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: 107/2026/DS-PT
Ngày 30-3-2026
V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, về thừa kế tài sản và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC 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: Bà Trần Thị Vân Thúy

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Bằng

Bà Bùi Thị Thuý Hà

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Ngọc Anh - 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 Vũ Thị Trang Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 338/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, về thừa kế tài sản, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh Phạm Việt H, sinh năm 1987; số CCCD: 030087025389; nơi cư trú: Thôn L, xã H, huyện B, tỉnh Hải Dương (nay là xã K, thành phố Hải Phòng); có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Phạm Văn M, sinh năm 1990; số CCCD: 090090010343; nơi cư trú: Thôn L, xã H, huyện B, tỉnh Hải Dương (nay là xã K, thành phố Hải Phòng); có mặt.

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

1. Cụ Đàm Thị S, sinh năm 1948; số CCCD: 030148008164; nơi cư trú: Thôn L, xã H, huyện B, tỉnh Hải Dương (nay là xã K, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

2. Ông Phạm Trung V, sinh năm 1952; số CCCD: 030052008616; nơi cư trú: Thôn L, xã H, huyện B, tỉnh Hải Dương (nay là xã K, thành phố Hải Phòng) – Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập; vắng mặt.

3. Ông Phạm Văn K, sinh năm 1969; số CCCD: 030164000991; nơi cư trú: Số D N, phường G, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn K: Bà Trần Thu H1, sinh năm 1964 là Luật sư Công ty L; địa chỉ liên hệ: Tầng B, số D đường T, phường H, Thành phố Hải Phòng; có mặt.

4. Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1958; số CCCD: 030058013851; nơi cư trú: Thôn L, xã H, huyện B, tỉnh Hải Dương (nay là xã K, thành phố Hải Phòng) - Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập; vắng mặt.

5. Bà Phạm Thị B, sinh năm 1962; số CCCD: 939162012462; nơi cư trú: Thôn L, xã H, huyện B, tỉnh Hải Dương (nay là xã K, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

6. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1966; số CCCD: 030164000991; nơi cư trú: Số D N, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là số D N, phường L, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

7. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1957; số CCCD: 030157009683; nơi cư trú: Thôn L, xã H, huyện B, tỉnh Hải Dương (nay là xã K, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trung V1, ông Phạm Văn Q, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị C: Ông Phạm Văn K, địa chỉ: Số D N, phường G, thành phố Hải Phòng; có mặt.

8. Anh Phạm Văn M1, sinh năm 1977; số CCCD: 0300770009290; nơi cư trú: Số C đại lộ H, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là số C đại lộ H, phường T, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

9. Chị Phạm Thị M2, sinh năm 1980; số CCCD: 030180013696; nơi cư trú: Thôn C, xã L, huyện B, tỉnh Hải Dương (nay là xã B, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

10. Chị Phạm Thị D, sinh năm 1982; số CCCD: 030182003190; nơi cư trú: Thôn L, xã H, huyện B, tỉnh Hải Dương (nay là xã K, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

11. Chị Phạm Thị H2, sinh năm 1982; nơi cư trú: Thôn L, xã H, huyện B, tỉnh Hải Dương (nay là xã K, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

12. Chị Phạm Thị H3, sinh năm 1983; nơi cư trú: Số F đường L, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là số F đường L, phường L, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

13. Chị Phạm Thị H4, sinh năm 1985; nơi cư trú: Số C Q, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là số C Q, phường L, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

14. Chị Trần Thị H5, sinh năm 1989; nơi cư trú: Thôn L, xã H, huyện B, tỉnh Hải Dương (nay là xã K, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

15. UBND xã K, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Hữu T1 - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã K, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn K, ông Phạm Trung V và ông Phạm Văn Q - Là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Phạm Trung V và ông

Phạm Văn Q có yêu cầu độc lập).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:***

- Nguyên đơn - anh Phạm Việt H trình bày: Vào khoảng tháng 08/2024, anh Phạm Văn H6 có thỏa thuận với anh Phạm Văn M về việc anh M chuyển nhượng một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 tại thôn L, xã H, huyện B, tỉnh Hải Dương (nay là thôn L, xã K, thành phố Hải Phòng) cho anh H6 với giá 2.500.000.000đ. Để đảm bảo việc ký kết và thực hiện hợp đồng, anh và anh M có ký với nhau 01 Hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2024 với nội dung: Anh M chuyển nhượng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 diện tích 261,8m^2 tại thôn L cho anh với giá 2.500.000.000đ và anh đặt cọc số tiền 1.275.000.000đ, hẹn trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày đặt cọc (hạn cuối là ngày 30/9/2024) hai bên sẽ đi công chứng làm thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì anh sẽ có trách nhiệm thanh toán nốt số tiền còn lại là 1.225.000.000đ. Nếu anh M không thực hiện đúng cam kết nêu trên và không đồng ý bán tài sản thì phải trả lại số tiền cọc đã nhận và bồi thường gấp đôi số tiền cọc đã nhận, tổng cộng là 3.825.000.000đ; nếu anh H6 không đồng ý mua thì sẽ mất số tiền đặt cọc. Việc các bên thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2024 là hoàn toàn tự nguyện và không bị ai ép buộc. Anh H6 đã giao đủ số tiền đặt cọc 1.275.000.000đ cho anh M.

Khi anh H6 và anh M tiến hành thực hiện hợp đồng đặt cọc và ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì xảy ra sự việc mâu thuẫn giữa anh M với ông Phạm Trung V và ông Phạm Văn Q là anh em với anh M và là người đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của anh M. Ông V, ông Q không giao GCNQSDĐ cho anh H6 để anh và anh M tiến hành thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Anh đã nhiều lần yêu cầu và đưa sự việc ra chính quyền địa phương để hòa giải cho các bên nhưng ông V, ông Q không đồng ý trả lại GCNQSDĐ cho anh M. Do đó, đến ngày 30/9/2024 là hạn cuối cùng của hợp đồng đặt cọc, anh và anh M không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng như thỏa thuận.

Anh H6 khởi kiện anh Phạm Văn M để tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2024 về việc chuyển nhượng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 tại thôn L, xã H, huyện B, tỉnh Hải Dương và yêu cầu ông V, ông Q và ông K phải trả lại GCNQSDĐ cho anh M để anh và anh M tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quan điểm của H6 anh đối với yêu cầu độc lập như sau: Thửa đất của anh M đã được bố mẹ đẻ anh M cho tặng là hợp pháp nên anh không đồng ý với những yêu cầu độc lập của ông V, ông Q về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2024 vô hiệu; hủy GCNQSDĐ số BI 930946 ngày 15/4/2013 mang tên anh M và chia thừa kế di sản của cụ Đỗ Thị H7 và cụ Phạm Văn H8 để lại là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 tại thôn L. Anh H6 đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Đỗ Thị H7 vì cụ H7 đã

chết trên 30 năm và đề nghị đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ H7.

- Bị đơn - anh Phạm Văn M trình bày: Năm 2013, anh được bố mẹ là cụ Phạm Văn H8 và cụ Đàm Thị S lập hợp đồng cho tặng riêng anh toàn bộ thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 có diện tích là 261,8m^2 tại thôn L và hiện thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ số BI 930946 ngày 15/4/2013 mang tên Phạm Văn M. Đến khoảng tháng 08/2024, do anh gặp khó khăn về kinh tế, nên anh có ý định muốn chuyển nhượng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 tại thôn L cho người khác. Anh có nói chuyện với anh H6 là hàng xóm và anh H6 có nguyện vọng muốn mua thửa đất nên hai bên đã tiến hành thỏa thuận để chuyển nhượng. Anh và anh H6 đã thống nhất, anh chuyển nhượng cho anh Phạm Việt H một phần diện tích đất ở (khoảng 165m^2 - 170m^2) của thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 tại thôn L cho anh H.

Để đảm bảo việc ký kết và thực hiện hợp đồng, anh và anh H có ký với nhau 01 Hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2024 với nội dung: Anh đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 diện tích 261,8m^2 tại thôn L cho anh H với giá 2.500.000.000đ; anh H đặt cọc số tiền 1.275.000.000đ và hẹn trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày đặt cọc (hạn cuối là ngày 30/9/2024) hai bên sẽ đi công chứng làm thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì anh H sẽ có trách nhiệm thanh toán nốt số tiền còn lại là 1.275.000.000đ. Nếu anh không thực hiện đúng cam kết nêu trên và không đồng ý bán tài sản thì phải trả lại số tiền cọc đã nhận và bồi thường gấp đôi số tiền cọc đã nhận, tổng cộng là 3.825.000.000đ; nếu anh H không đồng ý mua thì sẽ mất số tiền đặt cọc. Số tiền đặt cọc 1.275.000.000đ, anh xác nhận là đã nhận đủ của anh H (anh H giao làm nhiều lần). Trong hợp đồng đặt cọc có ghi anh chuyển nhượng toàn bộ diện tích 261,8m^2 của thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 chứ không phải là một phần là để thuận lợi cho việc đặt cọc và làm thủ tục chuyển nhượng sau này. Việc các bên thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2024 là hoàn toàn tự nguyện và không bị ai ép buộc. Chữ ký, dấu vân tay của anh và của mẹ anh Đàm Thị S trong mục Bên bán và Người làm chứng trong Hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2024 đúng là chữ ký và dấu vân tay của anh và mẹ anh. Đến nay, anh vẫn nhất trí với nội dung của Hợp đồng đặt cọc và không có ý kiến gì.

Về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc: Khi anh và anh H thỏa thuận chuyển nhượng và làm hợp đồng đặt cọc, anh có tổ chức họp gia đình và được sự đồng ý của các anh em cho phép anh chuyển nhượng một phần diện tích đất cho anh H. Tuy nhiên, sau này giữa anh, ông V, ông Q xảy ra mâu thuẫn, anh không đồng ý cho ông V, ông Q nhận tiền chuyển nhượng đất từ anh H và không đồng ý chuyển phần diện tích đất còn lại sang cho ông V, ông Q nên ông Q, ông V đã có không đưa lại cho anh GCNQSDĐ mang tên anh (do ông V, ông Q đang giữ) để anh và anh H tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh đã yêu cầu chính quyền địa phương hòa giải nhưng ông Q, ông V không đồng ý trả lại GCNQSDĐ cho anh. Do đó, đến ngày 30/9/2024 là hạn cuối cùng của hợp đồng đặt cọc, anh và anh H không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng như thỏa thuận.

Đến nay, anh H khởi kiện và yêu cầu anh tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết, quan điểm của anh cũng nhất trí tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với anh H. Tuy nhiên, do GCNQSDĐ mang tên anh do các anh trai của anh là ông V, ông Q và ông K nắm giữ nên không thể làm thủ tục tách, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H theo thủ tục hành chính. Anh cũng đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết cho anh và anh H tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất theo hợp đồng đặt cọc đã ký nhằm hoàn tất việc chuyển nhượng thửa đất theo quy định của pháp luật và đảm bảo quyền lợi cho anh cũng như anh H

Đối với yêu cầu độc lập của ông V, ông Q: Anh không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông V, ông Q về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2024 vô hiệu, yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BI 930946 ngày 15/4/2013 mang tên anh và chia thừa kế di sản của cụ Đỗ Thị H7 và cụ Phạm Văn H8 để lại là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 tại thôn L. Lý do anh không đồng ý là vì: Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 tại thôn L được các cụ tách cho bố anh là cụ Phạm Văn H8 từ lâu. Trước khi bố anh kết hôn với mẹ anh là cụ Đàm Thị S, bố anh có kết hôn với cụ Đỗ Thị H7 và sinh được 06 người con là ông Phạm Trung V; ông Phạm Văn M3 (đã chết năm 2002); ông Phạm Văn Q; bà Phạm Thị B; bà Phạm Thị T và ông Phạm Văn K. Cụ H7 chết năm 1980. Đến năm 1981, bố anh kết hôn với mẹ anh là cụ S và sinh được thêm 04 người con là chị Phạm Thị H2; chị Phạm Thị H3; chị Phạm Thị H4 và anh - Phạm Văn M. Quá trình chung sống, bố mẹ anh chung sống với nhau tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 tại thôn L và đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ toàn bộ diện tích 261,8m^2 đất số V346823 ngày 10/4/2003 mang tên cụ H8, cụ S. Đến ngày 27/02/2013, bố mẹ anh đã làm Hợp đồng để tặng cho anh toàn bộ thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 nêu trên. Việc cho tặng đã được lập thành hợp đồng được công chứng, chứng thực và được thẩm tra nguồn gốc. Đến ngày 15/4/2013, anh đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số BI 930946. Như vậy, căn cứ theo Giấy tờ thì thửa đất là tài sản của bố mẹ anh là cụ H8 và cụ S chứ không liên quan gì đến cụ Đỗ Thị H7 nên đây là tài sản riêng của anh được cụ H8, cụ S cho tặng. Đến nay, ông V, ông Q có yêu cầu độc lập đề nghị hủy GCNQSDĐ mang tên anh là không có căn cứ. Do đây là tài sản riêng của anh nên anh cũng không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông V, ông Q về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2024 vô hiệu và chia thừa kế di sản của cụ Đỗ Thị H7 và cụ Phạm Văn H8 để lại là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 tại thôn L. Anh cũng đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Đỗ Thị H7 vì cụ H7 đã chết trên 30 năm và đề nghị đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ H7.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - ông Phạm Trung V trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh H về việc anh H và anh M tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2024 để chuyển nhượng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08, diện tích 261,8m^2 tại thôn L, xã H, huyện B, tỉnh Hải Dương cho anh H và không đồng ý trả lại GCNQSDĐ cho anh M vì thửa đất anh M chuyển nhượng cho anh H là tài sản do bố mẹ đẻ ông để lại nên các ông không đồng ý cho anh M bán, chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho anh H.

Ông xác định thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 tại thôn L là tài sản của cụ Đỗ Thị H7 và cụ Phạm Văn H8 để lại, chưa được phân chia. Năm 2013, cụ H8 và cụ S làm thủ tục tặng cho toàn bộ diện tích của thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 cho anh M là không đúng, ảnh hưởng quyền lợi của những người thừa kế trong đó có anh chị em ông nên anh M không có quyền bán, chuyển nhượng cho anh H. Ông và ông Q có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa anh Phạm Việt H và anh Phạm Văn M ngày 10/8/2024 vô hiệu; hủy GCNQSDĐ cấp cho anh M ngày 15/04/2013 và chia di sản thừa kế của cụ Đỗ Thị H7 để lại là quyền sử dụng đất và di sản của cụ Phạm Văn H8 để lại là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đều tại thửa đất số 41, tờ bàn đồ số 08 tại thôn L cho những người thừa kế của cụ H7, cụ S theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp chia thừa kế của cụ H8 và cụ H7, ông đề nghị Tòa án chia diện tích đất mà ông và anh chị em là ông Q, ông K, bà B, bà T, vợ và các con của ông M3 (đã chết) được hưởng về một phía của thửa đất và để ông Phạm Văn K đại diện đứng tên toàn bộ phần diện tích nhà, đất mà các anh chị em ông được chia.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - ông Phạm Văn Q trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh H, không đồng ý trả lại GCNQSDĐ cho anh M và có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa anh Phạm Việt H và anh Phạm Văn M ngày 10/8/2024 là vô hiệu; hủy GCNQSDĐ cấp cho anh M ngày 15/04/2013 và chia di sản thừa kế của cụ Đỗ Thị H7 và cụ Phạm Văn H8 để lại theo quy định của pháp luật cho những người thừa kế. Trong trường hợp chia thừa kế của cụ H8 và cụ H7, ông đề nghị Tòa án chia diện tích đất mà ông và anh chị em là ông V, ông K, bà B, bà T, vợ và các con của ông M3 (đã chết) được hưởng về một phía của thửa đất và để ông Phạm Văn K đứng tên toàn bộ phần diện tích nhà, đất mà các anh chị em ông được chia.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - ông Phạm Trung K1 trình bày: Ông cũng có quan điểm giống với quan điểm của ông V, ông Q.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - cụ Đàm Thị S trình bày: Cụ là mẹ đẻ của anh Phạm Văn M. Cụ kết hôn với cụ Phạm Văn Hệ T2 năm 1981 và có với cụ H8 04 người con chung là chị Phạm Thị H2; chị Phạm Thị H3; chị Phạm Thị H4 và anh Phạm Văn M. Trước khi kết hôn với cụ, cụ H8 kết hôn với cụ Đỗ Thị H7 (đã chết năm 1980) và sinh được 06 người con là ông Phạm Trung V, ông Phạm Văn M3 (đã chết); ông Phạm Văn Q, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị T và ông Phạm Văn K.

Trong quá trình chung sống, cụ S và cụ H8 có khối tài sản chung là nhà đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 diện tích 261,8m^2 tại thôn L, xã H, huyện B, Hải Dương (nay là thôn L, xã K, thành phố Hải Phòng) và đã được cấp GCNQSDĐ số V346823 ngày 10/4/2003. Nguồn gốc thửa đất là do ông cha của cụ H8 để lại cho cụ H8. Cụ và cụ H8 cùng các con chung sống ổn định trên thửa đất nêu trên đến tháng 02/2013 thì cụ và cụ H8 đã làm hợp đồng tặng cho con trai út là anh Phạm Văn M toàn bộ diện tích đất 261,8m^2 tại thửa đất nêu trên theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/02/2013. Thửa đất đã được làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên cho anh Phạm Văn M tại cơ quan có thẩm quyền và anh M đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất theo quy định của pháp luật.

Khi cụ S và cụ H8 cho tặng anh M thửa đất nêu trên, các con của cụ H8 với cụ H7 và các con của cụ S với cụ H8 không ai có ý kiến hay tranh chấp gì về việc cho tặng quyền sử dụng đất. Đến nay, cụ S vẫn giữ nguyên ý kiến về việc cho tặng anh M thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 nêu trên.

Vào khoảng tháng 08/2024, do anh M chơi bời, nợ tiền nên phải bán đất cho anh H để trả nợ. Gia đình cụ có tổ chức họp gia đình 02 lần để bàn bạc về việc bán đất, thành phần họp gồm cụ, anh M, vợ chồng anh H, vợ chồng ông Phạm Trung V, bà Phạm Thị C là vợ ông Phạm Văn M3, vợ chồng ông Phạm Văn Q, bà Phạm Thị B. Tại các cuộc họp, mọi người đều thống nhất đồng ý cho anh M bán một phần diện tích đất khoảng 60-70m^2 của thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 cho anh Phạm Việt H với giá là 800.000.000đ. Anh H có trách nhiệm giao cho anh M 500.000.000đ để đi trả nợ trước, số tiền còn lại 300.000.000đ đưa lại cho ông V, ông Q giữ. Khoảng 03 ngày sau cuộc họp, khi anh H và anh M đi làm thủ tục chuyển nhượng thì xảy ra việc ông V, ông Q yêu cầu phải chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại sang tên cho ông V, ông Q nhưng anh M không đồng ý nên các bên xảy ra mâu thuẫn. Ông V, ông Q không đồng ý cho anh M chuyển nhượng đất cho anh H nên đã không bàn giao GCNQSDĐ cho anh M để đi làm thủ tục chuyển nhượng.

Nguyên nhân của việc ông V, ông Q quản lý GCNQSDĐ của anh M là do trước đây do anh M chơi bời. Cụ đã giữ GCNQSDĐ của anh M và gửi con gái lớn là chị Phạm Thị H2 giữ hộ một thời gian. Sau đó, chị Phạm Thị H2 lại đưa cho chị Phạm Thị T quản lý. Sau đó, anh M đòi chị T nhưng chị T không trả, anh M lên xã báo mất nên các ông V, ông Q gọi điện bảo chị T mang GCNQSDĐ về đưa lên xã để chứng minh việc GCNQSDĐ không bị mất và ông Q quản lý từ thời gian đó cho đến nay. Việc ông Q quản lý GCNQSDĐ của anh M là do bà T đưa cho ông Q chứ không phải là anh M cầm cắm.

Một thời gian sau, do anh M cần gấp tiền để trả nợ nên có thỏa thuận với anh H chuyển nhượng tiếp một phần diện tích đất cho anh H nên hai bên có lập Hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2024. Cụ xác định nội dung thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng đặt cọc là đúng như anh M, anh H thỏa thuận; chữ ký và dấu tay điểm chi của cụ ở mục Người làm chứng (Bên C) đúng là chữ ký và dấu vân tay của cụ, việc hai bên thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện. Đến nay, cụ xác định việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2024 là đúng. Cụ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Cụ xác định thửa đất là tài sản của cụ và cụ H8 và các cụ đã nhất trí cho tặng anh Phạm Văn M toàn bộ diện tích của thửa đất nên không nhất trí đối với yêu cầu độc lập của ông V, ông Q.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị T trình bày: Bà B và bà T có cùng quan điểm với ông V, ông Q và ông K.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Phạm Thị C trình bày: Bà là vợ của ông Phạm Văn M3 và là con dâu của cụ H8, cụ H7. Ông Phạm Văn M3 chết ngày 24/7/2002 dương lịch. Trong quá trình chung sống, bà và ông M3 sinh được 03 người con là chị Phạm Thị D; anh Phạm Văn M1 và chị Phạm Thị M2. Quan điểm của bà đồng ý với quan điểm của ông V, ông Q, ông K, bà B, bà T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Phạm Thị D, anh Phạm Văn M1 và chị Phạm Thị M2 trình bày: Chị D, anh M1, chị M2 là con của bà C và ông Phạm Văn M3 có quan điểm giống với quan điểm của bà Phạm Thị C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Phạm Thị H2, chị Phạm Thị H3, chị Phạm Thị H4 trình bày: Các chị là con đẻ của cụ Phạm Văn H8 và cụ Đàm Thị S. Các chị xác định thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 tại thôn L trước đây là tài sản của bố mẹ các chị là cụ H8 và cụ S theo GCNQSDĐ do UBND huyện B cấp năm 2003. Đến năm 2013, cụ H8 và cụ S làm thủ tục tặng cho em trai là anh Phạm Văn M toàn bộ diện tích đất, mọi thủ tục giấy tờ đều được công chứng, chứng thực và anh M đã được cấp GCNQSDĐ mang tên Phạm Văn M. Đến nay, các chị đều đã đi lấy chồng và có cuộc sống riêng nên việc tranh chấp giữa anh M và anh H các chị không có ý kiến gì và đề nghị hai bên giải quyết theo quy định. Đối với yêu cầu độc lập về việc chia di sản thừa kế của cụ H8, cụ H7, trong trường hợp có căn cứ xác định nhà, đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 là di sản của cụ H8 và phân chia, các chị xác định vẫn nhận phần di sản được hưởng và tự nguyện chuyển phần di sản thừa kế mà các chị được hưởng cho cụ Đàm Thị S được hưởng. Đối với các yêu cầu độc lập khác của ông V, ông Q, các chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Trần Thị H5 trình bày: Chị là vợ của anh Phạm Việt H. Số tiền 1.275.000.000đ anh H sử dụng đưa cho anh Phạm Văn M để đặt cọc mua thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 tại thôn L là tài sản chung của chị và anh H nên chị cũng có quyền lợi liên quan đến vụ án. Quan điểm của chị về việc giải quyết vụ án cũng như quan điểm của chồng chị là anh Phạm Việt H.

- Ý kiến của UBND xã K, thành phố Hải Phòng: Đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BI 930946 mang tên anh Phạm Văn M ngày 15/4/2013, đây là giấy cấp phát sinh từ giao dịch cho tặng quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Văn H8, cụ Đàm Thị S với anh Phạm Văn M nên UBND xã đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 hiện có diện tích 250,6m^2, diện tích giảm 17,1m^2 ở phía giáp đường là do trong quá trình sử dụng, người sử dụng đất đã hiến đất để mở rộng đường liên xã và diện tích tăng 5,6m^2 ở phía sau là do sai số đo đạc, tính toán diện tích. Hiện thửa đất không xảy ra tranh chấp mốc giới với các hộ giáp ranh.

- Xác minh tại UBND xã H cung cấp: Căn cứ theo Sổ mục kê ruộng đất xã H và bản đồ 299 đo đạc năm 1986 thì thửa đất đang tranh chấp được thể hiện là Thửa đất số 107, tờ bản đồ số 10 có diện tích là 204m^2 là đất T (thổ cư) mang tên cụ Phạm Văn H8. Căn cứ theo Bản đồ đo đạc năm 2001 và Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất đo ngày 17/9/2001 thì thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 có diện tích 261,8m^2 mang tên cụ Phạm Văn H8, diện tích tăng là do chỉnh lý đo đạc lại diện tích. Theo Sổ cấp GCNQSDĐ tại số thứ tự 1262, thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 được cấp GCNQSDĐ đứng tên cụ Phạm Văn H8 và cụ Đàm Thị S với diện tích đất 261,8m^2 theo Quyết định số 147 ngày 10/4/2003 ngày UBND huyện B. Đến ngày 27/02/2013, cụ Phạm Văn H8 và cụ Đàm Thị S đã làm thủ tục

cho tặng anh Phạm Văn M toàn bộ thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 và hiện thửa đất nêu trên đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số BI 930946 mang tên anh Phạm Văn M ngày 15/4/2013.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 30/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 12 - Hải Phòng đã quyết định:*

Căn cứ vào: Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 130, Điều 131, Điều 164, Điều 328, Điều 357, Điều 468, Điều 611, Điều 612, Điều 613, Điều 623, Điều 236, Điều 649, Điều 651, Điều 652, Điều 655, Điều 660 Bộ luật Dân sự; khoản 2, khoản 3, khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm e khoản 1 Điều 217; Điều 218; khoản 2 Điều 227, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959; Điều 66 Luật Hôn nhân và gia đình 2013; Điều 188 Luật đất đai năm 2013 (nay là Điều 45 Luật đất đai năm 2024); Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/6/2000 của Quốc hội; điểm 2.2 mục 2 phần 1 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và án lệ số 26/2018/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2018; 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 yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Việt H.

- Công nhận sự tự thỏa thuận của anh Phạm Việt H và anh Phạm Văn M về việc tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 tại thôn L, xã K, thành phố Hải Phòng theo Hợp đồng đặt cọc giữa anh Phạm Việt H và anh Phạm Văn M ngày 10/8/2024.

- Buộc ông Phạm Trung V, ông Phạm Văn Q, ông Phạm Văn K phải trả lại cho anh Phạm Văn M bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 930946 do UBND huyện B, tỉnh Hải Dương cấp ngày 15/4/2013 mang tên anh Phạm Văn M.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Trung V và ông Phạm Văn Q.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Trung V và ông Phạm Văn Q về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa anh Phạm Việt H và anh Phạm Văn M ngày 10/8/2024 vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 930946 ngày 15/4/2013.

- Áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Trung V và ông Phạm Văn Q về việc chia thừa kế tài sản của cụ Đỗ Thị H7 để lại. Hậu quả của việc đình chỉ: Đương sự không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự.

Phần di sản của cụ Đỗ Thị H7 là 125,3m^2 đất tại thửa đất số 41 tờ bản đồ số 08 - địa chỉ thôn L, xã K, thành phố Hải Phòng thuộc về anh Phạm Văn M quản lý, sử dụng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Trung V và ông Phạm Văn Q về việc chia di sản thừa kế của cụ Phạm Văn H8:

+ Xác định di sản của cụ Phạm Văn H8 để lại cần phân chia là 1/2 khối tài sản xây dựng trên thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 tại thôn L gồm: 01 căn nhà 1,5 tầng diện tích 39,3m^2 trị giá 21.615.000đ; 01 nhà cấp 4 02 tầng diện tích 18,9m^2 trị giá 32.130.000đ; 01 cổng sắt trị giá 200.000đ; 02 trụ cổng trị giá 900.000đ; 02 bể nước trị giá 1.300.000đ; Sân trạt bê tông diện tích 63,4m^2 trị giá 5.706.000đ; 01 đoạn tường hoa dài 8,8m trị giá 968.000đ; 01 đoạn tường bao dài 3,5m trị giá 280.000đ và 01 cây mít trị giá 650.000đ; Tổng 1/2 giá trị khối tài sản nêu trên là 31.874.500đ.

+ Xác định những người thừa kế của cụ Phạm Văn H8 bao gồm: Cụ Đàm Thị S, ông Phạm Trung V, ông Phạm Văn Q, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị T, ông Phạm Văn K, chị Phạm Thị H2, chị Phạm Thị H3, chị Phạm Thị H4 và anh Phạm Văn M và những người thừa kế thế vị của ông Phạm Văn M3 là anh Phạm Văn M1, chị Phạm Thị M2, chị Phạm Thị Diệu .

+ Về công sức: Xác định trị giá phần công sức duy trì, tôn tạo tài sản của anh Phạm Văn M, cụ Đàm Thị S bằng 1 kỷ phần có trị giá là 2.897.000đ; Trị giá di sản còn lại cần phân chia là: 31.874.500đ - 2.897.000đ = 28.976.818đ.

+ Phân chia di sản theo kỷ phần: Một kỷ phần thừa kế mà một người thừa kế được hưởng là: 2.634.256đ.

+ Phân chia trên thực tế: Giao cho anh Phạm Văn M được quyền sở hữu toàn bộ 1/2 khối tài sản của cụ Phạm Văn H8 xây dựng trên thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 tại thôn L gồm: 01 căn nhà 1,5 tầng diện tích 39,3m^2; 01 nhà cấp 4 02 tầng diện tích 18,9m^2; 01 cổng sắt; 02 trụ cổng; 02 bể nước; Sân trạt bê tông diện tích 63,4m^2; 01 đoạn tường hoa dài 8,8m; 01 đoạn tường bao dài 3,5m và 01 cây mít.

+ Về thanh toán chênh lệch tài sản:

Anh Phạm Văn M phải thanh toán trả cho ông Phạm Văn K 06 kỷ phần (gồm kỷ phần của ông Phạm Trung V, ông Phạm Văn Q, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị T, ông Phạm Văn K và của ông Phạm Văn M3 do anh Phạm Văn M1, chị Phạm Thị M2, chị Phạm Thị D thừa kế thế vị) số tiền là 15.805.537đ.

Anh Phạm Văn M phải thanh toán trả cho cụ Đàm Thị S 04 kỷ phần (gồm kỷ phần của cụ Đàm Thị S, chị Phạm Thị H2, chị Phạm Thị H3, chị Phạm Thị H4) số tiền là 10.537.025đ.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án khoản tiền phải trả mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền phải trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng

cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Phạm Văn K, ông Phạm Trung V và ông Phạm Văn Q kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

** Tại phiên toà phúc thẩm:*

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn K đồng thời là đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và thống nhất với quan điểm của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông K, trình bày như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn K, ông Phạm Trung V và ông Phạm Văn Q, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-PT ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Hải Phòng theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Việt H, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Trung V, ông Phạm Văn Q; tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/02/2013 giữa cụ H8, cụ S với anh M vô hiệu; tuyên Hợp đồng đặt cọc giữa anh Phạm Việt H và anh Phạm Văn M ngày 10/8/2024 vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số BI 930946 do UBND huyện B, tỉnh Hải Dương cấp ngày 15/4/2013 mang tên anh Phạm Văn M;

Đề nghị xác định di sản thừa kế cụ H7 để lại là quyền sử dụng đất 125,3m^2; di sản thừa kế cụ H8 để lại là quyền sử dụng 125,3m^2 đất và ½ giá trị 02 căn nhà và vật kiến trúc khác trên đất (31.847.500 đồng) tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 thôn L, xã K, thành phố Hải Phòng.

Phân chia di sản như sau: Giao 125,3m^2 đất tại thửa số 41, tờ bản đồ số 08 thôn L, xã K, thành phố Hải Phòng là di sản thừa kế đã hết thời hiệu khởi kiện của cụ H7 các thừa kế của cụ là các ông bà: Ông Phạm Trung V, ông Phạm Văn M3, ông Phạm Văn Q, bà Phạm Thị B1, bà Phạm Thị T, ông Phạm Văn K; Bà Phạm Thị C, anh Phạm Văn M1, chị Phạm Thị M2, chị Phạm Thị D (là vợ và các con của ông Phạm Văn M3); Cụ Đàm Thị S, bà Phạm Thị H2, bà Phạm Thị H3, bà Phạm Thị H4, ông Phạm Văn M (là vợ và các con của cụ H8 với cụ S) được quản lý, sử dụng.

Rút yêu cầu không đề nghị phân chia di sản thừa kế của cụ H8 là ½ giá trị tài sản là căn nhà trên đất (31.847.500 đồng), đồng ý giao ½ giá trị căn nhà cho cụ S và anh M để thanh toán vào phần công sức quản lý trông coi khối di sản.

- Nguyên đơn – anh Phạm Việt H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 30/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 12 - Hải Phòng. Đề nghị Toà án công nhận giao dịch đặt cọc chuyển nhượng 170m^2 đất vị trí giáp đất giữa anh H và anh M, số tiền anh đã đặt cọc cho anh M tổng cộng là 1.275.000.000 đồng. Trường hợp Toà án giải quyết, anh M được quyền sử dụng diện tích đất tương đương bao nhiêu mét vuông thì yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, trường hợp được quyền sử dụng ít hơn 170m^2 đất, anh không yêu cầu giải quyết về số tiền đã đặt cọc mà việc tiến hành thủ tục hai bên tự giải quyết. Đến nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm đó và không đồng ý với yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và chia thừa kế

của phía những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, trường hợp giải quyết về thừa kế tài sản thì đề nghị áp dụng thời hiệu về thừa kế đối với di sản của cụ Phạm Văn H8. Trường hợp tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu anh không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Bị đơn - anh Phạm Văn M đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 30/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 12 - Hải Phòng của Toà án nhân dân khu vực 12 – Hải Phòng và trình bày, nguyên đơn và bị đơn ban đầu có thoả thuận với nhau về việc anh M4 bán cho anh H 100m^2 đất sau đó thoả thuận bán thêm 70m^2 nữa, cộng là 170m^2 đất vị trí giáp với phần nhà anh H để anh H hợp nhất với thửa đất của mình nhưng trong giấy đặt cọc ghi là chuyển nhượng diện tích 261.8m^2 thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 thôn L, xã K, thành phố Hải Phòng là để khớp thông tin theo GCNQSDĐ đã cấp chứ không phải chuyển nhượng cả thửa đất. Trường hợp Toà án tuyên bố anh được quyền sử dụng diện tích đất lớn hơn 170m^2 đất anh vẫn đồng ý bán cho anh H 170m^2; trường hợp được quyền sử dụng đất ít hơn 170m^2 đất thì được bao nhiêu đất anh chuyển nhượng cho anh H tương đương quyền sử dụng của anh và không yêu cầu xem xét giải quyết về số tiền đã giao nhận, hai bên tự giải quyết với nhau. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và chia thừa kế của phía những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, trường hợp giải quyết về chia thừa kế tài sản thì đề nghị áp dụng thời hiệu về thừa kế đối với di sản của cụ Đỗ Thị H7 do cụ H7 đã chết hơn 30 năm. Trường hợp tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu anh không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu quan điểm như sau:*

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã chấp hành đúng các quy định trong quá trình tiến hành tố tụng; các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Trung V, Phạm Văn K, Phạm Văn Q, sửa Bản án sơ thẩm số số 25/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Hải Phòng theo hướng: Xác định 107,4m^2 thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 8 tại thôn L, xã H, huyện B, tỉnh Hải Dương (nay là thôn L, xã K, thành phố Hải Phòng) thuộc về các thừa kế của cụ Đỗ Thị H7 gồm: ông Phạm Trung V, Phạm Văn Q, Phạm Thị B, Phạm Thị T và Phạm Văn K và các thừa kế thế vị của ông Phạm Văn M3 là các anh chị: Phạm Văn M1, Phạm Thị M2, Phạm Thị Diệu do ông Phạm Văn K là người đại diện nhận thay; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Phạm Văn M. Giao cho ông M được quản lý, sử dụng 143,2m^2 đất.

Ghi nhận sự thoả thuận giữa anh H và anh M cùng thống nhất tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng 143,2m^2 thuộc quyền quản lý, sử dụng đất của anh M theo quy định của pháp luật.

Đối với tài sản trên đất, bên nào được chia phần đất có tài sản trên đất thì có trách nhiệm trả giá trị tài sản trên đất cho anh M (do cụ S đã tặng cho anh M phần tài sản cụ S thuộc quyền quản lý, sử dụng, sở hữu của cụ S).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên ông V, ông Q, ông K không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn anh Phạm Việt H khởi kiện yêu cầu anh Phạm Văn M tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2024, yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Phạm Văn M ngày 15/4/2013 để anh H, anh M tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Trung V và ông Phạm Văn Q có yêu cầu độc lập đề nghị tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2024 vô hiệu; yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/4/2013 và yêu cầu chia thừa kế di sản do cụ Đỗ Thị H7 và cụ Phạm Văn H8 để lại nên quan hệ pháp luật cần giải quyết là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chia thừa kế tài sản.

Bị đơn có nơi cư trú tại thôn L, xã H, huyện B, tỉnh Hải Dương (nay là thôn L, xã K, thành phố Hải Phòng) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự. Từ ngày 01/7/2025, Tòa án nhân dân khu vực 12 - Hải Phòng được thành lập và tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương theo quy định tại Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên Tòa án nhân dân khu vực 12 - Hải Phòng tiếp nhận và giải quyết tiếp vụ án theo thủ tục sơ thẩm là có căn cứ

[2] Vụ án có kháng cáo hợp lệ nên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Về nội dung: Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông K, ông V, ông Q, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3] Về quan hệ huyết thống:

[3.1] Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và các đương sự xác nhận thể hiện: Năm 1950, cụ Phạm Văn H8 kết hôn với cụ Đỗ Thị H7 và sinh được 06 người con

gồm các ông bà: Phạm Trung V, Phạm Văn M3 (đã chết năm 2002), Phạm Văn Q, Phạm Thị B, Phạm Thị T và Phạm Văn K. Sau khi cụ H7 chết năm 1980, cụ H8 kết hôn với cụ Đàm Thị S và sinh được 04 người con là: Phạm Thị H2, Phạm Thị H3, Phạm Thị H4 và Phạm Văn M. Bố mẹ đẻ của cụ H8 đã chết từ lâu và cụ H8 không nhận ai làm con nuôi.

[3.1] Cụ Đỗ Thị H7, chết năm 1980. Thời điểm mở thừa kế chia di sản của cụ H7 để lại là năm 1980. Hàng thừa kế thứ nhất theo pháp luật của cụ H7 gồm: Cụ Phạm Văn H8 và 06 người con gồm các ông bà: Phạm Trung V, Phạm Văn M3 (chết năm 2002), Phạm Văn Q, Phạm Thị B, Phạm Thị T và Phạm Văn K.

Cụ Phạm Văn H8, chết ngày 19/01/2017. Thời điểm mở thừa kế chia di sản của cụ H8 để lại là năm 2017. Hàng thừa kế thứ nhất theo pháp luật của cụ H8 gồm: Cụ Đàm Thị S và 10 người con là: Phạm Trung V, Phạm Văn M3 (đã chết), Phạm Văn Q, Phạm Thị B, Phạm Thị T, Phạm Văn K, Phạm Thị H2, Phạm Thị H3, Phạm Thị H4 và Phạm Văn M.

Ông Phạm Văn M3, chết năm 2002. Hàng thừa kế thứ nhất theo pháp luật của ông M3 gồm: Bà Phạm Thị C và 03 người con là các anh chị: Phạm Văn M1, Phạm Thị M2, Phạm Thị Diệu .

[4] Về nguồn gốc của thửa đất số 41, tờ bản đồ số 8 tại thôn L, xã H, huyện B, tỉnh Hải Dương (nay là thôn L, xã K, thành phố Hải Phòng):

[4.1] Các đương sự đều xác định thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc do bố mẹ cụ H8 chia cho cụ Hệ từ lâu. Khi cụ H8 và cụ H7 kết hôn đã sinh sống trên thửa đất này và xây dựng căn nhà 03 gian trên đất để ở. Sau khi cụ H7 chết vào năm 1980, năm 1981 cụ H8 kết hôn với cụ S và tiếp tục sinh sống trên đất. Đến năm 1993-1995, cụ H8, cụ H7 cùng các con đã phá dỡ căn nhà 03 gian trên thửa đất để xây dựng căn nhà mái bằng như hiện nay.

[4.2] Căn cứ theo Sổ mục kê ruộng đất xã H và bản đồ 299 đo đạc năm 1986, thửa đất đang tranh chấp được thể hiện là thửa đất số 107, tờ bản đồ số 10, có diện tích là 204m^2 là đất T (thổ cư) mang tên cụ Phạm Văn H8. Căn cứ theo Bản đồ đo đạc năm 2001 và Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất đo ngày 17/9/2001, thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 có diện tích 261,8m^2 mang tên cụ Phạm Văn H8. Đến năm 2003, thửa đất đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số V346823 ngày 10/4/2003 mang tên cụ H8, cụ S. Đến ngày 27/02/2013, cụ H8 và cụ S đã làm thủ tục cho tặng anh Phạm Văn M toàn bộ thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 nêu trên và hiện thửa đất đang mang tên anh Phạm Văn M theo GCNQSDĐ số BI 930946 do UBND huyện B cấp ngày 15/4/2013.

[4.3] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 tại thôn L hiện có diện tích 250,6m^2, giảm so với diện tích được công nhận trên GCNQSDĐ: 17,1m^2 là do trong quá trình sử dụng, người sử dụng đất đã hiến đất để mở rộng đường liên xã và tăng 5,6m^2 là do sai số đo đạc, tính toán diện tích. Hiện thửa đất không xảy ra tranh chấp mốc giới với các hộ giáp ranh nên cần xác định diện tích đất theo hiện trạng là 250,6m^2 để giải quyết.

[4.4] Mặc dù trong các giấy tờ quản lý về đất đai chỉ thể hiện thửa đất đứng tên của cụ H8, cụ S, không có tài liệu nào thể hiện cụ Đỗ Thị H7 đứng tên đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 (trước đây là thửa đất số 107, tờ bản đồ số 10) tại thôn L nhưng căn cứ lời khai của các đương sự và kết quả xác minh thu thập chứng cứ đều thể hiện sinh thời khi cụ H8 và cụ H7 kết hôn và chung sống với nhau ở trên thửa đất cho đến khi các cụ chết.

Theo quy định tại Điều 15 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959 thì "*Vợ và chồng đều có quyền sở hữu, hưởng thụ và sử dụng ngang nhau đối với tài sản có trước và sau khi cưới.*". Do đó, cụ H8 và cụ H7 có quan hệ vợ chồng chung sống với nhau trên thửa đất từ năm 1950 cho đến khi cụ H7 chết vào năm 1980 nên xác định thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 (trước đây là thửa đất số 107, tờ bản đồ số 10) tại thôn L có diện tích đất theo hiện trạng là 250,6m^2 là tài sản chung của cụ H8 và cụ H7 nên mỗi người được hưởng 1/2 thửa đất là 250,6m^2 : 2 = 125,3m^2.

Cụ H8 và cụ S kết hôn vào năm 1981 và tiếp tục chung sống trên đất. Theo Luật HNGĐ năm 1959, tài sản của cụ H8 được nhập chung với tài sản của cụ S nên ½ diện tích thửa đất = 125,3m^2 là tài sản chung của cụ H8 và cụ S.

Đến năm 2003, cụ H8 và cụ S được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ mang tên cụ H8 và cụ S được quyền sử dụng toàn bộ thửa đất trong khi không có ý kiến đồng ý của các thừa kế của cụ H7 là xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của họ.

[5] Xét Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2013 giữa cụ H8, cụ S và anh M: Ngày 27/02/2013, cụ H8 và cụ S đã lập Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất để cho tặng anh Phạm Văn M toàn bộ diện tích đất 261,8m^2 của thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 và anh M đã được cấp GCNQSDĐ ngày 15/4/2013 đối với toàn bộ diện tích đất nêu trên. Hợp đồng tặng cho được lập thành văn bản và được công chứng theo quy định.

Như đã nhận định ở trên, thửa đất là tài sản chung của cụ H8 và cụ H7 nên việc cụ H8 và cụ S cho tặng anh M toàn bộ diện tích đất 261,8m^2 của thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 là đã vượt quá phần tài sản của mình được quyền định đoạt, ảnh hưởng tới quyền lợi của những người thừa kế của cụ H7. Cụ H8 và cụ S chỉ được tặng cho anh M ½ diện tích thửa đất nên phần đất hai cụ đã tặng cho thuộc về anh M; do cụ H8 đã tặng cho phần tài sản của mình nên không còn di sản thừa kế để chia.

Các đương sự trình bày, việc cụ H8 cho anh M chỉ là để anh M làm thủ tục vay vốn trả nợ nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận quan điểm của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

[6] Đối với yêu cầu chia thừa kế đối với di sản của cụ Đỗ Thị H7 để lại:

[6.1] Xét yêu cầu áp dụng thời hiệu của anh M và anh H: Tại đơn trình bày ý kiến ngày 24/5/2025, anh Phạm Văn M và anh Phạm Việt H không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc chia di sản của cụ Đỗ Thị H7 để lại là một 1/2 diện tích đất thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 tại thôn L. Anh H và anh M đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện chia thừa kế và đề

nghị đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập nêu trên của ông V, ông Q vì cụ H7 đã chết trên 30 năm.

Xét thấy: Cụ H7 chết ngày 25/7/1980 âm lịch, trước ngày công bố Pháp lệnh thừa kế (ngày 10/9/1990) nên căn cứ vào điểm 2.2 mục 2 phần 1 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và án lệ số 26/2018/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2018 xác định thời điểm bắt đầu tính thời hiệu yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ H7 là ngày công bố Pháp lệnh thừa kế (ngày 10/9/1990). Do di sản của cụ H7 để lại được xác định là quyền sử dụng đất, không có nhà ở (căn nhà 3 gian và tài sản trên đất do cụ H8 và cụ H7 xây dựng đã bị phá dỡ để xây dựng căn nhà như hiện nay) nên đến ngày 10/9/2020 là ngày hết thời hiệu khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ H7 để lại theo quy định tại Điều 623 của Bộ luật Dân sự 2015. Ngày 14/4/2025, ông Phạm Văn Q và ông Phạm Trung V có đơn yêu cầu Tòa án phân chia di sản thừa kế của cụ Đỗ Thị H7 để lại là đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Các đương sự đều thống nhất xác định tại thời điểm hết thời hiệu yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ H7 ngày 10/9/2020, trên thửa đất chỉ còn anh M và cụ S đang sinh sống trên đất. Cụ H8 chết vào năm 2017, những người con khác của cụ H8, cụ H7, cụ S đều đã có gia đình và sinh sống ở nơi khác. Tòa án cấp sơ thẩm xác định cụ S và anh M là người thừa kế của cụ Đỗ Thị H7 đang quản lý, sử dụng di sản thông qua việc được hưởng suất thừa kế của cụ Phạm Văn H8 do cụ H8 chết từ năm 2017 và cũng là những người đang chiếm hữu di sản liên tục trên 30 năm để xác định phần di sản hết thời hiệu yêu cầu chia thừa kế của cụ H7 là quyền sử dụng 125,3m^2 đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 thuộc về anh M và cụ S theo quy định tại khoản 1 Điều 623 của Bộ luật Dân sự 2015 là không có căn cứ. Tại khoản 1 Điều 623 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *"Thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản, 10 năm đối với động sản, kể từ thời điểm mở thừa kế. Hết thời hạn này thì di sản thuộc về người thừa kế đang quản lý di sản đó".* Như vậy những người thừa kế của cụ H7 mới có quyền yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện chia thừa kế di sản của cụ H7 để lại. Trong khi đó, cụ S lấy cụ H8 sau khi cụ H7 chết, anh M là con của cụ S với cụ H8, anh M sinh ra sau khi cụ H7 đã chết, không có quan hệ chăm sóc, nuôi dưỡng giữa cụ H7 và anh M nên anh M không phải là người thừa kế của cụ H7. Anh H là đương sự trong vụ án nhưng là người có quan hệ đối với giao dịch nhận chuyển nhượng đất với anh M cũng không phải là người thừa kế của cụ H7. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của anh H và anh M về việc yêu cầu áp dụng thời hiệu về thừa kế tài sản của cụ H7 và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Đỗ Thị H7 để lại là không phù hợp với quy định của pháp luật.

[6.2] Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 236 của Bộ luật Dân sự 2015 để xác định cụ S và anh M là người chiếm hữu, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục công khai là không đúng quy định của pháp luật. Vì diện tích đất là di sản của cụ H7 để lại cho những người thừa kế là có căn cứ pháp luật; nay, hết thời hiệu khởi kiện yêu cầu chia thừa kế thì di sản đó là tài sản chung của những người thuộc hàng thừa kế theo pháp luật của cụ H7 gồm: Ông Phạm Trung V, ông Phạm Văn M3, ông Phạm Văn Q, bà Phạm Thị B, bà Phạm

Thị T và ông Phạm Văn K. Ông M3 chết năm 2002 nên bà Phạm Thị C là vợ của ông M3 và 03 con của ông M3 là: Phạm Văn M1, Phạm Thị M2, Phạm Thị D được hưởng thay.

[7] Xét yêu cầu chia thừa kế đối với di sản của cụ Phạm Văn H8:

[7.1] Về di sản thừa kế của cụ H8 để lại: Như đã nhận định ở trên, cụ H8 và cụ S được quyền sử dụng ½ thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 có diện tích 125,3m^2. Hai cụ đã tặng cho anh M quyền sử dụng đất nên cụ H8 không còn di sản thừa kế đối với diện tích thuộc thửa đất số 41 để chia.

Cụ H7 chết, phần di sản của cụ H7 để lại là 125,3m^2 đất hết thời hiệu khởi kiện chia thừa kế nên giao cho 06 người con là những người thừa kế của cụ H7 được quyền quản lý, sử dụng chung nhưng cần xem xét trích trả công sức quản lý, trông coi khối di sản tương đương 01 kỷ phần thừa kế là phù hợp.

[7.2] Về công sức duy trì, quản lý, tôn tạo di sản: Anh M sinh sống cùng bố mẹ từ nhỏ trên đất và có tiến hành sửa chữa căn nhà 02 tầng vào năm 2019, cụ S sinh sống trên đất từ những năm 1981 nên được xác định có công sức trong việc duy trì, quản lý, tôn tạo di sản nên cần trích một phần di sản để thanh toán công sức cho anh M, cụ S tương đương 01 kỷ phần thừa kế là phù hợp: 125,3m^2 : 7 = 17,9m^2 đất. Theo kết luận định giá, giá trị 01m^2 đất là 6.750.000 đồng, 01 kỷ phần tương đương 120.825.000 đồng.

[7.3] Hội đồng xét xử thấy thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 có diện tích hiện trạng là 250,6m^2 đất trong đó: Anh M có quyền sử dụng diện tích 125,3m^2 đất mà Cụ H8 và cụ S đã tặng cho anh M cộng với 17,9m^2 đất công sức quản lý di sản nên anh M có quyền quản lý sử dụng 143,2m^2 đất; di sản của cụ H7 để lại sau khi trừ công sức quản lý trông coi còn lại là 107,4m^2. Các thừa kế của cụ H7 thống nhất đây là tài sản chung chưa chia và đề nghị giao cho ông Phạm Văn K đại diện cho các thừa kế của cụ H7 nhận phần di sản của cụ H7 nên cần chấp nhận.

[7.4] Về tài sản trên đất: Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản xác định tài sản của cụ H8, cụ S xây dựng trên đất bao gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 39,3m^2 xây dựng năm 1993 (đã hết khấu hao) trị giá 21.615.000đ; 01 nhà cấp bốn 02 tầng diện tích 18,9m^2 (tầng 1 xây dựng năm 1993, tầng 2 sửa chữa năm 2019) trị giá 32.130.000đ; 01 cổng sắt trị giá 200.000đ; 02 trụ cổng trị giá 900.000đ; 02 bể nước trị giá 1.300.000đ; sân trạt bê tông diện tích 63,4m^2 xây dựng năm 1993 trị giá 5.706.000đ; 01 đoạn tường hoa dài 8,8m xây dựng năm 1993 trị giá 968.000đ; 01 đoạn tường bao dài 3,5m trị giá 280.000đ và 01 cây mít trị giá 650.000đ; tổng giá trị tài sản là 63.749.000đồng.

Ông K và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan cho rằng nhà này do bà H9 xây dựng cho cụ H8, cụ S ở. Cụ S trình bày là vợ chồng cụ tự xây, các con hỗ trợ. Xét thấy, việc các con nếu có xây dựng cho bố mẹ ở nhưng không cung cấp được chứng cứ là cũng đã mặc nhiên cho bố mẹ mình từ năm 1993. Căn nhà trước đây của cụ H7 đã phá dỡ, các thừa kế không ai có ý kiến gì nên không còn để xem xét di sản của cụ H7 để lại là nhà ở là có căn cứ.

Tại cấp sơ thẩm, ông V, ông Q đề nghị chia di sản là căn nhà, công trình, vật kiến trúc xây dựng trên đất nên cần xác định ½ giá trị tài sản trên đất là di sản do cụ H8 để lại để phân chia tương đương 63.749.000đ : 2 = 36.774.500 đồng. Tại cấp phúc thẩm, ông K và các đương sự thống nhất trích trả số tiền này vào phần công sức cho anh M và cụ S nên cần ghi nhận. Phần cụ S được hưởng, cụ S nhường cho anh M nên ghi nhận giá trị phần công sức quản lý trông coi khối di sản được giao cho anh M nhận.

Đối với các tài sản khác được xây dựng trên đất gồm 01 lán tôn; 01 cánh cổng tôn sắt, 01 đoạn tường giáp đường do anh M xây dựng nên khi giao đất cho những người khác quản lý sử dụng cần buộc thanh toán giá trị tài sản mà anh M xây dựng cho anh M theo kết luận định giá tài sản. Tổng cộng các tài sản trên đất có giá trị 63.749.000 đồng.

[7.5] Phân chia thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08, tại thôn L, xã K, thành phố Hải Phòng cụ thể như sau:

Phần di sản của cụ H7 để lại sau khi chết còn: 125,3m^2 đất - 17,9m^2 đất (công sức quản lý) = 107,4m^2 đất thuộc về các thừa kế của cụ H7; anh M được quyền quản lý sử dụng diện tích đất mà cụ H8 và cụ S được quyền sử dụng đã tặng cho là 143,2m^2 đất.

Căn cứ hiện trạng thửa đất (có sơ đồ kèm theo) và đề nghị của các bên, anh M và anh H đề nghị chuyển nhượng phần đất vườn có vị trí đất tiếp giáp thửa đất của anh H nên cần giao cho anh M quản lý sử dụng 143,2m^2 được xác định bởi các điểm mốc giới: B1, A9, A10, A1, A2, A3, B2, B1 và được quyền sở hữu các tài sản trên đất được chia gồm: 01 nhà bếp có diện tích 13m^2, bể nước, sân cổng, một phần tường bao trên diện tích đất được phân chia. Giao cho ông Phạm Văn K (đại diện cho các thừa kế của cụ Đỗ Thị H7) là các ông bà: Ông Phạm Trung V, ông Phạm Văn Q, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị T và ông Phạm Văn K, bà Phạm Thị C, anh Phạm Văn M1, chị Phạm Thị M2, chị Phạm Thị D) được quản lý, sử dụng diện tích 107,4m^2 đất thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08, tại thôn L, xã K, thành phố Hải Phòng, được xác định bởi các điểm mốc giới: A8, B1, B2, A4, A5, A6, A7, A8 và các tài sản trên đất bao gồm: 01 nhà 2 tầng có diện tích 18,9m^2; 1 nhà 1.5 tầng có diện tích 39.3m^2, nhà tắm, nhà vệ sinh, sân, một phần tường bao trên phần diện tích được chia.

Ông Phạm Văn K (đại diện cho các ông Phạm Trung V, ông Phạm Văn Q, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị T, ông Phạm Văn K, bà Phạm Thị C, anh Phạm Văn M1, chị Phạm Thị M2, chị Phạm Thị D) có trách nhiệm thanh toán trả cho anh Phạm Văn M số tiền 63.749.000 (Sáu mươi ba triệu bảy trăm bốn mươi chín nghìn) đồng.

[8] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2024: Tại thời điểm anh H, anh M giao kết hợp đồng đặt cọc, thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 đã được cấp GCNQSDĐ mang tên anh Phạm Văn M. Hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản, có chữ ký của anh H, anh M và cụ S, các bên tham gia hợp đồng hoàn toàn tự nguyện và hợp đồng đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định

tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015. Như vậy, anh H được xác định là người thứ ba ngay tình.

[9] Tuy nhiên, lời khai của anh H và anh M thống nhất việc thoả thuận giữa hai bên chỉ chuyển nhượng một phần thửa đất là 170m^2. Nay, anh H và anh M tiếp tục đề nghị thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 170m^2 đất nhưng Toà án cấp sơ thẩm tuyên xử cho anh H, anh M tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng toàn bộ thửa đất là không đúng với ý chí của các bên và không đảm bảo quyền lợi của các đương sự là những người thừa kế của cụ H7 như đã nhận định ở trên. Mặt khác, như đã nhận định ở trên, anh M chỉ được quyền quản lý sử dụng 143,2m^2 đất thuộc thửa đất số 41 nêu trên nên anh M chỉ được quyền chuyển nhượng cho anh H diện tích đất anh M được quyền sử dụng là 143,2m^2.

[10] Giao dịch đặt cọc giữa anh M và anh H bị vô hiệu do vi phạm nội dung về diện tích thửa đất anh M được quyền quản lý sử dụng tương đương 143,2m^2 ; tại hợp đồng lại ghi nội dung chuyển nhượng diện tích cả thửa đất theo GCNQSDĐ đã k và phiên toà hai bên thống nhất nội dung thoả thuận chuyển nhượng 170m^2 là vượt quá quyền sử dụng đất của anh H. Nhưng do hai bên không yêu cầu giải quyết về hậu quả hợp đồng vô hiệu mà đề nghị ghi nhận sự thoả thuận của anh Phạm Văn M và anh Phạm Việt H tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc giữa anh Phạm Việt H và anh Phạm Văn M ngày 10/8/2024 để tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích thuộc quyền sử dụng của anh Phạm Văn M là 143,2m^2 đất thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08, tại thôn L, xã K, thành phố Hải Phòng có vị trí, mốc giới: B1, A9, A10, A1, A2, A3, B2, B1. Đối với số tiền anh H và anh M đã giao nhận theo hợp đồng đặt cọc, hai bên tự đối trừ, không yêu cầu Toà án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[11] Do xác định hợp đồng đặt cọc giữa anh H và anh M ngày 10/8/2024 hai bên tự nguyện tiếp tục thực hiện theo diện tích đất mà anh M được quyền quản lý, sử dụng là 143,2m^2 nên không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông V, ông Q đề nghị tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2024 giữa anh H và anh M vô hiệu.

[12] Xét yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/04/2013 đứng tên anh Phạm Văn M: Thời điểm cụ H8 và cụ S được cấp GCNQSDĐ, các thừa kế của cụ H7 không biết. Tuy nhiên, hai cụ tiếp tục ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 27/02/2013 để cho tặng anh M toàn bộ diện tích đất 261,8m^2 của thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08.

Như đã nhận định ở trên, việc cụ H8 và cụ S cho tặng anh M toàn bộ diện tích toàn bộ thửa đất được xác định là đã vượt quá phần tài sản của mình được quyền định đoạt trong đó có di sản của cụ H7 để lại nay thuộc về các thừa kế của cụ H7, làm ảnh hưởng tới quyền lợi của những người thừa kế của cụ H7 nên Hội đồng xét xử thấy cần phải huỷ GCNQSDĐ số BI 930946 do UBND huyện B cấp ngày 15/4/2013 mang tên anh Phạm Văn M. Ông Phạm Văn Q hiện đang quản lý bản chính GCNQSDĐ nên buộc ông Q phải giao nộp lại bản chính GCNQSDĐ nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục huỷ GCNQSDĐ theo quy định.

Các đương sự có quyền làm thủ tục đăng ký, kê khai cấp lại GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất được phân chia theo quyết định của bản án là có căn cứ.

[13] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - ông Phạm Trung V, ông Phạm Văn Q và ông Phạm Văn K. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của BLTTDS, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Hải Phòng theo hướng đã nhận định nêu trên.

[14] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[15] Về án phí:

[15.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - anh Phạm Việt H nên bị đơn - anh Phạm Văn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

- Ông Phạm Trung V và ông Phạm Văn Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 300.000 đồng.

- Cụ Đàm Thị S, ông Phạm Trung V; ông Phạm Văn Q; bà Phạm Thị B; bà Phạm Thị T và ông Phạm Văn K; bà Phạm Thị C, anh Phạm Văn M1, chị Phạm Thị M2, chị Phạm Thị D; anh Phạm Văn M, mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với kỷ phần thừa kế được hưởng, cụ thể như sau: 120.825.000 đồng x 5% = 6.041.000 đồng.

- Tổng cộng, anh Phạm Văn M phải chịu: 300.000 đồng + 6.041.000 đồng = 6.314.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Tuy nhiên, do cụ Đàm Thị S, ông Phạm Trung V, ông Phạm Văn Q, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị T và bà Phạm Thị C là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

[15.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phàn và Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm nên ông V, ông Q, ông K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của những người có quyền và nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Trung V, ông Phạm Văn Q và ông Phạm Văn K. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Hải Phòng.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Việt H.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của anh Phạm Việt H và anh Phạm Văn M về việc tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08, tại thôn L, xã K, thành phố Hải Phòng theo Hợp đồng đặt cọc giữa anh Phạm Việt H và anh Phạm Văn M ngày 10/8/2024.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Trung V và ông Phạm Văn Q.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Trung V và ông Phạm Văn Q về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa anh Phạm Việt H và anh Phạm Văn M ngày 10/8/2024 vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Trung V và ông Phạm Văn Q: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 930946 do UBND huyện B, tỉnh Hải Dương (cũ) cấp ngày 15/4/2013 mang tên anh Phạm Văn M.

Ông Phạm Văn Q có nghĩa vụ giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 930946 mang tên anh Phạm Văn M do UBND huyện B, tỉnh Hải Dương cấp ngày 15/4/2013 để làm thủ tục huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Phân chia thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08, tại thôn L, xã K, thành phố Hải Phòng, cụ thể như sau:

3.1. Anh Phạm Văn M được quyền quản lý, sử dụng 143,2m^2 đất thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 tại thôn L, xã K, thành phố Hải Phòng; được xác định bởi các điểm mốc giới: B1, A9, A10, A1, A2, A3, B2, B1 và được quyền sở hữu các tài sản trên đất được chia gồm: 01 nhà bếp có diện tích 13m^2, bể nước, sân cổng, một phần tường bao trên diện tích đất được phân chia.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của anh Phạm Văn M và anh Phạm Việt H tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc giữa anh Phạm Việt H và anh Phạm Văn M ngày 10/8/2024 để tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích 143,2m^2 đất thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08, tại thôn L, xã K, thành phố Hải Phòng có vị trí, mốc giới: B1, A9, A10, A1, A2, A3, B2, B1.

3.2. Giao cho ông Phạm Văn K (đại diện cho các thừa kế của cụ Đỗ Thị H7) là các ông bà: Ông Phạm Trung V, ông Phạm Văn Q, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị T và ông Phạm Văn K, bà Phạm Thị C, anh Phạm Văn M1, chị Phạm Thị M2, chị Phạm Thị D) được quản lý, sử dụng diện tích 107,4m^2 đất thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08, tại thôn L, xã K, thành phố Hải Phòng, được xác định bởi các điểm mốc giới: A8, B1, B2, A4, A5, A6, A7, A8 và các tài sản trên đất bao gồm: 01 nhà 2 tầng có diện tích 18,9m^2; 1 nhà 1.5 tầng có diện tích 39.3m^2, nhà tắm, nhà vệ sinh, sân, một phần tường bao trên phần diện tích được chia.

4. Ông Phạm Văn K (đại diện cho các ông Phạm Trung V, ông Phạm Văn Q, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị T, ông Phạm Văn K, bà Phạm Thị C, anh Phạm Văn M1, chị Phạm Thị M2, chị Phạm Thị D) có trách nhiệm thanh toán trả cho anh Phạm Văn M số tiền 63.749.000 (Sáu mươi ba triệu bảy trăm bốn mươi chín nghìn) đồng.

5. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành đăng ký, kê khai và đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật theo quyết định của bản án.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án khoản tiền phải trả mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền phải trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

6. Về án phí dân sự:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Văn K phải chịu 6.041.000 (Sáu triệu bốn mươi mốt nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm;

- Anh Phạm Văn M1, chị Phạm Thị M2, chị Phạm Thị D phải chịu 6.041.000 (Sáu triệu bốn mươi mốt nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm;

- Anh Phạm Văn M phải chịu 6.314.000 (Sáu triệu ba trăm mười bốn nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho cụ Đàm Thị S, ông Phạm Trung V, ông Phạm Văn Q, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị T và bà Phạm Thị C.

- Hoàn trả 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho anh Phạm Việt H đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000474 ngày 22 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Giang tỉnh Hải Duong (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A- Hải Phòng).

6.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Trung V, ông Phạm Văn Q và ông Phạm Văn K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho ông Phạm Văn K đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004501 ngày 20 tháng 10 năm 2025 tại Thi hành án dân sự khu vực thành phố Hải Phòng.

7. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7[a] và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND TP Hải Phòng;
- THA DS TP Hải Phòng;
- TAND khu vực 12 - Hải Phòng;

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

- Phòng THA DS khu vực 12 - Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, TKT.

Trần Thị Vân Thúy