

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 178/2026/DS-PT
Ngày 17-6-2026
V/v tranh chấp về thừa kế tài sản;
Yêu cầu công nhận hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất hợp pháp

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Văn Tỉnh

Các Thẩm phán: Bà Đặng Hồ Diệp

Bà Trần Minh Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Trần Trọng An - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

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

Ngày 17 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 330/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2025 về việc tranh chấp thừa kế tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng bị kháng cáo một phần và bị kháng nghị một phần.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 65/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 01 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 229/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1960; trú tại: Số nhà B đường B; khu G, phường L, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- Bị đơn:

+ Ông Trần Văn H, sinh năm 1954; Địa chỉ: Số nhà C V, khu B, phường L, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn H: Bà Đoàn Thị Kiều T1 - Luật sư thuộc Công ty L2 thuộc đoàn luật sư thành phố H; có mặt.

+ Ông Trần Duy B, sinh năm 1965; địa chỉ: Số C V, khu B, phường L,

thành phố Hải Phòng; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ UBND phường L; địa chỉ trụ sở: Số C đường N, phường L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu P - Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu P: Ông Nguyễn Tác L - Trưởng phòng K - Hạ Tầng - Đô thị phường L; vắng mặt.

+ Bà Trần Thị H1, sinh năm 1958; địa chỉ: Số nhà H ngõ G V, khu C, phường L, thành phố Hải Phòng; có mặt.

+ Ông Hoàng Văn P1, sinh năm 1949; anh Hoàng Văn H2, sinh năm 1976; đều trú tại: Số nhà A N, phường L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Chị Hoàng Thị H3, sinh năm 1974; Địa chỉ trước khi xuất cảnh: Số nhà A N, phường L, thành phố Hải Phòng; Nơi cư trú hiện nay: Úc; vắng mặt.

+ Chị Hoàng Thị H4, sinh năm 1980; địa chỉ: Số I, phường H, thành phố Hải Phòng; Chị Hoàng Thị Tuyết H5, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn S, phường N, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P1, chị H3, anh H2, chị H4, chị T9: Bà Trần Thị T, sinh năm 1960; trú tại: Số nhà B đường B; khu G, phường L, thành phố Hải Phòng; có mặt.

+ Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1955; địa chỉ: Số nhà C V, khu B, phường L, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đ: Bà Đoàn Thị Kiều T1 - Luật sư thuộc Công ty L2 thuộc đoàn luật sư thành phố H; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Anh Trần Văn L1, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số nhà C V, khu B, phường L, thành phố Hải Phòng; có mặt.

+ Bà Hoàng Thị Ngọc A, sinh năm 1968; địa chỉ: Số C V, khu B, phường L, thành phố Hải Phòng; có mặt.

+ Bà Dương Thị B1, sinh năm 1949; địa chỉ: Số nhà D ngõ A V, khu D, phường L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1956 và bà Phạm Thị D, sinh năm 1958; đều trú tại: Số nhà B V, khu B, phường L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Ông Hoàng Văn S, sinh năm 1967 (đã chết năm 2025) và bà Trần Thị T3, sinh năm 1968; đều trú tại: Số nhà C V, khu B, phường L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông S:

Bà Trần Thị T3, sinh năm 1968; địa chỉ: Số nhà C V, khu B, phường L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Cụ Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1943; địa chỉ: Số nhà C V, khu B, phường L,

thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Anh Hoàng Trung Đ2, sinh năm 1992; địa chỉ: Số A V, Tổ dân phố B, phường L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Anh Hoàng Tuấn A1, sinh năm 1995; nơi ở: Thôn T, phường H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- Người kháng cáo: Ông Trần Văn H là bị đơn, bà Trần Thị Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Người kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Trần Thị T và là người được ủy quyền của ông P1, chị H3, anh H2, chị H4, chị T9 trình bày: Cụ Trần Văn B2, sinh năm 1921 (chết ngày 30 tháng 5 năm 2002) và cụ Hoàng Thị T4, sinh năm 1921 (chết ngày 28 tháng 11 năm 2012) là vợ chồng và có 7 người con, gồm: Ông Trần Văn M, sinh năm 1945 (chết năm 1973); bà Trần Thị D1, sinh năm 1940 (chết năm 1946, không có chồng con); bà Trần Thị T5, sinh năm 1952 (chết ngày 09 tháng 8 năm 2023); ông Trần Văn H; bà Trần Thị H1; bà Trần Thị T và ông Trần Duy B. Ngoài ra, các cụ không có con nuôi, con riêng; hai cụ chết không để lại di chúc và không để lại nghĩa vụ về tài sản với người khác.

Ông M có vợ là bà Dương Thị B1, vợ chồng ông M và bà B1 không có con chung. Bà T5 có chồng là ông Hoàng Văn P1, vợ chồng bà T5 ông P1 có 4 người con, gồm chị Hoàng Thị H3, anh Hoàng Văn H2, chị Hoàng Thị H4, chị Hoàng Thị Tuyết .

Khi còn sống cụ B2 và cụ T4 tạo lập 4 thửa đất, gồm thửa 212 diện tích 392,2m²; thửa 216 diện tích 436,2m² đều tại bản đồ số 33, thửa 217 diện tích 160,1m²; thửa 219 diện tích 154,4m² đều tại bản đồ số 33, khu B, phường L, thành phố Hải Phòng. Nguồn gốc là của cha ông để lại. Khi ông H lấy bà D hai cụ đã làm cho một nhà tạm trên thửa đất 216 để hai vợ chồng ở. Thửa 212 các cụ đã làm nhà cấp 4, lợp ngói; năm 1992 nhà xuống cấp nên hai cụ đã đồng ý để cho vợ chồng ông B, bà A làm nhà trên đất, tiền để xây dựng nhà là của vợ chồng ông B. Ban đầu thửa 217, 219 là thửa đất ao của Hợp tác xã hai cụ đã xin để sử dụng, sau đó đã giao cho ông B và ông H mỗi người một nửa để sử dụng. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông H, bà D đã chuyển nhượng một phần diện tích tại thửa 216 cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Phạm Thị D, vợ chồng ông T2, bà D đã xây dựng công trình trên đất, phần còn lại vợ chồng ông H và bà D đã xây dựng công trình trên đất để sử dụng. Thửa 219 vợ chồng ông H, bà D chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hoàng Văn S và bà Trần Thị T3, vợ chồng ông S và bà T3 đã dựng các công trình ổn định. Vợ chồng ông Trần Văn B3 và bà Hoàng Thị Ngọc A, đang quản lý và sử dụng và xây dựng các công trình trên thửa 212 và thửa 217.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Chia di sản của hai cụ theo quy định của pháp luật. Đối với phần diện tích đất mà vợ chồng ông **H** đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông **T2** và vợ chồng ông **S**, bà đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

*Lời khai của bị đơn ông **Trần Văn H** trình bày:*

Thông nhất với quan điểm của bà **T** về quan hệ huyết thống, thời điểm chết, hàng thừa kế của cụ **B2** và cụ **T4**. Ông xác định thửa 212 đã được cấp giấy mang tên bà **Hoàng Thị T4** là của bố mẹ ông. Năm 1980, địa phương thực hiện chủ trương đối với gia đình có 02 cặp vợ chồng cùng sinh sống trên thửa đất thì sẽ được cấp đất cho cặp vợ chồng trẻ ra ở riêng, tạo điều kiện làm ăn kinh tế, thời điểm đó ông và bà **D** đã kết hôn năm 1976 cùng sinh sống với cụ **B2**, cụ **T4**, đáp ứng điều kiện nên đã làm đơn xin Hợp tác xã cấp đất. Hợp tác xã đã cấp cho ông thửa đất ao (nay là thửa 217, 219) mang tên ông. Năm 1982, bố mẹ ông cho vợ chồng ông ra ở riêng, nên bố mẹ ông đã đổi thửa 217 của ông, bà cho bố mẹ ông để lấy thửa 216 sau đó ông đã làm nhà để ở và chuyển nhượng một phần diện tích tại thửa 216 cho ông **T2** và bà **D**. Ông **B3** lấy bà **A** ở cùng với bố mẹ ông, sau đó vợ chồng ông **B3** đã phá nhà cũ của hai cụ làm lại nhà mới để cùng ở với hai cụ. Vợ chồng ông **B3** còn làm nhà trên thửa 217, còn lại thửa 219 vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông **S**, bà **T3** sau đó vợ chồng ông **S** đã làm nhà trên thửa đất 219.

Nay bà **T** khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của bố mẹ ông, ông xác định di sản thừa kế của bố mẹ ông chỉ có thửa 212 để chia trong vụ án này, còn thửa 216 và 219 là của riêng ông bà, thửa 217 là của ông **B3**. Ông đề nghị được hưởng 93,2m² mà cụ **T4** đã cho ông. Đối với một phần diện tích tại thửa 216 ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông **T2** và thửa 219 chuyển nhượng cho ông **S** đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông **T2**, vợ chồng ông **S**. Đối với số tiền 172.000.000 đồng tiền bồi thường ruộng và hoa màu của bố mẹ ông, ông yêu cầu được hưởng.

*Lời khai của bị đơn ông **Trần Văn B3** trình bày:*

Nhất trí phần trình bày của bà **T**. Ông xác định thửa đất số 212, 216, 217, 219 đều thuộc quyền sử dụng đất của bố mẹ ông. Khi ông lấy bà **A** đã ở cùng với hai cụ trên thửa 212 do nhà cũ của hai cụ đã xuống cấp, vợ chồng ông được hai cụ cho phá bỏ và làm nhà mới để vợ chồng ông ở cùng với hai cụ, nguồn tiền là của vợ chồng ông. Năm 2013, hai cụ có được nhà nước bồi thường tiền ruộng và hoa màu là 172.000.000 đồng, ông là người nhận và đang quản lý số tiền trên.

Nay ông đề nghị chia di sản của hai cụ là các thửa đất số 212, 216, 217, 219 và số tiền nhận đền bù đất nông nghiệp 172.000.000 đồng theo quy định của pháp luật và nhận bằng hiện vật. Tôi đồng ý nhận kỷ phần thừa kế của bà **T**, bà **T5**, bà **H1** và đề nghị giao cho ông bằng hiện vật đối với kỷ phần thừa kế của bà **T**, bà **T5**, bà **H1**. Đối với phần diện tích mà ông **H** đã chuyển nhượng, ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà **Trần Thị H1** trình bày: Nhất trí lời trình bày của bà **T**, ông **B3**.

Bà **Dương Thị B1** trình bày: Bà và ông **Trần Văn M** kết hôn năm 1970, sau khi kết hôn ông **M** đi bộ đội và đã hy sinh, bà và ông **M** không có con chung và cũng không nhận ai làm con nuôi. Hiện bà đã kết hôn với người khác nên bà không nhận di sản thừa kế của cụ **B2**, cụ **T4**.

Bà **Hoàng Thị Ngọc A** trình bày: Nhất trí lời trình bày của ông **B3**.

Bà **Trần Thị Đ** trình bày: Nhất trí lời trình bày của ông **H**.

Ông **Hoàng Văn S** và bà **Trần Thị T3** trình bày: Ngày 14/9/2007, ông bà có nhận chuyển nhượng diện tích 154,4m² đất ở tại thửa 219, tờ bản đồ số 33 của ông **H** và bà **Đ** với số tiền 400.000.000 đồng, ông bà đã giao 380.000.000 đồng cho vợ chồng ông **H**, bà **Đ** và đã nhận toàn bộ diện tích đất trên đồng thời đã xây dựng các công trình trên đất để sử dụng. Nay, ông bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông **H**, bà **Đ** đối với diện tích 154,4m² đất ở tại thửa 219, tờ bản đồ số 33 được lập ngày 14/9/2007 là hợp pháp.

Ông **Nguyễn Văn T2** và bà **Phạm Thị D** trình bày: Ngày 10/3/2009, ông bà có nhận chuyển nhượng diện tích 68,5m² đất ở tại thửa 216, tờ bản đồ số 33 của ông **H**, bà **Đ** với số tiền 325.000.000 đồng, ông bà đã giao số tiền 315.000.000 đồng cho ông **H**, bà **Đ** còn lại 10.000.000 đồng, ông bà giữ lại đến khi ông **H** bà **Đ** làm xong bìa thì sẽ giao nốt số tiền trên, vợ chồng ông **H** đã giao cho ông bà đất và ông bà đã xây dựng nhà trên đất để ở. Nay, ông bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông **H**, bà **Đ** đối với 68,5m² đất ở tại thửa 216, tờ bản đồ số 33 được lập ngày 10/3/2009 là hợp pháp.

Quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **UBND phường L, thành phố Hải Phòng**: Phần đất dôi dư trong quá trình sử dụng người sử dụng đã lấn chiếm phần rãnh nước thuộc quyền quản lý của UBND phường, đề nghị tạm giao cho họ tiếp tục sử dụng đến khi Nhà nước có chính sách, quyết định đối với phần đất này, thì người sử dụng có nghĩa vụ chấp hành.

Người làm chứng ông **Nguyễn Văn T6** khai: Ông làm Chủ tịch **UBND phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương** (nay là **UBND phường L, thành phố Hải Phòng**) từ năm 1986 đến ngày 31/12/1999 thì nghỉ hưu. Cụ **B2**, cụ **T4** có các thửa 212 và thửa 216 tờ bản đồ số 33 là do bố mẹ để lại, còn các thửa 217, 219 tờ bản đồ số 33 nguồn gốc ban đầu là thửa đất ao. Trước năm 1980, Hợp tác xã chia cho cụ **B2**, cụ **T4** để thả bò, nuôi lợn làm nghĩa vụ cho nhà nước, quá trình sử dụng gia đình cụ **B2** đã san lấp để làm công trình để ở. Năm 1980 do Đại hội xã viên quyết định giao cho xã viên hợp tác xã nông nghiệp làm đất ở, nên toàn bộ thửa đất đó của cụ **B2** là đất ở không phải nộp phí, thuế. Đối với gia đình cụ **B2** do đất rộng nên không được chia thêm đất, theo chủ trương 2 cặp vợ chồng ở cùng một thửa đất.

Người làm chứng ông **Trần Văn T7** khai: Cụ **B2** là em ruột ông nội ông, ông đi bộ đội từ năm 1974 đến năm 1986 ông về chế độ bệnh binh loại 2, ông tham gia công tác tại địa phương giữ chức bí thư chi bộ từ năm 1986 cho đến năm 2011, ông không tham gia nữa. Cụ **B2** trước đó là Chủ tịch **xã T, thị xã H** sau đó nghỉ hưu. Các thửa 217, 219 tờ bản đồ số 33 nguồn gốc ban đầu là ao thả bò và

rau muống, cụ B2 xin địa phương ao đó để nộp thuế cho địa phương. Trước lúc ông làm bí thư chi bộ, ông được biết địa phương có chủ trương chia đất ở đối với những gia đình đông con trai, nhưng gia đình đó thì diện tích đất phải trật thì địa phương sẽ chia đất để ở và bố mẹ phải làm đơn xin đất, địa phương sẽ xét duyệt, đất ở thì được chia tại khu đồng mả chay. Ông Hoàng Văn Đ3 khai: Ông là em ruột của bà Hoàng Thị T4, bố mẹ đẻ ra ông B2 nhà cạnh nhau, bà T4 sau khi lấy ông B2 được bố mẹ ông B2 cho đất ở mà hiện nay các con đang tranh chấp, còn các thửa 217, 219 nguồn gốc ban đầu là ao bèo, ông B2 xin hợp tác xã và đã được giao để thả bèo.

Ông Trần Văn V khai: Ông với cụ B2, cụ T4 có quan hệ nội tộc, các thửa 212, 216 là cha ông để lại cho cụ B2, cụ T4. Còn thửa 217, 219 ban đầu là ao do cụ B2 xin để thả bèo, nuôi lợn làm nghĩa cho nhà nước, do gia đình cụ B2 đất rộng nên không được chia thêm đất.

Kết quả xác minh tại UBND phường T (nay là phường L):

Nguồn gốc thửa 212: Thửa đất được hình thành trước ngày 18/12/1980 là của ông cha để lại, được đăng ký trên bản đồ 299 và sổ mục kê thể hiện tại tờ bản đồ số 11, gồm 2 thửa: Thửa 163, diện tích 220m², mang tên ông Trần Văn H (con trai cụ T4, cụ D2) nhưng thực tế cụ D2 là người quản lý, sử dụng; Thửa 180, diện tích 128m², mang tên ông Trần Văn D2 (Ban). Tổng diện tích 02 thửa đất là 348m², đã cho ông H 93,2m², còn lại 254,8m² của ông D2.

Theo bản đồ năm 1995-1996 và sổ mục kê thể hiện, tại tờ bản đồ số 7 là thửa 259, diện tích 365m² mang tên ông Trần Văn B2, loại đất T.

Theo bản đồ năm 2004-2005 và sổ mục kê thể hiện là thửa 212, diện tích 392,2m², mang tên bà Hoàng Thị T4. Đã được UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/8/2007 mang tên Hoàng Thị T4 (là người đại diện) trong đó có 254,8 m² đất ở và 137,4 m² đất trồng cây lâu năm. Có sự biến động về diện tích từ bản đồ 299 đến bản đồ năm 1995 và bản đồ năm 2005, là do gia đình trong quá trình sử dụng đã lấn ra phía nam của thửa đất. Việc tặng cho ông H diện tích 93,2m² được thể hiện trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hoàng Thị T4 hồ sơ cấp giấy đồng loạt.

Nguồn gốc thửa 216: Căn cứ bản đồ 299, và sổ mục kê thể hiện tại thửa đất số 179, tờ số 11, diện tích 581m² UBND xã loại đất ao và thửa số 181 tờ số 11, diện tích 139m² không ghi tên, loại đất T8 Theo bản đồ 1995-1996 và sổ mục kê thể hiện tại thửa đất số 262, tờ số 7, diện tích 380m² mang tên ông Trần Văn H loại đất T. Theo bản đồ 2004-2005 và sổ mục kê thể hiện tại thửa đất số 216, tờ bản đồ 33, diện tích 436,2m² mang tên bà Trần Thị Đ (vợ ông H) loại đất T; Có sự biến động về diện tích là do trong quá trình sử dụng đã lấn ao phía nam của thửa đất.

Nguồn gốc thửa 217: Căn cứ bản đồ 299 và sổ mục kê thể hiện tại thửa đất số 182, tờ số 11, diện tích 940m² UBND xã loại đất ao. Theo bản đồ 1995- 1996 thể hiện tại thửa đất số 217, tờ số 7, diện tích 420m² loại đất A (nhưng tại sổ mục kê đăng ký tên ông Trần Văn H với diện tích 210m² loại đất T), Theo bản đồ 2004-2005 và sổ mục kê thể hiện tại thửa đất số 217, tờ bản đồ 33, diện tích

160,1m² mang tên ông **Trần Văn B3** loại đất T; có sự biến động về diện tích của 2 thửa 217 và 219 từ bản đồ địa chính năm 1995 và 2005 là trong quá trình sử dụng, đo đạc năm 2004-2005 đã tách thửa 266 thành 02 thửa 217 và thửa 219.

Nguồn gốc thửa 219: Theo bản đồ 1995-1996 và sổ mục kê thể hiện tại thửa đất số 266, tờ số 7, diện tích 420m² loại đất A (nhưng tại sổ mục kê đăng ký tên ông **Trần Văn H** với diện tích 210m² loại đất 1). Theo bản đồ 2004- 2005 và sổ mục kê thể hiện tại thửa đất số 219, tờ bản đồ 33, diện tích 154,1m² mang tên ông **Trần Văn H** loại đất **T8**

- Kết quả thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Thửa đất số 212, hiện nay vợ chồng ông **B3**, bà **A** đang quản lý sử dụng có diện tích đo đạc theo hiện trạng là 417,1m², giá trị quyền sử dụng đất 203,1m² đất ở x 35.000.000 đồng/m² = 7.108.500.000 đồng; 51,7m² đất ở x 25.000.000 đồng/m² = 1.292.500.000 đồng và 162,3 m² đất vườn x 12.000.000 đồng/m² = 1.947.600.000 đồng và sử dụng diện tích 9,8m² đất san lấp thuộc quyền quản lý của địa phương.

Thửa đất 216, hiện nay ông **T2**, bà **D** đang quản lý sử dụng có diện tích đo đạc theo hiện trạng là 64,4m² đất ở x 35.000.000 đồng/m² = 2.254.000.000 đồng và quản lý sử dụng diện tích 4,8m² đất san lấp thuộc quyền quản lý của địa phương;

Ông **H**, bà **Đ** quản lý, sử dụng có diện tích đo đạc theo hiện trạng là 350,4m² đất ở; trong đó có 202,1m² đất ở x 35.000.000 đồng/m² = 7.073.500.000 đồng và 148,3m² đất ở x 25.000.000 đồng/m² = 3.707.500.000 đồng và quản lý sử dụng diện tích 11,1m² đất san lấp thuộc quyền quản lý của địa phương.

Thửa đất 219, hiện nay ông **S**, bà **T3** quản lý, sử dụng có diện tích đo đạc theo hiện trạng là 150,9m² đất ở x 42.000.000 đồng/m² = 6.337.800.000 đồng và quản lý sử dụng diện tích 32,3m² đất san lấp thuộc quyền quản lý của địa phương;

Thửa đất 217, hiện nay ông **B3** và bà **A** quản lý, sử dụng có diện tích đo đạc theo hiện trạng là 165m² đất ở x 35.000.000 đồng/m² = 5.775.000.000 đồng và quản lý sử dụng diện tích 14,4m² san lấp thuộc quyền quản lý của địa phương.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông **Trần Văn H** và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **H** trình bày: Thửa đất 212 không phải của cụ **B2** và cụ **T4**. Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận ghi nguồn gốc thửa 212 do ông cha để lại nhưng nội dung này là không chính xác vì thửa đất 163 diện tích 220m² đứng tên ông **H** không phải của ông cha để lại, không phải là di sản thừa kế của ông **Trần Văn B2**, ông **H** không thực hiện cho tặng cụ **B2**, cụ **T4** trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể cấp cho cụ **T4** với tư cách là người đại diện của những người được thừa kế di sản của cụ **Trần Văn B2**. Do đó, bị đơn đề nghị Tòa án xem xét về thủ tục cấp và đề nghị huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 498695 do **UBND thành phố H**, tỉnh Hải Dương cấp ngày 28/8/2007 đứng tên bà **Hoàng Thị T4** đối với thửa đất số 212. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bị đơn, đề nghị cho bị đơn được hưởng di sản thừa kế của cụ **Trần Văn B2** và **Hoàng Thị T4** theo quy định pháp luật. Đối với các thửa 216, 217, 219 không có tài liệu của cơ quan nhà nước gồm quyết định giao đất, sổ mục kê, bản

đồ địa chính chứng minh quyền sử dụng của cụ B2, cụ T4. Thửa 217, 219 ban đầu là thửa đất ao của nhà nước, ông H, bà D đã thực hiện việc san lấp, cải tạo thành đất ở trong nhiều năm thực hiện nghĩa vụ đóng thuế và được công nhận tại bản đồ đo đạc.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 10/3/2009 giữa ông Trần Văn H bà Trần Thị Đ với ông Nguyễn Văn T2 bà Phạm Thị D và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 14/9/2007 giữa ông Trần Văn H bà Trần Thị Đ với ông Hoàng Văn S bà Trần Thị T3 được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên, các bên đã bàn giao giá trị chuyển nhượng bằng tiền và bàn giao nhà đất thực tế không phát sinh tranh chấp gì. Gia đình ông T2 bà D, ông S bà T3 sau khi nhận chuyển nhượng đã thực hiện thủ tục đăng ký địa chính tại địa phương. Tức là các bên đã hoàn thành hai phần ba nghĩa vụ cần được công nhận tính pháp lý của Hợp đồng. Đối với phần đất ruộng được bồi thường 172.000.000 đồng, đề nghị được nhận bằng tiền theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn và người được ủy quyền của ông P1, chị H3, anh H2, chị H4, chị T9 là bà T, ông B3, bà B1 đều thống nhất đề nghị chia di sản thừa kế đối với số tiền được bồi thường phần đất ruộng của cụ B2, cụ T4 là 172.000.000 đồng theo quy định pháp luật (bà T đề nghị chia bằng tiền mặt). Các ông bà khẳng định thửa 212, 216, 217, 219 đều là di sản thừa kế của hai cụ để lại và đề nghị giao bằng hiện vật cho ông B3 quản lý, sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng căn cứ vào các điều 147, 157, 158, 165 và 166, khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 357, 468, 611, 612, 613, 649, 650, 651 và 660 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T2 và bà Phạm Thị D. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H, bà Trần Thị Đ và ông Nguyễn Văn T2, bà Phạm Thị D đối với diện tích 64,4m² đất ở trị giá 2.254.000.000 đồng và quyền sở hữu các tài sản, công trình trên thửa số 216, tờ bản đồ số 33, V, khu B, phường L, thành phố Hải Phòng ký hiệu là S3.1 được giới hạn bởi các điểm A6, A7, A23, A21 đến A6 được lập ngày 10/3/2009 là hợp pháp. Tạm giao phần diện tích 4,8m² đất dôi dư ký hiệu S3.1¹ cho ông T2, bà D sử dụng. Khi Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đối với phần đất này, ông T2, bà D phải có nghĩa vụ chấp hành.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hoàng Văn S, bà Trần Thị T3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H, bà Trần Thị Đ và ông Hoàng Văn S, bà Trần Thị T3 đối với diện tích 150,9m² đất ở trị giá 6.337.800.000 đồng và quyền sở hữu các tài sản, công trình trên thửa số 219, tờ bản đồ số 33, V, khu B, phường L, thành phố Hải Phòng ký hiệu là S5 được giới hạn bởi các điểm A1, A2, A3, A25 đến A1 được lập ngày

14/9/2007 là hợp pháp. Tạm giao phần diện tích 32,3m² đất dôi dư ký hiệu S5¹ cho ông S, bà T3 sử dụng. Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đối với phần đất này, ông S, bà T3 phải có nghĩa vụ chấp hành. (Phần hiện trạng giao đất có sơ đồ kèm theo)

2. Xác định thời điểm mở thừa kế của cụ Trần Văn B2 là ngày 30/5/2002, của cụ Hoàng Thị T4 là ngày 28/11/2012.

3. Xác định hàng thừa kế thứ nhất được hưởng di sản thừa kế của cụ Trần Văn B2, gồm: Cụ Hoàng Thị T4, bà Trần Thị T5 (chết năm 2023 có chồng và 04 con là chị H3, anh H2, chị H4, chị T9 được hưởng thay bà T5), ông Trần Văn H, bà Trần Thị H1, bà Trần Thị T và ông Trần Duy B. Xác định hàng thừa kế thứ nhất được hưởng di sản của cụ Hoàng Thị T4, gồm: bà T5 (chết năm 2023 có chồng và 04 con là chị H3, anh H2, chị H4, chị T9 được hưởng thay bà T5), ông Trần Văn H, bà Trần Thị H1, bà Trần Thị T và ông Trần Duy B.

4. Về án trích công sức của vợ chồng H, bà Đ tiền công quản lý, duy trì, tôn tạo là 3.000.000.000 đồng, tương ứng 120m².

5. Xác nhận di sản thừa kế của cụ B2, cụ T4 để chia theo quy định pháp luật: Sau khi án trích công sức di sản để chia cụ B2, cụ T4 là 32.660.900.000 đồng.

6. Di sản thừa kế của cụ B2 là 16.330.450.000 đồng, chia 6 kỷ phần, gồm cụ T4, bà T5 (chết năm 2023 có chồng và 04 con là chị H3, anh H2, chị H4, chị T9 được hưởng thay bà T5), ông H, bà H1, bà T, ông B. Như vậy mỗi kỷ phần được hưởng 2.721.741.666 đồng Di sản của cụ T4 là 19.052.191.666 đồng, cụ T4 cho ông H 93,2m² trị giá 3.262.000.000 đồng. Như vậy, di sản của cụ T4 còn lại là 15.790.191.666 đồng được chia làm 5 kỷ phần, gồm bà T5 (chết năm 2023 có chồng và 04 con là chị H3, anh H2, chị H4, chị T9 được hưởng thay bà T5) ông H, bà H1, bà T, ông B. Mỗi kỷ phần được hưởng trị giá 15.790.191.666 đồng/5 = 3.158.038.333 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của bà T, bà H1, con bà T5 về việc tặng kỷ phần thừa kế được hưởng cho ông B. Tổng trị giá ông B được hưởng 23.519.119.996 đồng.

7. Về hiện trạng giao đất:

7.1. Giao cho ông Trần Văn H và bà Trần Thị Đ sử dụng diện tích 350,4m² đất ở trị giá 10.781.000.000 đồng và quyền sở hữu các tài sản, công trình trên thửa số 216, tờ bản đồ số 33, V, khu B, phường L, thành phố Hải Phòng ký hiệu là S2 được giới hạn bởi các điểm A5, A6, A21, A23, A22, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20 đến A5. Tạm giao phần diện tích 11,1m² đất dôi dư ký hiệu S2.1¹ cho ông H, bà Đ sử dụng. Khi Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đối với phần đất này, ông H, bà Đ phải có nghĩa vụ chấp hành.

7.2. Giao cho ông Trần Văn B3 và bà Hoàng Thị Ngọc A sử dụng diện tích 417,1m² (trong đó có 254,8m² đất ở và 162,3m² đất vườn) có trị giá 10.348.600.000 đồng và quyền sở hữu các tài sản, công trình trên thửa số 212, tờ bản đồ số 33, V, khu B, phường L, thành phố Hải Phòng ký hiệu là S1 được giới hạn bởi các điểm A7, A8, A7, A8, A9, A10, A11, A22, A23 đến A7. Tạm giao phần diện tích 9,8m² đất dôi dư ký hiệu S1' cho ông B3, bà A sử dụng. Khi cơ

quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đối với phần đất này, ông B3, bà A phải có nghĩa vụ chấp hành.

7.3. Giao cho ông Trần Văn B3 và bà Hoàng Thị Ngọc A sử dụng diện tích 165m² đất ở có trị giá 5.775.000.000 đồng và quyền sở hữu các tài sản, công trình trên thửa số 217, tờ bản đồ số 33, V, khu B, phường L, thành phố Hải Phòng ký hiệu là S4 được giới hạn bởi các điểm A24, A25, A3, A4 đến A24. Tạm giao phần diện tích 14,4 m² đất dôi dư ký hiệu S4' cho ông B3, bà A sử dụng. Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đối với phần đất này, ông B3, bà A phải có nghĩa vụ chấp hành. (Phần hiện trạng giao đất có sơ đồ kèm theo).

7.4. Giao cho ông Trần Văn B3 số tiền 172.000.000 đồng (ông B3 đang quản lý). Căn cứ vào diện tích đất được công nhận, được chia, các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn và cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định.

8. Về trả chênh lệch giá trị tài sản: Ông Trần Văn H phải trả cho ông Trần Văn B3 số tiền 7.223.514.001 đồng Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành còn phải chịu khoản 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 năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/10/2025 bị đơn ông Trần Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Đ kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Đề nghị tuyên diện tích đất tại các thửa đất số 216, 217, 219 và một phần thửa đất số 212 (hồ sơ năm 1980 là thửa số 163) thuộc tờ bản đồ số 33, địa chỉ: Khu B, phường L, thành phố Hải Phòng không phải là di sản thừa kế của cụ Trần Văn B2 và cụ Hoàng Thị T4, xác định các thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn H và bà Trần Thị Đ.

- Đề nghị công nhận tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Trần Văn H, bà Trần Thị Đ và ông Nguyễn Văn T2 bà Phạm Thị D đối với diện tích đất 68,5m² tại thửa số 216, tờ bản đồ số 33, số nhà B V, phường L, thành phố Hải Phòng được lập ngày 10/3/2009 do tài sản thuộc quyền sử dụng của ông H bà Đ nên ông H bà Đ có quyền thực hiện các giao dịch liên quan đến tài sản.

- Đề nghị công nhận tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Trần Văn H, bà Trần Thị Đ và ông Hoàng Văn S bà Trần Thị T3 đối với diện tích đất 154,1m² tại thửa số 219, tờ bản đồ số 33, số nhà B V, phường L, thành phố Hải Phòng được lập ngày 14/9/2007 do tài sản thuộc quyền sử dụng của ông H bà Đ nên ông H bà Đ có quyền thực hiện các giao dịch liên quan đến tài sản.

- Đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 498695 do UBND thành phố H, tỉnh Hải Dương cấp ngày 28/8/2007 đứng tên bà Hoàng Thị

T4 đối với thửa số 212, tờ bản đồ số 33; địa chỉ: Khu B, phường L, thành phố Hải Phòng.

- Đề nghị Tòa án xem xét công sức tôn tạo, làm tăng giá trị tài sản của thửa đất số 217, 219, thuộc tờ bản đồ số 33, địa chỉ: Khu B, phường L, thành phố Hải Phòng từ đất ao thành đất ở như hiện nay.

Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 kháng nghị một phần bản án sơ thẩm theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ/VKSKV ngày 07/10/2025 với nội dung:

1. Tòa án vi phạm về thu thập, đánh giá chứng cứ về nguồn gốc đất, công sức san lấp đất ao: Theo tài liệu lưu giữ tại chính quyền địa phương, ông H kê khai đứng tên tại sổ địa chính đối với các thửa đất số 217, 219 nhưng Tòa án chỉ căn cứ vào lời khai của những người làm chứng và các cán bộ qua từng thời kỳ để công nhận thửa đất 217, 219 là của cụ B2, cụ T4 được Hợp tác xã giao đất là đánh giá chứng cứ không khách quan, toàn diện, đầy đủ. Mặt khác nguồn gốc thửa 216, 217, 219 là đất ao nhưng Tòa án không thu thập chứng cứ về việc san lấp ao, thời gian san lấp, nguyên vật liệu sử dụng và tiền công san lấp mà tự áng trích công sức quản lý di sản cho ông H, bà Đ 3.000.000.000 đồng tương ứng 120m² là vi phạm trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ.

Vi phạm trong việc xác minh đất nông nghiệp và giá trị đất nông nghiệp được đền bù là di sản thừa kế: Đối với số tiền đền bù đất nông nghiệp, ông B3 trình bày thời điểm chia đất, gia đình ông gồm có 04 khẩu được chia đất gồm cụ B2, cụ T4, ông B3 và con gái ông B3 nhưng Tòa án chưa xác minh làm rõ tại thời điểm chia đất, hộ gia đình cụ B2 gồm mấy nhân khẩu được chia đất, diện tích đất nông nghiệp được chia bao nhiêu mét vuông và có bị đối trừ diện tích đất nông nghiệp vào đất ở hay không để có căn cứ xác định diện tích đất là di sản thừa kế của cụ B2, cụ T4 để lại là bao nhiêu mét vuông). Tòa án không xác minh thu thập chứng cứ để xác định số tiền cụ B2, cụ T4 được đền bù thực tế là bao nhiêu, ai là người nhận tiền, số tiền 172.000.000 đồng ông B3 nhận đền bù có liên quan đến con gái ông B3 hay không là vi phạm trong việc thu thập và đánh giá chứng cứ.

2. Vi phạm giải quyết vượt quá phạm vi ủy quyền của đương sự: Chị Hoàng Thị H3 ủy quyền cho bà T tham gia tố tụng tại Tòa án, không ủy quyền các vấn đề khác nhưng Tòa án căn cứ vào lời trình bày của bà T nhận định chị H3 cho ông B3 suất thừa kế mình được hưởng là vượt quá phạm vi ủy quyền của chị H3, không đảm bảo quyền lợi của chị H3.

3. Vi phạm trong xác định giá trị di sản: Nguồn gốc thửa 216 một phần là đất ao, một phần là đất ở; thửa 217, 219 là đất ao nhưng bản án nhận định toàn bộ thửa 216, 217, 219 là đất ở theo bản đồ địa chính 2004-2005 và tính theo giá trị đất ở mà không xem xét nguồn gốc đất ao và hạn mức công nhận đất ở là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 138, 141 Luật Đất đai.

4. Vi phạm trong áp dụng pháp luật: Bản án xác định thửa 212, 216, 217, 219 là di sản thừa kế của cụ B2, cụ T4 để lại, không công nhận thửa đất 216, 219 là tài sản của vợ chồng ông H, bà Đ nhưng lại công nhận 02 hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật về chủ thể có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5. Vi phạm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự: Tại phiên tòa bị đơn ông **H** bổ sung yêu cầu khởi kiện chia di sản thừa kế là giá trị đất nông nghiệp của cụ **B2**, cụ **T4**. Yêu cầu phản tố này chưa được thụ lý nhưng Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu chia 172.000.000 đồng tiền đền bù giá trị đất nông nghiệp do ông **B3** đang quản lý là vi phạm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự theo khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông **Trần Văn H** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị Đ** thay đổi một phần nội dung kháng cáo: Thửa 217, 219 ban đầu là thửa đất ao của nhà nước, ông **H**, bà **Đ** đã thực hiện việc san lấp, cải tạo thành đất ở trong nhiều năm thực hiện nghĩa vụ đóng thuế và được công nhận tại bản đồ đo đạc. Thửa đất 217 có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng đất của ông **H** nhưng sau đó ông **H** đổi đất cho ông **B3** để quản lý, sử dụng thửa 216. Theo bản đồ 1995-1996, bản đồ năm 2004- 2005 và sổ mục kê được lưu giữ tại chính quyền địa phương đều thể hiện thửa đất 216, 219 đều đăng ký quyền sử dụng đất đứng tên ông **Trần Văn H** (năm 2004-2005 thửa 216 đứng tên bà **Trần Thị Đ**, vợ ông **H**). Như vậy, thửa 216, 219 thuộc quyền sử dụng đất của ông **H**, bà **Đ**.

Đối với thửa 212, 217 đứng tên quyền sử dụng đất của ông **B3** nhưng tại phiên tòa ông **Bình công N** đây là đất của cụ **T4**, cụ **B2** để lại nên đề nghị Tòa án chia di sản thừa kế của hai cụ để lại theo quy định pháp luật. Đối với phần đất ruộng được bồi thường 172.000.000 đồng, đề nghị được nhận bằng tiền theo quy định pháp luật. Trường hợp Tòa án chia thừa kế cho ông **H** được hưởng phần di sản thừa kế là thửa 212, 217 và tiền bồi thường phần đất ruộng của cụ **B2**, cụ **T4** là 172.000.000 đồng theo quy định pháp luật thì ông **H** tự nguyện tặng cho phần di sản thừa kế ông được hưởng cho ông **B3** quản lý, sử dụng và không đề nghị tính phần công sức đóng góp đối với di sản thừa kế hai cụ để lại.

Ông đề nghị được hưởng 93,2m² (là một phần thửa 212) mà cụ **T4** đã cho ông. Đối với một phần diện tích tại thửa 216 ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông **T2** và thửa 219 chuyển nhượng cho ông **S** đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông **T2**, vợ chồng ông **S**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng thay đổi một phần yêu cầu kháng nghị và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn bà **Trần Thị T** vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông **Trần Duy B** và người được ủy quyền của ông **P1**, chị **H3**, anh **H2**, chị **H4**, chị **T9** là bà **T**, ông **B**, bà **B1** vẫn giữ nguyên yêu cầu như cấp sơ thẩm, đề nghị Tòa án chia di sản thừa kế đối với số tiền được bồi thường phần đất ruộng của cụ **B2**, cụ **T4** là 172.000.000 đồng theo quy định pháp luật (bà **T** đề nghị chia bằng tiền mặt). Các đồng thừa kế đề nghị giao số tiền 172.000.000 đồng cho ông **B**. Các ông bà khẳng định thửa 212, 216, 217, 219 đều là di sản thừa kế của hai cụ để lại và đề nghị giao bằng hiện vật cho ông **B** quản lý, sử dụng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với nội dung kháng cáo, kháng nghị: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 147 BLTTDS; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc Hội quy định về mức thu, miễn giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận kháng nghị của VKSND khu vực 8, TP Hải Phòng, chấp nhận một phần kháng cáo của ông **H**, bà **D** sửa bản án sơ thẩm số 40 ngày 26/9/2025 của TAND Khu vực 8, TP Hải Phòng theo hướng:

Xác định thửa đất 216 và thửa đất 219 thuộc quyền sử dụng của ông **Trần Văn H** và bà **Trần Thị D** nên không phải là di sản của cụ **B2**, cụ **T4** để chia thừa kế theo pháp luật.

Chấp nhận sự tự nguyện của ông **H** về việc không nhận kỷ phần di sản của cụ **B2**, cụ **T4** mà ông được hưởng mà để lại chia cho các đồng thừa kế khác.

Về án phí: Do sửa bản án nên đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] *Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền:* Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, xác định đây là quan hệ pháp luật “tranh chấp về thừa kế tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Tại thời điểm thụ lý, bị đơn cư trú tại **Khu B, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng)** nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – Hải Phòng) theo quy định tại khoản 3, khoản 5 Điều 26, Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/5/2025 của Quốc hội. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] *Về sự vắng mặt của các đương sự:* Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường L, ông **Hoàng Văn P1**, chị **Hoàng Thị H3**, chị **Hoàng Thị H4**, bà **Dương Thị B1**, ông **Nguyễn Văn T2**, bà **Phạm Thị D**, bà **Trần Thị T3** đều vắng mặt lần thứ hai, không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[3] Kháng cáo của bị đơn ông **Trần Văn H**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị D** và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 -

Hải Phòng đúng quy định pháp luật nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo ông **Trần Văn H**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị Đ** công nhận thửa 212, 217 là di sản thừa kế của cụ **B2**, cụ **T4** để lại và rút một phần kháng cáo về việc xác định một phần thửa đất số 212 (hồ sơ năm 1980 là thửa số 163) thuộc tờ bản đồ số 33 và thửa đất 217 không phải là di sản thừa kế của cụ **B2**, cụ **T4** để lại, đề nghị Tòa án xem xét công sức tôn tạo, làm tăng giá trị tài sản của thửa đất số 217, 219, thuộc tờ bản đồ số 33 từ đất ao thành đất ở và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 498695 do **UBND thành phố H**, tỉnh Hải Dương cấp ngày 28/8/2007 đứng tên bà **Hoàng Thị T4** đối với thửa số 212, tờ bản đồ số 33; địa chỉ: **Khu B, phường L, thành phố Hải Phòng**. Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng thay đổi một phần yêu cầu kháng nghị, không kháng nghị trong việc vi phạm trong việc xác minh đất nông nghiệp và giá trị đất nông nghiệp được đền bù là di sản thừa kế và vi phạm giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện chia di sản thừa kế của cụ **B2**, cụ **T4** để lại là số tiền bồi thường giá trị đất nông nghiệp 172.000.000 đồng theo quy định pháp luật, vi phạm giải quyết vượt quá phạm vi ủy quyền của chị **Hoàng Thị H3** ủy quyền cho bà **T**, vi phạm trong xác định giá trị thửa 216, 217, 219 là đất ở và tính theo giá trị đất ở mà không xem xét nguồn gốc đất ao và hạn mức công nhận đất ở. Đối với các yêu cầu kháng nghị khác được giữ nguyên và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm. Xét thấy việc thay đổi, rút yêu cầu kháng cáo, kháng nghị không vượt quá phạm vi kháng cáo, kháng nghị ban đầu nên căn cứ Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu thay đổi, rút một phần kháng cáo, kháng nghị của ông **H**, bà **Đ** và Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Hải Phòng.

- Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông **Trần Văn H**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị Đ** và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng:

[5] Về phạm vi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu chia số tiền đền bù đất nông nghiệp của cụ **B2**, cụ **T4**: Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ **B2**, cụ **T4** là các thửa đất 212, 216, 217, 219, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông **T2**, bà **D** và vợ chồng ông **S**, bà **T3** yêu cầu độc lập công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông **H**, bà **Đ** và vợ chồng ông bà hợp pháp. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông **H** bổ sung yêu cầu khởi kiện chia di sản thừa kế của cụ **B2**, cụ **T4** để lại là số tiền bồi thường giá trị đất nông nghiệp 172.000.000 đồng theo quy định pháp luật và các đồng thừa kế là bà **T**, bà **H1**, ông **B** đều đồng ý chia số tiền trên. Xét thấy, số tiền bồi thường giá trị đất nông nghiệp của cụ **B2**, cụ **T4** là 172.000.000 đồng thuộc phạm vi di sản thừa kế của cụ **B2**, cụ **T4** để lại nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết trong cùng vụ án là phù hợp, không vượt quá phạm vi yêu cầu của đương sự theo Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[6] Về phạm vi ủy quyền của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án, chồng và các con của bà **Trần Thị T5** là ông **Hoàng Văn P1**, chị **Hoàng Thị H3**, anh **Hoàng Văn H2**, chị **Hoàng Thị H4**, chị **Hoàng Thị Tuyết H5** đều có Giấy ủy

quyền cho bà **Trần Thị T**, chị **H3** (hiện đang cư trú tại Úc) ủy quyền cho bà **T** tham gia tố tụng tại Tòa án. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà **T** xác định phạm vi nhận ủy quyền của chị **H3** cũng như phạm vi nhận ủy quyền của ông **P1**, anh **H2**, chị **H4**, chị **T9**, nhất trí cho ông **B** suất thừa kế mà mình được hưởng và các suất thừa kế mà những người ủy quyền cho bà được hưởng, các đương phía nguyên đơn không kháng cáo. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận văn bản ủy quyền của ông **Hoàng Văn P1**, chị **Hoàng Thị H3**, anh **Hoàng Văn H2**, chị **Hoàng Thị H4**, chị **Hoàng Thị Tuyết H5** cho bà **Trần Thị T** là đúng quy định theo Điều 135, Điều 138.

[7] Về yêu cầu chia thừa kế tài sản là thửa 212, 216, 217, 219:

[7.1] Về thời điểm mở thừa kế và thời hiệu khởi kiện vụ án: Cụ **Trần Văn B2** chết ngày 30/5/2002 và cụ **Hoàng Thị T4** chết ngày 28/11/2012 nên thời điểm mở thừa kế của cụ **B2** là ngày 30/5/2002, của cụ **T4** là ngày 28/11/2012. Theo quy định tại Điều 623 Bộ luật Dân sự, thời hiệu yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ **B2**, cụ **T4** vẫn còn.

[7.2] Về hàng thừa kế, người thừa kế: Lời khai của các đương sự đều xác nhận: Cụ **B2** và cụ **T4** là vợ chồng hợp pháp và có 07 người con chung là: ông **Trần Văn M** (chết năm 1973, không có vợ, con), bà **Trần Thị D1** (chết năm 1946, không có chồng, con), bà **Trần Thị T5** (chết năm 2023); ông **Trần Văn H**; bà **Trần Thị H1**; bà **Trần Thị T** và ông **Trần Duy B**. Ngoài ra, các cụ không có con nuôi, con riêng. Bố mẹ các cụ đều chết trước các cụ. Đây là tình tiết sự kiện được các đương sự thừa nhận, không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7.2.1] Cụ **B2** chết năm 2002, không để lại di chúc nên hàng thừa kế thứ nhất của cụ **B2** gồm 06 kỷ phần là cụ **T4**, bà **T5** (chồng và các con của bà **T5** là ông **Hoàng Văn P1**, chị **Hoàng Thị H3**, anh **Hoàng Văn H2**, chị **Hoàng Thị H4**, chị **Hoàng Thị T9** được hưởng), ông **H**, bà **H1**, bà **T**, ông **B**.

[7.2.2] Cụ **T4** chết năm 2012, không để lại di chúc nên hàng thừa kế thứ nhất của cụ **T4** gồm 05 kỷ phần là bà **T5** (chồng và các con của bà **T5** là ông **Hoàng Văn P1**, chị **Hoàng Thị H3**, anh **Hoàng Văn H2**, chị **Hoàng Thị H4**, chị **Hoàng Thị T9** được hưởng), ông **H**, bà **H1**, bà **T**, ông **B**.

[7.3] Về nguồn gốc đất và tài sản chung của cụ **B2** và cụ **T4**:

[7.3.1] Đối với thửa 212: Căn cứ vào tài liệu xác minh tại chính quyền địa phương thể hiện: Theo bản đồ năm 1995-1996 và sổ mục kê thể hiện: tờ bản đồ số 7 là thửa 259, diện tích 365m² mang tên ông **Trần Văn B2**, loại đất T. Theo bản đồ năm 2004-2005 và sổ mục kê thể hiện: thửa 212, diện tích 392,2m², mang tên bà **Hoàng Thị T4** đã được **UBND thành phố H** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/8/2007 mang tên **Hoàng Thị T4** (là người đại diện). Mặc dù tại sổ mục kê 299 thể hiện ông **H** đứng tên nhưng bản đồ giải thửa năm 1995 -1996, bản đồ giải thửa năm 2004- 2005 và sổ mục kê, thửa 212 đều đứng tên cụ **B2** (cụ **Trần Văn D2**). Mặt khác, theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 212 cấp cho bà **Hoàng Thị T4** (đứng tên đại diện), tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường **T**: “Thửa đất

hình thành trước 18/12/1980, đăng ký 299 gồm 02 thửa: thửa 163 DT 220m² sổ mục kê mang tên **Trần Văn H** thực chất là **Trần Văn D2** (tức **Trần Văn B2**) + thửa 180 DT 128m² mang tên **Trần Văn B2** (tức **Dinh**). Tổng diện tích 348m², đã cho con là ông **H** 93,2m², phần diện tích còn lại là 254,8m², diện tích tăng thêm 137,4m² là do lấn ao về phía Nam, công nhận diện tích 254,8 m² đất ở và 137,4 m² đất CCN". Tại phiên tòa, ông **H** và các đồng thừa kế đều xác nhận thửa đất 212 là di sản thừa kế của cụ **B2**, cụ **T4** để lại. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất 212 là tài sản chung của cụ **B2**, cụ **T4** là đúng quy định pháp luật.

[7.3.2] Đối với thửa đất số 216, 219: Theo bản đồ 1995-1996, bản đồ năm 2004- 2005 và sổ mục kê được lưu giữ tại chính quyền địa phương đều thể hiện thửa đất 216, 219 đều đăng ký quyền sử dụng đất đứng tên ông **Trần Văn H** (năm 2004-2005 thửa 216 đứng tên bà **Trần Thị Đ**, vợ ông **H**). Sau khi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, vợ chồng ông **H**, bà **Đ** đã quản lý, sử dụng thửa đất 216, 219 từ năm 1995 và sinh sống ổn định, xây nhà trên một phần thửa đất 216, vợ chồng cụ **B2**, cụ **T4** còn sống và không có ý kiến gì. Ngày 14/9/2007 vợ chồng ông **H** chuyển nhượng cho vợ chồng ông **S** bà **T3** thửa đất 219 có diện tích 150,1 m²; ngày 10/3/2009 vợ chồng ông **H** chuyển nhượng cho vợ chồng ông **T2** bà **D** một phần thửa đất 216. Thời điểm đó, cụ **T4** còn sống, cụ và các đồng thừa kế của cụ **B2** đã biết việc ông **H** chuyển nhượng đất, bên nhận chuyển nhượng đã quản lý, sử dụng, xây nhà trên đất và không có ý kiến gì, không có tranh chấp. Do đó, có căn cứ xác định thửa đất 216, 219 là tài sản chung của ông **H**, bà **Đ**.

[7.3.3] Theo sổ sách lưu giữ tại địa phương, không có tài liệu nào thể hiện thửa 216, 219 đứng tên cụ **B2**, cụ **T4**. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào lời khai của các anh em họ cụ **B2**, cụ **T4** là ông **Trần Văn T7**, ông **Hoàng Văn Đ3**, ông **Trần Văn V**, lời khai của các cán bộ địa phương có thẩm quyền giao đất là ông **Nguyễn Văn T6** (nguyên Chủ tịch UBND xã **T** từ năm 1986 đến ngày 31/12/1999), ông **Nguyễn Quốc S1** (nguyên Chủ nhiệm Hợp tác xã thời kỳ năm 1975 đến năm 1985, đã chết năm 2004) và lời khai của các con cụ **T4**, cụ **B2** là bà **T**, bà **H1**, ông **B** để xác định nguồn gốc thửa đất 216, 219 là của cụ **B2**, cụ **T4** được Hợp tác xã giao đất, dẫn đến việc xác định thửa đất 216, 219 là di sản thừa kế của cụ **B2**, cụ **T4** để lại là không đúng, vi phạm đánh giá chứng cứ không khách quan, toàn diện và đầy đủ.

[7.3.4] Đối với thửa 217: Xác minh tại chính quyền địa phương thể hiện: Theo bản đồ 1995- 1996, thửa đất số 266, tờ số 7, diện tích 420m² loại đất **A** nhưng tại sổ mục kê đăng ký tên ông **Trần Văn H** với diện tích 210m² loại đất **T8** Theo bản đồ 2004-2005 và sổ mục kê thể hiện tại thửa đất số 217, tờ bản đồ 33, diện tích 160,1m² mang tên ông **Trần Văn B3** loại đất **T8** Mặc dù ông **H** đứng tên tại sổ mục kê năm 1995-1996 nhưng sau đó đã thay đổi tên chủ sử dụng đất kê khai là ông **Trần Văn B3**. Vợ chồng ông **B3** đã quản lý, sử dụng thửa đất 217 từ thời điểm hai cụ còn sống, xây nhà và sinh sống ổn định trên đất, vợ chồng ông **H**, bà **Đ** không phản đối gì. Lời khai của ông **H** xác nhận năm 1982, bố mẹ ông đã cho vợ chồng ông ra ở riêng nên bố mẹ ông đã đổi thửa đất 217 của ông, bà để đổi lấy thửa 216 của bố mẹ ông, hiện thửa đất 217 là của ông **B3**. Lời khai của ông **H** phù hợp với sổ sách lưu giữ tại chính quyền địa phương, phù hợp với lời khai ông **B3**, bà **T**, bà **H1** về việc thửa đất có nguồn gốc của cụ **B2**, cụ **T4** để lại, sau đó ông

B3 đứng tên kê khai quyền sử dụng đất đối với thửa 217 và hiện vợ chồng ông **B3** đang quản lý, sử dụng diện tích đất trên. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, ông **B3**, bà **T**, bà **H1** xác nhận thửa 217 là di sản của bố mẹ để lại, ông **Hòa đồng Ý** nên cần xác định thửa 217 là tài sản chung của cụ **B2**, cụ **T4** để lại.

[7.3.5] Từ những phân tích trên có đủ cơ sở xác định, thửa đất 212, 217 là di sản thừa kế của cụ **B2**, cụ **T4** để lại. Thửa 216, 219 là tài sản chung của vợ chồng ông **H**, bà **D**. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định cả 02 thửa 216, 219 là di sản thừa kế của cụ **B2**, cụ **T4** để lại và chia 02 thửa đất trên cho các đồng thừa kế là vi phạm thu thập, đánh giá chứng cứ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông **H**, bà **D** và các đương sự khác trong vụ án. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Hải Phòng, một phần kháng cáo bị đơn ông **H** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **D** về việc xác định thửa đất 216, 219 là tài sản chung của ông **H**, bà **D**.

[7.3.6] Đối với việc xác định giá trị di sản thừa kế: Theo bản đồ 299 và sổ mục kê thể hiện thửa 216 một phần là đất ao, một phần là đất ở, thửa 217, 219, loại đất ao hợp tác xã; tuy nhiên, theo sổ mục kê thời kỳ 1995-1996 và bản đồ, sổ mục kê 2004-2005 đều thể hiện thửa 216, 217, 219, loại đất thổ cư. Tài liệu lưu giữ tại địa phương phù hợp với lời khai của các đương sự, lời khai của người làm chứng là ông **Hoàng Văn Đ4**, bà **Trần Thị T3** xác nhận trước đây thửa 216, 217, 219 là đất ao, sau đó ông **H** đã san lấp thửa đất 216, 217, 219; đến nay các thửa 216, 217, 219 theo sổ sách lưu giữ tại địa phương là đất ở nên cần công nhận các thửa 216, 217, 219 là đất ở. Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất 216, 217, 219 là đất ở và tính theo giá trị đất ở là đúng quy định.

[7.3.7] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ: Thửa đất số 212, hiện nay vợ chồng ông **B3**, bà **A** đang quản lý sử dụng có diện tích đo đạc theo hiện trạng là 417,1m², giá trị quyền sử dụng đất 203,1m² x 35.000.000 đồng/m² = 7.108.500.000 đồng; 51,7m² x 25.000.000 đồng/m² = 1.292.500.000 đồng và 162,3 m² đất vườn x 12.000.000 đồng/m² = 1.947.600.000 đồng và sử dụng diện tích 9,8m² đất san lấp thuộc quyền quản lý của địa phương. Thửa đất 217, hiện nay ông **B3** và bà **A** quản lý, sử dụng có diện tích đo đạc theo hiện trạng là 165m², giá trị quyền sử dụng đất là 165m² x 35.000.000 đồng/m² = 5.775.000.000 đồng và quản lý sử dụng diện tích 14,4m² san lấp thuộc quyền quản lý của địa phương. Như vậy, giá trị diện tích đất thửa 212, 217 là 16.123.600.000 đồng.

[7.3.8] Trên thửa 212, 217, vợ chồng ông **B3** có xây nhà và công trình phụ trên đất, ông **B3** và bà **A** không yêu cầu giải quyết đối với tài sản trên đất nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[7.4] Về công sức san lấp đất ao: Tại cấp sơ thẩm các đương sự không cung cấp được cụ thể việc san lấp, Tòa án cũng không xác minh thu thập giá trị công sức san lấp mà trích công sức quản lý di sản cho ông **H**, bà **D** 3.000.000.000 đồng tương ứng 120m² là quá cao so với công sức ông **H**, bà **D** được hưởng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, vợ chồng ông **H** không yêu cầu giải quyết về công sức nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết về công sức quản lý, tôn tạo di sản thừa kế của vợ chồng ông **H**, bà **D**. Tại cấp phúc thẩm, ông **B3** trình bày năm 1991, ông đã mua cát san lấp thửa 212 để xây nhà; đến năm 2000, ông đã san

lắp thửa 217 để xây nhà trọ nên ông yêu cầu tính công sức tôn tạo, quản lý di sản thừa kế tuy nhiên tại cấp sơ thẩm, vợ chồng ông B3 không yêu cầu tính công sức tôn tạo, quản lý di sản thừa kế đối với thửa 212, 217 nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết do không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm theo Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7.5] Đối với số tiền 172.000.000 đồng: Quá trình giải quyết vụ án, ông B3 trình bày thời điểm chia đất, gia đình ông gồm có 04 khẩu được chia đất gồm cụ B2, cụ T4, ông B3 và con gái ông B3. Tuy nhiên, ông B3 không xuất trình được tài liệu chứng minh. Tại cấp sơ thẩm, các đương sự đều thừa nhận số tiền 172.000.000 đồng là tiền bồi thường đất nông nghiệp của cụ B2, cụ T4 để lại; hiện ông B3 đang là người quản lý số tiền trên. Do đó, cần xác định số tiền 172.000.000 đồng bồi thường đất nông nghiệp là di sản thừa kế của cụ B2, cụ T4 để lại.

[8] Về chia di sản thừa kế: Tổng giá trị di sản thừa kế của cụ B2, cụ T4 đối với thửa 212, 217 là 16.123.600.000 đồng và số tiền 172.000.000 đồng là 16.295.600.000 đồng nên di sản thừa kế của cụ B2, cụ T4 mỗi người để lại là 8.147.800.000 đồng.

[8.1] Di sản thừa kế của cụ B2 là 8.147.800.000 đồng nên cần chia cho 06 kỷ phần là cụ T4, bà T5, ông H, bà H1, bà T, ông B3, mỗi kỷ phần thừa kế được hưởng là 1.357.966.667 đồng.

[8.2] Di sản thừa kế của cụ T4 là 8.147.800.000 đồng + 1.357.966.666 đồng = 9.505.766.667 đồng nên cần chia cho 05 kỷ phần là bà T5, ông H, bà H1, bà T, ông B3, mỗi kỷ phần thừa kế được hưởng là 1.901.153.333 đồng

[8.3] Như vậy, bà T5, ông H, bà H1, bà T, ông B3 mỗi người được hưởng là 3.259.120.000 đồng. Bà T5 chết năm 2023 sau thời điểm cụ B2, cụ T4 chết nên chồng và các con của bà T5 là ông Hoàng Văn P1, chị Hoàng Thị H3, anh Hoàng Văn H2, chị Hoàng Thị H4, chị Hoàng Thị T9 được hưởng kỷ phần thừa kế của bà T5 được hưởng của cụ B2 và cụ T4 là 3.259.120.000 đồng, mỗi người được hưởng là 651.824.000 đồng.

[8.4] Hiện nay, vợ chồng ông B3, bà A đã xây dựng nhà và tài sản trên thửa 212, 217 và ông B3 đề nghị Tòa án chia thừa kế bằng hiện vật. Quá trình giải quyết vụ án, ông H, bà H1, bà T, hàng thừa kế thứ nhất của bà T5 đồng ý giao cho vợ chồng ông B3, bà A quản lý, sử dụng số tiền 172.000.000 đồng là tiền bồi thường đất nông nghiệp của cụ B2, cụ T4 để lại, thửa 212, 217 cùng tài sản gắn liền với đất và không đề nghị thanh toán giá trị kỷ phần thừa kế nên ghi nhận sự tự nguyện trên, giao cho vợ chồng ông B3, bà A quản lý, sử dụng thửa 212, 217 và tài sản trên đất (có sơ đồ kèm theo) và số tiền 172.000.000 đồng.

[9] Về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông H, bà D và vợ chồng ông T2, bà D, vợ chồng ông S, bà T3: Ngày 14/9/2007 vợ chồng ông H chuyển nhượng cho vợ chồng ông S bà T3 thửa đất 219 có diện tích 150,1 m² trị giá 400.000.000 đồng, ông S đã thanh toán 380.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng cho đến khi có bia đồ sẽ giao nốt. Ngày 10/3/2009 vợ chồng ông H chuyển nhượng cho vợ chồng ông T2 bà D một

phần thửa đất 216 có kích thước chiều rộng 4,15m, chiều dài 16,5m, trị giá 325.000.000 đồng, ông **T2** đã thanh toán 315.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng đến khi có bìa đỏ sẽ giao nốt. Như vậy, thời hạn thực hiện hợp đồng được hai bên xác định cho đến khi thực hiện xong thủ tục cấp GCNQSDĐ nên đây là giao dịch đang được thực hiện. Về nội dung, hình thức hợp đồng phù hợp với quy định Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 là đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, tuy thời điểm các bên thực hiện việc chuyển nhượng, bị đơn ông **H**, bà **D** chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và Hợp đồng chuyển nhượng chưa được công chứng, chứng thực, không tuân thủ về hình thức theo khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, đến nay bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng nội dung thỏa thuận trong hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hai bên đã thỏa thuận rõ vị trí, kích thước, diện tích, giáp ranh của thửa đất, bên bán là vợ chồng ông **H**, bà **D** có quyền sử dụng, định đoạt thửa 216, 219 nên ông bà có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên bán đã giao đất, bên mua đã thực hiện trên 2/3 nghĩa vụ trả tiền và nhận đất, xây nhà ổn định, sinh sống trên đất từ khi mua đến nay, không có tranh chấp gì. Do đó, cần xác định 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông **H**, bà **D** cho vợ chồng ông **T2**, bà **D** và vợ chồng ông **S**, bà **T3** phát sinh hiệu lực theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông **T2**, bà **D**, vợ chồng ông **S**, bà **T3** công nhận hiệu lực 02 Hợp đồng chuyển nhượng trên là đúng quy định pháp luật.

[10] Ông **H** khai thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006, cụ **T4** đã cho ông **H** diện tích 93,2m² (một phần thuộc thửa 212), sau đó ông đã nhập diện tích 93,2m² vào thửa 216 và hiện vợ chồng ông **H** đang quản lý, sử dụng một phần thửa 216 có diện tích theo đo đạc hiện trạng là 350,4m² đất ở. Do ông **H** đã chuyển nhượng một phần diện tích thửa 216 cho vợ chồng ông **T2**, bà **D**, chuyển nhượng toàn bộ thửa 219 cho vợ chồng ông **S**, bà **T3** nên diện tích đất còn lại 350,4m² đất ở (bao gồm diện tích 93,2m² cụ **T4** đã cho ông **H**), ông **H** đề nghị Tòa án giao cho vợ chồng ông quản lý, sử dụng diện tích 350,4m² đất ở nên cần chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông **H**, giao cho ông **Trần Văn H** và bà **Trần Thị D** sử dụng diện tích 350,4m² đất ở trị giá 10.781.000.000 đồng và quyền sở hữu các tài sản, công trình trên thửa số 216, tờ bản đồ số 33, **V, khu B, phường L, thành phố Hải Phòng** ký hiệu là S2 (có sơ đồ kèm theo). Tạm giao phần diện tích 11,1m² đất dôi dư ký hiệu S2.1¹ (có sơ đồ kèm theo) cho ông **H**, bà **D** sử dụng. Khi Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đối với phần đất này, ông **H**, bà **D** phải có nghĩa vụ chấp hành.

[11] Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập thì thửa đất 212 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 498695 do **UBND thành phố H**, tỉnh Hải Dương cấp ngày 28/8/2007 đứng tên bà **Hoàng Thị T4** đứng tên đại diện. Như đã phân tích ở trên, thửa đất 212 là tài sản chung của cụ **B2**, cụ **T4**. Thời điểm cấp GCNQSDĐ cho cụ **T4** thì cụ **B2** đã chết. Mặc dù

hồ sơ cấp GCNQSDĐ không có văn bản xác nhận về hàng thừa kế của cụ B2 nhưng GCNQSDĐ cấp cho cụ T4 đứng tên là người đại diện, không phải cấp riêng cho chủ sử dụng đất là cụ T4 nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp ích của các đương sự khác. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H và các đương sự không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[12] Tòa cấp sơ thẩm đã xác định thừa đất 216, 219 là di sản thừa kế của cụ B2, cụ T4 để lại là vi phạm đánh giá, thu thập chứng cứ không khách quan, toàn diện và đầy đủ. Mặt khác, bà T5 là người được hưởng thừa kế theo pháp luật của cụ B2, cụ T4, bà T5 chết sau thời điểm hai cụ chết nên chồng và các con bà T5 được hưởng kỹ phần thừa kế của bà T5, tuy nhiên cấp sơ thẩm chỉ chia thừa kế cho các con của bà T5 là không đúng quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chồng bà T5. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa cấp sơ thẩm đã thẩm định diện tích đất và tài sản trên đất nhưng Quyết định thành lập Hội đồng định giá và biên bản định giá chỉ định giá giá trị của thừa đất 212, 216, 217, 219 mà không định giá giá trị tài sản trên đất là thiếu sót. Tuy nhiên những vi phạm, thiếu sót trên không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên cần rút kinh nghiệm đối với Tòa án cấp sơ thẩm trong việc xác minh, thu thập, đánh giá chứng cứ trong việc giải quyết vụ án.

[13] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Đ và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng, cần sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về chia di sản thừa kế và phần án phí dân sự sơ thẩm theo khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông H, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2, bà D và ông S, bà T3

[14] Về án phí dân sự sơ thẩm: Hàng thừa kế thứ nhất của bà T5, ông P1, ông H, ông B3, bà H1, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với kỹ phần thừa kế được hưởng. Vợ chồng ông H, bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận. Tuy nhiên, ông P1, ông H, ông B3, bà H1, bà T, bà D là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí dân sự sơ thẩm nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông bà. Bà T5 là người cao tuổi, được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và hàng thừa kế thứ nhất của bà T5 đã cho kỹ phần thừa kế được hưởng cho ông B3 (là người cao tuổi, được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm) nên hàng thừa kế của bà T5 là chị Hoàng Thị H3, anh Hoàng Văn H2, chị Hoàng Thị H4, chị Hoàng Thị T9 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho bà Trần Thị T3 do yêu cầu độc lập của bà T3 và ông Hoàng Văn S được chấp nhận.

[15] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn ông Trần Văn H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông **Trần Văn H**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị Đ** và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng

Căn cứ vào các điều 147, 157, 158, 165 và 166, khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 357, 468, 611, 612, 613, 649, 650, 651 và 660 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Trần Thị T** về phân chia di sản thừa kế:

1.1. Xác định di sản thừa kế của cụ **B2**, cụ **T4** để lại là:

- Thừa đất số 212, tờ bản đồ số 33, diện tích đo đạc theo hiện trạng là 417,1m², bao gồm 254,8m² đất ở và 162,3 m² đất vườn.
- Thừa đất 217 diện tích đo đạc theo hiện trạng là 165m² đất ở.
- Số tiền bồi thường đền bù đất nông nghiệp của cụ **B2**, cụ **T4** để lại là 172.000.000 đồng

1.2. Về phân chia di sản thừa kế:

- Giao cho ông **Trần Văn B3** và bà **Hoàng Thị Ngọc A** quản lý, sử dụng diện tích 417,1m² (trong đó có 254,8m² đất ở và 162,3m² đất vườn) có trị giá 10.348.600.000 đồng và quyền sở hữu các tài sản, công trình trên thửa số 212, tờ bản đồ số 33, **V, khu B, phường L, thành phố Hải Phòng** ký hiệu là S1 được giới hạn bởi các điểm A7, A8, A39, A40, A9, A10, A11, A22, A23, A7. Tạm giao phần diện tích 9,8m² đất dôi dư ký hiệu S1¹ được giới hạn bởi các điểm A3, A4, A5, A6, A8, A7, A3 cho ông **B3**, bà **A** sử dụng. Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đối với phần đất này, ông **B3**, bà **A** phải có nghĩa vụ chấp hành.

- Giao cho ông **Trần Văn B3** và bà **Hoàng Thị Ngọc A** quản lý, sử dụng diện tích 165m² đất ở có trị giá 5.775.000.000 đồng và quyền sở hữu các tài sản, công trình trên thửa số 217, tờ bản đồ số 33, **V, khu B, phường L, thành phố Hải Phòng** ký hiệu là S4 được giới hạn bởi các điểm A33, A34, A35, A36, A33. Tạm giao phần diện tích 14,4 m² đất dôi dư ký hiệu S4¹ được giới hạn bởi các điểm A33, A36, A31, A32, A33 cho ông **B3**, bà **A** sử dụng. Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đối với phần đất này, ông **B3**, bà **A** phải có nghĩa vụ chấp hành (có sơ đồ kèm theo).

- Giao cho ông **Trần Văn B3** số tiền 172.000.000 đồng (ông **B3** đang quản lý).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H:

2.1. Công nhận một phần thửa đất 216, diện tích đo đạc theo hiện trạng là 350,4m² đất ở tại thửa đất số 216, tờ bản đồ số 33 tại khu B, phường L, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông H, bà Đ.

2.2. Giao cho ông Trần Văn H và bà Trần Thị Đ sử dụng diện tích 350,4m² đất ở (bao gồm cả diện tích 93,2m² cụ T4 đã cho ông H), trị giá 10.781.000.000 đồng và quyền sở hữu các tài sản, công trình trên thửa số 216, tờ bản đồ số 33, V, khu B, phường L, thành phố Hải Phòng ký hiệu là S2 được giới hạn bởi các điểm A24, A25, A21, A23, A22, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A24. Tạm giao phần diện tích 11,1m² đất dôi dư ký hiệu S2¹ được giới hạn bởi các điểm A1, A2, A25, A24, A1 cho ông H, bà Đ sử dụng. Khi Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đối với phần đất này, ông H, bà Đ phải có nghĩa vụ chấp hành (có sơ đồ kèm theo).

Các đương sự được giao đất có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T2 và bà Phạm Thị D: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H, bà Trần Thị Đ và ông Nguyễn Văn T2, bà Phạm Thị D được lập ngày 10/3/2009 đối với diện tích 64,4m² đất ở trị giá 2.254.000.000 đồng và quyền sở hữu các tài sản, công trình trên thửa số 216, tờ bản đồ số 33, V, khu B, phường L, thành phố Hải Phòng ký hiệu là S3 được giới hạn bởi các điểm A25, A7, A23, A21, A25 là hợp pháp. Tạm giao phần diện tích 4,8m² đất dôi dư ký hiệu S3¹ được giới hạn bởi các điểm A3, A7, A25, A2, A3 cho ông T2, bà D sử dụng. Khi Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đối với phần đất này, ông T2, bà D phải có nghĩa vụ chấp hành (có sơ đồ kèm theo).

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hoàng Văn S, bà Trần Thị T3: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H, bà Trần Thị Đ và ông Hoàng Văn S, bà Trần Thị T3 được lập ngày 14/9/2007 đối với diện tích 150,9m² đất ở trị giá 6.337.800.000 đồng và quyền sở hữu các tài sản, công trình trên thửa số 219, tờ bản đồ số 33, V, khu B, phường L, thành phố Hải Phòng ký hiệu là S5 được giới hạn bởi các điểm A35, A36, A37, A38, A35 là hợp pháp. Tạm giao phần diện tích 32,3m² đất dôi dư ký hiệu S5¹ được giới hạn bởi các điểm A31, A36, A37, A38, A26, A27, A28, A29, A30, A31 cho bà Trần Thị T3 và hàng thừa kế thứ nhất của ông Hoàng Văn S là bà Trần Thị T3, cụ Nguyễn Thị Đ1, anh Hoàng Trung Đ2, anh Hoàng Tuấn A1 sử dụng. Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đối với phần đất này, ông S, bà T3 phải có nghĩa vụ chấp hành (có sơ đồ kèm theo).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông H, ông B3, bà H1, bà T, bà Đ2, ông P1, chị Hoàng Thị H3, anh Hoàng Văn H2, chị Hoàng Thị H4, chị Hoàng Thị Tuyết. Trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho bà Trần Thị T3 đã nộp theo Biên lai số 0003084 ngày 12/4/2024 tại Chi

cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Hải Phòng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông **Trần Văn H**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị Đ** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 thoả 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 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND khu vực 8 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 8 - Hải Phòng;
- Lưu: HCTP, hồ sơ vụ án.

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

Lưu Văn Tỉnh