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: 220/2026/DS-PT
Ngày 14-8-2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Giang

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quang Kiên

Ông Nguyễn Minh Tân

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Hoàng Thị Hồng Hạnh - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Văn Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 08 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: 77/2026/TLPT-DS ngày 14 tháng 05 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2026/DS-ST ngày 31 tháng 03 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 163/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên toà số 299/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 07 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thị Y, sinh năm 1959; Số CCCD: 031159016386; địa chỉ: Tổ C, phường K, thành phố Hải Phòng; có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đặng Thị Y: Bà Ngô Thị M, sinh năm 1966, Số CCCD: 031166000468; ; địa chỉ: Thôn A, xã A, thành phố Hải Phòng; có mặt;

- Bị đơn: Ông Ngô Văn N, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965; cùng địa chỉ: Thôn X, xã A, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt;

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Vũ Thanh B, sinh năm 1962; Số CCCD: 031062004575; địa chỉ: Thôn X, xã A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

+ Bà Vũ Thị Y1, sinh năm 1970; Số CCCD: 031170008907; địa chỉ: Thôn A, xã A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

+ Bà Phạm Thị Y2, sinh năm 1961; Số CCCD: 031161012889; địa chỉ: Thôn X, xã A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

+ Anh Vũ Thanh H1, sinh năm 1981; Số CCCD: 031081004824; địa chỉ: Thôn X, xã A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

+ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1970; Số CCCD: 031170004350; địa chỉ: Thôn X, xã A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

+ Anh Vũ Thanh T, sinh năm 1994; Số CCCD: 031094003133; địa chỉ: Thôn X, xã A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

+ Anh Vũ Thanh T1, sinh năm 2004; Số CCCD: 031204004408; địa chỉ: Thôn X, xã A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thanh B, bà Vũ Thị Y1, bà Phạm Thị Y2, anh Vũ Thanh H1, bà Nguyễn Thị L, anh Vũ Thanh T, anh Vũ Thanh T1: Anh Vũ Văn C, sinh năm 1987, số CCCD: 031087004195; địa chỉ: Thôn V, xã A, thành phố Hải Phòng; ông Lã Viết N1, sinh năm 1987, số CCCD: 031087003699 và bà Vũ Thị T2, sinh năm 1998, số CCCD: 036198003086; cùng địa chỉ: Tầng B số A B, phường H, thành phố Hải Phòng; đều có mặt;

+ Anh Vũ Minh T3, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn X, xã A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

+ Ông Ngô Văn C1, địa chỉ: Thôn X, xã A, thành phố Hải phòng; có mặt;

+ Ủy ban nhân dân xã A, thành phố Hải Phòng; trụ sở: Số A đường N, xã A, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã A, thành phố Hải Phòng: Bà Nguyễn Thị T4 - Phó trưởng phòng Kinh tế; vắng mặt.

Người kháng cáo: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thanh B, sinh năm 1962; bà Phạm Thị Y2, sinh năm 1961; anh Vũ Thanh H1, sinh năm 1981; bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1970; anh Vũ Thanh T, sinh năm 1994; anh Vũ Thanh T1, sinh năm 2004; cùng địa chỉ: Thôn X, xã A, thành phố Hải Phòng; Bà Vũ Thị Y1, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn A, xã A, thành phố Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 5 năm 2023, các bản tự khai, biên bản lấy

lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Đặng Thị Y cùng đại diện theo ủy quyền là bà Ngô Thị M trình bày:

Ngày 24/5/2010, bà Y có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ngô Văn N và bà Nguyễn Thị H diện tích đất 87,0m^2 tại thửa đất số 43A, tờ bản đồ số 197-C-II, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố X, thị trấn T, huyện A, thành phố Hải Phòng (nay là thôn X, xã A, thành phố Hải Phòng). Bà Y và vợ chồng ông N, bà H đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện A, thành phố Hải phòng. Bà Y đã giao đủ tiền khi nhận chuyển nhượng đất của ông N, bà H. Vợ chồng ông N, bà H đã giao cho bà Y giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên người sử dụng đất là ông Ngô Văn N ngay sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Sau khi mua bán thửa đất trên, bà Y đã đến nhận đất.

Do thời gian này bà Y chưa có điều kiện nên bà chưa ra cơ quan chức năng để làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà vẫn thỉnh thoảng qua lại kiểm tra, quản lý thửa đất.

Nay bà Y có nhu cầu làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã gặp vợ chồng ông N, bà H để ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông N, bà H cho rằng ông, bà đã chuyển nhượng đất xong, không liên quan gì nữa.

Vì vậy, bà Y làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Ngô Văn N, bà Nguyễn Thị H và bà Đặng Thị Y đã ký kết ngày 24 tháng 5 năm 2010; buộc vợ chồng ông N, bà H giao đất cho bà Y như đã ký kết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do thực tế bà Y đã được nhận đất từ năm 2010 nên bà đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện đề nghị ông N, bà H giao đất cho bà Y như đã ký kết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời bà Y bổ sung yêu cầu khởi kiện: Do ông Vũ Thanh B đã dùng cổng sắt rào lại thửa đất, không cho bà sử dụng đất. Do vậy, đề nghị Tòa án tuyên hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Vũ Thanh B là trái quy định của pháp luật. Buộc ông Vũ Thanh B phải tháo dỡ cổng sắt để bà Y được sử dụng thửa đất trên. Bà Y đồng ý hỗ trợ cho ông Vũ Thanh B giá trị 02 cánh cổng là 3.032.000 đồng.

Đối với việc ông Vũ Thanh B yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Y cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu này của ông B.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Ngô Văn N và bà Nguyễn Thị H thống nhất trình bày:

Năm 2002, ông Ngô Văn N có mua của bà Nguyễn Thị V 87m^2 đất tại tổ dân phố X, thị trấn T, huyện A, thành phố Hải Phòng (nay là thôn X, xã A, thành phố

Hải Phòng) với giá 10.000.000đ (mười triệu đồng) để khai thác đá phía sau mảnh đất. Thửa đất này có vị trí giáp với hộ bà T5 (hoặc Thêu mẹ của chị Trần Thị T6); giáp đất cụ V; giáp núi và giáp đường. Khi mua thửa đất trên, hai bên có làm giấy viết tay, sau đó hai bên cùng con trai cụ V là ông Vũ Thông H2 và ông Nguyễn Ngọc Q chứng kiến. Sau khi mua thửa đất trên, năm 2003 ông N đã đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến cuối năm 2003 thì ông N đi chấp hành án hình phạt tù.

Năm 2004, bà H có nhờ một người làm cán bộ địa chính của thị trấn T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên. Sau đó ông P có giới thiệu cho bà H một cán bộ làm ở Phòng Tài nguyên Môi trường huyện A làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với mảnh đất nêu trên đứng tên ông N. Đến năm 2005 bà H được nhận 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên mang tên Ngô Văn N.

Đến năm 2008 sau khi ông N chấp hành án tù xong trở về địa phương thì có đổi mảnh đất trên cho anh trai là Ngô Văn C1 lấy mảnh đất ở cạnh nhà của ông N ở thôn X, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng. Hai bên chỉ trao đổi miệng và không lập thành văn bản, không đăng ký biến động đất. Đến năm 2010, bà Y có nhu cầu mua thửa đất trên, do ông N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Ngô Văn N, bà Nguyễn Thị H và bà Đặng Thị Y có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 87m^2 đất thổ cư tại địa chỉ: Thôn X, xã A, thành phố Hải Phòng, có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện A, thành phố Hải Phòng. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng. Bà Y đã nhận bàn giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2019 bà Y có nhờ ông N và bà H ký lại giấy tờ liên quan đến thửa đất trên tuy nhiên do ông N và bà H đã ký hợp đồng mua bán từ năm 2010 nên không ký lại.

Nay bà Y yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2010 thì ông N và bà H có ý kiến, việc mua bán giữa ông N, bà H và bà Y là có thật. Sau khi mua bán thửa đất trên bà Y đã được bàn giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng trên theo quy định.

Đối với quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N và bà H cho rằng, ông bà là người dân nên không biết rõ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là như thế nào. Chỉ biết thửa đất này trước đây là của ông N và bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Đối với việc thửa đất trên hiện tại là thửa 41 không phải là thửa 43A thì ông bà không nắm rõ. Vì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi các thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng thực hiện.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Vũ Thanh B và người đại diện theo ủy quyền của ông B là anh Vũ Văn C trình bày:

Cụ Vũ Đại X (chết năm 1985) và cụ Nguyễn Thị V (chết năm 2013) có 04 người con Vũ Thanh H3 (chết năm 2005); Vũ Thanh B; Vũ Thông H2 (chết năm 2006) và Vũ Thị Y1.

Ông Vũ Thanh H3 có vợ là Phạm Thị Y2 và có 02 con là Vũ Thanh H1 và Vũ Minh T3.

Ông Vũ Thông H2 có vợ là Nguyễn Thị L và có 02 con là Vũ Thanh T và Vũ Thanh T1.

Sinh thời cụ X và cụ V có tài sản chung là diện tích 788m^2 đất thổ cư tại địa chỉ: Thôn X, xã A, thành phố Hải Phòng sử dụng từ trước năm 1980. Quá trình sử dụng, năm 1996 cụ V có khai báo với chính quyền địa phương để tách thửa đất này làm 03 thửa là thửa 43 diện tích 570m^2 đứng tên cụ V; thửa 42 diện tích 98m^2 đứng tên con trai là Vũ Thông H2; thửa 41 diện tích 120m^2 đứng tên con trai Vũ Thanh H3. Tuy nhiên, trên thực tế cụ V vẫn ở và quản lý sử dụng toàn bộ các thửa đất trên.

Quá trình sử dụng đất, cụ V và các con có chuyển nhượng cho ông Phùng Văn T7 diện tích khoảng 490m^2 đất ở thửa số 43; phần diện tích còn lại cụ V vẫn quản lý, sử dụng cùng các con Vũ Thông H2, Vũ Thanh H3. Sau đó, ông Vũ Thanh H3 cùng gia đình chuyển đi chỗ khác ở, toàn bộ thửa đất này do cụ V quản lý, sử dụng.

Năm 2013 bà Nguyễn Thị L là vợ của anh Vũ Thông H2 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 106m^2 đất. Tại thời điểm này, cụ Nguyễn Thị V đã ký vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con dâu là bà Nguyễn Thị L.

Đối với việc chuyển nhượng một phần đất của cụ V và cụ X cho ông Phùng Văn T7 do gia đình viết tay và có ký vào. Các con và cụ V đều đồng ý, nhất trí.

Đối với việc liên quan đến phần đất diện tích 87m^2 được Ủy ban nhân dân xã A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn N thì gia đình có ý kiến như sau:

Năm 2003 ông Ngô Văn N và ông Vũ Thông H2 cùng nhau tiến hành khai thác đá ở phía sau thửa đất cụ V sử dụng. Quá trình cùng làm việc, ông N có mượn một phần đất của cụ V để làm đường vào khai thác đá. Gia đình không hề biết việc cụ V bán đất cho ông Ngô Văn N và thực tế không có việc cụ V bán đất cho ông Ngô Văn N. Tuy nhiên, ngày 30/6/2005 Ủy ban nhân dân huyện A lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích 87m^2 cho ông Ngô Văn N. Trong khi đó, gia đình ông B không ai ký vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn N.

Việc Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần diện tích 87m^2 đất cho ông Ngô Văn N gia đình ông không biết. Đến năm 2010 khi bà Đặng Thị Y đến nhận đất thì cụ V cùng các con mới biết. Sau đó, bà Y có cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán đất với ông N và bà H cho gia đình ông B xem thì gia đình mới biết thửa đất trên đã cấp giấy chứng nhận cho ông Ngô Văn N.

Do vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 87,0m^2 tại thửa đất số 43A, tờ bản đồ 197-C-II, địa chỉ: Thôn X, xã A thành phố Hải Phòng được UBND huyện A cấp ngày 30/6/2005 cho ông Ngô Văn N là bất hợp pháp, sai quy định của pháp luật. Vì cụ V không bán và tất cả các anh em ông B không được bàn bạc, không được biết và không có biên bản họp gia đình về việc chuyển nhượng diện tích đất trên. Hiện nay, ông B đang quản lý diện tích đất này, trên thửa đất không có công trình xây dựng gì, không có tài sản gì. Ông B đã làm 2 cánh cổng chắn lối đi vào thửa đất. Ông B đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0044/TRS-AL do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 30/6/2005, tên người sử dụng đất ông Ngô Văn N.

Ông B chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn N. Đối với việc mua bán giữa bà Đặng Thị Y và ông Ngô Văn N, bà Nguyễn Thị H, ông B không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, ông B còn trình bày: Toàn bộ thửa đất của cụ X và cụ V vẫn giữ nguyên hiện trạng từ trước đến nay. Hiện nay, phần diện tích đất rộng hơn so với trước đây, do quá trình sử dụng gia đình có mở một phần đất về sau núi. Toàn bộ vị trí các thửa đất vẫn giữ nguyên hiện trạng, không có thay đổi. Thửa đất đang có tranh chấp vẫn giữ nguyên hiện trạng từ khi cụ V còn sống đến nay, không có thay đổi về vị trí.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Y2, anh Vũ Thanh H1 và người đại diện theo ủy quyền của bà Y2, anh H1 là anh Vũ Văn C trình bày:

Ông Vũ Thanh H3 có vợ là bà Phạm Thị Y2 và có 02 con là Vũ Thanh H1 và Vũ Minh T3.

Bố ông H3 là cụ Vũ Đại X (chết năm 1985) và mẹ là cụ Nguyễn Thị V (chết năm 2013); hai cụ có 04 người con Vũ Thanh H3 (chết năm 2005); Vũ Thanh B; Vũ Thông H2 (chết năm 2006); Vũ Thị Y1.

Sinh thời cụ X và cụ V có tài sản chung là 788m^2 đất thổ cư tại địa chỉ: Thôn X, xã A, thành phố Hải Phòng sử dụng từ trước năm 1980. Quá trình sử dụng đất, năm 1996 cụ V có khai báo với chính quyền địa phương để tách thửa đất này làm 03 thửa là thửa 43 diện tích 570m^2 đứng tên cụ V; thửa 42 diện tích 98m^2 đứng tên con

trai là Vũ Thông H2; thửa 41 diện tích 120m^2 đứng tên con trai Vũ Thanh H3. Tuy nhiên, trên thực tế cụ V vẫn ở và quản lý sử dụng toàn bộ các thửa đất trên.

Quá trình sử dụng đất, cụ V và các con có chuyển nhượng cho ông Phùng Văn T7 diện tích khoảng 490m^2 đất ở thửa số 43; phần diện tích đất còn lại cụ V vẫn quản lý, sử dụng cùng các con Vũ Thông H2, Vũ Thanh H3. Sau đó, ông Vũ Thanh H3 cùng gia đình chuyển đi chỗ khác ở, toàn bộ thửa đất này do cụ V quản lý, sử dụng. Sau khi cụ V chết thì, ông B quản lý phần thửa đất này.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Y1, anh Vũ Thanh T, anh Vũ Thanh T1, bà Nguyễn Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bà Y1, anh T, anh T1, bà L là anh Vũ Văn C có ý kiến:

Thống nhất với ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thanh B, bà Phạm Thị Y2, anh Vũ Thanh H1.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn C1 có ý kiến:

Ông là anh trai của ông Ngô Văn N. Năm 2002 ông Ngô Văn N có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị V thửa đất số 43A, tờ bản đồ số 197-C-II địa chỉ: Thôn X, xã A, Hải Phòng. Đến năm 2008 ông N có nói đổi mảnh đất trên cho ông để lấy thửa đất của ông ở cạnh nhà ông N. Việc đổi đất giữa hai bên chỉ bằng miệng, hai bên không lập thành văn bản, không đăng ký biến động đất.

Đến năm 2010, ông Ngô Văn N và vợ là Nguyễn Thị H đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Đặng Thị Y. Ông C1 là người đứng ra giao dịch, nhận tiền của bà Đặng Thị Y. Tại thời điểm ông N, bà H bán đất cho bà Y, cụ V và ông H2 con trai của cụ V vẫn còn sống và đều biết việc mua bán này nhưng không ý kiến gì.

Việc ông N, bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Y năm 2010 đã được lập thành hợp đồng có xác nhận của chính quyền địa phương nên đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết công nhận hợp đồng trên. Còn việc đổi đất giữa ông và ông N sẽ tự giải quyết nếu có tranh chấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án Ủy ban nhân dân xã A, thành phố Hải Phòng có ý kiến:

Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 43A; tờ bản đồ số 197-C-II; địa chỉ thửa đất: TDP X, thị trấn T, huyện A, Hải Phòng (nay là thôn X, xã A, thành phố Hải Phòng); số giấy chứng nhận QSD đất số AC 734151; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 044/TRS-AL ngày 30/6/2005 do Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng cấp cho ông Ngô Văn N. UBND xã A có Công văn số 761 ngày 03/10/2025 về việc đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đ1 cung cấp tài liệu, hồ sơ liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất đối với thửa đất trên. Chi nhánh Văn phòng Đ1 thông tin Văn phòng không được nhận bàn giao hồ sơ của ông Ngô Văn N nên không cung cấp được thông tin về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên (gửi kèm Công văn số 330 ngày 07/10/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ1). Đồng thời qua kiểm tra hồ sơ lưu tại xã A cũng không tìm được hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên

Quá trình xác minh tại Ủy ban nhân dân xã A thể hiện:

Theo sổ đăng ký ruộng đất năm 1985: Thửa đất số 43A, tờ bản đồ số 197-C-II; địa chỉ: Thôn X, xã A, thành phố Hải Phòng có nguồn gốc tách ra từ thửa đất số 934, tờ bản đồ số 01, diện tích 780m^2 đứng tên Nguyễn Đức V1 (tức Nguyễn Thị V).

Theo sổ mục kê năm 1996: Thửa đất số 934, tờ bản đồ số 01, diện tích 780m^2 đứng tên Nguyễn Đức V1 (tức Nguyễn Thị V) được tách làm 03 thửa: Thửa 41, tờ bản đồ 197-C-II; địa chỉ: Thôn X, xã A, thành phố Hải Phòng ghi tên Vũ Thanh H3; thửa số 42 có diện tích 98m^2 mang tên Vũ Văn H4; thửa số 43 có diện tích 570m^2 mang tên Nguyễn Thị V. Mặc dù thửa đất được tách ra làm 03 thửa nhưng thực tế giai đoạn này, cụ V và các con vẫn cùng nhau ăn ở, quản lý chung thửa đất không tách ra làm các thửa riêng biệt.

Quá trình sử dụng thửa đất, gia đình cụ V có chuyển nhượng cho ông Phùng Văn T7 phần diện tích 490m^2. Phần còn lại gia đình cụ V tiếp tục sử dụng. Đến năm 2002 gia đình cụ V đã chuyển nhượng một phần diện tích 87m^2 đất cho ông Ngô Văn N; phần diện tích đất chuyển nhượng cho ông N có vị trí giáp đất chị Trần Thị T6 (theo sổ mục kê năm 1996); phần diện tích đất còn lại gia đình cụ V và các con tiếp tục quản lý, sử dụng. Đến năm 2014, cụ V đã làm thủ tục tách thửa cho con dâu là Nguyễn Thị L (vợ của ông Vũ Văn H4) diện tích 106m^2 làm nhà ở; phần còn lại cụ V tiếp tục quản lý, sử dụng.

Thực tế, quá trình sử dụng thửa đất của gia đình cụ V sau khi mua bán, chia tách thì chỉ có thửa đất bán cho ông Phùng Văn T7 là đúng số lô, số thửa; các thửa đất còn lại đều có thay đổi số thửa do quá trình sử dụng gia đình cụ V tự ý chia tách. Mặc dù vị trí các thửa đất vẫn giữ nguyên nhưng hiện trạng không đúng với sổ thửa theo bản đồ năm 1996.

Hiện nay, theo kết quả đo vẽ hiện trạng thì thửa đất của bà Nguyễn Thị L (theo sổ mục kê năm 1996 là thửa 42) thì nằm trên một phần thửa đất số 43 tờ bản đồ 197-C-II; thửa đất ông B đang quản lý sử dụng là thửa số 42 tờ bản đồ số 197-C-II (theo sổ mục kê năm 1996); thửa đất số 43A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N nằm ở thửa số 41 tờ bản đồ số 197-C-II (theo sổ mục kê năm 1996).

Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay không còn hồ sơ lưu giữ. Mặt khác, các cán bộ phụ trách việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã nghỉ. Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, cơ quan điều tra cũng đã có kết luận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Ngô Văn N là giấy thật nên

chính quyền địa phương không có ý kiến. Tuy nhiên, theo địa phương được biết kể từ khi ông Ngô Văn N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 43A, tờ bản đồ 197-C-II thì gia đình cụ V không có ý kiến khiếu nại hay khiếu kiện gì. Mãi cho đến năm 2023 mới xảy ra tranh chấp. Về việc tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Ngô Văn N ghi thửa đất là thửa 43A nhưng thực tế vị trí thửa đất là thửa 41, tờ bản đồ 197-C-II là do sai sót khi lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là căn cứ để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng đất, chủ sử dụng đất có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đính chính theo đúng số thửa đang sử dụng. Đối với phần đất đôi dư ở phía sau thửa đất đã cấp là do người dân tự ý mở rộng, theo quy định thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã A.

Quá trình xác minh thể hiện: Bà Nguyễn Thị V có sử dụng diện tích đất thổ cư sát chân núi tại thôn X, xã A, thành phố Hải Phòng. Quá trình sử dụng, cụ V chuyển nhượng một phần đất cho anh Phùng Văn T7 và vợ là chị Đồng Thị T8. Phần diện tích đất còn lại cụ V cùng hai con trai là Vũ Văn H4 sinh sống (thời gian này ông N đang đi chấp hành án phạt tù, sau này mới về ở cùng cụ V). Sau đó, cụ V có cho ông Ngô Văn N thuê một phần đất (sát đất nhà bà Trần Thị T6) để làm đường khai thác đá; quá trình sử dụng ông N đã mua lại phần đất này của cụ V. Sau đó, ông N đi chấp hành án về ở cùng cụ V trên phần diện tích đất còn lại cho đến khi cụ V chết. Đến khoảng năm 2010 thì bà Đặng Thị Y có nhận chuyển nhượng thửa đất trên của ông Ngô Văn N. Từ năm 2022 đến nay người đóng thuế phần đất đang có tranh chấp là bà Y, còn trở về trước thì địa phương không còn hồ sơ lưu trữ.

Từ khi ông N sử dụng thửa đất đến khi chuyển nhượng thửa đất cho bà Y và sau nay thì địa phương không thấy có ai ý kiến hay khiếu nại gì. Mãi đến đến khi Tòa án xuống làm việc thì địa phương mới biết việc ông B đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N.

- Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá thể hiện: Diện tích đất tại thửa đất tranh chấp theo giá thị trường là 25.000.000đồng/1m^2; tổng giá trị của 02 cánh cổng là 3.032.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không ai có ý kiến về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cũng như hiện trạng, vị trí thửa đất tranh chấp.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thanh B, sinh năm 1962; bà Phạm Thị Y2, sinh năm 1961; anh Vũ Thanh H1, sinh năm 1981; bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1970; anh Vũ Thanh T, sinh năm 1994; anh Vũ Thanh T1, sinh năm 2004; cùng địa chỉ: Thôn X, xã A, thành phố Hải Phòng; Bà Vũ Thị Y1, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn A, xã A, thành phố Hải Phòng có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2026/DS-ST ngày 31 tháng 03 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng, đề nghị Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thanh B là hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 734151 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 30/6/2005 cho ông Ngô Văn N.

Tại giai đoạn phúc thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thanh B, bà Vũ Thị Y1, bà Phạm Thị Y2, anh Vũ Thanh H1, bà Nguyễn Thị L, anh Vũ Thanh T, anh Vũ Thanh T1 không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới.

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

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Ngô Văn N và bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên Hội đồng xét xử áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm đối với kháng cáo của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thanh B, bà Vũ Thị Y1, bà Phạm Thị Y2, anh Vũ Thanh H1, bà Nguyễn Thị L, anh Vũ Thanh T, anh Vũ Thanh T1:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị HĐXX:

Không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thanh B, bà Vũ Thị Y1, bà Phạm Thị Y2, anh Vũ Thanh H1, bà Nguyễn Thị L, anh Vũ Thanh T, anh Vũ Thanh T1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2026/DS-ST ngày 31 tháng 03 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà Đặng Thị Y khởi kiện ông Ngô Văn N, bà Nguyễn Thị H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng theo điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc nguyên đơn bà Đặng Thị Y rút một phần yêu cầu khởi kiện:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Đặng Thị Y có ý kiến: Rút một phần yêu cầu khởi kiện đề nghị ông Ngô Văn N, bà Nguyễn Thị H giao đất cho bà Y như đã ký kết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét, yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện và không trái quy định của pháp luật nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về việc đương sự vắng mặt: Tại phiên tòa, bị đơn là ông Ngô Văn N và bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Vũ Minh T3 và Ủy ban nhân dân xã A, thành phố Hải Phòng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thanh B, bà Phạm Thị Y2, anh Vũ Thanh H1, anh Vũ Thanh T, anh Vũ Thanh T1, bà Nguyễn Thị L vắng mặt nhưng có đại diện theo ủy quyền là anh Vũ Văn C, anh Lã Viết N1 và chị Vũ Thị T2 có mặt tham gia tố tụng. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nguồn gốc thửa đất và quá trình sử dụng đất.

Căn cứ lời khai của các đương sự có trong hồ sơ, kết quả xác minh tại chính quyền địa phương thể hiện:

Theo sổ đăng ký ruộng đất năm 1985: Thửa đất số 43A, tờ bản đồ số 197-C-II; diện tích 87m^2 đất thổ cư; địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố X, thị trấn T, huyện A, thành phố Hải Phòng (nay là thôn X, xã A, thành phố Hải Phòng) có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 734151, do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 30/6/2005 cho ông Ngô Văn N có nguồn gốc tách ra từ thửa đất số 934, tờ bản đồ số 01, diện tích 780m^2 đứng tên Nguyễn Đức V1 (tức Nguyễn Thị V).

Theo sổ mục kê năm 1996: Thửa đất số 934, tờ bản đồ số 1, diện tích 780m^2 đứng tên Nguyễn Đức V1 được tách làm 03 thửa: Thửa 41, tờ bản đồ 197-C-II; địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn T, huyện A, Hải Phòng ghi tên Vũ Thanh H3; thửa số 42 có diện tích 98m^2 mang tên Vũ Văn H4; thửa số 43 có diện tích 570m^2 mang tên Nguyễn Thị V. Mặc dù thửa đất được tách ra làm 03 thửa nhưng thực tế giai đoạn này, cụ V và các con vẫn cùng nhau ăn ở quản lý chung thửa đất không tách ra làm các thửa riêng biệt.

Quá trình sử dụng thửa đất, gia đình cụ V có chuyển nhượng cho ông Phùng Văn T7 phần diện tích 490m^2. Phần còn lại gia đình cụ V tiếp tục sử dụng. Đến ngày 08/02/2002 bà Nguyễn Thị V viết giấy biên nhận với nội dung: "*Có bán cho anh Ngô Văn N tại X, An Thắng một ngôi nhà diện tích 20m^2, cùng công trình phụ, cây cối trên diện tích đất đã bán. Chiều ngang chạy theo mặt đường 6m. Phía tây giáp nhà chị T5, phía đông giáp đất nhà tôi. Phía bắc giáp đường quốc lộ; phía nam giáp*

núi. Số tiền 10.000.000 đồng tôi đã nhận đủ. Kể từ ngày 08/02/2002 anh N được toàn quyền sử dụng diện tích đất trên".

Ngày 30/6/2005 Ủy ban nhân huyện A đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích 87m^2 đất thổ cư, tại thửa đất số 43A, tờ bản đồ số 197-C-II; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố X, thị trấn T, huyện A, Hải Phòng; số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AC 734151; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 044/TRS-AL ngày 30/6/2005 cho ông Ngô Văn N.

Đến ngày 24/5/2010 ông Ngô Văn N có ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Đặng Thị Y. Sau khi mua đất, do bà Y chưa có nhu cầu sử dụng nên không xây dựng vật kiến trúc gì trên thửa đất. Gia đình cụ V, ông B cũng không xây dựng, tôn tạo thửa đất. Đến năm 2023, khi bà Y có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N thì gia đình ông B đã làm 02 cánh cổng tôn để ngăn lối đi vào thửa đất.

[5] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thanh B:

Ông Vũ Thanh B cho rằng: Cụ Nguyễn Thị V chỉ cho ông Ngô Văn N mượn đất để làm lối đi khai thác đá, không bán đất cho ông Ngô Văn N. Việc Ủy ban nhân dân huyện A, Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 87m^2 đất tại thửa đất số 43A (theo sổ mục kê là thửa 41), tờ bản đồ số 197-C-II cho ông Ngô Văn N là vi phạm pháp luật và đề nghị Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần yêu cầu ông B và gia đình cung cấp tài liệu chứng cứ để chứng minh ý kiến cụ V không bán đất cho ông N nhưng ông B và gia đình không cung cấp được. Ông B và gia đình cũng không yêu cầu giám định giấy biên nhận ngày 08/02/2002. Mặt khác, quá trình xác minh tại địa phương, người dân, người làm chứng có căn cứ xác định cụ Nguyễn Thị V có bán thửa đất trên cho ông Ngô Văn N như giấy biên nhận ngày 08/02/2002. Do đó, việc ông B cùng gia đình trình bày cụ V không bán đất cho ông N là không có căn cứ.

Tòa án cũng yêu cầu các bên đương sự cung cấp bản chính giấy biên nhận ngày 08/02/2002 nhưng ông N và bà H trình bày ông, bà đã nộp bản chính cho chính quyền địa phương khi làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên nên không cung cấp được cho Tòa án. Các đương sự cũng không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký, chữ viết trên giấy biên nhận.

Tòa án đã nhiều lần yêu cầu Ủy ban nhân dân xã A, thành phố Hải Phòng; Văn phòng Đ1 chi nhánh A, Hải Phòng cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AC 734151 mang tên ông Ngô Văn N. Tuy nhiên, tại văn bản số 301/CNVPĐKĐĐ ngày 29/9/2025 của Văn Phòng Đ1 và tại Công văn số 805/UBND-KT ngày 08/10/2025 của Ủy ban nhân dân huyện A đều thể hiện không lưu trữ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 734151, số vào sổ cấp

GCNQSDĐ số 044/TRS-AL ngày 30/6/2005 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp cho ông Ngô Văn N.

Tại Kết luận giám định số 3073/KL-KTHS ngày 18/10/2024 của Phòng K công an thành phố H kết luận: "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 734151 mang tên ông Ngô Văn N; số vào sổ cấp giấy chứng nhận 0044/TRS-AL ngày 30/6/2005 là thật".

Chính quyền địa phương xác nhận: Thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N ghi là thửa 43A là có nhầm lẫn, thực tế thửa đất này là thửa số 41 tờ bản đồ 197-C-II (theo sổ mục kê năm 1996). Việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi thửa số 43A là do cán bộ địa chính thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nhầm lẫn, sai sót kỹ thuật và việc nhầm lẫn này không phải là căn cứ để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng nếu công dân thấy có sai sót có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đính chính lại nội dung trên.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự đều thống nhất thừa nhận vị trí thửa đất đang có tranh chấp thực tế nằm ở thửa số 41, tờ bản đồ 197-C-II (theo sổ mục kê năm 1996).

Hội đồng xét xử nhận thấy, căn cứ lời khai của các đương sự, các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện vị trí thửa đất không có gì thay đổi, việc có nhầm lẫn ghi thửa số 43A là do lỗi của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc nhầm lẫn này không làm thay đổi quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, tại điểm b khoản 1 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024 quy định cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm đính chính giấy chứng nhận đã cấp có sai sót trong các trường hợp sau: "*...có sai sót về thửa đất...*".

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thanh B về việc đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 734151 mang tên ông Ngô Văn N, số vào sổ cấp GCN 0044/TRS-AL ngày 30/6/2005.

[6] Về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn:

Quá trình giải quyết vụ án, ông Ngô Văn N, bà Nguyễn Thị H và bà Đặng Thị Y cùng thống nhất trình bày: Ngày 24/5/2010 ông Ngô Văn N và bà Nguyễn Thị H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện A, thành phố Hải Phòng với nội dung: "*Ông Ngô Văn N và bà Nguyễn Thị H đã đồng ý, nhất trí chuyển nhượng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 197-C-II; có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 734151, do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 30/6/2005 tại TDP X, thị trấn T, huyện A, thành phố Hải Phòng; loại đất làm nhà ở, sử dụng lâu dài; Diện tích 87,0m^2. Sau khi kiểm tra thực địa thể*

hiện Phía nam giáp núi Phướn là 5.6m; phía đông giáp đất bà Nguyễn Thị V dài 14,5m; phía tây giáp: Bà Phạm Thị T9 (mẹ đẻ của bà Trần Thị T6); phía bắc giáp đường tỉnh lộ 357 cho bà Đặng Thị Y với giá là 415.000.000 đồng".

Hội đồng xét xử nhận thấy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2010 ghi thửa đất đã chuyển nhượng là 43 tờ bản đồ số 197-C-II; tứ cận Đ, T10, N1, B1 chưa chính xác. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bà Y, ông N, bà H đều thừa nhận có chuyển nhượng cho nhau 87m^2 đất tại thôn X, xã A, thành phố Hải Phòng. Tứ cận của thửa đất được nêu trong hợp đồng mua bán phù hợp với hiện trạng thửa đất khi thẩm định, phù hợp với lời khai của các đương sự.

Mặt khác, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên, ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất; việc ký kết hợp đồng giữa hai bên là tự nguyện, không bị ai ép buộc, sau khi ký kết hợp đồng bà Y đã đến nhận đất; hình thức, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đều phù hợp với các quy định tại các điều 691, 692, 693 Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015). Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà H với bà Y phát sinh hiệu lực.

Như phân tích tại mục [5] thể hiện: Năm 2010 bà Y mua đất của ông N, bà H thì cụ V, ông H4 còn sống, biết thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B; biết việc bà Y đã mua lại phần đất này. Sau khi mua thửa đất này bà Y cũng đã đến nhận đất nhưng không có tài liệu nào thể hiện gia đình cụ V, ông H4 có khiếu nại, khiếu kiện lên chính quyền địa phương hay khởi kiện ra Tòa án. Như vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy trong trường hợp này, bà Y mua đất của ông N, bà H là người ngay tình được bảo vệ theo quy định tại Điều 147 Bộ luật dân sự năm 2005 hoặc Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng 87m^2 đất tại thôn X, xã A, thành phố Hải Phòng giữa bà Y với ông N, bà H là có thật. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Y về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2010 giữa bà Đặng Thị Y với ông Ngô Văn N và bà Nguyễn Thị H.

[7] Về yêu cầu buộc ông Vũ Thanh B chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của nguyên đơn:

Như đã phân tích ở các mục [5], [6] Hội đồng xét xử nhận thấy phần diện tích đất 87m^2 đất thổ cư; địa chỉ: Thôn X, xã A, Hải Phòng được chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Y là hợp pháp.

Do vậy, việc ông Vũ Thanh B tiến hành làm cổng, không cho bà Y sử dụng thửa đất là vi phạm pháp luật khoản 10 Điều 11 Luật đất đai năm 2024. Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc nguyên đơn bà Đặng Thị Y khởi kiện buộc ông Vũ Thanh B chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất; buộc ông Vũ Thanh B phải

tháo dỡ cánh cổng sắt để bà Y được sử dụng đất là có căn cứ, cần được chấp nhận.

[8] Về công sức xây dựng, quản lý tôn tạo thửa đất:

Quá trình điều tra, xác minh ông Vũ Thanh B và gia đình ông B đều thừa nhận không xây dựng tôn tạo gì thửa đất trên. Do đất đang có tranh chấp nên ông B đã dùng 02 cánh cổng tôn chặn lối đi vào thửa đất. Theo kết quả định giá ngày 19/12/2025, giá trị của 02 cánh cổng tôn là 3.032.000 đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Y đồng ý hỗ trợ cho ông B số tiền 3.032.000 đồng. Xét, đây là sự tự nguyện của đương sự, không bị ai ép buộc nên cần chấp nhận.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đặng Thị Y tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Số tiền này bà Y đã nộp đủ nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[10] Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thanh B, sinh năm 1962; bà Phạm Thị Y2, sinh năm 1961; anh Vũ Thanh H1, sinh năm 1981; bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1970; anh Vũ Thanh T, sinh năm 1994; anh Vũ Thanh T1, sinh năm 2004; cùng địa chỉ: Thôn X, xã A, thành phố Hải Phòng; bà Vũ Thị Y1, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn A, xã A, thành phố Hải Phòng có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2026/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng, đề nghị Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thanh B là hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 734151 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 30/6/2005 cho ông Ngô Văn N.

Tại giai đoạn phúc thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thanh B, bà Vũ Thị Y1, bà Phạm Thị Y2, anh Vũ Thanh H1, bà Nguyễn Thị L, anh Vũ Thanh T, anh Vũ Thanh T1 không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới làm căn cứ cho HĐXX xem xét kháng cáo của mình.

Xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thanh B, bà Vũ Thị Y1, bà Phạm Thị Y2, anh Vũ Thanh H1, bà Nguyễn Thị L, anh Vũ Thanh T, anh Vũ Thanh T1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2026/DS-ST ngày 31 tháng 03 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[11] Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 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,

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Y được chấp nhận nên bị đơn ông Ngô Văn N và bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thanh B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông N, bà H, ông B đã trên 60 tuổi, có ý kiến xin được miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thanh B, bà Vũ Thị Y1, bà Phạm Thị Y2, anh Vũ Thanh H1, bà Nguyễn Thị L, anh Vũ Thanh T, anh Vũ Thanh T1 không được chấp nhận nên ông B, bà Vũ Thị Y1, bà Phạm Thị Y2, anh H1, bà L, anh T, anh T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông Vũ Thanh B và bà Phạm Thị Y2 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Vũ Thị Y1, anh Vũ Thanh H1, bà Nguyễn Thị L, anh Vũ Thanh T, anh Vũ Thanh T1 mỗi người phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ với số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 1.500.000 đồng mà bà Vũ Y1, anh H1, bà L, anh T và anh T1 đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0004524 ngày 17 tháng 04 năm 2026 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Hải Phòng. Các đương sự trên đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 38; khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; Điều 144; Điều 147; Điều 148; Điều 227; Điều 228 và khoản 2 Điều 244; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 691, 692, 693 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 105, 106 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ khoản 10 Điều 11, Điều 26, Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thanh B, bà Phạm Thị Y2, anh Vũ Thanh H1, bà Nguyễn Thị L, anh Vũ Thanh T, anh Vũ Thanh T1, bà Vũ Thị Y1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2026/DS-ST ngày 31 tháng 03 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng

1. Đình chỉ xét xử sơ thẩm yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Y về việc buộc vợ chồng bị đơn ông Ngô Văn N, bà Nguyễn Thị H giao đất cho bà Y như đã ký kết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2010.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Đặng Thị Y; cụ thể như sau:

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2010 giữa ông Ngô Văn N, bà Nguyễn Thị H và bà Đặng Thị Y về việc chuyển nhượng diện tích đất 87m^2; địa chỉ thửa đất tại thôn X, xã A, Hải Phòng có hiệu lực pháp luật.

Phần đất có tứ cận như sau: *Phía giáp nhà bà Trần Thị T6 từ mốc 7-8 dài 14,50m; phía giáp núi từ mốc 7-4 dài 6,08m; phía giáp thửa đất ông Vũ Thanh B từ mốc 4-3 dài 14,50m; phía giáp đường tỉnh lộ 357 từ mốc 3-8 dài 6m.* (Có sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án).

Bà Đặng Thị Y có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động, đính chính, sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.2. Buộc ông Vũ Thanh B chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của bà Đặng Thị Y. Buộc ông Vũ Thanh B phải tháo dỡ 02 cánh cổng sắt chắn lối đi vào thửa đất như sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án.

2.3. Chấp nhận sự tự nguyện của bà Đặng Thị Y thanh toán số tiền 3.032.000 đồng cho ông Vũ Thanh B.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thanh B về việc yêu cầu tuyên: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 734151, do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 30/6/2005 cho ông Ngô Văn N.

4. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Đặng Thị Y không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông Ngô Văn N, bà Nguyễn Thị H; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thanh B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông N, bà H, ông B là người cao tuổi và có ý kiến xin được miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thanh B, bà Vũ Thị Y1, bà Phạm Thị Y2, anh Vũ Thanh H1, bà Nguyễn Thị L, anh Vũ Thanh T, anh Vũ Thanh T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm mỗi người số tiền là 300.000 đồng. Tuy nhiên, ông Vũ Thanh B và bà Phạm Thị Y2 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Vũ Thị Y1, anh Vũ Thanh H1, bà Nguyễn Thị L, anh Vũ Thanh T, anh Vũ Thanh T1 mỗi người phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ với số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 1.500.000 đồng mà bà Vũ Y1, anh H1, bà L, anh T và anh T1 đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0004524 ngày 17 tháng 04 năm 2026 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Hải Phòng. Các đương sự trên đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND khu vực 2 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 2 - Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Nguyễn Hồng Giang