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: 267/2026/DS-PT Ngày 15-9-2026 V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu; giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu	

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 toạ phiên toà: Bà Đặng Hồ Điệp

Các Thẩm phán: Ông Phạm Anh Tuyết

Ông Nguyễn Minh Tân

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thu Trang - 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 Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 15 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 141/2026/TLPT-DS ngày 09 tháng 7 năm 2026 vụ việc "Tranh chấp đất đai về quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu; giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu",

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 31/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Hải Phòng bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 238/2026/QĐ-PT ngày 06/8/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 353/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 8 năm 2026, giữa:

- *Nguyên đơn:* Anh Trần Xuân N, sinh ngày 12/12/1975; số CCCD: 034075005022 và chị Trịnh Thị H, sinh ngày 08/01/1977; số CCCD: 022177001246; nơi cư trú: Tổ A khu C, phường C, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

Người đại diện của nguyên đơn: Chị Hứa Hải Y, sinh ngày 11/02/1993; số CCCD: 031193005924; nơi cư trú: Tổ A, khu H, phường H, thành phố Q (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2023); có mặt.

- *Bị đơn*: anh Nguyễn Đức H1, sinh năm 1964 và chị Bùi Thị N1; nơi cư trú: Thôn P, xã Đ, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

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

1. Bà An Thị N2, sinh năm 1956; địa chỉ: Thôn T, xã B, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

2. Bà Vũ Thị C, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn P, xã Đ, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

3. Anh Đỗ Văn P, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn P, xã Đ, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

4. Chị Cù Thị U, sinh năm 1994; địa chỉ: Thôn P, xã Đ, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:*

Chị Trịnh Thị H là nguyên đơn;

Anh Nguyễn Đức H1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Lời khai của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Khoảng tháng 04, 05 năm 2021, nhờ người quen giới thiệu, anh Trần Xuân N, chị Trịnh Thị H nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 226 tờ bản đồ số 01 tại thôn P, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương (nay là thôn P, xã Đ, thành phố Hải Phòng) mang tên bà An Thị N2 có diện tích là 203m^2 được tính từ phần bức tường xây dựng ở cuối đất kéo dài đến hết đất giáp mặt đường với giá là 3.150.000.000đ, phần còn lại 45m^2 bà N2 giữ lại không chuyển nhượng. Ngày 22/9/2021, anh N, chị H cùng bà N2 đến văn phòng công chứng để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng viên sau khi xem xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N2 và thỏa thuận của các bên đã giải thích cho bà N2, anh N, chị H về việc nếu chỉ chuyển nhượng 203m^2 sẽ không làm được hợp đồng công chứng và do tại thời điểm đó anh N, chị H đã thanh toán tiền mua đất cho bà N2 nên để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng các bên quyết định lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất với diện tích đất là 248m^2 theo như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 119896 ngày 19/10/2017 mang tên bà An Thị N2. Anh N, chị H đã trả cho bà N2 đủ số tiền 3.150.000.000đ để nhận chuyển nhượng của bà N2 phần diện tích đất 203m^2 của thửa đất số 226 tờ bản đồ số 01, phần diện tích 45m^2 tăng thêm này anh N, chị H chưa được thanh toán. Sau đó, anh N, chị H đã làm thủ tục đề nghị và được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD073530 ngày 28/9/2021 mang tên anh N, chị H đối với thửa đất nêu trên với diện tích là 248m^2.

Đến ngày 15/5/2023, khi anh N, chị H cùng cán bộ địa chính xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương (nay là xã Đ, thành phố Hải Phòng) đo đạc xác định ranh giới, mốc giới thửa đất, anh N, chị H thấy có hàng gạch ở giữa đất nên anh chị tưởng là công trình cũ của bà N2 nên đã cho người đập đi thì anh H1, chị N1 ra ngăn cản và nói đây là tường nhà anh chị xây nên địa chính xã đã yêu cầu dừng xây dựng, giữ nguyên

hiện trạng và mời về UBND xã làm việc. Trong quá trình hòa giải tại địa phương, anh H1, chị N1 có xuất trình 01 Giấy biên nhận ngày 20/02/2008 giữa bà N2 và chị Bùi Thị N1 có nội dung bà An Thị N2 đã chuyển nhượng cho anh H1, chị N1 45m^2 của thửa đất số 226 tờ bản đồ số 01 với giá 3.500.000đ. Giấy biên nhận này không có xác nhận, không có công chứng, chứng thực. Anh N, chị H ban đầu đồng ý cắt trả đất cho anh H1, chị N1 tuy nhiên do thửa đất không thể tách thửa chuyển sang tên cho anh H1, chị N1 nên dẫn đến việc hai bên xảy ra mâu thuẫn đối với việc xử lý đối với diện tích đất 45m^2 nêu trên. Sự việc đã làm cản trở quyền sử dụng đất của anh N, chị H nên anh N, chị H đã khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết: Xác định anh N, chị H có quyền sử dụng đối với toàn bộ diện tích đất 248m^2 tại thửa đất số 226 tờ bản đồ số 01 tại thôn P; buộc anh H1, chị N1 trả lại diện tích lấn chiếm là 45m^2.

Tại bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thay đổi, bổ sung nội dung khởi kiện và đề nghị Tòa án giải quyết: 1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 22/9/2021 giữa anh N, chị H và bà An Thị N2 có hiệu lực pháp luật. 2. Đề nghị không công nhận Giấy biên nhận bán đất ngày 20/02/2008 giữa anh H1, chị N1 và bà An Thị N2; Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà N2 với vợ chồng anh H1, chị N1 theo Giấy biên nhận ngày 20/02/2008 là vô hiệu và đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. 3. Buộc anh H1, chị N1 chấm dứt hành vi lấn chiếm trả lại cho anh N, chị H phần diện tích đất có diện tích 45m^2 thuộc thửa đất số 226 tờ bản đồ số 01 tại thôn P, xã Đ, thành phố Hải Phòng.

Quá trình giải quyết vụ án, căn cứ kết quả đo đạc khi xem xét, thẩm định tại chỗ xác định phần diện tích đất gia đình anh Đỗ Văn P, chị Cù Thị U là hàng xóm và đang sử dụng thửa đất số 224, 225 tờ bản đồ số 01 tại thôn P, xã Đ, thành phố Hải Phòng tiếp giáp với thửa đất số 226 có xây 1 bức tường lấn sang thửa đất 226 tờ bản đồ số 01 tại thôn P là 7,2m^2 (sau khi tính toán lại xác định là 6,8m^2) ở vị trí phía cuối thửa đất nên người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu anh P, chị U trả lại phần diện tích đã lấn sang nêu trên. Đến ngày 05/2/2026, do các bên tự thỏa thuận được về phần diện tích đất dôi dư nêu trên, anh P, chị U đồng ý trả lại 6,8m^2 đất để thửa đất 226 tờ bản đồ số 01 về đúng theo hình dạng, kích thước trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện trả lại phần diện tích đã lấn sang nêu trên.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là anh H1 trình bày:

Khoảng tháng 02/2008, để cho phần diện tích đất vườn phía sau của gia đình vuông đất, vợ chồng anh H1, chị N1 có mua của bà An Thị N2 một phần diện tích của thửa đất số 226 tờ bản đồ số 01 có chiều dài là 9m, chiều rộng 5m, tổng cộng 45m^2 với giá 3.500.000đ. Khi mua hai bên chỉ lập thành Giấy biên nhận ngày 20/2/2008 viết tay thể hiện việc mua bán, không được công chứng, chứng thực. Sau khi ký kết hợp đồng, vợ chồng ông đã thanh toán trả đủ cho bà N2 số tiền 3.500.000đ và nhận đất để sử dụng. Gia đình ông đã xây dựng bức tường ngăn cách với đất của bà N2 và sử dụng ổn định phần diện tích đất này từ năm 2008 cho đến nay. Năm

2021, sau khi anh N, chị H nhận chuyển nhượng phần diện tích còn lại với bà An Thị N2, anh N, chị H đã phá dỡ bức tường anh xây dựng trên đất nên hai bên xảy ra mâu thuẫn, tranh chấp. Quan điểm của ông xác định vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng diện tích đất 45m^2 này của bà N2 và sử dụng ổn định cho đến nay nên việc vợ chồng anh N và chị H khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông và bà N2 là vô hiệu và yêu cầu ông phải trả lại 45m^2 ông đã mua của bà N2 cho vợ chồng anh N, chị H là không đúng, ông không chấp nhận. Trong trường hợp các bên thỏa thuận, ý kiến của ông về việc giải quyết đối với 45m^2 như sau:

+ Trong trường hợp thửa đất ông mua của bà N2 có thể tách thửa, ông đề nghị tách 45m^2 này để vợ chồng ông tiếp tục sử dụng.

+ Trong trường hợp không thể tách thửa, anh N, chị H có nhu cầu ông đồng ý bán phần diện tích đất này với giá là 1.200.000.000đ.

Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ý kiến của bà An Thị N2: Bà có quan hệ họ hàng là dì – cháu với anh Nguyễn Đức H1, chị Bùi Thị N1 và là người đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh Trần Xuân N và chị Trịnh Thị H.

Năm 2001, do bà muốn ở riêng nên có vay tiền của chị em trong nhà mua thửa đất số 226 tờ bản đồ số 01 của vợ chồng ông Nguyễn Đức P1, bà Vũ Thị C ở thôn P có diện tích 248,0m^2 với giá 16.500.000đ. Bà đã trả đủ tiền đất và đã nhận đất để sử dụng. Do chưa đủ điều kiện về kinh tế nên bà chưa làm thủ tục sang tên đất cho bà ngay. Năm 2003, bà C có mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để với mục đích để đặt tại công ty cho con gái là Nguyễn Thị Y1 đi lao động tại nước ngoài. Đến năm 2014 con gái bà C về nước, gia đình bà C mới trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Năm 2008, anh Nguyễn Đức H1 là cháu của bà có đặt vấn đề mua lại 1 phần đất phía sau có chiều dài là 9m, chiều rộng 5m, tổng cộng 45m^2 tại thửa đất số 226 tờ bản đồ số 01. Lúc đó do là mối quan hệ quen biết nên bà cũng đồng ý. Anh H1 cũng đã trả bà số tiền là 3.500.000 đồng tiền đất và 200.000 đồng tiền hỗ trợ công sức vượt lập, tổng cộng là 3.700.000 đồng. Sự việc mua bán được hai bên lập thành Giấy biên nhận ngày 20/2/2008 có chữ ký của bà là đúng. Tuy nhiên sau khi lập giấy viết tay, hai bên cũng chưa làm thủ tục tách thửa hay chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Anh H1 sau khi nhận đất cũng đã trồng cây, xây dựng bức tường ngăn cách giữa phần đất của 2 bên và sử dụng từ thời gian đó cho đến nay.

Đến năm 2017, bà N2 mới đủ điều kiện về kinh tế để làm thủ tục sang tên đất nên bà và bà Vũ Thị C có đến UBND xã làm thủ tục kê khai. Thời điểm đó ông P1 là chồng bà C đã chết nên bà C đã cùng các con kê khai nhận thừa kế chuyển toàn bộ diện tích đất sang cho bà Vũ Thị C rồi sau đó bà C ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất sang cho bà vào ngày 09/6/2017 và bà đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 119896 ngày 19/10/2017 đối với toàn bộ diện tích 248m^2 của thửa đất nêu trên bao gồm cả phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho anh H1, chị N1.

Đến khoảng tháng 08/2021, bà có chuyển nhượng thửa đất số 226 tờ bản đồ

số 01 ở thôn P, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương cho vợ chồng anh Trần Xuân N, chị Trịnh Thị H tuy nhiên khi chuyển nhượng bà cũng đã nêu rõ vấn đề với anh N, chị H là phần diện tích đất còn lại chỉ còn lại từ bức tường mà anh H1 đã xây trở ra. Anh N, chị H vẫn đồng ý phần diện tích đất còn lại này với giá là 3.100.000.000 đồng.

Đến ngày 22/9/2021, anh N, chị H có cùng bà đến Văn phòng C1 ở thị trấn K để làm thủ tục chuyển nhượng. Bà khi đó già yếu, mắt mờ, tay run nên đã ký vào Hợp đồng chuyển nhượng do anh N, chị H soạn sẵn mà không đọc kỹ nội dung của các văn bản. Chữ ký của bà trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/9/2021 là đúng.

Đến nay, xảy ra tranh chấp giữa hai bên, quan điểm của bà xác định việc giao dịch giữa bà với vợ chồng anh Trần Xuân N, chị Trịnh Thị H và vợ chồng anh Nguyễn Đức H1, chị Bùi Thị Ngọc N3 đã nêu trên là đúng sự thật và đề nghị tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Bản thân bà N2 cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Bà không có ý kiến hay yêu cầu gì. Bản thân bà đã già yếu, không có tài sản gì, trong trường hợp hợp đồng giữa bà và anh H1, chị N1 vô hiệu, bà đề nghị giải quyết hậu quả theo hướng, nếu các bên nhất trí thì anh H1, chị N1 trả cho anh N, chị H phần diện tích đất 45m^2 và anh N chị H có trách nhiệm thanh toán khoản tiền chênh lệch tài sản cho anh H1, chị N1 theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của bà Vũ Thị C: Bà có quan hệ là vợ của ông Nguyễn Văn P2 và có họ hàng của bà An Thị N2. Chồng bà là ông Nguyễn Văn P2 chết ngày 25/3/2002. Vợ chồng bà trước đây là người sử dụng thửa đất số 226 tờ bản đồ số 01 tại thôn P, nguồn gốc là do bố mẹ cho các con. Đến năm 2001, vợ chồng bà có nhượng lại toàn bộ thửa đất số 226 tờ bản đồ số 01 diện tích 248m^2 cho bà An Thị N2 với giá 16.500.000 đồng, hai bên có giấy viết tay để xác nhận việc giao dịch. Bà N2 đã trả trước 10.000.000 đồng và đã trả dần hết số tiền còn lại. Vợ chồng bà cũng bàn giao đất cho bà N2 sử dụng từ năm 2001, đến nay hai bên không có tranh chấp gì. Mặc dù, vợ chồng bà chuyển nhượng đất cho bà N2 từ năm 2001 tuy nhiên gia đình bà có mượn bà N2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đặt tại công ty cho con gái ông bà đi lao động tại nước ngoài và bà N2 lúc đó chưa có nhu cầu làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thửa đất vẫn mang tên vợ chồng bà. Đến năm 2014, con gái bà về nước bà đã mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại cho bà N2. Đến năm 2017, lúc này ông P2 đã chết, bà N2 có nhu cầu và điều kiện làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nên bà cùng những người thừa kế của ông P2 đã phối hợp cùng bà N2 làm thủ tục kê khai nhận thừa kế chuyển thửa đất sang tên bà sau đó bà làm thủ tục chuyển tên đất sang tên cho bà An Thị N2. Đến nay bà xác định việc vợ chồng bà chuyển nhượng thửa đất số 226 tờ bản đồ số 01 tại thôn P cho bà An Thị N2 từ năm 2001 là đúng sự thật, hai bên đã giao dịch xong và không phát sinh bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến việc chuyển nhượng. Ngoài ra, bà cũng được biết năm 2008, bà An Thị N2 có chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Đức H1 và chị Bùi Thị N1 một phần thửa đất ở phía sau có diện tích khoảng 45m², anh H1, chị N1 đã nhận đất, xây tường bao, sử dụng ổn định. Đến nay, bà vẫn thừa nhận giao dịch chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà với bà N2, thửa đất đã chuyển

nhượng cho bà N2 nên gia đình bà không liên quan tranh chấp hiện nay và bà cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Ý kiến của anh Đỗ Văn P và chị Cù Thị U: Sau khi được thông tin về việc thửa đất số 224, 225 tờ bản đồ số 01 mang tên anh P, chị U có lấn sang diện tích đất của thửa đất số 226 tờ bản đồ số 01 diện tích là 6,8m^2. Anh P, chị U đã đồng ý thỏa thuận với người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và những người liên quan khác về việc phá dỡ phần công trình xây dựng lấn sang để trả lại 6,8m^2 cho thửa đất số 226 tờ bản đồ số 01 về hình dạng, kích thước theo như giấy chứng nhận được cấp. Đến nay, các bên đã tự thỏa thuận và thực hiện xong.

Ý kiến của UBND xã Đ (trước đây là xã T, xã T): Căn cứ theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, thửa đất số 226 tờ bản đồ số 01 tại thôn P do gia đình anh Trần Xuân N và chị Trịnh Thị H đang quản lý, sử dụng có 29.6m^2 đất dôi dư và đang do anh N, chị H quản lý, sử dụng. Diện tích đất dôi dư này không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh N, chị H và thuộc quyền quản lý của UBND xã Đ. Ngoài ra, anh Nguyễn Đức H1 còn đang quản lý sử dụng thửa đất số 231 tờ bản đồ số 01 đo vẽ năm 1991 diện tích là 180m^2. Trên các diện tích đất này hiện đều chưa xây dựng công trình gì. Đối với phần diện tích đất nằm ngoài Giấy chứng nhận cấp cho anh N, chị H và anh H1 nêu trên, quan điểm của UBND xã Đ yêu cầu người sử dụng đất giữ nguyên hiện trạng sử dụng và không làm thay đổi hiện trạng đối với các diện tích đất nêu trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 22/9/2021 giữa anh N, chị H và bà An Thị N2 có hiệu lực pháp luật và trình bày yêu cầu bổ sung trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn đề nghị Tòa án giao phần diện tích đất 45m^2 cho anh N, chị H sử dụng do phần diện tích đất 45m^2 này không đủ điều kiện tách thửa; anh N, chị H đồng ý trả tiền chênh lệch toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và đồng ý trả thêm số tiền 120.000.000 đồng là khoản công sức của ông H1, bà N1 trong việc duy trì, tôn tạo diện tích đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2026/DS- ST ngày 31/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Hải Phòng đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Xuân N và chị Trịnh Thị H:

1. Đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu khởi kiện của anh Trần Xuân N và chị Trịnh Thị H như sau:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2021 giữa anh Trần Xuân N, chị Trịnh Thị H và bà An Thị N2.

+ Anh Đỗ Văn P và chị Cù Thị U là người đang quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 224, 225 tờ bản đồ số 01 tại thôn P, xã Đ, thành phố Hải Phòng trả lại phần diện tích thuộc thửa đất số 226 tờ bản đồ số 01 tại thôn P, xã Đ, thành phố Hải Phòng mang tên anh Trần Xuân N, chị Trịnh Thị H do lấn chiếm.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Xuân N, chị Trịnh Thị H về việc đề nghị không công nhận Giấy biên nhận bán đất ngày 20/02/2008; tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền theo giấy biên nhận ngày 20/02/2008 giữa anh Nguyễn Đức H1, chị Bùi Thị N1 và bà An Thị N2 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu của anh Trần Xuân N, chị Trịnh Thị H về việc giao phần diện tích 43,2m^2 thuộc thửa đất số 226 tờ bản đồ số 01 tại thôn P, xã Đ, thành phố Hải Phòng hiện do bị đơn là anh Nguyễn Đức H1, chị Bùi Thị N1 đang quản lý, sử dụng cho anh Trần Xuân N và chị Trịnh Thị H quản lý, sử dụng (vị trí thửa đất có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

Chấp nhận sự tự nguyện của anh Trần Xuân N, chị Trịnh Thị H; anh Trần Xuân N, chị Trịnh Thị H phải trả tiền chênh lệch tài sản anh Nguyễn Đức H1, chị Bùi Thị N1 số tiền là 768.000.000 đồng.

4. Đối với phần diện tích dôi dư: Anh Trần Xuân N, chị Trịnh Thị H có trách nhiệm giữ nguyên hiện trạng sử dụng đối với các phần diện tích đất dôi dư 29.6m^2 thuộc thửa đất số 226 tờ bản đồ số 01 và anh Nguyễn Đức H1, chị Bùi Thị N1 có trách nhiệm giữ nguyên hiện trạng sử dụng đối với thửa đất số 231 tờ bản đồ số 01 đo vẽ năm 1991 diện tích là 180m^2 cho đến khi UBND xã Đ, thành phố Hải Phòng xem xét, giải quyết đối với các thửa đất dôi dư theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 13/8/2026, Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm :

Không công nhận Giấy biên nhận bán đất giữa bị đơn và bà An Thị N2 từ năm 2008; Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền theo giấy biên nhận ngày 20/02/2008 giữa anh Nguyễn Đức H1, chị Bùi Thị N1 và bà An Thị N2 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu;

Giao phần diện tích 43,2m^2 thuộc thửa đất số 226 tờ bản đồ số 01 tại thôn P, xã Đ, thành phố Hải Phòng (hiện do bị đơn là anh Nguyễn Đức H1, chị Bùi Thị N1 đang quản lý, sử dụng) cho anh Trần Xuân N và chị Trịnh Thị H quản lý, sử dụng; thẩm định, định giá lại tài sản có trên đất và giao toàn bộ tài sản có trên đất cho nguyên đơn quản lý.

Ngày 07/5/2026, bị đơn kháng cáo yêu cầu xác định lại giá trị quyền sử dụng đất do giá trị quyền sử dụng đất theo định giá của Hội đồng định giá tài sản UBND xã Đ là thấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo "giao diện tích đất và tài sản có trên diện tích đất 43,2m^2 cho nguyên đơn quản lý, sử dụng" và nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ thêm cho bị đơn 5.000.000 đồng đối với bức tường do bị đơn xây dựng từ năm 2008. Và rút các nội dung kháng cáo khác.

Đại diện VKSND thành phố Hải Phòng phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử vụ án, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành quy định về quyền, nghĩa vụ quy định về việc có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án.

Về đường lối giải quyết vụ án: Sửa bản án sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Hải Phòng theo hướng : Đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo đối với bị đơn là ông Nguyễn Đức H1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng cáo của nguyên đơn do đã rút một phần kháng cáo. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc giao bức tường do bị đơn xây dựng từ năm 2008 cho nguyên đơn sử dụng trên diện tích đất tranh chấp và ghi nhận sự tự nguyện bồi thường 5.000.000 đồng của nguyên đơn đối với bị đơn.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt lần thứ hai của người kháng cáo ông Nguyễn Đức H1 là bị đơn mặc dù đã được tòa án tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ. Xét thấy, việc người kháng cáo vắng mặt thì bị coi là từ bỏ việc kháng cáo nên căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đức H1. Đối với những người tham gia tố tụng khác không kháng cáo nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng, căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của nguyên đơn đề nghị rút các nội dung kháng cáo về giấy tờ mua bán đất giữa bị đơn và bà An Thị N2 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Không yêu cầu định giá lại tài sản trên đất. Xét thấy các nội dung trình bày của đại diện của nguyên đơn phù hợp với phạm vi ủy quyền. Việc rút một phần nội dung kháng cáo là tự nguyện nên được chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Theo yêu cầu của nguyên đơn, ngày 04/9/2026 Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại đối với thửa đất số 226 tờ bản đồ số 01 tại thôn P, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương (nay là thôn P, xã Đ, thành phố Hải Phòng); diện tích: 248m^2 và các tài sản gắn liền trên đất và xác định tài sản có trên đất gồm: 01 ngôi nhà cấp 4 đã xuống cấp, 01 nhà phụ, 01 công trình phụ vệ sinh, 01 bể nước, sân trạc bê tông, 01 đoạn tường bao phía trước, 02 trụ cổng, 02 cánh cổng sắt được gia đình bà N2 xây dựng đã cũ; 01 đoạn tường phía sau thửa đất và 01 đoạn tường cao khoảng 1m, dài 4,84m giáp nhà anh P, chị U (02 đoạn tường đều do bị đơn xây dựng và trồng cây trên phần diện tích đất của anh H1, chị N1 mua của bà N2 (số cây cối trên đất, anh H1, chị N1 đã di dời). Tuy nhiên, tại bản án sơ thẩm quyết định giao cho anh N, chị H được quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp 43,2m^2 trong đó có hai bức tường do bị đơn xây dựng nhưng không quyết định việc ai là được quản lý, sử dụng 02 bức tường này hoặc ai có trách nhiệm tháo dỡ là sẽ gây khó khăn trong việc thi hành án và không đảm bảo quyền lợi của đương sự.

Do đó, kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ bị đơn 5.000.000 đồng đối với bức tường cao khoảng 01m, dài 4,84m giáp nhà anh P, chị U có nguồn gốc do bị đơn xây nên cần ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn và nguyên đơn được sử dụng hai bức tường nêu trên (có mốc giới kèm theo bản án phúc thẩm).

[4] Về nội dung anh Trần Xuân N và chị Trịnh Thị H tự nguyện trả cho anh Nguyễn Đức H1 và chị Bùi Thị N1 120.000.000 đồng tiền hỗ trợ công sức quản lý, duy trì và tôn tạo thửa đất: Bản án sơ thẩm đã nhận định rõ số tiền chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất anh N, chị H phải trả cho anh H1, chị N1 là 648.000.000 đồng, số tiền anh N, chị H tự nguyện trả hỗ trợ công sức quản lý, duy trì và tôn tạo thửa đất là 120.000.000 đồng. Tuy nhiên tại phần quyết định, bản án lại ghi: "Chấp nhận sự tự nguyện của anh Trần Xuân N, chị Trịnh Thị H; anh Trần Xuân N, chị Trịnh Thị H phải trả tiền chênh lệch tài sản anh Nguyễn Đức H1, chị Bùi Thị N1 số tiền 768.000.000 đồng" là không chính xác. Đồng thời bản án sơ thẩm tuyên anh Trần Xuân N và chị Trịnh Thị H phải chịu án phí đối với toàn bộ số tiền 768.000.000 đồng nói trên là không đúng, đối với số tiền 120.000.000 đồng tự nguyện hỗ trợ thì anh N và chị H không phải chịu án phí. Vì vậy, cần sửa lại các nội dung này của bản án sơ thẩm.

[5] Từ những căn cứ trên, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Hải Phòng.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Về án phí sơ thẩm: Anh Trần Văn N4, chị Trịnh Thị H phải chịu án phí đối với số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất phải trả là: (648.000.000đ - 400.000.000đ) x 4% + 20.000.000đ = 29.920.000đ; phải chịu án phí đối với yêu cầu công nhận Giấy biên nhận bán đất ngày 20/02/2008 và tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H1, chị N1 và bà An Thị N2 là vô hiệu là 300.000đ. Tổng số tiền án phí anh N4, chị H phải chịu là: 29.920.000đ + 300.000đ = 30.220.000 đồng.

[8] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 9 Điều 26, khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 296; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Căn cứ vào Điều 116, Điều 502 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 127, Điều 106 của Luật Đất đai;

Căn cứ vào Điều 26, Điều 27, Điều 29 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;

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Đức H1.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của chị Trịnh Thị H về việc: Không công nhận Giấy biên nhận bán đất giữa bị đơn và bà An Thị N2 từ năm 2008; Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền theo giấy biên nhận ngày 20/02/2008 giữa anh Nguyễn Đức H1, chị Bùi Thị N1 và bà An Thị N2 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Yêu cầu định giá lại tài sản có trên đất.

3. Chấp nhận kháng cáo của chị Trịnh Thị H, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 31/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Hải Phòng về các nội dung:

3.1. Ghi nhận sự tự nguyện của anh N4 và chị H tự nguyện trả cho anh H1 và chị N1 125.000.000 đồng tiền hỗ trợ công sức quản lý, duy trì, tôn tạo thửa đất và giá trị tài sản có trên đất.

3.2. Anh Trần Xuân N và chị Trịnh Thị H phải trả giá trị quyền sử dụng diện tích đất 43,2m^2 là 648.000.000 đồng cho anh Nguyễn Đức H1 và chị Bùi Thị N1.

3.3. Anh Trần Xuân N và chị Trịnh Thị H được quyền quản lý, sử dụng các tài sản có trên thửa đất số 226 tờ bản đồ số 01 tại thôn P, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương (nay là thôn P, xã Đ, thành phố Hải Phòng); diện tích: 248m^2 gồm: 01 ngôi nhà cấp 4 đã xuống cấp, 01 nhà phụ, 01 công trình phụ vệ sinh, 01 bể nước, sân trạc bê tông, 01 đoạn tường bao phía trước, 02 trụ cổng, 02 cánh cổng sắt được gia đình bà An Thị N2 xây dựng đã cũ; 01 đoạn tường phía sau thửa đất và 01 đoạn tường cao khoảng 01m, dài 4,84m giáp nhà anh P, chị U (02 bức tường có mốc giới 6, 2, 6 và 2, 3, 2 theo sơ đồ kèm theo bản án).

4. Giữ nguyên bản án sơ thẩm đối với các nội dung sau:

4.1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của anh Trần Xuân N và chị Trịnh Thị H về việc:

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2021 giữa anh Trần Xuân N, chị Trịnh Thị H và bà An Thị N2.

Yêu cầu anh Đỗ Văn P và chị Cù Thị U là người đang quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 224, 225 tờ bản đồ số 01 tại thôn P, xã Đ, thành phố Hải Phòng trả lại phần diện tích đất thuộc thửa đất số 226, tờ bản đồ số 01 tại thôn P, xã Đ, thành phố Hải Phòng mang tên anh Trần Xuân N, chị Trịnh Thị H do lấn chiếm.

4.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Xuân N và chị Trịnh Thị H về việc giao phần diện tích 43,2m^2 thuộc thửa đất số 226 tờ bản đồ số 01 tại thôn P, xã Đ, thành phố Hải Phòng hiện do anh Nguyễn Đức H1, chị Bùi Thị N1 đang quản lý, sử dụng cho anh Trần Xuân N và chị Trịnh Thị H quản lý, sử dụng có các mốc giới 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1 (có sơ đồ đo vẽ kèm theo bản án).

4.3. Đối với phần diện tích dôi dư: Anh Trần Xuân N, chị Trịnh Thị H có trách nhiệm giữ nguyên hiện trạng sử dụng đối với các phần diện tích đất dôi dư 29,6m^2 có mốc giới 4, 8, 9, 10, 4 thuộc thửa đất số 226 tờ bản đồ số 01 và anh Nguyễn Đức H1, chị Bùi Thị N1 có trách nhiệm giữ nguyên hiện trạng sử dụng đối với thửa đất số 231 tờ bản đồ số 01 đo vẽ năm 1991 diện tích là 180m^2 cho đến khi UBND xã Đ, thành phố Hải Phòng xem xét, giải quyết đối với các thửa đất dôi dư theo quy định của pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Anh Trần Xuân N, chị Trịnh Thị H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Anh N, chị H đã nộp đủ số tiền chi phí tố tụng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền trên mà bên có nghĩa vụ chậm thi hành thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành tương ứng với thời gian chậm thi hành. Lãi suất do chậm thi hành được quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trần Xuân N và chị Trịnh Thị H phải chịu 30.220.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0004396 ngày 24/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 12 - Hải Phòng) và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/25E số 0006674 ngày 18/11/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng. Anh Trần Xuân N và chị Trịnh Thị H còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 29.620.000 (hai mươi chín triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại chị Trịnh Thị H 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005403 ngày 07/5/2026.

8. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 4, Điều 6, Điều 7 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Anh Tuyết **Nguyễn Minh Tân** **Đặng Hồ Điệp**

Nơi nhận:
- VKSND TP. Hải Phòng;
- TAND KV 12 - Hải Phòng;
- Phòng THADS KV12 - Hải Phòng;
- THADS TP. Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu VP; HSVA;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Hồ Điệp