự án Lô D. Gia đình bà Nguyễn Thị T đã làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận lần đầu một phần diện tích thửa số 76, tờ bản đồ số 54 (phần đất không trong quy hoạch, đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đo). Thủ tục do ông T1 là người được bà T uỷ quyền đề nghị cấp GCNQSDĐ cho bà T.

Theo Công văn số 656/UBND-KTHTĐT ngày 04/3/2026 của UBND phường C, thành phố Hải Phòng thể hiện:

* *Thửa đất số 118*: có nguồn gốc do ông Nguyễn Đức H3 và bà Nguyễn Thị T khai hoang sau ngày 15/10/1993 và trước ngày 01/7/2004, mục đích để ở.

- Hồ sơ địa chính: Đăng ký biến động theo bản đồ địa chính năm 1993 tại thửa đất số 543, tờ bản đồ số 10, diện tích 214,0m² mang tên ông C2 (con trai ông H3). Đăng ký bản đồ năm 2009 tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 54, diện tích 1053,3m² mang tên ông Nguyễn Đức C2, loại đất ODT.

- Hiện trạng sử dụng thửa đất: Thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 54, diện tích 265,5m², địa chỉ tại tổ dân phố T, thành phố Hải Phòng. Tổng diện tích hiện trạng sử dụng đất so với bản đồ năm 2009 giảm 787,8m², nguyên nhân là phần diện tích đất có nguồn gốc và thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Đức L3 được xã C cấp trước năm 1978, sau đó ông L3 chuyển cho ông H3 một phần, hiện nay ông L3 và ông H3 đã chết, gia đình bà Nguyễn Thị T đang sử dụng.

* *Đối với thửa đất số 119*: có nguồn gốc do xã C cấp cho ông Nguyễn Đức L3 (không có giấy cấp đất), năm 1978 bàn giao về thị trấn S. Năm 1982, ông L3 chuyển quyền sử dụng đất cho con trai là ông Nguyễn Đức H3. Hiện nay ông L3 và H3 đã chết.

- Hồ sơ địa chính: Đăng ký bản đồ năm 1993 gồm: Thửa đất số: 253, tờ bản đồ số 10, diện tích: 257,0 m² đăng ký tên ông Nguyễn Đức H6 (H3): Đất thổ cư (T); thửa đất số: 254, tờ bản đồ số 10, diện tích: 654,0m² đăng ký tên ông H6 (H3), loại đất ao (A); thửa đất số: 255, tờ bản đồ số 10, diện tích: 315,0m² đăng ký tên ông L3, loại đất ao (A). Tổng diện tích đăng ký bản đồ năm 1993 là 1226,0m². Đăng ký bản đồ năm 2009 gồm: Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 54, diện tích: 2244,4m² mang tên bà Nguyễn Thị T (bà T là vợ ông H3), loại đất ODT; thửa đất số 76, tờ bản đồ số 54, diện tích: 1053,3m² mang tên ông Nguyễn Đức C2 (ông C2 là con ông H3), loại đất ODT.

- Hiện trạng sử dụng thửa đất: Thửa đất số 119, tờ bản đồ số 54, diện tích: 1789,0m², địa chỉ tại tổ dân phố T, thành phố Hải Phòng, hiện do ông Nguyễn Đức H2 đang sử dụng. Diện tích hiện trạng tăng 563,0 m² so với bản đồ địa chính năm 1993, nguyên nhân tăng do gia đình khai hoang sau ngày 15/10/1993 và trước

ngày 01/7/2004, sử dụng vào mục đích đất nông nghiệp. Diện tích hiện trạng giảm so với bản đồ hiện trạng năm 2009 là 1058,7m² do một phần thửa đất số 76 tờ bản đồ số 54 bà Nguyễn Thị Tuyết T8 làm nhà ở với diện tích: 265,5m²; phần còn lại nằm trong quy hoạch đường giao thông thực hiện GPMB thực hiện dự án xây dựng khu du lịch, dịch vụ và dân cư Hồ Mật S1 (Lô D).

Tại Kết luận giám định số 912/KL-KTHS ngày 09/3/2026 của Phòng K2 Công an thành phố H, kết luận: Chữ viết từ dòng thứ 12 đến dòng chữ viết thứ 19 (tính từ trên xuống) tại trang thứ nhất và từ dòng chữ viết thứ nhất đến dòng chữ viết thứ 17 (tính từ trên xuống) tại trang thứ 2 trên mẫu cần giám định (Giấy nhận tiền ghi ngày 10/10/2015) mang tên Nguyễn Thị T ký hiệu A so với chữ viết của người mang tên Nguyễn Thị T trên các mẫu so sánh Giấy chuyển nhượng đất, đơn đề nghị ghi ngày 29/12/2025 (mẫu M1, M2), M3 là do cùng một người viết ra.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng đã quyết định:

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

[1.1]. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện dưới hình thức “Giấy mua, bán đất” lập ngày 06/5/2012 giữa ông Vũ Văn T1, bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị N và chị Nguyễn Thị H vô hiệu.

[1.2]. Tuyên bố giao dịch dân sự được thể hiện dưới hình thức “Giấy nhận tiền” do bà Nguyễn Thị Tuyết L4 ngày 10/10/2015 có hiệu lực. Bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả cho ông Vũ Văn T1, bà Nguyễn Thị L số tiền 2,000,000,000 đồng (Hai tỷ đồng).

[1.3]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[1.3.1]. Buộc bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả lại cho ông Vũ Văn T1 và bà Nguyễn Thị L số tiền 300,000,000 đồng (Ba trăm triệu đồng);

[1.3.2]. Buộc ông Vũ Văn T1, bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho những người thuộc hàng thừa kế của ông H3, cụ L3, cụ X, gồm: Bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn V (Đức) C2, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Đức N1, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị M1, bà Nguyễn Thị L2 và ông Nguyễn Đức H2 căn nhà cấp 4, diện tích 76,4m² và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 54, địa chỉ tại số C (nay là 447) đường T, tổ dân phố T, phường C, thành phố Hải Phòng; ông Vũ Văn T1, bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ toàn bộ các công trình trên thửa đất số 118, tờ bản đồ số 54, địa chỉ tại số C (nay là 447) đường T, tổ dân phố T, phường C, thành phố Hải Phòng, gồm: Phần mái tôn lợp trên căn nhà cấp 4 diện tích 76,4m²; 01 mái tôn thường trước cửa nhà cấp 4 giáp đường T có diện tích là 11,3m²; 01 lán tôn (mái lợp tôn lạnh, xung quanh vây tôn thường) sau nhà cấp 4 có diện tích là 102,3m²;

[2]. Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

[2.1]. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/6/2018 giữa anh Nguyễn V (Đ) C2 với ông Vũ Văn T1 vô hiệu.

[2.2]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Anh Nguyễn V (Đức) C2 có trách nhiệm hoàn trả ông Vũ Văn T1 số tiền 1,000,000,000 đồng (Một tỷ đồng).

[3]. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Văn T1 và bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 76 tờ bản đồ số 54, diện tích 2244,4m² và thửa đất số 62, tờ bản đồ số 54, diện tích 1053,3m², được đăng ký bản đồ năm 2009, địa chỉ tại tổ dân phố T, phường C, thành phố Hải Phòng:

[3.1]. Buộc ông Vũ Văn T1 và bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ 01 khung sắt + mái lợp tôn lạnh (nằm trên thửa đất 118 và 119 tờ bản đồ số 54), 01 nhà kho xây gạch papanh; 01 nhà vệ sinh xây gạch papanh (nằm trên thửa đất số 119 tờ bản đồ số 54);

[3.2]. Buộc bà Nguyễn Thị T phải thanh toán giá trị công sức tạo lập tài sản cho ông Vũ Văn T1 và bà Nguyễn Thị L số tiền 770,066,400 đồng (Bảy trăm bảy mươi triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn bốn trăm đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/5/2026 bị đơn ông Vũ Văn T1 và bà Nguyễn Thị L kháng cáo. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ao số 62 diện tích 2.244,4m² và thửa đất ao số 76 diện tích 1.053,3m² thuộc tờ bản đồ phường Sao Đỏ, thị xã C lập năm 2009 có địa chỉ tại: C T, phường C, thành phố Hải Phòng giữa mẹ con bà Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị H, Nguyễn Đức C2 với vợ, chồng ông Vũ Văn T1, bà Nguyễn Thị L và xác lập quyền sử dụng hợp pháp cho ông T1, bà L.

Ngày 20/5/2026 nguyên đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận nội dung liên quan đến Giấy nhận tiền ngày 10/10/2015; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm làm rõ khoản tiền thu lợi không có căn cứ của ông T1, bà L.

Ngày 25/6/2026 Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng kháng nghị toàn bộ Bản án sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm vì: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm trong việc đưa thiếu người tham gia tố tụng; vi phạm trong việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kháng cáo vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Nhất trí việc đưa anh Vũ Văn K, chị Nguyễn Thị T7 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông T1 xác định việc giao dịch cho thuê chỗ bán hàng giữa ông và gia đình anh K, chị T7 sẽ do gia đình ông và gia đình anh K giải quyết sau, không đề nghị giải quyết trong vụ án này. Ông T1 đề nghị nếu hợp đồng vô hiệu thì chỉ giải quyết đối với nhà, đất trên phần đất tranh chấp, còn phần nhà và đất hợp pháp của vợ chồng ông mua của ông S không liên quan nên không xử lý. Đề nghị được miễn tiền án phí.

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. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị: Chấp nhận kháng nghị số 04/QĐ-VKS-KV9 ngày 22/5/2026 của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng và một phần kháng cáo của bà T, ông T1 và bà L, sửa Bản án sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 07/5/2026 của Tòa án ND khu vực 9- Hải Phòng. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; yêu cầu kháng cáo của đương sự, nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng; ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Các đương sự kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng kháng nghị bản án trong thời hạn pháp luật quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử (HĐXX) tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Xét nội dung kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng, HĐXX xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Tại Công văn số 656/UBND-KTHTĐT ngày 04/3/2026 của UBND phường C, Hải Phòng xác định: Thửa đất số 118 có nguồn gốc là do ông H3 và bà T khai hoang sau ngày 15/10/1993 và trước ngày 01/7/2004, mục đích để ở. Hồ sơ địa chính năm 1993, thửa 543, tờ bản đồ số 10, diện tích 214,0m² mang tên anh C2 (con trai ông H3). Đăng ký bản đồ năm 2009 tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 54, diện tích 1053,3m² mang tên anh C2, loại đất ODT. Hiện trạng sử dụng đất thuộc thửa số 118, tờ bản đồ số 54, diện tích 265,5m², địa chỉ tổ dân phố T, Hải Phòng, do bà T đang sử dụng. Tổng diện tích hiện trạng giảm so với bản đồ năm 2009 là 787,8m², nguyên nhân giảm là phần diện tích đất đó có nguồn gốc và thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Đức L3 được xã C cấp trước năm 1978, sau đó ông L3 chuyển cho ông H3 một phần, hiện nay ông L3 và ông H3 đã chết không để lại di chúc, gia đình bà T đang sử dụng. Thửa số 119 có nguồn gốc là do xã C cấp cho ông Nguyễn Đức L3 (không

có giấy tờ cấp đất), năm 1978 bàn giao về thị trấn S. Năm 1982, ông L3 chuyển quyền sử dụng đất cho con trai là ông Nguyễn Đức H3. Đăng ký bản đồ năm 1993 gồm 03 thửa đất là thửa số 253, tờ bản đồ số 10, diện tích 257,0m² tên ông Nguyễn Đức H6 (H3), loại đất ao (A); thửa đất số 254, tờ bản đồ số 10, diện tích 654,0m², đăng ký tên ông H3, loại đất ao (A); thửa đất số 255, tờ bản đồ số 10, diện tích 315,0m², đăng ký tên ông L3, loại đất ao (A). Tổng diện tích đăng ký bản đồ năm 1993 là 1226,0m². Đăng ký bản đồ năm 2009 tại 02 thửa đất gồm thửa số 62, tờ bản đồ số 54, diện tích 2244,4m² mang tên bà Nguyễn Thị T, loại đất ODT; thửa số 76, tờ bản đồ số 54, diện tích 1053,3m² mang tên anh Nguyễn Đức C2, loại đất ODT. Hiện trạng sử dụng thửa 119 diện tích 1789,0m² hiện do ông H2 đang sử dụng. Diện tích tăng 563,0m² so với bản đồ địa chính năm 1993, nguyên nhân do gia đình khai hoang sau ngày 15/10/1993 và trước ngày 01/7/2004, sử dụng vào mục đích nông nghiệp. Diện tích hiện trạng giảm so với bản đồ năm 2009 là 1058,7m² do một phần thửa số 76 bà T tự làm nhà với diện tích 265,5m²; phần còn lại nằm trong quy hoạch đường giao thông thực hiện GPMB thực hiện dự án xây dựng khu du lịch, dịch vụ và dân cư Hồ Mật S1 (Lô D).

[2.2] Xét về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn T1 với bà Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị H được thể hiện bằng “*Giấy mua, bán đất*” ngày 06/5/2012 và “*Giấy nhận tiền*” ngày 10/10/2015.

[2.2.1] Về mặt hình thức giao dịch chuyển nhượng: “*Giấy mua, bán đất*” ngày 06/5/2012 giữa ông Vũ Văn T1 với mẹ con bà Nguyễn Thị T không được công chứng, chứng thực nên không tuân thủ các quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003.

[2.2.2] Về nội dung giao dịch chuyển nhượng: Các đương sự đều thừa nhận tại thời điểm ký Giấy mua bán đất nêu trên, gia đình bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức “*Giấy mua, bán đất*” không thể hiện đầy đủ số thửa, tờ bản đồ, vị trí, kích thước tứ cạnh của thửa đất (chỉ có 03 cạnh: Bắc, Đ1 và T9). Mặc dù, ông T1 đã mô tả về vị trí đất đã nhận chuyển nhượng của mẹ con bà T theo “*Giấy mua, bán đất*” ngày 06/5/2012; phần đất mà ông nhận chuyển nhượng là phần đất có hình chữ (L), phía Bắc tiếp giáp với nhà anh H4, ông K1 có chiều rộng 4m về phía Nam, kéo dài đến phần đất giáp nhà ông T10, còn diện tích đất có số nhà 349 được ông T1 mô tả là lối đi ra đường T. Việc mô tả này, không phù hợp với hồ sơ do địa phương quản lý cũng như biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, cụ thể: Phần đất mà ông T1 mô tả đã mua giáp nhà anh H4, ông K1 phần lớn nằm trong diện tích đất đã giải phóng mặt bằng làm lối đi, hiện do Ủy ban nhân dân phường C đang quản lý; phía Đông cuối của thửa đất là giáp Đường đi đường T chứ không phải giáp nhà ông T10. Còn phần diện tích đất có số nhà C mà ông T1 mô tả là lối đi để đi ra đường T, thực tế đã được ông H3 xây dựng nhà cấp bốn ở từ trước, chứ không phải lối đi vào thửa đất mà ông đã mua. Mặt khác, theo “*Giấy mua, bán đất*” có nội dung: “*Với giá tiền là miếng đất trên vợ chồng tôi phải trả cho bà T là 300,000,000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Chúng tôi đã trả tiền mặt xong cho gia đình bà T*”. Về nội dung này bị đơn ông T1 trình bày việc mua bán đất bắt đầu từ năm 2010 - 2012, ngày 06/5/2012 ông đã thanh

toán nốt số tiền còn lại của 300,000,000 đồng. Trước đó bà T đã nhận trước tiền của ông nhiều lần; bà T thừa nhận là có nhận của ông T1 tổng số tiền 300,000,000 đồng từ việc ông T1 đầu tư cho bà để bán tạp hóa. Mặc dù “Giấy mua, bán đất” đã thể hiện các bên đã thanh toán xong số tiền 300,000,000 đồng. Tuy nhiên, ngoài số tiền đã nêu “Giấy mua, bán đất” ngày 06/5/2012, ông T1 không có bất cứ tài liệu nào để chứng minh cho các lần giao tiền cho bà T, cụ thể ngày 06/5/2012 trả nốt bao nhiêu tiền, trước đó đã giao bao nhiêu, vào thời gian nào và số tiền đã giao cho bà T có phải là trả tiền mua đất hay không. Từ đó, có cơ sở xác định việc mua, bán đất giữa ông T1 và mẹ con bà T không diễn ra trên thực tế, phù hợp với lời trình bày của bà T và chị H về lý do ký “Giấy mua, bán đất” ngày 06/5/2012 để phục vụ giải quyết tranh chấp đất đai. Mặt khác việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra sau khi ông H3 chết, trong khi đó cụ L3, cụ X (bố, mẹ ông H3) thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H3 nhưng sau khi cụ L3, cụ X chết thì những người thuộc hàng thừa kế của cụ L3, cụ X cũng không biết việc chuyển nhượng tài sản. Nên có đủ căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản dưới hình thức “Giấy mua, bán đất” ngày 06/5/2012 giữa ông Vũ Văn T1, bà Nguyễn Thị L với mẹ con bà Nguyễn Thị T vô hiệu toàn bộ ngay tại thời điểm ký kết.

[2.2.3] Về Giấy nhận tiền ngày 10/10/2015: Nội dung Giấy nhận tiền thể hiện: *"năm 2015 tôi nhận của ông Vũ Văn T1 và bà Nguyễn Thị L có hộ khẩu thường trú tại phường S, Chi L6, Hải D số tiền là 02 tỷ đồng để tôi chữa bệnh khi tôi bị tai biến tôi không có tiền. Chúng tôi đã thỏa thuận như giấy mua bán đất với ông T1, bà L ngày 06-5-2012 tôi đã nhận trước 300 triệu đồng tổng là 2,3 tỷ đồng..."*. Tại Kết luận giám định số 912/KL-KTHS ngày 09/3/2026 của Phòng thuật hình sự Công an thành phố H, kết luận: Chữ viết từ dòng thứ 12 đến dòng chữ viết thứ 19 (tính từ trên xuống) tại trang thứ nhất và từ dòng chữ viết thứ nhất đến dòng chữ viết thứ 17 (tính từ trên xuống) tại trang thứ 2 trên mẫu cần giám định (Giấy nhận tiền ghi ngày 10/10/2015) mang tên Nguyễn Thị T ký hiệu A so với chữ viết của người mang tên Nguyễn Thị T trên các mẫu so sánh Giấy chuyển nhượng đất, đơn đề nghị ghi ngày 29/12/2025 (mẫu M1, M2), M3 là do cùng một người viết ra. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T không cung cấp được các tài liệu chứng minh về việc mình không nhận số tiền trên nên bà T phải chịu trách nhiệm đối với số tiền trong Giấy nhận tiền ghi ngày 10/10/2025. Như vậy việc lập Giấy nhận tiền ngày 10/10/2015 là để giải quyết nội dung của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/5/2012. Nên căn cứ vào quy định tại Điều 117 và Điều 122 của Bộ luật Tố tụng dân sự, các mục [2.2.1] và [2.2.1] xác HĐXX định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu Tòa án sẽ giải quyết đối với toàn bộ các nội dung liên quan đến giao dịch trên.

[2.2.4] Về xác định hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Đối với hợp đồng giữa bà T và ông T1, bà L: Tại Giấy mua, bán đất ngày 06/5/2012 đã thể hiện: Tổng diện tích là 300m² có tổng chiều dài hai mặt là 70m, chiều rộng là 4m việc mua bán đất theo chiều dài mặt tiền phù hợp với đặc điểm chuyển nhượng đất của địa bàn huyện C trước đây. Mặt khác việc mua bán, chuyển nhượng đất được thực hiện từ năm 2012, nhưng từ năm 2013 đến năm 2018 dự án hạ tầng khu du lịch,

dịch vụ và dân cư Hồ Mật S1 mới hình thành và hoàn thiện. Tại Biên bản định giá tài sản ngày 23/01/2026 xác định: 02 thửa đất thuộc phố Nguyễn Lương B (đường trong dự án hạ tầng khu du lịch, dịch vụ và dân cư Hồ Mật S1) có mặt cắt Bn=17,5m (Lô D) có giá đất ở là 40.000.000 đồng/m² (bốn mươi triệu đồng. Đây chính là các căn cứ để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Điều 131 BLDS và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Cấp sơ thẩm xác định không có cơ sở để xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ. HĐXX nhận thấy, việc bà T tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa có sự đồng ý của các đồng thừa kế, nhưng đã nhận 100% số tiền chuyển nhượng, đồng ý cho ông T1 sửa sang, san lấp, xây dựng trên phần đất; bản thân bà T, con bà T cũng bán tạp hóa, kinh doanh trên phần đất ông T1 mua và tôn tạo nên xác định bà T phải chịu 60% lỗi, ông T1 phải chịu 40% lỗi. Do vậy cần sửa bản án sơ thẩm buộc bà T phải trả ông T1, bà L số tiền 2.300.000.000đ đã nhận và thiệt hại do hợp đồng vô hiệu như sau: $(300\text{m}^2 \times 40.000.000 \text{ đồng/m}^2) - 2.300.000.000\text{đ} \times 60\% = 5.820.000.000\text{đ}$. Tổng số tiền bà T phải trả cho ông T1 là 8.120.000.000đ. Ông T1 phải trả lại nguyên trạng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của bà T cho những người thừa kế của ông H3, cụ L3, cụ X.

[2.3] Xét về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn C1 (Nguyễn Đức C2) với ông Vũ Văn T1, bà Nguyễn Thị L: Thời điểm anh C2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1, bà L 25/6/2018. Về ý chí anh C2 đã xác định đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc phần thừa kế của mình cho ông T1, tuy nhiên diện tích đất chưa chia di sản thừa kế, không có sự đồng ý của các đồng thừa kế, hợp đồng chuyển nhượng không nêu rõ diện tích chuyển nhượng nên trường hợp này HĐXX xác định giao dịch trên là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định các bên không xác định được diện tích đất được chuyển nhượng có vị trí kích thước, diện tích cụ thể nên không có cơ sở xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu theo quy định của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án dân dân tối cao là chưa có căn cứ. Tòa án phải tính diện tích đất anh C2 được hưởng thừa kế từ ông H3 để làm căn cứ xác định thiệt hại mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1, bà L. Căn cứ kết quả lồng ghép sơ đồ hiện trạng với bản đồ địa chính xác định diện tích đất là di sản thừa kế là 1777,79m². Cụ L3 chết năm 2009, cụ X chết 2010, hai cụ có 08 người con: Ông H3 (chết năm 2004), ông H2, ông N1, bà H1, bà L1, bà L2, bà M1, bà T3. Vậy phần thừa kế của anh C2 là $55,5\text{m}^2 \times 40.000.000/1\text{m}^2 = 2.220.000.000$ đồng. Ông T1 là người chủ động đề nghị mua, anh C2 tích cực cung cấp giấy tờ, tài liệu để bán nên xác định anh C2 phải chịu 50% lỗi, ông T1 phải chịu 50% lỗi. Do vậy, cần buộc anh C2 cần phải trả cho ông T1 1.000.000.000 đồng đã nhận và thiệt hại do hợp đồng vô hiệu như sau: $(2.220.000.000\text{đ} - 1.000.000.000\text{đ}) \times 50\% = 610.000.000$ đồng. Tổng số tiền anh C2 phải trả cho ông T1, bà L là : 1.610.000.000 đồng. Ông T1, bà L phải trả lại nguyên trạng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của anh C2 cho những người thừa kế của ông H3, cụ L3, cụ X.

[2.4] Đối với việc giải quyết phần hoa lợi, lợi tức thu được khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T yêu cầu buộc ông Vũ Văn T1 phải trả lại toàn bộ các khoản thu tiền cho thuê nhà cho bà. Tuy nhiên, tại mục [2.1.1.7] Bản án sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 7/5/20226 của TAND khu vực 9 - Hải Phòng nhận định yêu cầu này không thuộc phạm vi khởi kiện của vụ án này là không đúng. Trong trường hợp này, cần phải giải quyết cả phần hoa lợi, lợi tức thu được khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại khoản 3 Điều 131 Bộ luật dân sự. Xét thấy, sau khi bà T ký Giấy mua, bán đất ngày 6/5/2012; anh C2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018, bà T, anh C2 và các đồng thừa kế không có ý kiến gì về việc ông T1 đã đầu tư sửa chữa, xây dựng, san lấp sử dụng trong một thời gian dài. Mặt khác bà T cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông T1 đã thu được bao nhiêu tiền từ việc cho thuê quyền sử dụng đất, thời gian, số tiền cụ thể. Do vậy, HĐXX sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà T.

[2.5] Về tài sản trên đất:

[2.5.1] Đối với tài sản trên thửa 118 gồm: 01 nhà cấp IV, tường xây gạch papanh, mái lợp mái tôn lạnh có diện tích 76,4m², giá trị 84.659.115 đồng; 01 mái tôn thường trước cửa nhà cấp 4 giáp đường T có diện tích là 11,3m², giá trị 1.437.435 đồng; 01 lán tôn (mái lợp tôn lạnh, xung quanh vây tôn thường) sau nhà cấp 4 có diện tích là 102,3m², tổng giá trị 36.983.590 đồng; 01 phần khung sắt, mái lợp tôn lạnh (kích thước 10x13m) sau lán tôn trùm sang thửa đất số 119 tờ bản đồ số 54, có diện tích 102m², giá trị 26.833.474 đồng; tại phiên tòa, bà T và ông T1 cùng thống nhất ông T1 là người trực tiếp làm công nối từ nhà 349 sang đường T. Các bên không thống nhất được giá trị các tài sản 01 nhà cấp IV, tường xây gạch papanh, mái lợp mái tôn lạnh có diện tích 76,4m², công nối từ nhà 349 sang đường T, không có tài liệu chứng minh cho yêu cầu đối với các tài sản không thống nhất được nêu trên nên cần sửa chỉ chấp nhận tổng giá trị tài sản trên thửa đất 118 là 62.254.499 đồng.

[2.5.2] Đối với tài sản trên thửa đất 119: Cấp sơ thẩm xác định tài sản trên đất của thửa 119 tại mục [2.3.4] Bản án sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 7/5/20226 trị giá 962.583.000 đồng là có căn cứ.

[2.5.3] Xét thấy những tài sản trên thửa đất 119 chủ yếu được ông T1 tạo lập công khai, liên tục trong một thời gian dài không có tranh chấp nên xác định công sức của ông T1 80% giá trị, bà T cũng ở trên đất nên được tính công sức 20% giá trị. Bà T phải thanh toán cho ông T1, bà L số tiền giá trị tài sản trên đất cụ thể là: 770.066.400đ.

[2.5.4] Ngày 25/8/2026 Ủy ban nhân dân phường C đã tiến hành việc cưỡng chế để giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất 2701,4m² trên phần diện tích đất trên có các tài sản trên đất tại thửa số 118 và thửa số 119, tờ bản đồ số 54, địa chỉ tại số C (nay là 447) đường T, tổ dân phố T, phường C, thành phố Hải Phòng. Hiện nay các tài sản trên đã bị cưỡng chế phá dỡ, không còn giá trị sử dụng. Do bà T đã phải thanh toán cho ông T1, bà L giá trị tài sản trên đất nên bà T có quyền

liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhận tiền hỗ trợ bồi thường, giải phóng mặt bằng liên quan đến các tài sản nêu trên.

[3] Về các vi phạm trong tố tụng của cấp sơ thẩm.

[3.1] Theo sơ đồ hiện trạng kèm theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 28/11/2025 giữa Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Hải Phòng với Ủy ban nhân dân phường C, thành phố Hải Phòng, tổng diện tích hiện trạng của diện tích đất có tranh chấp là 2921,5m², trong đó có diện tích do UBND phường C quản lý là 60,23 m². Như vậy, UBND phường Chu Văn A phải tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tại cấp sơ thẩm, UBND phường C cho rằng không phải tranh chấp quyền sử dụng đất nên từ chối tham gia tố tụng, Tòa sơ thẩm đã chấp nhận đề nghị này là vi phạm thủ tục tố tụng; UBND phường C chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ, trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm chỉ giải quyết tranh chấp đối với diện tích không thuộc quản lý của UBND phường C, do đó việc vi phạm của cấp sơ thẩm không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[3.2] Hồ sơ vụ án thể hiện ông Vũ Văn T1 đã cho anh Vũ Văn K, sinh năm 1980 thuê để bán hàng trên thửa đất tại số nhà C (nay là số nhà D) đường T, TDP T, phường C, thành phố Hải Phòng từ năm 2015 đến năm 2025. Anh K xác định đã tạo lập các tài sản (lấn tôn để ở, bán hàng) trị giá khoảng 30.000.000 đồng và hiện nay vẫn đang có hợp đồng thuê nhà đến năm 2030 ở tại địa chỉ trên. Quá trình giải quyết vụ án, TAND khu vực 9 - Hải Phòng đã tiến hành thẩm định, định giá các tài sản này nhưng không làm việc, ghi lời khai của anh K. Tại văn bản gửi cho Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng anh K đề nghị xem xét thiệt hại cho gia đình anh trong quá trình Tòa án giải quyết tranh chấp. Tòa án cấp phúc thẩm nhận được đơn rút yêu cầu của anh K, sau đó anh K lại có đơn hủy đơn rút yêu cầu; nhận được văn bản trình bày ý kiến của ông Phùng Văn T11, bà Nguyễn Thị N2 người đã thuê đất của ông T1, dựng lấn xây công trình trên đất để kinh doanh đề nghị xem xét giải quyết quyền lợi của ông, bà. Xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh K, ông T11, bà N2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chưa đảm bảo quy định của pháp luật, vi phạm quy định tại Điều 73, 94, 97 BLTTDS. Tuy nhiên, anh K, ông T11, bà N2 đã có lời khai trong hồ sơ. Tại cấp phúc thẩm các đương sự đều nhất trí đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, mặt khác việc giải quyết tài sản trên 02 thửa đất 118, 119 đã được xác định thanh toán giá trị tài sản cho ông T1, nên ông T1 phải có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản (nếu có) cho anh K, ông T11, bà N2 và nội dung này được ông T1 nhất trí tại phiên tòa sơ thẩm. Trường hợp ông T1 và anh K, ông T11, bà N2 không thỏa thuận được với nhau thì có quyền khởi kiện tới Tòa án có thẩm quyền để giải quyết bằng một vụ án khác. Việc giải quyết như trên không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[3.3] Tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình tiến hành tố tụng đã có một số vi phạm trong việc tiến hành thủ tục tố tụng, đánh giá chứng cứ, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp phúc thẩm đã sửa bản án sơ thẩm khắc phục nội

dung các vi phạm trên, việc huỷ vụ án để xét xử lại không làm thay đổi được bản chất của vụ việc mà chỉ khiến quá trình tiến hành tố tụng gặp nhiều khó khăn và ảnh hưởng tới quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự, HĐXX chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn và một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng, sửa Bản án sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng.

[4] Sau khi Toà án cấp phúc thẩm ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, ông Nguyễn Đức H2 giao nộp cho Toà án "Đơn trình bày và đề nghị" ngày 27/8/2026 và các quyết định về việc cưỡng chế thu hồi đất số 1651/QĐ-UBND; Quyết định số 1624/QĐ-UBND ngày 09/8/2026 về việc điều chỉnh Quyết định số 463/QĐ-UBND ngày 22/6/2018 của UBND thị xã C về việc thu hồi đất thực hiện dự án khu du lịch, dịch vụ và dân cư Hồ Mật S1; Thông báo số 11/TB-BCC ngày 23/8/2026 về việc thực hiện quyết định cưỡng chế của UBND phường C liên quan đến việc UBND phường C thực hiện cưỡng chế thu hồi đất đối với một phần diện tích đất tranh chấp trong vụ án. HĐXX xét thấy nội dung các tài liệu trên không thuộc đối tượng giải quyết của nội dung kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện Kiểm sát nên Toà án không xem xét. Các đương sự có liên quan có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật.

[5] Tại phiên tòa, ông T1 cho rằng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đang tranh chấp trong vụ án này có một phần nằm trong quyền sử dụng đất hợp pháp của ông T1 nhận chuyển nhượng của ông S, không liên quan đến đất của bà T, anh C2. HĐXX xét thấy, Tòa án chỉ giải quyết đối với phần tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất hiện đang tranh chấp, còn tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất hợp pháp của ông T1 thì Tòa án không giải quyết.

[6] Về án phí:

[6.1] Về án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T, ông Vũ Văn T1, bà Nguyễn Thị L là người cao tuổi, có yêu cầu được miễn án phí nên HĐXX miễn án phí sơ thẩm cho bà T, ông T1, bà L.

[6.2] Anh Nguyễn Văn C1 (Nguyễn Đức C2) phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 1.610.000.000đ phải trả cho ông Nguyễn Văn T12 và bà Nguyễn Thị L cụ thể là: $36.000.000đ + 3\% \times 810.000.000đ = 60.300.000đ$.

[6.3] Về án phí phúc thẩm: Do Bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309, 147, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự Căn cứ Điều 12, 15 và khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14

ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết . Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn T12 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Căn cứ các điều 117, 119, 122, 131, 407, 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 1 Điều 106; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 12, điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T:

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn T1 với bà Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị H được thể hiện bằng “*Giấy mua, bán đất*” ngày 06/5/2012 và “*Giấy nhận tiền*” ngày 10/10/2015 là vô hiệu.

1.2. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho ông Vũ Văn T1, bà Nguyễn Thị L số tiền của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 2.300.000.000đ (*Hai tỷ ba trăm triệu đồng*).

1.3. Buộc ông Vũ Văn T1, bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho những người thuộc hàng thừa kế của ông H3, cụ L3, cụ X, gồm: Bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn V (Đức) C2, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Đức N1, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị M1, bà Nguyễn Thị L2 và ông Nguyễn Đức H2 căn nhà cấp 4, diện tích 76,4m² và toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 54, địa chỉ tại số C (nay là 447) đường T, tổ dân phố T, phường C, thành phố Hải Phòng và các tài sản trên đất.

1.4. Buộc bà Nguyễn Thị T phải thanh toán giá trị công sức tạo lập tài sản cho ông Vũ Văn T1 và bà Nguyễn Thị L số tiền 770.066.400 đồng (*Bảy trăm bảy mươi triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn bốn trăm đồng*).

Bà T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhận tiền hỗ trợ, bồi thường giải phóng mặt bằng liên quan đến các tài sản là vật kiến trúc, cây cối trên thửa đất số 118 và thửa đất số 119 tờ bản đồ số 54, địa chỉ tại số C (nay là 447) đường T, tổ dân phố T, phường C, thành phố Hải Phòng.

1.5. Buộc bà Nguyễn Thị T phải bồi thường cho ông Vũ Văn T1 và bà Nguyễn Thị L số tiền 5.820.000.000đ (*Năm tỷ tám trăm hai mươi triệu đồng*) là tiền thiệt hại của hợp đồng vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/6/2018 giữa anh Nguyễn Văn C1 (Nguyễn Đức C2) với ông Vũ Văn T1 vô hiệu.

2.1. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Anh C2 có phải hoàn trả ông Vũ Văn T1 số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*).

2.2 Buộc ông Vũ Văn T1, bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho những người thuộc hàng thừa kế của ông H3, cụ L3, cụ X, gồm: Bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn V (Đức) C2, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Đức N1, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị M1, bà Nguyễn Thị L2 và ông Nguyễn Đức H2 toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 119, tờ bản đồ số 54, địa chỉ tại số C (nay là 447) đường T, tổ dân phố T, phường C, thành phố Hải Phòng và các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất. Do một phần diện tích thửa đất tranh chấp và tài sản trên đất đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi để thực hiện dự án khu du lịch, dịch vụ và dân cư Hồ Mật S1, nên những người thừa kế của ông H3, cụ L3, cụ X có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật.

2.3. Buộc Anh Nguyễn Văn C1 (Nguyễn Đức C2) phải bồi thường cho ông Vũ Văn T1 và bà Nguyễn Thị L số tiền 610.000.000đ (*Sáu trăm mười triệu đồng*) là tiền thiệt hại của hợp đồng vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Văn T1 và bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 76 tờ bản đồ số 54, diện tích 2244,4m² và thửa đất số 62, tờ bản đồ số 54, diện tích 1053,3m², được đăng ký bản đồ năm 2009, địa chỉ tại tổ dân phố T, phường C, thành phố Hải Phòng:

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án về khoản tiền như đã tuyên nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất được tính theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho Bà Nguyễn Thị T, ông Vũ Văn T1, bà Nguyễn Thị L.

4.2. Buộc anh Nguyễn Văn C1 (Nguyễn Đức C2) phải chịu án phí sơ thẩm với số tiền là 60.300.000đ (*Sáu mươi triệu ba trăm nghìn đồng*) được trừ số tiền 300.000 đồng anh Nguyễn Văn C1 đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu: BLTU/25E, số 0000530 ngày 04/8/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng. Anh C1 còn phải nộp số tiền 60.000.000đ (*Sáu mươi triệu đồng*).

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T, ông Vũ Văn T1, bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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./.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- Phòng GD,KT,TT&THA
- TAND TP Hải Phòng;
- TAND khu vực 9 - Hải Phòng;
- VKSND khu vực 9 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 9 - Hải Phòng;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

Nguyễn Minh Tân