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: 257/2026/DS-PT
Ngày: 10/9/2026
V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng là hợp đồng tặng cho tài sản vô hiệu; yêu cầu hủy GCNQSD đất, yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng/chuyển đổi QSD đất và công nhận QSD đất hợp pháp

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Vũ Thị Yến.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Trường và ông Nguyễn Quang Kiên.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thùy Linh - 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 Đỗ Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 191/2026/TLPT-DS ngày 06/8/2026 về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng là hợp đồng tặng cho tài sản vô hiệu; yêu cầu hủy GCNQSD đất, yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng/chuyển đổi QSD đất và công nhận QSD đất hợp pháp" do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2026/DS-ST ngày 30/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 294/2026/QĐXXPT-DS ngày 11/8/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 355/2026/QĐ-PT ngày 27/8/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn*:* Ông Phạm Tuấn N, sinh năm 1983; số CCCD: 030083013526.

Địa chỉ: Đ, thôn C, xã H, thành phố Hải Phòng.

2. Bị đơn*:* Văn phòng C1.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thúy Q- Trưởng Văn phòng C1; Địa chỉ: I T, đường L, phường L, thành phố Hải Phòng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Phạm Tuấn B, sinh năm 1961; địa chỉ: Đ, thôn C, xã H, thành phố Hải Phòng; số CCCD: 030061005725

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

+ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965; số CCCD: 030165019282; Địa chỉ: Đ, thôn C, xã H, thành phố Hải Phòng.

+ Ông Phạm Tuấn Đ, sinh năm 1983; số CCCD: 030083027903; ĐKTT: Căn 2517, Tòa S, Khu đô thị V, xã G, thành phố Hà Nội. Địa chỉ hiện ở: S106, phòng 2017, V, xã G, thành phố Hà Nội.

+ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1954;Địa chỉ: Xóm A, thôn N, xã H, thành phố Hải Phòng.

+ Cụ Nguyễn Thị Minh Q1, sinh năm 1948; số CCCD: 030148012410

Địa chỉ: Đ, thôn C, xã H, thành phố Hải Phòng.

+ Bà Phạm Thị D, sinh năm 1957; số CCCD: 030157001584;

Địa chỉ: 6 L, phường K, thành phố Hà Nội.

+ Bà Phạm Thị D1, sinh năm 1959; số CCCD: 030159000511

Địa chỉ: A phố chợ T, phường T, TP Hải Phòng.

+ Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1968; số CCCD: 030168005363.

Địa chỉ: Xóm A, thôn V, xã H, thành phố Hải Phòng.

+ Ông Phạm Tuấn P, sinh năm 1972; số CCCD: 030072001727.

Địa chỉ: 5 V, phường A, TP Hải Phòng.

+ Chị Phạm Thị N1, sinh năm 1990; số CCCD: 03019009101.

Địa chỉ: A H, phường L, thành phố Hải Phòng.

+ Ông Phạm Tuấn L1, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968, số CCCD: 030062008972; địa chỉ: Đ, thôn C, xã H, thành phố Hải Phòng.

+ Chủ tịch UBND xã H- Ông Nguyễn Anh T2.

Địa chỉ: Xã H, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D, bà D1, bà T1, chị N1, ông P, bà L, ông L1, bà H: Ông Phạm Tuấn B, sinh năm 1961; địa chỉ: Đ, thôn C, xã H, thành phố Hải Phòng; số CCCD: 030061005725

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Q1: Ông Phạm Tuấn N, sinh năm 1983; địa chỉ: Đ, thôn C, xã H, thành phố Hải Phòng; số CCCD: 030083013526.

5. Người làm chứng:

+ Bà Phạm Thị Đ1, sinh năm 1956; Địa chỉ: Thôn N, xã H, TP Hải Phòng.

+ Ông Trần Văn H1, sinh năm 1965;

+ Bà Hoàng Thị L2, sinh năm 1973;

Đều trú tại: Thôn C, xã H, TP Hải Phòng.

+ Ông Phạm Viết H2, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn C, xã H, thành phố Hải Phòng.

+ Cụ Nguyễn Thị C, sinh năm 1940; địa chỉ: Thôn C, xã H, thành phố Hải Phòng.

(Tại phiên tòa có mặt ông N, ông B, bà L; Các đương sự khác vắng mặt).

6.Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Tuấn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai, nguyên đơn là ông Phạm Tuấn N (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - cụ Nguyễn Thị Minh Q1) thống nhất trình bày: Năm 1993, hộ gia

đình cụ Phạm Tuấn N2 (là bố đẻ ông N) được Nhà nước giao đất nông nghiệp theo tiêu chuẩn gồm các thửa đất số 112/2 và thửa 96-101/40 (đều tờ bản đồ số 2CT), thửa 167-168/1 và thửa 146/10 (đều thuộc tờ bản đồ 1DC) tổng diện tích là 1731m2 tại xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương cũ (nay thuộc xã H, thành phố Hải Phòng). Tại thời điểm giao đất đó, hộ cụ N2 gồm 04 nhân khẩu được chia ruộng là cụ N2, ông Phạm Tuấn N, ông Phạm Tuấn Đ và ông Phạm Tuấn P. Các thửa đất trên được UBND huyện N, tỉnh Hải Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSD đất) ngày 01/10/1996 mang tên hộ gia đình ông N2.

Năm 2016, cụ N2 bị tai biến nặng, mất khả năng nhận thức và vận động cho đến khi chết. Tuy nhiên đến năm 2018, quyền sử dụng đất các thửa đất nông nghiệp gồm thửa 112/2, thửa 167-168/1 và thửa 146/10 tổng diện tích 1285 m2 của hộ cụ N2 đã bị chuyển nhượng sang cho ông Phạm Tuấn B dưới hình thức Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng là 883, quyển số 02.2018.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 (VPCC) Thành Đô chứng thực ngày 04/05/2018. Trên cơ sở hợp đồng này, ngày 21/05/2018 UBND huyện T đã cấp GCNQSD đất số CM 998560 cho ông Phạm Tuấn B với các thửa đất trên.

Ông N xác định hợp đồng tặng cho nêu trên là trái pháp luật, có yếu tố lừa dối, giả mạo, thiếu chủ thể ký kết hợp đồng vì tại thời điểm ký hợp đồng ngày 04/05/2018, ông N và ông Đ đang lao động tại Hàn Quốc, không có mặt tại Việt Nam và chưa từng ký tên hay đồng ý tặng cho đất; cụ N2 đang bị bệnh nặng nên không tỉnh táo, minh mẫn; ông Phạm Tuấn P là thành viên trong hộ cũng không tham gia ký kết. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Văn bản công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 04/05/2018 giữa bên tặng cho (cụ Phạm Tuấn N2, ông Phạm Tuấn N, ông Phạm Tuấn Đ) và bên nhận tặng cho (ông Phạm Tuấn B) vô hiệu.

- Tuyên hủy GCNQSDĐ số CM 998560 do UBND huyện T cũ cấp ngày 21/05/2018 đứng tên ông Phạm Tuấn B.

Ông N không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bác bỏ toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Phạm Tuấn B.

Đối với yêu cầu độc lập của ông B trong quá trình giải quyết đề nghị công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Tuấn N2 với vợ chồng ông Phạm Tuấn L1 và bà Nguyễn Thị H; công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng/chuyển đổi đất giữa vợ chồng ông L1 với vợ chồng ông B; công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của vợ chồng ông B đối với các thửa 112/2, thửa 167-168/1 và thửa 146/10, tổng diện tích 1285 m2 nêu trên; ông N không nhất trí, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

***Bị đơn Văn phòng C1 trình bày*:** Trưởng Văn phòng C1 hiện tại không trực tiếp chứng kiến việc soạn thảo và công chứng hợp đồng ngày 04/05/2018, do thời điểm đó Công chứng viên Nguyễn Thị T là người thực hiện công chứng hợp đồng này. Bị đơn nhất trí với các ý kiến giải trình của bà Nguyễn Thị T và đề nghị

Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, bị đơn tự nguyện không yêu cầu bà T bồi hoàn và không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Phạm Tuấn B (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D, bà D1, bà T1, chị N1) và bà Nguyễn Thị L thống nhất trình bày:

Về nguồn gốc các thửa đất nông nghiệp được Nhà nước giao theo tiêu chuẩn năm 1993 như ông N trình bày là đúng. Tuy nhiên, đến năm 1997 do hoàn cảnh khó khăn cũng như không có nhu cầu sử dụng, cụ N2 đã bán diện tích đất nông nghiệp tại các thửa 112/2, thửa 167-168/1 và thửa 146/10, tổng diện tích 1285 m2 cho vợ chồng ông Phạm Tuấn L1 với giá 4.000.000 đồng/sào, hai bên thỏa thuận miệng và cụ N2 đã giao GCNQSD đất bản gốc cho ông L1 giữ. Đến năm 1998, do có nhu cầu sử dụng, ông B đã mua lại từ vợ chồng ông L1 các thửa 146/10 và 112/2 với giá 4.000.000 đồng/sào, đồng thời đổi một thửa ruộng khác lấy thửa 167-168/1, việc giao dịch cũng bằng miệng. Gia đình ông B đã quản lý, canh tác ổn định từ năm 1998 đến nay. Năm 2018, để thuận tiện cho việc sang tên, ông B và ông L1 thống nhất nhờ công chứng viên Nguyễn Thị T đến tận nhà cụ N2 để lập hợp đồng tặng cho trực tiếp từ hộ cụ N2 sang ông B (bỏ qua bước sang tên cho ông L1). Như vậy tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho năm 2018, các thửa đất trên đã là của vợ chồng ông B, việc lập hợp đồng chỉ là hình thức hợp pháp hóa quyền sử dụng đất đó. Do nghĩ đơn giản nên vợ chồng ông không yêu cầu ông P ký hợp đồng nêu trên. Khi lập hợp đồng tại nhà ông N2, có mặt công chứng viên là bà Nguyễn Thị T, có mặt vợ chồng ông B, có mặt ông Đ hay không lâu ngày ông bà không nhớ, còn ông N đang lao động tại Hàn Quốc nên cũng đã nhờ ai đó ký. Tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho này, cụ N2 bị ngã gãy chân không đi lại được nên có nhờ công chứng viên đến nhà công chứng hợp đồng. Tuy nhiên, cụ N2 hoàn toàn minh mẫn không mắc bệnh gì đến thần kinh và nhận thức. Do đó, ông B, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cũng không yêu cầu Văn phòng công chứng, công chứng viên, UBND phải bồi thường gì cho vợ chồng ông.

Các thửa đất trên do vợ chồng ông quản lý sử dụng từ 1998 đến nay, trong đó thửa 167-168/1 hiện vợ chồng ông trồng cây ăn quả như nhãn, bưởi, hồng, mít,... Đối với các thửa đất 112/2 và 146/10, vợ chồng ông từ lâu không canh tác, những người xung quanh ở đấy cũng đồng loạt bỏ hoang nên giữa các ruộng tại khu vực đó hiện không còn bờ be. Vì vậy, hiện nay ông bà cũng không xác định được vị trí chính xác ranh giới của thửa đất nêu trên đến đâu để đo thẩm định. Ông bà cũng không có tài liệu gì thể hiện việc thôn xã dồn đổi quy hoạch lại ruộng giữa các nhà ở khu vực này. Vì vậy đề nghị Tòa án thẩm định, định giá dựa trên GCNQSD đất và tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đồng thời căn cứ vào GCNQSD đất để xác định diện tích đất tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Tuấn B có yêu cầu độc lập: Đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông

Phạm Tuấn N2 với vợ chồng ông Phạm Tuấn L1 và bà Nguyễn Thị H; công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng/chuyển đổi đất giữa vợ chồng ông L1 với vợ chồng ông B; công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của vợ chồng ông B đối với diện tích 1285 m^2 nêu trên.

***Bà Nguyễn Thị T (Công chứng viên) trình bày*:** Đầu tháng 5/2018, bà được gia đình cụ N2, ông B nhờ soạn thảo và công chứng hợp đồng tặng cho. Do cụ N2 bị đau chân không đi lại được, ngày 04/05/2018 bà đã mang hợp đồng soạn sẵn đến nhà cụ N2. Tại đây, cụ N2 và ông B đã ký hợp đồng trước mặt bà, riêng ông Đ và ông N không có mặt nên cụ N2 đề nghị để lại hợp đồng để các con đi làm về ký sau. Vài ngày sau, vợ ông B mang hợp đồng (đã có đủ chữ ký) đến văn phòng nộp lại, bà T hoàn thiện lời chứng, đóng dấu và trả kết quả. Thời điểm ký, cụ N2 hoàn toàn tỉnh táo. Bà T không biết việc ông N, ông Đ đang ở nước ngoài và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Bà không đề nghị giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Lời khai của ông Phạm Tuấn L1, bà Nguyễn Thị H thống nhất thể hiện: Năm 1997, vợ chồng ông có mua diện tích đất nông nghiệp của cụ N2, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, đã trả đủ tiền và nhận ruộng cùng GCNQSD đất bản gốc. Đến năm 1998, vợ chồng ông L1 bán lại thửa 146/10, 112/2 và đổi thửa 167-168 cho vợ chồng ông B như ông B đã trình bày. Năm 2018, do ông B có nhu cầu sang tên, ông bà và vợ chồng ông B, cụ N2 thống nhất hợp pháp hóa việc mua bán trước đây bằng cách làm thủ tục tặng cho trực tiếp từ hộ cụ N2 sang ông B. Vợ chồng ông L1 không có tranh chấp gì và không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nếu các giao dịch bị tuyên vô hiệu.

Ông Phạm Tuấn Đ trình bày: Tại thời điểm ký hợp đồng ngày 04 tháng 5 năm 2018 thì ông đang lao động tại Hàn Quốc, năm 2019 ông mới về Việt Nam. Ông không tranh chấp, không khởi kiện nội dung gì trong vụ án này. Ông không yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu chia đất hay chia thừa kế trong vụ án này. Trước đây, ông có nghe nói là bố mẹ ông đã bán đất nông nghiệp cho ông L1, còn bán cụ thể ruộng nào, số tiền bao nhiêu ông không rõ vì khi đó ông chưa thành niên, còn đi học, tiền bán đất bố mẹ sử dụng vào việc gì ông không rõ.

Ông Phạm Tuấn P trình bày: Nguồn gốc đất đang tranh chấp là do Nhà nước chia theo tiêu chuẩn cho hộ gia đình cụ N2 từ năm 1993, gồm 04 nhân khẩu được chia ruộng là ông N2, ông, ông N và ông Đ. Sau đó ông có nghe cụ N2 bảo là bán ruộng cho ông Phạm Tuấn L1 ở cùng xóm để lấy tiền trang trải chi tiêu chung cho gia đình và nuôi ông N, ông Đ ăn học. Khi đó tuy đã thành niên và không ở cùng bố mẹ nhưng ông cũng nhất trí việc bán ruộng. Sau đó ông được nghe vợ chồng ông Phạm Tuấn B kể lại việc đã mua lại ruộng đất nêu trên từ ông L1 khoảng năm 1997. Ông không chứng kiến việc lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập năm 2018, tuy nhiên nhất trí như vợ chồng ông B đã khai là việc lập hợp đồng này là chỉ nhằm hợp pháp hóa việc sang tên đất cho vợ chồng ông B, vì trước đó vợ chồng ông B đã mua đất này. Ông không yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu cũng không yêu cầu chia tài sản gì.

Chủ tịch UBND xã H, thành phố Hải Phòng ý kiến: GCNQSD đất số CM 998560 do UBND huyện T cũ cấp ngày 21/5/2018 đứng tên ông Phạm Tuấn B. Căn cứ cấp GCNQSD đất là dựa trên cơ sở Hợp đồng tặng cho QSD đất thửa số 112/2, 167-168/1, 146/10; tờ bản đồ số 2CT, 1DC ký ngày 04/5/2018, có lời chứng của công chứng viên. UBND các cấp không chứng kiến việc lập hợp đồng tặng cho QSD đất giữa các bên, cũng không tham gia chứng thực hợp đồng nêu trên. Đề nghị Tòa án xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2026/DS-ST ngày 30/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng căn cứ khoản 3 và 11 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 229, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 118, 119, 130, 131, 699, 700, 701, 705, 706, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 116, 117, 119, 122, 123, 129, 212, 401, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 4, 40, 41, 48, 52 Luật Công chứng năm 2014; Điều 73, 74, 75 Luật đất đai 1993; Điều 95, Điều 100, Điều 166, Điều 167, Điều 179 Luật Đất đai năm 2013; Áp dụng tinh thần của tiểu mục 2.3 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, tinh thần Án lệ số 15/2017/AL và Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Tuấn N:

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 04/05/2018 giữa bên tặng cho gồm ông Phạm Tuấn N2, anh Phạm Tuấn N, anh Phạm Tuấn Đ và bên nhận tặng cho là ông Phạm Tuấn B, do Văn phòng C1 chứng thực, số công chứng 883, quyển số 02.2018.TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của anh Phạm Tuấn N về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 998560 do UBND huyện T, tỉnh Hải Dương cũ cấp ngày 21/05/2018 đứng tên ông Phạm Tuấn B.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Tuấn B.

- Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1997 giữa ông Phạm Tuấn N2 (đại diện cho hộ gia đình) với vợ chồng ông Phạm Tuấn L1 và bà Nguyễn Thị H đối với các thửa đất số 112/2, 167-168/1 và 146/10 nêu trên.

- Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng và chuyển đổi quyền sử dụng đất vào năm 1998 giữa vợ chồng ông Phạm Tuấn L1, bà Nguyễn Thị H với vợ chồng ông Phạm Tuấn B, bà Nguyễn Thị L đối với các thửa đất số 112/2, 167-168/1 và 146/10 nêu trên.

- Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của vợ chồng ông Phạm Tuấn B và bà Nguyễn Thị L đối với các thửa đất số 112/2 (tờ bản đồ số 2CT), thửa 167-168/1 và thửa 146/10 (đều thuộc tờ bản đồ 1DC) tại thôn C, xã H, thành phố Hải Phòng (diện tích và vị trí các thửa đất được xác định cụ thể theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 998560 và trích lục bản đồ do cơ quan quản lý đất đai địa phương cung cấp).

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Phạm Tuấn N kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông cũng như không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Tuấn B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đối với việc ông B, bà L tự nguyện trả cho ông N giá trị 200m2 đất tại vị trí B (theo kết quả định giá 135.000đ/m2) và không yêu cầu thực hiện nghĩa vụ gì, ông nhất trí.

Ông B, bà L đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm tuy nhiên tự nguyện trả cho ông N giá trị 200m2 đất tại vị trí B (theo kết quả định giá 135.000đ/m2). Ông B không yêu cầu ông N thực hiện nghĩa vụ gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu quan điểm: Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi vị đại diện Viện kiểm sát phân tích các tình tiết của vụ án, các căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 308 BLTTDS, Nghị quyết 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, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận nội dung các đương sự thỏa thuận tại phiên toà, các nội dung khác giữ nguyên như bản án sơ thẩm. Về án phí, các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn N3 trong thời hạn luật định là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về áp dụng pháp luật: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được xác lập, thực hiện nhưng đến năm 2018 các bên mới hoàn thành thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Như vậy được xác định giao

dịch được thực hiện mà nội dung và hình thức phù hợp quy định của Bộ luật Dân sự 2015, nên cần áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết tranh chấp, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015

[1.3] Tại phiên tòa vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng đã có ủy quyền hoặc đề nghị vắng mặt nên xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1]. Về việc xem xét hiệu lực của các giao dịch chuyển nhượng QSD đất: Các đương sự đều thống nhất năm 1993, hộ gia đình cụ N2 gồm 04 khẩu là cụ N2, ông N3, ông Đ và ông P được giao đất nông nghiệp theo tiêu chuẩn trong đó có 03 thửa là thửa 112/2, thửa 167-168/1 và thửa 146/10 (thuộc các tờ bản đồ 2CT và 1DC) tổng diện tích 1285 m2. Ông Đ, ông P và một số người con khác của cụ N2 cũng như một số người dân sống lâu năm ở địa phương đều xác định thời điểm những năm 1997 cụ N2 không sinh sống tại địa phương mà lên Bắc Giang làm vùng kinh tế mới nên sau khi được giao đất một thời gian, do không có nhu cầu sử dụng đất nên cụ đã chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất nông nghiệp cho gia đình ông Phạm Tuấn L1. Các bên không lập văn bản, giấy tờ về việc mua bán nhưng đã thực hiện việc giao tài sản, trả tiền trên thực tế. Ông P xác định nhất trí với việc cụ N2 chuyển nhượng đất. Đối với ông N3 và ông Đ, khi cụ N2 chuyển nhượng, không có căn cứ thể hiện các ông nhất trí tuy nhiên cần xác định tại thời điểm đó (năm 1997), ông N3, ông Đ chưa thành niên nên cụ N2 đương nhiên là người đại diện theo pháp luật nên có quyền được thực hiện các giao dịch dân sự liên quan đến tài sản chung. Hơn nữa, theo những người con khác của cụ N2 xác định cụ thực hiện việc chuyển nhượng và sử dụng tiền có được để lo cho cuộc sống gia đình. Các bên chuyển nhượng dù vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức nhưng đã đảm bảo điều kiện về chủ thể, các bên đã thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng, do đó, căn cứ Điều 117, 129 Bộ luật Dân sự cần công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với các thửa 112/2, thửa 167-168/1 và thửa 146/10 (thuộc các tờ bản đồ 2CT và 1DC) tổng diện tích 1285 m2 giữa cụ N2 và gia đình ông Phạm Tuấn L1.

[2.2]. Đối với giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông L1, bà H với ông B, bà L, về chủ thể, như đã phân tích ở trên, giao dịch chuyển nhượng QSD đất từ cụ N2 sang ông L1 có hiệu lực nên phát sinh quyền của chủ sử dụng đất đối với ông L1, bà H, trong đó có quyền được chuyển nhượng, hoán đổi. Dù năm 1998, giữa ông L1, bà H và ông B, bà L chuyển nhượng QSD đất không thực hiện việc giao kết hợp đồng bằng văn bản, tuy nhiên các bên đã thực hiện việc trả tiền và bàn giao tài sản và trên thực tế không có tranh chấp, phù hợp với lời khai của những người làm chứng. Như vậy cần căn cứ Điều 117, 129 Bộ luật Dân sự, công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự này, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ

yêu cầu độc lập của ông B về việc công nhận hiệu lực các giao dịch dân sự trên là có cơ sở.

[2.3]. Đến năm 2018, do có nhu cầu được cấp GCNQSD đất, ông B, bà L đã thống nhất với ông L1, bà H về việc hợp pháp hóa việc chuyển nhượng bằng việc thiết lập Hợp đồng tặng cho ngày 04/05/2018 giữa cụ N2, ông N3, ông Đ với ông B. Như vậy, cần xác định Hợp đồng tặng cho trên là hợp đồng giả tạo, mục đích để các bên làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Hơn nữa, việc giao kết và công chứng Hợp đồng tặng cho này có những vi phạm liên quan đến chủ thể ký kết cũng như không đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 46 Luật Công chứng năm 2014. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N3 tuyên bố Hợp đồng tặng cho ngày 04/05/2018 giữa cụ N2, ông N3, ông Đ với ông B vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 123, 124 Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

[2.4]. Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu nên Tòa án không giải quyết là đảm bảo quyền tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.5]. Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 998560 do UBND huyện T cũ cấp ngày 21/05/2018 cho ông Phạm Tuấn B, HĐXX thấy rằng việc công nhận hiệu lực của các giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa cụ N2 với ông L1, bà H và giữa ông L1, bà H với ông B, bà L đã xác lập QSD đất của ông B, bà L đối với các thửa 112/2, thửa 167-168/1 và thửa 146/10 (thuộc các tờ bản đồ 2CT và 1DC). Do đó, dù việc UBND huyện T cũ căn cứ vào Hợp đồng tặng cho vô hiệu để làm thủ tục cấp GCNQSD đất cho ông B nhưng việc cấp giấy vẫn đúng về mặt chủ thể và đối tượng, không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của ai khác nên không cần thiết phải hủy GCNQSD đất như cấp sơ thẩm đã giải quyết là phù hợp quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.6]. Từ những phân tích trên, thấy rằng cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết yêu cầu của các đương sự là phù hợp, có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên toà, ông B, bà L tự nguyện trả cho ông N3 giá trị 200m2 đất tại khu vực B, theo kết quả định giá tài sản là 135.000đ/m2 x 200m2 = 27.000.000đ và không phải thực hiện nghĩa vụ gì, ông N3 đồng ý. Xét thấy việc thoả thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên cần ghi nhận, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Tuấn N. Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2026/DS-ST ngày 30/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng ; ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự theo nội dung nêu trên, giữ nguyên các nội dung khác.

[3] Về án phí: Về án phí dân sự phúc thẩm, do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phạm Tuấn N; sửa bản án Dân sự sơ thẩm số 50/2026/DS-ST ngày 30/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng.

Căn cứ vào khoản 3 và 11 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 118, 119, 130, 131, 699, 700, 701, 705, 706, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 116, 117, 119, 122, 123, 129, 212, 401, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 4, 40, 41, 48, 52 Luật Công chứng năm 2014; Điều 73, 74, 75 Luật đất đai 1993; Điều 95, Điều 100, Điều 166, Điều 167, Điều 179 Luật Đất đai năm 2013; xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Tuấn N:

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 04/05/2018 giữa bên tặng cho gồm ông Phạm Tuấn N2, anh Phạm Tuấn N, anh Phạm Tuấn Đ và bên nhận tặng cho là ông Phạm Tuấn B, do Văn phòng C1 chứng thực, số công chứng 883, quyển số 02.2018.TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của anh Phạm Tuấn N về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 998560 do UBND huyện T, tỉnh Hải Dương cũ cấp ngày 21/05/2018 đứng tên ông Phạm Tuấn B.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Tuấn B.

- Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1997 giữa ông Phạm Tuấn N2 (đại diện cho hộ gia đình) với vợ chồng ông Phạm Tuấn L1 và bà Nguyễn Thị H đối với các thửa đất số 112/2, 167-168/1 và 146/10 nêu trên.

- Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng và chuyển đổi quyền sử dụng đất vào năm 1998 giữa vợ chồng ông Phạm Tuấn L1, bà Nguyễn Thị H với vợ chồng ông Phạm Tuấn B, bà Nguyễn Thị L đối với các thửa đất số 112/2, 167-168/1 và 146/10 nêu trên.

- Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của vợ chồng ông Phạm Tuấn B và bà Nguyễn Thị L đối với các thửa đất số 112/2 (tờ bản đồ số 2CT), thửa 167-168/1 và thửa 146/10 (đều thuộc tờ bản đồ 1DC) tại thôn C, xã H, thành phố Hải Phòng (diện tích và vị trí các thửa đất được xác định cụ thể theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 998560 và trích lục bản đồ do cơ quan quản lý đất đai địa phương cung cấp).

3. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, cụ thể: ông B, bà L tự nguyện trả cho ông N giá trị 200m2 đất tại khu vực B, theo kết quả định giá tài sản là 135.000đ/m2 x 200m2 = 27.000.000đ (Hai mươi bảy triệu đồng) và không buộc ông N phải thực hiện nghĩa vụ gì.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành khoản tiền trên cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án 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 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí sơ thẩm: Anh Phạm Tuấn N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí anh N đã nộp theo Biên lai thu số 0002774 ngày 30/9/2025 tại Phòng THADS Khu vực 8- Hải Phòng, anh N đã thực hiện xong nghĩa vụ này. Văn phòng C1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ đã nộp theo Biên lai thu tiền số BLTU/26E 0000699 ngày 20/7/2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 10/9/2026).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- VKSND TP. Hải Phòng;
- TAND khu vực 8 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 8 - Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu HS; lưu Toà.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Vũ Thị Yến