TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 9 – HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự do -Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2026/DS-ST
Ngày: 19 - 5 - 2026
V/v Tranh hợp về quyền sử dụng đất, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 – HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Vũ Thị Luyến

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Bạn và ông Trương Mạnh Hùng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Hải Phòng tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Khánh - Kiểm sát viên.

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Lưu Thị Trang - Thư ký Tòa án.

Ngày 19 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở, Tòa án nhân dân khu vực 9 – Hải Phòng mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 70/2025/TLST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025 về việc "Tranh chấp về quyền sử dụng đất, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2026/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên toà số 24/2026/QĐST-DS ngày 08/5/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Trung V, sinh năm 1936 và bà Nguyễn Thị T (T), sinh năm 1941; địa chỉ: Tổ dân phố M, phường C, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T (T): Ông Hoàng Trung V, sinh năm 1936; địa chỉ: Tổ dân phố M, phường C, thành phố Hải Phòng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V:

+ Ông Nguyễn Mạnh C – Luật sư của văn phòng Luật sư Á Đông thuộc đoàn luật sư tỉnh Hải Dương

+ Bà Nguyễn Thị S - Trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Hải Dương

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966, địa chỉ: Tổ dân phố M, phường C, thành phố Hải Phòng

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Hoàng Trung V1, sinh năm 1965; Nơi ĐKHKTT: Tổ dân phố M, phường C, thành phố Hải Phòng

+ Anh Trần Văn T1, sinh năm 1973 và chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1973, địa chỉ: số 2.10 chung cư H2, đường số 5, cư xá C, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Văn T1: Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1973, địa chỉ: số 2.10 chung cư H2, đường số 5, cư xá C, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị N: Chị Nguyễn Thị N1, sinh năm 1971, địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường C, thành phố Hải Phòng

+ Chủ tịch UBND phường C, địa chỉ: Số 168, N, phường C, TP Hải Phòng

+ Phòng công chứng số 2 H;

Địa chỉ: Đường Đ, phường C, thành phố Hải Phòng

Có mặt: Ông V, ông C, bà S, chị H, anh V1, chị N1

Vắng mặt: Bà T, Chủ tịch UBND phường C, Phòng Công chứng số 2 H, anh T1, chị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông V, bà T (T) trình bày: Trước năm 1971, gia đình ông sinh sống tại Đ, phường C cũ. Năm 1971, do lũ lụt nên địa phương đã vận động gia đình lên cư trú tại M, phường C cũ và được cấp khoảng hơn 4000m2. Năm 1995, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông sinh được 05 người con, 4 gái, 01 trai, hiện các con gái đã xây dựng gia đình và ra ở riêng, duy chỉ có anh V1 ở cùng vợ chồng ông. Tháng 2/1984, anh V1 lấy chị H và ở chung với ông. Đến tháng 8/1993 ra ở riêng tại khu đất khác. Năm 2006, vợ chồng anh V1 chị H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông mục đích để thế chấp vay tiền ngân hàng. Cuối năm 2017, do vợ chồng mâu thuẫn nên anh chị làm đơn ly hôn và được Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương giải quyết theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2017 ngày 29/11/2017. Tháng 01/2018 chị H, lại có đơn đề nghị chia tài sản sau ly hôn, tài sản đề nghị chia là thửa đất số 119 tờ bản đồ số 13, diện tích 1581m2 tại tổ dân phố M, phường C, thành phố Hải Phòng, được tách từ đất vợ chồng ông V. Lúc này ông V mới biết diện tích đất của ông không biết từ lúc nào, anh V1 chị H đã tách thửa đất làm hai phần, một phần mang tên anh V1, chị H theo GCN số AD 793625 ngày 22/5/2006 thửa số 119 tờ bản đồ số 13 diện tích 1581m2; phần còn lại mang tên vợ chồng ông V GCN số BX 846 284 ngày 04/2/2015 thửa số

120 tờ bản đồ số 13 diện tích 2367m2. Việc tách thửa đất của ông V thành hai phần như trên vợ chồng ông hoàn toàn không biết và cũng chưa lúc nào ông nói tách đất cho anh V1 chị H, nên ông có đơn yêu cầu hủy GCNQSDĐ mang tên anh V1 chị H. Sau khi Tòa án hoà giải ngày 07/1/2020 giữa ông V, anh V1, chị H đã có văn bản cam kết nội dung; anh V1 chị H làm thủ tục trả lại vợ chồng ông V diện tích 1581m2 đất đã được cấp quyền sử dụng từ ngày 22/5/2006; ông V và bà T sẽ làm thủ tục tặng cho anh V1 720m2 và tặng cho hai cháu nội là Hoàng Trung V2, sinh năm 1984 và Hoàng Trung T2, sinh năm 1989 (là con của anh V1, chị H) mỗi cháu 400m2 nằm trong diện tích 1581m2. Sau đó cả ông V và chị H đều có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện và ngày 08/1/2020 Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án (Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 01 ngày 08/1/2020). Từ đó đến nay, ông đã nhiều lần có ý kiến để chị H hoàn thiện thủ tục trả lại đất cho ông theo cam kết, anh V1 nhất trí nhưng chị H lại không nhất trí. Hiện toàn bộ diện tích đất này cấp cho ông từ năm 1971, vợ chồng ông vẫn trực tiếp quản lý và sử dụng, không có tranh chấp với ai. Mặt khác, theo hiện trạng GCN QSDĐ đứng tên anh V1 chị H nếu anh V1 chị H xây tường ranh giới thì gia đình ông không có lối đi ra đường chính. Vì thế ông làm đơn khởi kiện đề nghị anh V1 chị H trả lại cho vợ chồng ông diện tích 1581m2 đất tại tổ dân phố M theo GCN QSDĐ số AD 793625 ngày 22/5/2006 mang tên Hoàng Trung V1 và Nguyễn Thị H và Hủy giấy chứng nhận QSDĐ số AD 793625 ngày 22/5/2006 mang tên Hoàng Trung V1 và Nguyễn Thị H, có địa chỉ Tổ dân phố M, phường C, TP Hải Phòng. Quá trình giải quyết vụ án, ông V có yêu cầu khởi kiện bổ sung, cụ thể: ngày 29/9/2005 anh V1 chị H và vợ chồng anh T1 chị N lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó vợ chồng anh V1 bán cho vợ chồng anh T1 627m2 đất, trong đó có 50m2 đất ở và 577m2 đất vườn. Ngày 22/5/2006 vợ chồng anh T1 được cấp GCNQSDĐ mang tên Trần Văn T1 và một phần đất này lại nằm lọt trong phần đất của gia đình ông ở từ năm 1971. Như vậy, thực tế thửa đất của vợ chồng anh T1 chị N sử dụng ổn định đã xây nhà và xây tường bao quanh, không liên quan gì đến thửa đất vợ chồng ông đang sử dụng từ năm 1971. Nhưng GCN QSDĐ đã cấp cho vợ chồng anh T1 lại không đúng thực tế, không đúng vị trí. Vì thế ông khởi kiện bổ sung đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh V1 với vợ chồng anh T1, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp chọ vợ chồng anh T1 để trả lại diện tích đất cho vợ chồng ông, đất của vợ chồng anh T1 không thay đổi vì đã xây dựng công trình, xây tường bao quanh và đã sử dụng ổn định không có tranh chấp. Nguồn gốc thửa đất là khu đất đồi, chiều phía Đông giáp đường xóm, hướng về phía Tây có độ nghiêng dốc khoảng 20 độ lên đỉnh đồi (núi); phía Tây Bắc giáp đất nhà bà Nguyễn Thị B và phía Nam là một số hộ dân ở. Khoảng năm 1977 khi nhà nước đào đất đắp

đường tàu (tàu chuyên chở than từ Quảng Ninh về nhà máy nhiệt điện P) nên trở thành thùng vũng giáp đất nhà ông. Khu thùng vũng đó được nhân dân và gia đình ông G làm lối lên khu đất của gia đình ông G ở trên đồi phía sau thửa đất của ông về phía Tây, đồng thời cũng là đường đi phục vụ dân sinh đi rừng và lừa trâu lên thả đồi). Khu thùng vũng được gia đình ông Nguyễn Xuân C1 (ở đối diện nhà ông) san lấp để gia đình ông C1 trồng sắn và một số cây ăn quả; khu thùng vũng giáp đất nhà ông, ông cũng san đất xuống trồng cây. Khoảng năm 1996 vợ chồng anh T1 mua lại khu đất của vợ chồng ông C1 và cùng thời điểm đó vợ chồng anh T1 cũng mua lại phần đất là thùng vũng ông đã san lấp. Sau khi mua lại đất của vợ chồng ông C1 và của ông thì vợ chồng anh T1 đổi cho ông G, theo đó anh T1 trả ông G phần đất phía Tây nối với đường lên núi (nay vẫn tồn tại). Mục đích để vợ chồng anh T1 chị N sử dụng phần đất mua của vợ chồng ông C1, phần đất là đường đi của gia đình ông G và phần đất mua của ông tạo thành mảnh đất như hiện nay. Hiện anh T1 chị N đã xây nhà hai tầng và tường bao xung quanh như hiện trạng sử dụng theo bản đồ năm 2008.

- Lời khai của bị đơn chị H thể hiện: Chị với anh V1 kết hôn với nhau năm 1983. Sau kết hôn vợ chồng chị sống cùng ông V bà T đến năm 1985 anh chị ở riêng làm hai gian nhà nhỏ ở cạnh nhà ông bà. Đến năm 1988 vợ chồng chị xây nhà ba gian mái bằng cạnh nhà ông bà. Nhà của ông bà là nhà đắp bằng đất đều quay hướng Đông. Đến năm 1993, tỉnh Hải Dương tiến hành đo đất tách thửa để làm bìa đỏ. Năm đó ông bà V T tự nguyện chia đất tách ra cho chị và anh V1 làm sổ bìa đỏ. Lúc đó chị muốn xin đất ra ngoài sống nhưng ông bà bảo có một mình chồng chị là con trai, đất rộng không cho đi đâu. Nên mảnh đất đó là do ông bà và chính quyền địa phương đã thỏa thuận đo đạc để làm sổ đỏ cho chị và anh V1. Từ khi chị xây nhà ba gian xong chị, anh V1, các con ở trên phần đất ông bà chia cho. Đến năm 1993 chị và anh V1 mua mảnh đất ra đầu làng M. Khoảng năm 1995 chị dọn ra ở đất khác và vợ chồng ông V bà T ở từ đó đến bây giờ, hoa màu trên đất ông bà thu hoạch.

Đối với thửa đất vợ chồng T1 N: Mảnh đất này là ông bà V T bán cho vợ chồng T1 N, ông V là người viết giấy mua bán thế nào chị không biết, chị chỉ biết ông bà bán chỗ đất trũng cho vợ chồng T1 N đã làm nhà ở, xây tường làm ranh giới, ở một thời gian vào miền nam làm ăn. Sau đó, vợ chồng T1, N mới về mới làm sổ đỏ. Vào khoảng năm 2005-2006, ông V bảo với chị và anh V1 là bố bán miếng đất cho vợ chồng T1 N, nó nằm ở sổ bìa đỏ của chúng mày, chúng mày đưa sổ cho nó làm sổ đỏ cho chúng nó. Chị bảo với ông V là ông xem lại đi sao lại thế được thì ông bảo chị cứ đưa sổ đây để cho vợ chồng nó làm chị không muốn gây khó khăn cho vợ chồng T1 N nên chị đưa sổ đỏ cho vợ chồng em ấy làm.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Anh T1, chị N và người được chị N uỷ quyền là chị N1 trình bày: Năm 1996, ông V chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị một thửa đất tại tổ dân phố M, phường C, thành phố Hải Phòng nhưng không ghi rõ diện tích đất nhưng có chỉ ranh giới, số tiền chuyển nhượng là 4.800.000 đồng, giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có chứng nhận của chính quyền địa phương. Ngay sau khi chuyển nhượng đất, bà T đã rào lại phần đất của ông V bà T. Anh chị cũng xây tường rào xung quanh diện tích đất đã được chuyển nhượng và xây một căn nhà bằng gạch mái ngói diện tích 3,5mx5m cùng công trình phụ để chăn nuôi gia súc, gia cầm và trồng cây ăn quả, phần diện tích còn lại. Năm 1998, anh chị xây thêm nhà 2 tầng đổ bê tông cốt thép mái bằng, diện tích 12mx4,2m, đến năm 2002 căn nhà mới hoàn thiện. Năm 2005, anh có yêu cầu ông V tách thửa diện tích đất ông V đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh để vợ chồng anh xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc đó ông V cho biết diện tích đất ông V chuyển nhượng cho vợ chồng anh thì ông đã cho con trai là anh V1. Vì vậy, anh V1 có trách nhiệm tách thửa diện tích đất ông V đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh. Ngày 29/9/2005, tại phòng công chứng số 2 tỉnh H, anh V1 và vợ là chị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 627m2, trong đó 50m2 đất ở, đất vườn 577m2 thuộc một phần thửa đất số 119 tờ bản đồ số 13, địa chỉ: M – C – C – Hải Dương, diện tích 2360m2, do UBND tỉnh Hải dương cấp cho ông Hoàng Bá V1 ngày 11/12/1995. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Vân với vợ chồng anh đã hoàn thành. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HD 3355 ngày 22/5/2006 UBND huyện C đã cấp ghi Trần Văn T đối với thửa 219 tờ bản đồ số 13, địa chỉ M diện tích 627m2. Như vậy, thực tế vợ chồng anh nhận chuyển nhượng của ông V từ năm 1996, đã xây cất nhà và tường bằng gạch từ năm 1996, đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Còn đoạn tường thò ra thụt vào là do xóm mở đường chị đã hiến đất và giật vào theo đường cũ để đảm bảo giao thông thuận tiện đi lại, nên đề nghị tòa án căn cứ hiện trạng chị đang sử dụng và căn cứ pháp luật giải quyết.

+ Phòng công chứng số 2H thể hiện quan điểm: Việc công chứng viên Phạm văn S chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Hoàng Bá V1 (Tên gọi khác Hoàng Trung V1) và vợ là bà Nguyễn Thị H với ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Thị N theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/9/2005 là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, phòng công chứng số 2 không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn là yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/9/2005, số công chứng 410, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do

Công chứng viên phòng công chứng số 2 tỉnh H chứng nhận. Nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện: ngày 29/9/2005, bên chuyển nhượng Hoàng Bá V1, Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng Trần Văn T1, Nguyễn Thị N (đại diện ủy quyền của ông T1 bà N là ông Dương Đình A) nội dung chuyển nhượng: Bên A chuyển nhượng cho bên B một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất số 119 tờ bản đồ số 13 C, C, Hải Dương và các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nằm trong khuôn viên được xác định bởi các giấy tờ đã nêu trên, diện tích chuyển quyền sử dụng là 627m2 trong đó đất ở 50m2, đất vườn 577m2, giá chuyển nhượng 3.000.000 đồng, có chứng thực, có chữ ký các bên.

+ Chủ tịch UBND phường C thể hiện quan điểm: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông V, ông V1, ông T1 là đúng trình tự, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông là hàng xóm với ông V, ông xác định có bán cho anh T1 chị N thửa đất có chiều dài 17m60, ngang 6m, hình tam giác như bản đồ đo đạc năm 1993. Về thửa đất nhà ông V do anh V1 bán cho nhà T1 N như thế nào ông không biết. Sau khi nhà T1 N mua xong thì đã xây tường bao ngăn cách và sử dụng từ lúc mua cho đến nay, hai bên không xảy ra tranh chấp gì.

- Ông Vũ Xuân G trình bày: Ông là hàng xóm với ông V. Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất và lồng ghép GCNQSD đất thì ông xác định mốc giới giữa hai nhà hiện nay không có tường ngăn cách thông với nhau, trả đủ kích thước bìa đỏ của ông V là được, còn lại là mốc giới nhà ông, theo như biên bản lồng ghép lấy mốc giới thì ông đồng ý. Quá trình sử dụng hai bên không có tranh chấp gì. Kể từ khi anh T1 chị N mua nhà ông V ông V1 cho đến nay thì hai bên đã xây tường bao ngăn cách không xảy ra tranh chấp gì. Nhà anh V1 chị H xây nhà (hiện ông V bà Th đang ở) thì có thuê ông chở đá làm móng và ông B cùng làm với ông. Khi đó, vợ chồng ông V ở trên nhà đất ngay cạnh.

- Ông Nguyễn Đình A trình bày: Khoảng năm 2005, do có quan hệ quen biết với anh T1 chị N nên anh T1 chị N có nhờ ông làm hộ thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì anh chị ở trong Miền Nam không thể về được. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2005 giữa anh V1 chị H với anh T1, chị N có ủy quyền cho ông thì ông xác định chữ ký trong hợp đồng này là chữ ký của ông. Khi chị N anh T1 nhờ thì chỉ nhờ ký hợp đồng chuyển nhượng và giấy tờ mà địa chính là ông Nguyễn Đức T3 đưa cho, còn cụ thể thỏa thuận giữa ông T3 với ông V, V1, H như thế nào ông không biết, không biết vị trí đất chuyển nhượng ở đâu. Sau một thời gian nhận

được Giấy chứng nhận QSD đất ông đưa lại cho anh T1, chị N. Anh thực hiện xong việc ủy quyền, hai bên không có ý kiến gì.

- Ông Nguyễn Văn T4 trình bày: Ông là hộ giáp ranh với thửa đất của ông V. Tòa án cho ông xem lồng ghép GCNQSD đất và có sử dụng tọa độ Vn 2000 thì ông đồng ý và là ranh giới giữa hai nhà. Cho đến nay thửa đất của ông với các thửa đất giáp ranh không có tranh chấp gì.

- Ông Nguyễn Đức T3 trình bày: Năm 1993 thực hiện chủ trương Nhà nước về lập bản đồ đo đạc đất đai trên địa bản thì ông trong ban đo đạc. Khi đo đến khu M thì do ông Trương Phương H1 – chi ủy thôn trực tiếp dẫn đạc, trong đó có tiến hành đo nhà ông V. Khi đoàn đo đạc đi đến đâu thì các hộ dân sẽ chỉ mốc giới gia đình mình. Do ông không trực tiếp có mặt tại buổi đo đạc nhà ông V nên không biết nhà ông V là ai chỉ mốc giới. Sau khi có đạc cụ thể, các hộ dân đều có đơn xin cấp GCNQSDĐ. Nhưng sau khi nghỉ hưu thì ông đã bàn giao lại nên không có tài liệu để cung cấp cho Tòa án. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh V1, chị H với anh T1, chị N và thủ tục cấp GCN QSDĐ đối với trường hợp này thì các bên tự thỏa thuận mua bán với nhau xong có trình bày về việc tách đất thì anh có kẻ vẽ, trích lục bản đồ địa chính đối với phần đất theo GCNQSD đất, còn thực tế các hộ dân mua bán với nhau, bàn giao mốc giới như thế nào ông không nắm được, có đúng giấy tờ chuyển nhượng hay không thì ông không biết. Tòa án cho ông xem sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất nhà ông V, anh V1, anh T1 thì thấy hiện trạng sử dụng không đúng mốc giới do các bên thỏa thuận với nhau, việc thỏa thuận của các bên hoàn toàn tự nguyện. Khi hai bên đến gặp ông trực tiếp thì có nói kích thước các cạnh với ông để tách nhưng phía anh T1 chị N có thể nói không gãy góc nên phần hiện trạng chị N anh T1 sử dụng nằm ngoài cả phần GCNQSD đất của nhà anh V1 chị H. Các bên chỉ nói kích thước các cạnh nên ông mới tách từ GCN QSD đất và hiện trạng hiện nay các hộ sử dụng, đề nghị Toà án xem xét giải quyết đảm bảo quyền lợi cho các hộ dân.

- Ông Nguyễn Đức D trình bày: Ông làm địa chính từ tháng 12/2013-tháng 1/2015 của UBND phường C cũ. Tòa án cho xem 01 tập văn bản thể hiện ông V được cấp lại GCNQSDĐ năm 2015, ông xác định chữ ký của ông trong tập văn bản này là đúng, thủ tục cấp đổi lại GCNQSDĐ của ông V bảo đảm. Quá trình ông V sử dụng đất không có tranh chấp với hộ giáp ranh, không có tranh chấp với vợ chồng V1 H trong thời gian ông làm địa chính.

- Ông Trương Phương H1 trình bày: Năm 1993, ông làm nhân viên tổ an ninh thôn M, có tham gia dẫn đạc cùng đoàn đo đạc trong đó có dẫn đoàn đo đạc tiến hành

đo đạc nhà ông V, anh V1. Do thời gian đã lâu nên ông không nhớ ngoài đoàn đo đạc có ông V, anh V1 cùng có nhà không. Ngoài đo đạc nhà ông V anh V1 thì có đo cả các nhà giáp ranh với nhà ông V, anh V1. Đến năm 2023, UBND phường C hòa giải tranh chấp theo đơn của ông V bà T, khi đó ông là chủ tịch Hội đồng hòa giải đã động viên, cùng đưa ra đường hướng chung giải quyết tình cảm nhưng không thành.

- Biên bản xác minh tại UBND phường C, thành phố C ngày 10/7/2024 thể hiện: Hồ sơ địa chính theo bản đồ 299 không còn lưu giữ, UBND phường đã sao lưu hồ sơ địa chính đo đạc năm 1993, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quá trình sử dụng thửa đất của gia đình ông Hoàng Trung V, Hoàng Trung V1, Trần Văn T1.

- Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện:

+ Phần hiện trạng anh T1 chị N đang sử dụng có diện tích 616m2, có vị trí như sau: Cạnh phía Bắc giáp phần đất ông V đang sử dụng có kích thước 26m; cạnh phía Đông giáp đường xóm có kích thước là 19,7m+9,2m; Cạnh phía Nam giáp đường và rãnh thoát nước có kích thước là 16,2m+1,50m; Cạnh phía Tây giáp đường có kích thước 6,54m+17,27m+1,59m+5,30m. Trên đất có: 01 nhà bếp có diện tích 26,8m2; 01 nhà 2 tầng có diện tích 48,7m2; Tường bao xung quanh bằng gạch ba banh kích thước 26m+9,2m+31,1m; Về cây cối: đu đủ 1 cây, Mít 1 cây, trứng cá 3 cây, xoan 1 cây, chuối 6 cây nhỏ + 01 bụi to, vải 2 cây.

+ Phần hiện trạng đất ông V đang sử dụng có tổng diện tích 4.611m2 có vị trí như sau: Phần phía Bắc giáp đường ngõ và nhà ông T4 có kích thước: 28,70m+10,91m+5,36m+2,28m+8,58m+12,71m+12,07m+10,26m+10,21m; Cạnh phía Đông giáp đường có kích thước 28,08m+5,79m+24,48m; Cạnh phía Nam giáp phần đất anh T1 chị N đang sử dụng có kích thước 31,12m+6,5m+6,55m+12,45m+1,79m+17,39m; Cạnh phía Tây giáp với nhà ông G L có kích thước 43,53m. Trên đất có: Nhà mái bằng 1 tầng xây năm 1988 trị giá 79.024.189 đồng; Bếp xây gạch chỉ mái lợp Proximang xây năm 2009 trị giá 42.388.639 đồng; Bán mái lợp tôn, vỉ kèo thép xây năm 2009 trị giá 8.269.582 đồng; Bán mái lợp fibroximang xây năm 2009 trị giá 919.119 đồng; sân lát gạch đỏ năm 2010 trị giá 3.547.237 đồng; Tường rào xây gạch ba banh (đoạn ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dài 33,79m trị giá 2.520.546 đồng; Tường rào xây gạch chỉ cao 1,5m xây ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dài 72,44m trị giá 6.778.600 đồng; Tường xây gạch ba banh dài 21,87m trị giá 1.514.405 đồng; tường rào xây gạch ba banh cao 1,5m dài 38,93m trị giá 2.695.737 đồng; Tường rào xây gạch ba banh dài 20,65m xây năm 2021 trị giá 2.859.850 đồng; Cổng sắt 02 cánh, hoa sắt

đặc xây năm 2016 trị giá 687.300 đồng; đường bê tông từ cổng vào sân năm 2016 trị giá 16.433.687 đồng; Nhà ở 2 tầng xây năm 2005 trị giá 86.214.759 đồng; nhà ở 1 tầng xây năm 1996, mái lợp tôn trị giá 31.268.018 đồng, tổng 285.121.081 đồng; giá đất ở 1.900.000 đồng/m2; đất vườn 140.000 đồng/m2.

Tại buổi hoà giải các bên đương sự (phía nguyên đơn, bị đơn, người liên quan anh V1) đã thống nhất được với nhau những nội dung sau:

Về mốc giới giáp đường xóm, có một phần xây dựng công trình trên phần đất của Nhà nước thì khi nào nhà nước yêu cầu thì ông bà sẽ tháo dỡ, lấy mốc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn phần đất ông bà đã hiến làm đường thì ông, bà vẫn hiến, đề nghị lấy mốc theo hiện trạng sau khi hiến đất. Xác định phần đất còn lại là của gia đình, phần đất từ bờ tường nhà anh T1, chị N về phía tây là phần đất của anh T1, chị N.

Phân chia đất như sau: Ông V, bà T lấy phần đất ở phía đông có 200m2 đất ở, còn lại là đất vườn, còn anh V1, chị H lấy phần đất ở phía Tây có 150m2 đất ở, còn lại là đất vườn. Mốc giới giữa hai thửa đất là cách nhà chính điểm gần nhất là 1m, diện tích tương đương với phần diện tích của vợ chồng anh V1, chị H.

Phần đất của ai được hưởng có công trình, cây cối, tài sản khác trên đất thì thuộc về người đó. Giữa các bên không ai phải chia trả chênh lệch cho nhau. Nếu công trình, cây cối, tài sản trên phần ranh giới phân chia thì phải tháo dỡ.

Đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh V1, chị H sang anh T1 chị N, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh V1, chị H, và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T1, chị N, trả lại phần đất theo đúng bờ tường là mốc giới giữa hai nhà.

Tại phiên toà sơ thẩm:

Có mặt ông V, ông C, bà S, chị H, anh V1, chị N1. Vắng mặt Phòng Công chứng số 2 H, Chủ tịch UBND phường C, anh T1, chị N đều có đơn xin vắng mặt.

Tại phiên toà các đương sự thống nhất thoả thuận:

- Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh V, chị H với anh T1, chị N là vô hiệu vì không xác định đúng phần đất thực tế chuyển nhượng, nên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh V1, chị H và anh T1, chị N.

- Phần đất của anh T1, chị N được tính từ bờ tường về phía tây;

- Phần đất của anh V1, chị H còn lại được trả lại cho ông V, bà T và ông V, bà T tặng cho anh V1 phần đất có diện tích 720m2 (có 50m2 đất ở, 670m2 đất trông cây lâu năm); ông V, bà T tặng cho 02 con của anh V1, chị H là cháu T2, cháu V2 mỗi người

360m2 (trong đó có 50m2 đất ở, 310m2 đất trông cây lâu năm); phần đất sau khi tặng cho còn lại là của ông V, bà T.

- Về chi phí tố tụng: Ông V tự nguyện chịu 7.200.000đ, còn anh V1 tự nguyện chịu 7.000.000đ.

- Về án phí: Ông V, bà T, anh V1 là người cao tuổi xin miễn án phí; còn chị H chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, ông V vẫn xác định vợ chồng anh V1, chị H tự ý tách đất của vợ chồng ông khi không được sự đồng ý của ông nên phải trả lại cho ông (trừ đi phần đất đã bán cho nhà anh T1, chị N).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Hải Phòng trình bày việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, thư ký trong quá trình thu thập chứng cứ, người tiến hành tố tụng tại phiên toà chấp hành đúng quy định của BLTTDS, người tham gia tố tụng: các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về đường lối giải quyết: đề nghị HĐXX: Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 127 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 457, Điều 459 Bộ luật Dân sự; khoản 3, 9 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 34, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 31 Luật tố tụng hành chính; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai kể từ ngày 01/7/2025; Điều 8 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về Hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Trung V, bà Nguyễn Thị T (tên gọi khác T).

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hoàng Trung V1, chị Nguyễn Thị H ngày 29/9/2005 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh H, số công chứng 410, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa người chuyển nhượng là Hoàng Bá V1 (tên gọi khác Hoàng Trung V1), Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng Trần Văn T1, Nguyễn Thị N là vô hiệu.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 119 tờ bản đồ số 13 địa chỉ Thôn M, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương diện tích 1581m2, gồm 150m2 đất ở, 1431m2 đất vườn, cấp GCNQSDĐ ngày 22/5/2006 mang tên Hoàng Trung V1, Nguyễn Thị H.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 219 tờ bản đồ số 13 địa chỉ Thôn M, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương diện tích 627m2 gồm 50m2 đất ở, 577m2 đất vườn, cấp GCNQSDĐ ngày 22/5/2006 mang tên Trần Văn T1.

2. Xác định phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng anh T1, chị N có hình thể B2B3E1E2A9A10A11D8A12A8B2 có diện tích 300m2 (trong đó có 50m2 đất ở và 250m2 đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại TDP M, phường C, thành phố Hải Phòng.

Đối với phần diện tích đất anh T1, chị N đang sử dụng ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có hình thể B3E1E2A10B10B9B8B7B6B5B4B3, có diện tích 332m2 thì anh T1, chị N liên hệ với Cơ quan nhà nước về quản lý đất đai để giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Chấp nhận sự tự nguyện thoả thuận của ông V, bà T, anh V1, chị H như sau: Anh V1, chị H trả lại phần đất còn lại của anh V, chị H cho vợ chồng ông V, bà T (T) nên thửa đất của ông V, bà T có tổng diện tích 4136,9m2, địa chỉ thửa đất tại TDP M, phường Chu V, thành phố Hải Phòng. Ông V, bà T tự nguyện tặng cho đất như sau:

+ Ông V, bà T tặng cho cháu Hoàng Trung T2, sinh năm 1989, địa chỉ: TDP M, phường C, thành phố Hải Phòng (con ruột của anh V1, chị H) phần đất có diện tích 360m2 (trong đó có 50m2 đất ở, 310m2 đất trồng cây lâu năm); địa chỉ thửa đất tại TDP M, phường C, thành phố Hải Phòng có cạnh đông nam giáp đường có kích thước 9.13m + 2.37m, cạnh tây nam giáp với thửa đất của anh T1, chị N có kích thước 18.46m; cạnh tây bắc giáp phần đất chia cho anh V1 có kích thước 15.37m, cạnh đông bắc giáp với phần đất chia cho cháu T2 có kích thước 27.81m;

+ Ông V, bà T tặng cho cháu Hoàng Trung V2, sinh năm 1984, địa chỉ: TDP M, phường C, thành phố Hải Phòng (con ruột của anh V1, chị H) phần đất có diện tích 360m2 (trong đó có 50m2 đất ở, 310m2 đất trồng cây lâu năm); địa chỉ thửa đất tại TDP M, phường C, thành phố Hải Phòng; vị trí thửa đất, cạnh đông nam giáp đường có kích thước 0.13m + 10.24m+1.13m, cạnh tây nam giáp phần đất chia cho cháu V2 có kích thước 27.81m, cạnh tây bắc giáp với phần đất chia cho anh V1 có kích thước 15.26m, cạnh đông bắc giáp với phần đất của ông V, bà T có kích thước 2.12m + 25.33m;

+ Ông V, bà T tặng cho anh V1 phần đất có diện tích 720m2 (trong đó có 50m2 đất ở, 670m2 đất trồng cây lâu năm), cạnh phía đông bắc giáp với phần đất của ông V, bà T có kích thước 24.50m, cạnh phía tây bắc giáp với phần đất của ông V, bà T có kích thước 24.62m, cạnh phía tây nam giáp với đường ngõ có kích thước 28.57m, cạnh phía đông nam giáp với phần đất chia cho cháu V2, cháu T2 có kích thước: 15.37m + 15.26m.

+ Phần đất còn lại của ông V, bà T có diện tích là 2699,6m2 (trong đó có 200m2 đất ở và 2499,6m2 đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại TDP M, phường C, thành phố Hải Phòng.

4. Các đương sự có công trình, tài sản, cây cối trên đất vào ranh giới phân chia thì tháo dỡ, phần tài sản thuộc phần đất của ai thì thuộc quyền sở hữu của người đó.

Các đương sự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: Chấp nhận tự nguyện của ông V về việc nộp 7.200.000 đồng chi phí xem xét thẩm định định giá tài sản; ông V1 về việc nộp 7.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản.

6. Về án phí: Ông V, bà T, anh V được miễn án phí dân sự do là người cao tuổi, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn là bà H có địa chỉ tại phường C, thành phố Hải Phòng, nên Tòa án nhân dân khu vực 9 – Hải Phòng có thẩm quyền giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên toà, Phòng Công chứng số 2 H và Chủ tịch UBND phường C, anh T1, chị N đều vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt, nên HĐXX tiếp tục xét xử vắng mặt Phòng Công chứng số 2 H và Chủ tịch UBND phường C, thành phố Hải Phòng theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, thuộc quan hệ tranh chấp được quy định tại Điều khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 31 Luật Tố tụng hành chính.

[3] Về nội dung khởi kiện:

[3.1] Tại Bản án phúc thẩm số 22/2015/HNGĐ-PT ngày 13/7/2015 của Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xử cho chị H được ly hôn anh V1, không giải quyết về tài sản. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2017/QĐST-HNGĐ ngày 29/11/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương giữa chị H và anh V1 đã công nhận thoả thuận của chị H và anh V1 đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 02 tại KDC M, phường C, thị xã C, tỉnh Hải Dương. Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 01/2020/QĐST-HNGĐ ngày 08/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương về việc "Chia tài sản sau khi ly hôn" giữa nguyên đơn chị H và bị đơn anh V1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông V, bà T đã đình chỉ giải quyết vụ án và các bên đương sự đã lập Bản cam kết ngày 07/01/2020 đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 13, diện tích 1581m2, địa chỉ tại thôn M, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương, cụ thể: Anh V1, chị H sẽ trả lại thửa đất này cho ông V, bà T và ông V, bà T có trách nhiệm

làm thủ tục tặng cho anh V1 720m2 và tặng cho hai cháu nội Hoàng Trung V2, Hoàng Trung T2 mỗi cháu 400m2, trong tổng diện tích 1581m2. Sau khi lập bản cam kết, các bên đương sự chưa thực hiện nên đến nay ông V có đơn khởi kiện đối với thửa đất này.

[3.2] Đối với yêu cầu đòi lại đất của ông V, bà T.

Về nguồn gốc thửa đất: Ông V trình bày gia đình ông đã sinh sống trên thửa đất ở TDP M, phường C từ năm 1971, khoảng 4.000m2. Đến năm 1995, vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi vợ chồng anh V1, chị H ly hôn, yêu cầu chia thửa đất của vợ chồng ông, nên ông mới biết việc anh V1 đã tự ý làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần đất của vợ chồng ông, và việc chia đất ngang như thế thì ông không đồng ý và không hợp lý và chia ngang như vậy đã vào nhà, công trình trên đất; ông chỉ đồng ý cho đất nếu chia dọc đất. Nay ông yêu cầu vợ chồng anh V1, chị H trả lại cho vợ chồng ông đất, còn đối với phần đất vợ chồng anh V1, chị H đã bán cho vợ chồng anh T1, chị N thì ông không yêu câu vợ chồng anh T1, chị N phải trả lại, không yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng đất.

Xác minh tại UBND phường C, C, Hải Dương (nay là phường C, thành phố Hải Phòng) cung cấp: Hồ sơ địa chính theo Chỉ thị 299 ngày 10/11/1980 thì không còn lưu giữ. Tại bản đồ 1993 và sổ mục kê thể hiện thửa đất của ông V và anh V1 như sau: Thửa đất số 120, tờ bản đồ 13, diện tích 2367m2 ghi tên Hoàng Bá V; thửa đất số 119, tờ bản đồ số 13, diện tích 2360, ghi tên Hoàng Bá V1; đến năm 1995, ông V và anh V1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Đến năm 2006, anh V1, chị H đã chuyển nhượng một phần đất cho anh T1, chị N diện tích 627m2 và UBND huyện C đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho vợ chồng anh V1, chị H và vợ chồng anh T1, chị N. Đến năm 2015, ông V có đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do sai tên đệm của ông V và bổ sung tên vợ là Nguyễn Thị T vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND thị xã C cấp GCNQSD đất mang tên Hoàng Trung V, Nguyễn Thị T. Quá trình sử dụng đất, ông V, anh V1 sử dụng ổn định, không có tranh chấp, không có đơn khiếu nại về việc cấp GCNQSD đất.

Kể từ khi anh V1 kết hôn với chị H thì vợ chồng anh V1, chị H đã xây dựng nhà ở, sinh sống trên cùng thửa đất với vợ chồng ông V. Hiện nay, vợ chồng ông V đang ở trên nhà của anh V1, chị H.

Theo hình thể thửa đất phân chia theo GCNQSD đất năm 1993 thì thửa đất của ông V nằm phía bắc, còn thửa đất của anh V1 nằm ở phía nam giáp với đường xóm (tức là chia ngang thửa đất, phần đất của ông V ở vị trí phía bên trong, còn phần đất của anh V1 nằm ở phía ngoài giáp với đường đi của xóm). Tại bản đồ đo đạc hiện trạng năm 2008, thể hiện thửa đất của ông Hoàng Trung V ở phía đông của thửa đất, còn anh V1 ở phía tây của thửa đất (tức là chia dọc thửa đất gốc trước năm 1993, để cả

hai thửa đất đều tiếp giáp với đường xóm). Tại thời điểm đo đạc hiện trạng năm 2008, vợ chồng anh V1, chị H không còn ở trên thửa đất này mà đã chuyển ra ở thửa đất khác, chỉ có vợ chồng ông V, bà T ở trên thửa đất này. Ông V thừa nhận có việc bán cho vợ chồng anh T1, chị N đất, nhưng chỉ bán hoa màu trên đất, không bán đất cho vợ chồng anh T1 chị N, nhưng vợ chồng anh T1, chị N đều xác định chỉ thoả thuận mua bán đất với ông V và giao tiền cho ông V; khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông V có bảo là thửa đất cho anh V1 nên ông V bảo anh V1 đưa GCNQSD đất cho anh T1 chị N để làm thủ tục tách thửa cũng phù hợp với lời khai của vợ chồng anh V1, chị H là không biết việc mua bán, khi bố bảo đưa GCNQSD đất để chuyển nhượng cho anh T1, chị N thì vợ chồng anh V1, chị H đồng ý. Như vậy, ông V đã nhận được GCNQSD đất cấp năm 1995; đến năm 2005, mặc dù ông V không thừa nhận bán đất cho anh T1, chị N nhưng từ các lời khai của anh T1, chị N, anh V, chị H, thực tế mua bán thì xác định việc ông V đã bán phần đất này, đến năm 2008 vợ chồng ông trực tiếp sinh sống trên đất, trên đất không có ranh giới phân chia cụ thể đất, nhưng trên bản đồ thể hiện chia dọc hai thửa đất, đến khi ông V cấp đổi lại GCNQSD đất sang tên ông V, bà T và khi anh V1 chị H làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T1 chị N, chính ông V là ký giáp ranh thì ông V buộc phải biết thửa đất của ông đã được tách làm hai phần một phần của anh V1, một phần của ông, cũng như hình thể, diện tích thửa đất, nên xác định vợ chồng ông V đã cho anh V1, chị H một phần thửa đất.

[3.3] Đối với yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng anh T1, chị N và vợ chồng anh V1, chị H.

Các bên đương sự gồm ông V, anh V1, chị H, vợ chồng anh T1, chị N đều xác định có việc chuyển nhượng đất 1996. Sau khi chuyển nhượng xong, vợ chồng anh T1, chị N đã xây dựng tường bao làm ranh giới, sử dụng từ đó cho đến nay, hai bên vẫn xác định mốc giới là bờ tường, còn gia đình ông V, anh V1, chị H vẫn tiếp tục sử dụng phần đất còn lại, giữa hai bên không xảy ra tranh chấp. Đồng thời, các bên đương sự đều xác định khi ký Hợp đồng chuyển nhượng đất vào năm 2005 các bên không trực tiếp thực hiện, không tiến hành đo đạc giữa thực tế và phần đất được tách từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không biết việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng anh T1, chị N là không phù hợp với thực tế, không đúng với ý chí nguyện vọng, nhầm lẫn đối tượng chuyển nhượng của các bên. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh V1, chị H và vợ chồng anh T1, chị N là vô hiệu, do đó, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng anh T1, chị N đối với thửa đất số 219 tờ bản đồ số 13 địa chỉ Thôn M, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương diện tích 627m2 gồm 50m2 đất ở, 577m2 đất vườn, nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng, cấp GCNQSDĐ ngày 22/5/2006 mang tên Trần Văn T1 và Giấy chứng nhận

quyền sử dụng thửa đất số 119 tờ bản đồ số 13 địa chỉ Thôn M, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương diện tích 1581m2 gồm 150m2 đất ở, 1431m2 đất vườn, nguồn gốc đất nhà nước giao không thu tiền, cấp GCNQSDĐ ngày 22/5/2006 mang tên Hoàng Trung V1, Nguyễn Thị H.

[3.4] Xác định phần diện tích đất cụ thể:

[3.4.1] Khi Nhà nước thực hiện chủ trương mở rộng đường đi, các hộ dân đã tự nguyện hiến đất; ngoài ra, đối với với phần công trình, cây trên phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các đương sự đều thống nhất tháo dỡ khi Nhà nước yêu cầu.

[3.4.2] Tại phiên toà, anh V1, chị H và ông V đều tự nguyện thoả thuận anh V1, chị H trả lại toàn bộ phần đất còn lại của anh chị cho vợ chồng ông V, và vợ chồng ông V tặng cho hai cháu Hoàng Trung V2, Hoàng Trung T2 (Cháu V2, cháu T2 là con ruột của anh V1, chị H), mỗi cháu là 360m2 (trong đó có 50m2 đất ở, 310m2 đất vườn); vị trí thửa đất của cháu V2 có cạnh đông nam giáp đường có kích thước 9.13m + 2.37m, cạnh tây nam giáp với thửa đất của anh T1, chị N có kích thước 18.46m; cạnh tây bắc giáp phần đất chia cho anh V1 có kích thước 15.37m, cạnh đông bắc giáp với phần đất chia cho cháu T2 có kích thước 27.81m; vị trí thửa đất của cháu T2 có cạnh đông nam giáp đường có kích thước 0.13m + 10.24m+1.13m, cạnh tây nam giáp phần đất chia cho cháu V2 có kích thước 27.81m, cạnh tây bắc giáp với phần đất chia cho anh V1 có kích thước 15.26m, cạnh đông bắc giáp với phần đất của ông V, bà T có kích thước 2.12m + 25.33m; tặng cho anh V1 720m2 (trong đó có 50m2 đất ở, 670m2 đất trồng cây lâu năm), vị trí thửa đất: Cạnh phía đông bắc giáp với phần đất của ông V, bà T có kích thước 24.50m, cạnh phía tây bắc giáp với phần đất của ông V, bà T có kích thước 24.62m, cạnh phía tây nam giáp với đường ngõ có kích thước 28.57m, cạnh phía đông nam giáp với phần đất chia cho cháu V2, cháu T2 có kích thước: 15.37m + 15.26m, việc thoả thuận của các đương sự là tự nguyện nên HĐXX chấp nhận sự tự nguyện thoả thuận này.

[3.4.3] Tại phiên toà, ông V, anh V1, chị H, chị N1 đều xác định phần đất mà vợ chồng anh T1, chị N đã mua có ranh giới là thẳng theo bờ tường mà vợ chồng anh T1, chị N đã xây dựng nên xác định phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng anh T1, chị N được xác định bởi hình thể B2B3E1E2A9A10A11D8A12A8B2 có diện tích 300m2 (trong đó: có 50m2 đất ở, và 250m2 đất vườn).

[3.4.4] Các đương sự có công trình, tài sản, cây cối trên đất vào ranh giới phân chia thì tháo dỡ, phần tài sản thuộc phần đất của ai thì thuộc quyền sở hữu của người đó. Các đương sự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.4.5] Đối với phần diện tích đất anh Tiến, chị Nhẫn đang sử dụng ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có hình thể B3E1E2A10B10B9B8B7B6B5B4B3, có

diện tích 332m2 thì anh T1, chị N liên hệ với Cơ quan nhà nước về quản lý đất đai để giải quyết theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Tòa án đã chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 14.200.000 đồng. Ông V đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 14.900.000 đồng. Tại phiên toà, ông V tự nguyện chịu 7.200.000đ chi phí tố tụng, anh V1 tự nguyện chịu 7.000.000đ chi phí tố tụng, nên chấp nhận sự tự nguyện này. Anh V1 phải trả cho ông V số tiền là 7.000.000 đồng. Toà án trả lại cho ông V số tiền là 700.000đ.

[5] Về án phí: Căn cứ Luật phí, lệ phí và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đối với phần ông V, bà T không được chấp nhận thì phải chịu án phí, nhưng do ông V bà T đều là người cao tuổi nên được miễn án phí; Do yêu cầu của ông V được chấp nhận một phần nên anh V1, chị H phải chịu án phí. Do anh V1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 127 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 457, Điều 459 Bộ luật Dân sự; khoản 3, 9 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 34, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 31 Luật tố tụng hành chính; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai kể từ ngày 01/7/2025; Điều 8 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về Hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Trung V, bà Nguyễn Thị T (T).

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh V1, chị H ngày 29/9/2005 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh H, số công chứng 410, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa người chuyển nhượng là Hoàng Bá V1 (tên gọi khác Hoàng Trung V1), Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng Trần Văn T1, Nguyễn Thị N là vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 119 tờ bản đồ số 13 địa chỉ Thôn M, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương diện tích 1581m2 gồm 150m2 đất ở, 1431m2 đất vườn, nguồn gốc đất nhà nước giao không thu tiền, cấp GCNQSD đất ngày

22/5/2006 mang tên Hoàng Trung V1, Nguyễn Thị H, số AD 793625, số vào sổ cấp GCNQSD đất: H.03356.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 219 tờ bản đồ số 13 địa chỉ Thôn M, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương diện tích 627m2 gồm 50m2 đất ở, 577m2 đất vườn, nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng, cấp GCNQSD đất ngày 22/5/2006 mang tên Trần Văn T1 số AD 793626, số vào sổ cấp GCNQSD đất: H.03355.

2. Xác định phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng anh T1, chị N có hình thể B2B3E1E2A9A10A11D8A12A8B2 có diện tích 300m2 (trong đó có 50m2 đất ở và 250m2 đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại TDP M, phường C, thành phố Hải Phòng.

Đối với phần diện tích đất anh T1, chị N đang sử dụng ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có hình thể B3E1E2A10B10B9B8B7B6B5B4B3, có diện tích 332m2 thì anh T1, chị N liên hệ với Cơ quan nhà nước về quản lý đất đai để giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Chấp nhận sự tự nguyện thoả thuận của ông V, bà T (T), anh V1, chị H như sau:

Anh V1, chị H trả lại phần đất còn lại của anh V1, chị H cho vợ chồng ông V, bà T (T) nên thửa đất của ông V, bà T có tổng diện tích 4136,9m2, có hình thể: B2A8A12D8D9C1C2C3C4C5C6C7C8A16A17A18A19A20D3D2A6B1B2, địa chỉ thửa đất tại TDP M, phường C, thành phố Hải Phòng. Ông V, bà T (T) tự nguyện tặng cho đất ông V1, cháu T2, cháu V2 như sau:

+ Ông V, bà T (T) tặng cho cháu Hoàng Trung T2, sinh năm 1989, địa chỉ: TDP M, phường C, thành phố Hải Phòng (con ruột của anh V1, chị H) phần đất có diện tích 360m2 (trong đó có 50m2 đất ở, 310m2 đất đất trồng cây lâu năm); địa chỉ thửa đất tại TDP M, phường C, thành phố Hải Phòng; vị trí thửa đất có hình thể D1B1B2A8A12D8D7D1, có cạnh đông nam giáp đường có kích thước 9.13m + 2.37m, cạnh tây nam giáp với thửa đất của anh T1, chị N có kích thước 18.46m; cạnh tây bắc giáp phần đất chia cho anh V1 có kích thước 15.37m, cạnh đông bắc giáp với phần đất chia cho cháu T2 có kích thước 27.81m;

+ Ông V, bà T (T) tặng cho cháu Hoàng Trung V2, sinh năm 1984, địa chỉ: TDP M, phường C, thành phố Hải Phòng (con ruột của anh V1, chị H) phần đất có diện tích 360m2 (trong đó có 50m2 đất ở, 310m2 đất trồng cây lâu năm); địa chỉ thửa đất tại TDP M, phường C, thành phố Hải Phòng; vị trí thửa đất có hình thể D3D2D1D7D5D4D3, cạnh đông nam giáp đường có kích thước 0.13m + 10.24m+1.13m, cạnh tây nam giáp phần đất chia cho cháu V2 có kích thước 27.81m, cạnh tây bắc giáp với phần đất chia

cho anh V1 có kích thước 15.26m, cạnh đông bắc giáp với phần đất của ông V, bà T có kích thước 2.12m + 25.33m;

+ Ông V, bà T (T) tặng cho anh V1 phần đất có diện tích 720m2 (trong đó có 50m2 đất ở, 670m2 đất trồng cây lâu năm), vị trí thửa đất có hình thể D8D9D6D5D7D8, cạnh phía đông bắc giáp với phần đất của ông V, bà T có kích thước 24.50m, cạnh phía tây bắc giáp với phần đất của ông V, bà T có kích thước 24.62m, cạnh phía tây nam giáp với đường ngõ có kích thước 28.57m, cạnh phía đông nam giáp với phần đất chia cho cháu V2, cháu T2 có kích thước: 15.37m + 15.26m,

+ Phần đất còn lại của ông V, bà T có diện tích là 2699,6m2 (trong đó có 200m2 đất ở và 2499,6m2 đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại TDP M, phường C, thành phố Hải Phòng; vị trí thửa đất có hình thể A20D3D4D5D6D9C1C2C3C4C5C6C7C8A16A17A18A19A20.

(Có sơ đồ kèm theo)

4. Các đương sự có công trình, tài sản, cây cối trên đất vào ranh giới phân chia thì tháo dỡ, phần tài sản thuộc phần đất của ai thì thuộc quyền sở hữu của người đó.

Các đương sự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Về chi phí tố tụng: Tòa án đã chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 14.200.000 đồng. Ông V đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 14.900.000 đồng. Chấp nhận sự tự nguyện của ông V chịu 7.200.000đ; anh V1 chịu 7.000.000đ chi phí tố tụng, nên anh V1 trả cho ông V số tiền là 7.000.000đ; Toà án trả lại cho ông V là 700.000đ.

6. Về án phí:

Do ông V, bà T, anh V là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Bà H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo phần bản án liên quan trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 9 – Hải Phòng;
- THADS thành phố Hải Phòng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Vũ Thị Luyến

TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 9 – HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**
Số: 14/2026/TB-TA	*Hải Phòng, ngày 19 tháng 8 năm 2026*

THÔNG BÁO
SỬA CHỮA, BỔ SUNG BẢN ÁN

Căn cứ vào Điều 268 Bộ luật tố tụng dân sự ;

Xét thấy: Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2026/DS-ST ngày 19/5/2026 về "Tranh chấp về quyền sử dụng đất, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu", giữa:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Trung V, sinh năm 1936 và bà Nguyễn Thị T (T), sinh năm 1941; địa chỉ: Tổ dân phố M, phường C, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T (T): Ông Hoàng Trung V, sinh năm 1936; địa chỉ: Tổ dân phố M, phường C, thành phố Hải Phòng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V:

+ Ông Nguyễn Mạnh C – Luật sư của văn phòng Luật sư Á Đông thuộc đoàn luật sư tỉnh Hải Dương

+ Bà Nguyễn Thị S - Trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Hải Dương

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966, địa chỉ: Tổ dân phố M, phường C, thành phố Hải Phòng

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Hoàng Trung V1, sinh năm 1965; Nơi ĐKHKTT: Tổ dân phố M, phường C, thành phố Hải Phòng

+ Anh Trần Văn T1, sinh năm 1973 và chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1973, địa chỉ: số 2.10 chung cư H2, đường số 5, cư xá C, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Văn T1: Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1973, địa chỉ: số 2.10 chung cư H2, đường số 5, cư xá C, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị N: Chị Nguyễn Thị N1, sinh năm 1971, địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường C, thành phố Hải Phòng

+ Chủ tịch UBND phường C, địa chỉ: Số 168, N, phường C, TP Hải Phòng

+ Phòng công chứng số 2 H;

Địa chỉ: Đường Đ, phường C, thành phố Hải Phòng

Của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng có sai sót, nhầm lẫn cần được sửa chữa, bổ sung như sau:

Tại Sơ đồ phân chia theo bản án số 22/2026/DS-ST ngày 19-5-2026 đã ghi: "V3"

Nay sửa chữa, bổ sung là "V2".

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 9 – Hải Phòng;
- THADS thành phố Hải Phòng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Vũ Thị Luyến