

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: 186/2026/DS-PT

Ngày 30-6-2026

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu,
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
hủy di chúc, chia di sản thừa kế.

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

- *Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Bích Diệp và bà Đoàn Thị Hương Nhu.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Quang Bảo - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:*
Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 72/2026/TLPT-DS, ngày 14 tháng 5 năm 2026 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy di chúc, chia di sản thừa kế,

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2026/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 154/2026/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 258/2026/QĐPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Hữu Kiên**, sinh năm 1976; Căn cước công dân số: 030076001799 ; địa chỉ: Tổ dân phố Khuê Bích, phường Trần Liễu, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn Độ**, sinh năm 1973; Căn cước công dân số: 030073010747 và bà **Nguyễn Thị Nga**, sinh năm 1974; Căn cước công dân số: 030174009020; cùng địa chỉ: Thôn 2, xã Iaphí, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Nguyễn Văn Thành, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn Kim Môn, xã Chư A Thai, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Văn Đồng, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị Bánh, sinh năm 1962; cùng địa chỉ: Tổ dân phố La Xá, phường Trần Liễu, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị Huy, sinh năm 1955, địa chỉ: Tổ dân phố Vũ An, phường Phạm Sư Mệnh, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đồng, bà Huy: Anh Nguyễn Văn Dũng, sinh năm 1983, có mặt; địa chỉ: 546 Trần Hưng Đạo, phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng, có mặt; anh Cao Trung Kiên, sinh năm 1990; cùng có địa chỉ: 546 Trần Hưng Đạo, phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng, vắng mặt; anh Vương Quốc Nam, sinh năm 1997; địa chỉ: Thôn Chi Thành, xã Mao Điền, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3.4. Ông Trần Văn Hạnh, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị Thùy, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: Tổ dân phố Khuê Bích, phường Trần Liễu, thành phố Hải Phòng; ông Hạnh có mặt, bà Thùy vắng mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị Hà, sinh năm 1950; địa chỉ: Số nhà 16 Phạm Thị Trân, phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3.6. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường Trần Liễu, thành phố Hải Phòng; địa chỉ: Tổ dân phố Lá Xá, Phường Trần Liễu, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Kiên, có mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn Hạnh, có mặt; chị Nguyễn Thị Thùy, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Nguyễn Hữu Kiên trình bày:

Anh và anh Trần Văn Hạnh, sinh năm 1976 có vợ là Nguyễn Thị Thùy, sinh năm 1980 có quan hệ là bạn bè quen biết với nhau. Vào khoảng năm 2007 các anh cùng mua chung một thửa đất của vợ chồng anh Nguyễn Văn Độ, sinh năm 1973 chị Nguyễn Thị Nga, sinh năm 1974 (đều ở địa chỉ tại: thôn 2, xã Iaka; huyện Chư Pah, tỉnh Gia Lai) diện tích 219m² số thửa 44 tờ bản đồ 03 địa chỉ tại thôn La Xá, xã Thượng Quận, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Vào ngày 15-4-2007 anh và anh Hạnh đến gia đình anh Độ, chị Nga để mua đất. Tại gia đình anh Độ, hai bên có làm giấy bán đất và tài sản gắn liền với đất. Anh Độ là người trực tiếp viết giấy. Tại buổi hôm đó có mặt anh Trần Văn Hạnh, anh Độ và người làm chứng là anh Nguyễn Văn Hù (địa chỉ: thôn Khuê Bích, xã Thượng Quận, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương). Sau khi làm giấy bán đất xong anh và anh Hạnh đã giao đủ cho anh Độ, chị Nga số tiền là 120.000.000 đồng và thỏa thuận các anh có trách nhiệm làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất. Anh Độ và chị Nga đã giao cho các anh bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản gốc di chúc của cụ Nguyễn Thị Hảo.

Anh Độ, chị Nga cũng đã ra chỉ giao đất cho các anh. Giấy chuyển nhượng đất chưa được công chứng hay chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Sau đó anh xác định lại Giấy nhận tiền ngày 04-12-2007 do anh Độ và chị Nga gửi cho các anh từ miền nam ra, chữ ký và chữ viết trong giấy nhận tiền có phải của anh Độ, chị Nga không các anh không biết. Do cũng chưa có nhu cầu sử dụng nên từ khi mua xong các anh vẫn để thừa đất đó.

Trong số tiền 120.000.000 đồng để mua đất anh Kiên bỏ ra 80.000.000 đồng, vợ chồng anh Hạnh bỏ ra 40.000.000 đồng. Các anh thỏa thuận miệng với nhau thừa đất sau khi mua xong sẽ chia làm 2 phần. Anh sử dụng 2/3 diện tích đất, anh Hạnh, chị Thùy sử dụng 1/3 thừa đất. Đến khoảng năm 2012 vợ chồng anh Hạnh, chị Thùy có nhu cầu sử dụng thừa đất nhưng ông Đồng, bà Bánh giữ không cho sử dụng.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: anh Nguyễn Văn Độ và chị Nguyễn Thị Nga phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15-4-2007. Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-4-2007 có hiệu lực.

Quan điểm của nguyên đơn đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đồng, bà Huy yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Nguyễn Văn Độ, chị Nguyễn Thị Nga anh chị không đồng ý vì thừa đất này đã được chuyển nhượng hợp pháp cho các anh nhiều năm nay không ai có ý kiến gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Không đồng ý đối với yêu cầu phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất diện tích 219m² số thửa 44 tờ bản đồ 03 địa chỉ tại thôn La Xá, xã Thượng Quận, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là tổ dân phố La Xá, phường Trần Liễu, thành phố Hải Phòng). Tại thời điểm anh và anh Hạnh mua đất hoàn toàn không biết việc gia đình anh Độ đang có tranh chấp về đất đai. Đến năm 2012 thì mới xảy ra tranh chấp với vợ chồng ông Đồng, bà Bánh.

Nếu trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Anh Độ, chị Nga phải có trách nhiệm trả cho các anh toàn bộ số tiền đã nhận là 120.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo giá trị đất hiện tại.

Bị đơn anh Nguyễn Văn Độ, chị Nguyễn Thị Nga trình bày: Vợ chồng anh có quyền sử dụng diện tích đất 219m² thửa số 44 tờ bản đồ số 03 địa chỉ tại thôn La Xá, xã Thượng Quận, huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là tổ dân phố La Xá, Phường Trần Liễu, thành phố Hải Phòng). Nguồn gốc diện tích đất này là do vợ chồng anh được hưởng di sản thừa kế của bố mẹ là cụ Nguyễn Văn Cán và Nguyễn Thị Hảo. Vợ chồng anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10-10-2001. Cụ Nguyễn Văn Cán đã chết thời gian lâu rồi, anh không biết cụ thể thời gian nào, còn cụ Hảo chết năm 2004. Bố mẹ anh có 04 người con: Nguyễn Thị Huy (con riêng của cụ Hảo), Nguyễn Văn Thành, Nguyễn Văn Đồng, Nguyễn Văn Độ. Vào năm 2007 vợ chồng anh đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Kiên, anh Hạnh với giá là 120.000.000 đồng và có làm giấy bán đất viết tay với nhau vào ngày 15-4-2007. Chị Nguyễn Thị Nga là người viết giấy bán

đất. Việc thỏa thuận bán đất giữa hai bên tại nhà anh chị, không có ai chứng kiến. Anh chị không biết nội dung người chứng kiến có chữ ký anh “Nguyễn Huy” là ai. Giấy bán đất không được công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Lý do tại thời điểm đó đất có tranh chấp nên không ra cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng được. Anh chị đã nói rõ nhưng anh Kiên và anh Hạnh vẫn đồng ý mua. Thời điểm đó đã được Ủy ban nhân dân xã mời lên để giải quyết tranh chấp. Anh chị đã giao cho anh Kiên, anh Hạnh bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản gốc di chúc của cụ Hảo. Tuy nhiên anh Kiên và anh Hạnh chưa giao tiền cho anh chị. Lý do anh chị bàn giao giấy tờ gốc cho anh Kiên, anh Hạnh là để có cơ sở giải quyết tranh chấp còn thực tế anh chị chưa nhận tiền chưa bàn giao đất. Sau đó vợ chồng anh chị đi vào miền nam làm ăn sinh sống để cho anh Kiên, anh Hạnh ở nhà giải quyết tranh chấp khi nào xong rồi sẽ thực hiện giao dịch tiếp.

Sau khi xem nội dung trả lời phúc đáp công văn số 06/CV-UBND xã Thượng Quận, Kinh Môn, Hải Dương ngày 15-8-2012 anh chị xác định nội dung chữ ký là của vợ chồng anh. Còn nội dung anh chị không được đọc, có người mang cho anh chị ký nên không đọc kỹ và không xem. Do thời gian quá lâu rồi nên anh chị không nhớ ai là người đưa cho anh chị ký.

Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Độ có quan điểm: Diện tích đất 219m² thửa số 44 tờ bản đồ số 03 địa chỉ tại thôn La Xá, xã Thượng Quận, huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là tổ dân phố La Xá, Phường Trần Liễu, thành phố Hải Phòng) có nguồn gốc là của bố mẹ anh để lại. Năm 2000 bà Nguyễn Thị Hảo (mẹ anh Độ) có làm di chúc để lại cho vợ chồng anh toàn quyền sử dụng diện tích đất thổ cư 219m². Khi cụ Hảo làm di chúc có sự chứng kiến của ông Nguyễn Trọng Khoản và chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Thượng Quận, huyện Kinh Môn. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh em trong gia đình đều biết nhưng không ai có ý kiến gì. Nay ông Đồng, bà Huy yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế anh không đồng ý. Anh chị xác định lại thửa đất trên đã được chuyển nhượng cho anh Kiên anh Hạnh và nhận đủ số tiền 120.000.000 đồng. Anh chị đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Anh đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Hạnh, chị Nguyễn Thị Thùy trình bày: Về quá trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Độ, chị Nga đúng như nguyên đơn anh Nguyễn Hữu Kiên trình bày. Anh chị nhất trí quan điểm giải quyết vụ án như anh Kiên đã trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đồng, bà Nguyễn Thị Bính trình bày:

Ông là anh ruột của anh Nguyễn Văn Độ. Bố mẹ ông là cụ Nguyễn Văn Cán (chết năm 1976) và Hoàng Thị Hảo (chết năm 2004). Bố mẹ ông sinh được 3 người con gồm: Nguyễn Văn Thành, Nguyễn Văn Đồng, Nguyễn Văn Độ. Cụ Hảo có 01 người con riêng là Nguyễn Thị Huy. Cụ Hảo và cụ Cán không có người con nuôi, con riêng nào khác.

Diện tích đất 219 m² thửa số 44 tờ bản đồ số 3 địa chỉ tại thôn La Xá, xã Thượng Quận, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương nguồn gốc là của cụ Cán và cụ Hảo. Trước khi cụ Hảo chết vợ chồng ông Độ, bà Nga sinh sống cùng cụ Hảo. Từ khi cụ Cán chết anh em trong gia đình vẫn thống nhất để cho cụ Hảo sử dụng. Sau khi cụ Hảo chết vợ chồng ông Độ ở một thời gian rồi vào miền nam sinh sống. Từ khi cụ Hảo chết ông bà vẫn là người quản lý thửa đất này. Ông Độ, bà Nga làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào ông không biết. Bố mẹ ông cũng không làm thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Độ, bà Nga. Từ năm 2007 đến nay vợ chồng ông vẫn là người quản lý, đóng thuế sử dụng đất đối với nhà nước. Ông không đồng ý cho anh Độ bán đất nhưng anh chị vẫn bán và bán khi nào ông không biết. Năm 2005 anh em trong gia đình đã có sự tranh chấp đất được hòa giải tại địa phương nhưng không thành. Năm 2008 anh Kiên yêu cầu vợ chồng ông bà giao đất nhưng ông không đồng ý.

Nay ông yêu cầu Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Hữu Kiên, anh Nguyễn Văn Độ, chị Nguyễn Thị Nga lập ngày 15-4-2007 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương cấp ngày 10-10-2001 cho anh Nguyễn Văn Độ, chị Nguyễn Thị Nga; phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất diện tích 219m² thửa số 44 tờ bản đồ số 3 địa chỉ tại thôn La Xá, xã Thượng Quận, huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là tổ dân phố La Xá, phường Trần Liễu, thành phố Hải Phòng) theo quy định của pháp luật. Đối với phần diện tích tăng thêm là 8,9m² ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Yêu cầu hủy di chúc của cụ Nguyễn Thị Hảo viết ngày 11-5-2000. Vì di chúc không hợp pháp do tại buổi lập di chúc không có sự chứng kiến của anh em trong gia đình, cụ Hảo không biết chữ, đọc kém. Ông xác định chữ ký trong di chúc không phải của cụ Hảo.

Quan điểm của ông về việc phân chia di sản thừa kế như sau: ông đề nghị chia di sản cho 4 anh chị em. Đối với ½ diện tích đất là di sản của cụ Nguyễn Văn Cán tính đến thời điểm yêu cầu phân chia di sản đã quá 30 năm là hết thời hiệu theo quy định nên đề nghị Tòa án giao ½ diện tích đất là di sản của cụ Cán cho ông được quyền sử dụng; ½ diện tích đất còn lại là di sản của cụ Hảo phân chia cho các hàng thừa kế theo quy định có tính công sức của vợ chồng ông. Yêu cầu tính công sức duy trì tài sản bằng 1 suất của kỹ phần thừa kế. Đối với ngôi nhà xây gạch pabanh mái ngói diện tích 21,9m² là tài sản của vợ chồng ông bà làm năm 2017. Ông bà xác định là di sản của cụ Hảo là có sự nhầm lẫn.

Bà Bánh đồng ý với quan điểm của ông Đồng và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định đảm bảo quyền lợi cho ông bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Huy trình bày:

Bà là con riêng của cụ Hảo. Anh Độ ở cùng với bố mẹ đến khi cụ Hảo qua đời một thời gian. Bà không biết việc anh Độ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bán đất của cụ Hảo thế nào. Bà không có ý kiến gì về việc này, việc

tranh chấp đất đai để cho ông Đồng, ông Thành và anh Độ tự giải quyết với nhau. Tòa án cho xem bản pho to đơn đề nghị đề ngày 02-02-2007 bà xác định không phải chữ ký của bà. Sau đó bà thay đổi quan điểm, đồng ý và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Đồng, bà Bánh. Phần di sản bà được hưởng tự nguyện cho ông Đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Thành trình bày: Về quan hệ huyết thống như bị đơn trình bày. Năm 1997 ông cùng vợ vào xã Chư A Thai, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai (cũ) nay là xã Chư A Thai, tỉnh Gia Lai sinh sống. Thời gian này ông Nguyễn Văn Độ ở chung cùng cụ Hảo đến năm 2004 cụ chết. Tài sản của cụ Hảo có quyền sử dụng đất thửa số 44 tờ bản đồ số 3 diện tích khoảng 210m² tại thôn La Xá, xã Thượng Quận, huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Về việc giải quyết vụ án, ông nhất trí quan điểm như của ông Đồng, bà Bánh đã trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Trần Liễu trình bày: Về thửa đất số 44 tờ bản đồ số 03 diện tích 219m² địa chỉ tại thôn La Xá, xã Thượng Quận, huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là tổ dân phố La Xá, phường Trần Liễu, thành phố Hải Phòng) đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001. Trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân xã Thượng Quận đã ra thông báo tự kiểm tra đất thổ cư của các hộ gia đình cá nhân, sau đó hồ sơ đã được xét duyệt công khai theo quy định, trong thời gian công khai không có ý kiến, khiếu nại hay tranh chấp phát sinh. Căn cứ Điều 24 Luật đất đai năm 1993 xác định Ủy ban nhân dân huyện Kinh Môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn Độ, chị Nguyễn Thị Nga là đúng trình tự thủ tục thẩm quyền. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2001 chủ sử dụng đất có lập giấy tờ viết tay chuyển nhượng cho anh Nguyễn Hữu Kiên nhưng chưa được thực hiện thủ tục đăng ký biến động tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định. Do đó trên hồ sơ địa chính hiện nay người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn là chủ sử dụng ban đầu được cấp năm 2001.

Đối với bản di chúc ngày 11-5-2000 của cụ Nguyễn Thị Hảo, Ủy ban nhân dân phường Trần Liễu xác định: Mặc dù văn bản có tên là “Bản di chúc” nhưng nội dung thể hiện việc ủy quyền sử dụng đất. Do vậy đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đồng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Biên bản xác minh với Ủy ban nhân dân xã Thượng Quận, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là phường Trần Liễu, thành phố Hải Phòng) xác định: Trong sổ lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã Thượng Quận không có thông tin đăng ký khai tử của ông Nguyễn Văn Cán (do sổ sách khai tử tại địa phương còn lưu trữ thông tin khai tử từ năm 1992 đến nay).

Đối với quyền sử dụng đất Thửa số 44 tờ bản đồ số 3 diện tích là 219m² địa chỉ thôn La Xá, xã Thượng Quận, huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là tổ dân phố La Xá, phường Trần Liễu, thành phố Hải Phòng) hiện nay mang tên anh Nguyễn Văn Độ, chị Nguyễn Thị Nga đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10-10-2001.

Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay địa phương còn lưu giữ đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Văn Độ, Thông báo tự kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Hiện nay thửa đất này vẫn do ông Nguyễn Văn Đồng bà Nguyễn Thị Bánh là người quản lý nhưng không sử dụng. Từ năm 2007 đến nay ông Đồng bà Bánh là người nộp thuế sử dụng đất.

Về nguồn gốc thửa đất: Theo sổ quản lý đất đai tại địa phương còn lưu trữ thể hiện: Năm 1986 tại số thứ tự 47 ghi tên chủ sử dụng đất là ông Cánh, diện tích là 180m². Năm 1990 thể hiện số thứ tự 44 ghi tên chủ sử dụng là cụ Hảo diện tích 210m². Năm 2001 diện tích đất của cụ Hảo được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Văn Độ, chị Nguyễn Thị Nga. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ Hảo vẫn sinh sống cùng vợ chồng anh Độ, chị Nga. Phần diện tích tăng thêm là 8,9m² là đất trồng cây lâu năm. Diện tích tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp được xác định là do sai số trong công tác đo đạc, và tính toán diện tích qua các thời kỳ, không phải lấn chiếm hay mở rộng ranh giới sử dụng đất.

Tại biên bản xem xét thẩm định, định giá tài sản ngày 09-8-2025 thể hiện: Diện tích quyền sử dụng đất theo hiện trạng là 227,9m².

Tài sản trên đất: 01 nhà cấp 4, xây gạch pabanh mái ngói diện tích 21,9m² do cụ Hoàng Thị Hảo xây dựng, giá trị còn lại là 10.058.000 đồng; 01 lán tôn xi Fibroximăng của ông Đồng bà Bánh sửa chữa lại có diện tích 33,6m² giá trị còn lại là 5.147.000 đồng; 01 đoạn tường giáp đường HD 06 xây bằng gạch pabanh do ông Đồng, bà Bánh làm, có kích thước (1,6x 4,1)m giá trị còn lại là 594.000 đồng; 01 đoạn tường giáp đường xóm xây gạch pabanh do ông Đồng bà Bánh làm có kích thước (8,53x 1,8)m giá trị còn lại là 1.391.000 đồng; 01 cánh cổng làm bằng sắt kích thước (1,4 x 1,8)m giá trị còn lại là 1.354.000 đồng; 01 trụ cổng có kích thước (0,3x 0,6x 1,8)m do ông Đồng, bà Bánh, giá trị còn lại là 208.000 đồng; Tổng giá trị tài sản trên đất là 18.752.000 đồng;

Tài sản là quyền sử dụng đất: Thửa số 44 tờ bản đồ số 3 thuộc bản đồ địa chính xã Thượng Quận, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là phường Trần Liễu, thành phố Hải Phòng) thuộc vị trí 1 đường DH 06 có giá đất ở là 28.500.000 đồng/m². Đất trồng cây lâu năm trong cùng thửa số 44 tờ bản đồ số 3 có giá là 7.400.000 đồng.

Tại Kết luận giám định số 2094/KL-KTHS ngày 21-8-2025 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an thành phố Hải Phòng thể hiện:

- Chữ viết trên mẫu cần giám định Giấy nhận tiền ngày 05-12-2007 (ký hiệu A) trừ dòng thứ 5 mặt sau so với chữ viết mang tên Nguyễn Thị Nga trên các mẫu so sánh ký hiệu M1 đến M9 đều do cùng một người viết ra.

- Chữ viết tại dòng chữ viết thứ 5 của mặt sau trên mẫu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ viết mang tên Nguyễn Văn Độ trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 và từ M10 đến M16 do cùng một người viết ra.

Tại Bản án sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 30/3/2026 Toà án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của anh Nguyễn Hữu Kiên về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này 15-4-2007 giữa anh Kiên, anh Hạnh và anh Độ, chị Nga có hiệu lực.

2. Công nhận 1 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-4-2007 có hiệu lực. Xác định anh Nguyễn Văn Độ, chị Nguyễn Thị Nga có quyền sử dụng diện tích 136,7m² (trong đó: 127,8m² đất ở; 8,9m² đất vườn) thửa số 44 tờ bản đồ số 3 địa chỉ tại thôn La Xá, xã Thượng Quận, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là tổ dân phố La Xá, phường Trần Liễu, thành phố Hải Phòng) đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Hữu Kiên, anh Trần Văn Hạnh, chị Nguyễn Thị Thuý theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-4-2007 (có sơ đồ kèm theo).

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-4-2007 vô hiệu một phần.

4. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc anh Nguyễn Văn Độ, chị Nguyễn Thị Nga phải trả cho anh Nguyễn Hữu Kiên, anh Trần Văn Hạnh, chị Nguyễn Thị Thuý số tiền mua đất là 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng và bồi thường thiệt hại là 1.530.375.000 (một tỷ năm trăm ba mươi triệu ba trăm bảy mươi lăm) đồng.

Anh Nguyễn Hữu Kiên, anh Trần Văn Hạnh, chị Nguyễn Thị Thuý phải trả lại cho anh Nguyễn Văn Độ, chị Nguyễn Thị Nga bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh chị ngày 10-10-2001.

5. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương cấp cho anh Nguyễn Văn Độ, chị Nguyễn Thị Nga số 154 ngày 10-10-2001.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đồng, bà Nguyễn Thị Huy về việc hủy 01 phần văn bản di chúc của cụ Nguyễn Thị Hảo đề ngày 11-5-2000.

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đồng, bà Nguyễn Thị Huy về phân chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn Cán, Nguyễn Thị Hảo là quyền sử dụng diện tích 227,9m² (theo hiện trạng) thửa số 44 tờ bản đồ số 3 địa chỉ tại thôn La Xá, xã Thượng Quận, huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là tổ dân phố La Xá, phường Trần Liễu, thành phố Hải Phòng).

8. Xác định ông Nguyễn Văn Đồng được quyền sử dụng 91,2 m² đất ở = 2.599.200.000 đồng trên đất có tài sản 01 nhà cấp 4, 01 lán tôn, 01 tường bao (có sơ đồ kèm theo).

9. Anh Kiên, anh Hạnh và chị Thuý phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn Đồng, bà Nguyễn Thị Bán 200.000.000 đồng công sức duy trì tài sản và 2.156.000 đồng giá trị tài sản trên đất.

10. Ông Nguyễn Văn Đồng, bà Nguyễn Thị Bánh phải có nghĩa vụ tháo dỡ phần mái tôn diện tích 20m² đưa sang phần đất thuộc quyền sử dụng của anh Độ, chị Nga đã chuyển nhượng cho anh Kiên, anh Hạnh, chị Thuỳ.

Ngoài ra bản án có tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của đương sự.

Ngày 14/4/2026 nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Kiên, ông Trần Văn Hạnh, bà Nguyễn Thị Thuỳ kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu của ông Đồng, bà Huy.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Kiên, ông Hạnh vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của ông Đồng, bà Huy không chấp nhận nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:
Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 20/2026/DS-ST ngày 30/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được xem xét tại phiên tòa. Ý kiến của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng và đã được tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đương sự kháng cáo trong thời hạn quy định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm; Tại phiên tòa một số đương sự đã được toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của các đương sự, HĐXX xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc tài sản tranh chấp: Diện tích đất 219m² thửa số 44 tờ bản đồ số 3 địa chỉ tại thôn La Xá, xã Thượng Quận, huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là tổ dân phố Trần Liễu, thành phố Hải Phòng) của cụ Nguyễn Văn Cán và Nguyễn Thị Hảo. Theo sổ quản lý đất đai tại địa phương còn lưu giữ thể hiện: năm 1986 sổ thứ tự 47 ghi tên chủ sử dụng là Cán diện tích 180m². Năm 1990 thể hiện sổ thứ tự 44 ghi tên chủ sử dụng là Hảo diện tích 210m². Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001 cụ Nguyễn Văn Cán đã chết. Theo Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Độ, chị Nga không thể hiện thủ tục phân chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn Cán. Từ những đánh giá trên có cơ sở khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Độ, chị Nga diện tích 219m² thửa số 44 tờ bản đồ số 3 địa chỉ tại thôn La

Xá, xã Thượng Quận, huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là tổ dân phố Trần Liễu, thành phố Hải Phòng) là không đúng về mặt nội dung.

[2.2] Về nội dung, quan hệ giao dịch quyền sử dụng đất giữa Ông Kiên, ông Hạnh, bà Thuý và vợ chồng ông Độ, bà Nga: Theo lời khai của các đương sự và tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 15/4/2007 ông Nguyễn Hữu Kiên và vợ chồng ông Trần Văn Hạnh, bà Nguyễn Thị Thuý cùng mua chung một thửa đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn Độ, bà Nguyễn Thị Nga, diện tích 219m² số thửa 44 tờ bản đồ 03 địa chỉ tại thôn La Xá, xã Thượng Quận, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng và đã thanh toán. Tại gia đình anh Độ, hai bên có làm giấy bán đất và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được công chứng hay chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng hai bên vẫn chưa làm thủ tục đăng ký biến động thay đổi tên chủ sử dụng đất trong GNCQSDĐ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Như vậy hình thức hợp đồng chưa được thực hiện theo quy định tại Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Sau khi các bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Kiên, ông Hạnh, bà Thuý vẫn chưa thực hiện việc, chiếm hữu, quản lý, sử dụng thửa đất được chuyển nhượng cho đến thời điểm hiện nay nên hợp đồng chưa đảm bảo tính pháp lý.

[2.3] Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành việc chia di sản thừa kế trong đó, xác định nội dung bản di chúc ngày 11-5-2000 thể hiện *“ủy quyền cho con trai và con dâu tôi được quyền sử dụng toàn bộ tài sản, nhà cửa, công trình trên mảnh đất thổ cư có diện tích 212m²”* như vậy là có cơ sở để khẳng định bằng văn bản này cụ Hảo đã định đoạt phần tài sản của mình cho ông Độ, bà Nga. Tuy nhiên việc định đoạt toàn bộ quyền sử dụng đất là tài sản chung của cụ Cán và cụ Hảo cho ông Độ, bà Nga khi chưa chia di sản thừa kế của cụ Cán là vượt quá quyền của cụ Hảo. Do đó nội dung văn bản vô hiệu đối với phần tài sản của cụ Cán, chỉ có hiệu lực đối với ½ quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng đất của cụ Hảo và phần đất cụ được hưởng di sản của cụ Cán. Ông Độ, bà Nga có quyền quản lý sử dụng diện tích 136,7m² (trong đó: 127,8m² đất ở = 3.642.300.00 đồng; 8,9m² đất trồng cây lâu năm = 65.860.000 đồng).

[2.4] Hiện nay quan điểm của ông Kiên, ông Hạnh, bà Thuý và ông Độ, bà Nga vẫn tiếp tục muốn tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-4-2007 có hiệu lực đối với diện tích 136,7m² (trong đó: 127,8m² đất ở và 8,9m² đất trồng cây lâu năm) (là phần của ông Độ, bà Nga được cụ Hảo cho). Đối với diện tích 91,2m² là di sản thừa kế của cụ Cán, các bên thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng diện tích đất này là trái pháp luật, nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu đối với phần diện tích này. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xem xét đánh giá giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên trong đó xác định một phần giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ pháp luật.

[2.5] Việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Phần có hiệu lực của hợp đồng là việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất $136,7\text{m}^2/219\text{m}^2 = 62,4\%$ hợp đồng có hiệu lực pháp luật và $37,6\%$ hợp đồng vô hiệu. Nên ông Độ, bà Nga phải thanh toán cho bị đơn ông Kiên, ông Hạnh và bà Thủy, số tiền $120.000.000\text{đ} \times 37,6\% = 45.120.000\text{đ}$. Về thiệt hại của hợp đồng: Giá trị phần diện đất vô hiệu trong giao dịch là: $(219 - 136,7) \times 28.500.000 \text{ đồng/m}^2 = 2.345.550.000\text{đ}$, thiệt hại trong giao dịch là $= 2.345.550.000\text{đ} - 45.120.000\text{đ} = 2.300.430.000\text{đ}$.

[2.6] Về lỗi của các bên: Ông Độ, bà Nga cùng xác định tại thời điểm bán đất có tranh chấp thể hiện bằng việc ông, bà chỉ cung cấp được cho ông Kiên, ông Hạnh đơn đề nghị của ông Thành đề ngày 26-3-2007, bà Huy đề ngày 02-02-2007 về việc cho anh Độ, chị Nga quyền sử dụng đất, không có ý kiến của ông Đồng. Điều đó chứng tỏ trong nội bộ gia đình ông Độ chưa có sự thống nhất. Ông Kiên, ông Hạnh cho rằng mình không biết nội dung tranh chấp trong nội bộ gia đình, tuy nhiên, khi các bên lập văn bản chuyển nhượng đất không thực hiện được thủ tục xác nhận tại địa phương, không làm được thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc không nhận được đất giao trên thực địa vì đất chưa được chia thừa kế đã thể hiện việc ông Độ, ông Hạnh biết về việc có tranh chấp trong gia đình ông Độ. Việc ông Độ, bà Nga, ông Kiên, ông Hạnh, bà Thủy biết rõ quyền sử dụng đất có tranh chấp mà vẫn thực hiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng do vậy mỗi bên phải chịu 50% lỗi trong giao dịch vô hiệu. Do vậy, ông Độ, bà Nga có trách nhiệm trả cho ông Kiên, ông Hạnh, bà Thủy 50% khoản tiền thiệt hại là: $2.300.430.000\text{đ} \times 50\% = 1.150.215.000\text{đ}$. Việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng phân trách nhiệm bồi thường tuy nhiên do có tính toán sai về số liệu nên HĐXX cần phải sửa lại một phần bản án sơ thẩm.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của đương sự về việc đề nghị không chấp nhận yêu cầu của ông Đồng, bà Huy, HĐXX xét thấy: Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp là tài sản chung của cụ Cán, cụ Hảo, phần diện tích đất của cụ Hảo đã được nhận định tại mục [2.3]. Đối với phần di sản thừa kế của cụ Cán cần giải quyết theo quy định của pháp luật, cụ thể:

[3.1] Về di sản thừa kế của cụ Cán: Diện tích $91,2\text{m}^2$ đất ở tại một phần thửa số 44 tờ bản đồ số 3 địa chỉ tại thôn La Xá, xã Thượng Quận, huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là tổ dân phố Trần Liễu, thành phố Hải Phòng). Giá trị di sản thừa kế là: $91,2\text{m}^2 \times 28.500.000 \text{ đồng/m}^2 = 2.599.200.000\text{đ}$.

[3.2] Về những người được hưởng di sản thừa kế: Hàng thừa kế của cụ Cán đến thời điểm hiện nay gồm: ông Nguyễn Văn Thành, ông Nguyễn Văn Đồng, bà Nguyễn Thị Huy, ông Nguyễn Văn Độ, bà Nguyễn Thị Hà.

[3.3] Về thời hiệu chia di sản thừa kế: Các bên đương sự cùng thống nhất xác định cụ Nguyễn Văn Cán chết ngày 21-11-1976. Như vậy đến thời điểm ngày 21/11/2006 đã hết thời hiệu chia di sản thừa kế. Trước thời điểm xét xử sơ thẩm ông Đồng, bà Huy có yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu, căn cứ Điều 184 Bộ luật Tố tụng Dân sự Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần di sản của cụ Cán đã hết thời hiệu khởi kiện. Phần di sản hết thời hiệu chia thừa kế thuộc về người đang quản

lý di sản đó. Toà án cấp sơ thẩm xác định người quản lý di sản là ông Đồng và giao phần di sản đó cho ông Đồng quản lý, sử dụng là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 623 Bộ luật Dân sự.

[4] Tại cấp phúc thẩm các đương sự Ông Nguyễn Hữu Kiên, ông Trần Văn Hạnh và bà Nguyễn Thị Thuý không cung cấp thêm chứng cứ, tài liệu mới để chứng minh yêu cầu kháng cáo là có căn cứ. HĐXX không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các đương sự. Tuy nhiên do có sai sót trong việc tính toán số liệu của cấp sơ thẩm nên HĐXX xét thấy cần phải sửa lại một phần bản án sơ thẩm số 20/2026/DS-ST ngày 30/3/2026 của Toà án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng.

[5] Về án phí sơ thẩm:

[5.1] Ông Nguyễn Hữu Kiên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2] Ông Nguyễn Văn Độ, bà Nguyễn Thị Nga phải bồi thường thiệt hại cho ông Kiên, ông Hạnh, bà Thùy nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: $36.000.000đ + 350.215.000đ \times 3\% = 46.506.450đ$ (làm tròn: 46.506.000đ) án phí dân sự sơ thẩm.

[5.3] Ông Nguyễn Hữu Kiên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được toà án chấp nhận, tương đương với số tiền: $(120.000.000 - 45.120.000đ) \times 5\% = 3.740.400đ$ (làm tròn: 3.740.000đ).

[5.4] Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn Đồng, bà Nguyễn Thị Bánh, bà Nguyễn Thị Huy.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

[7] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các điều 12, 15, 27 và khoản 2 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.

Xử: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 20/2026/DS-ST ngày 30/3/2026 của Toà án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng.

Căn cứ vào các Điều 129; 130; 131; 357; 429; 468; 500; 501; 502; 503; 649; 650; 651; 654; 623; 688 của Bộ luật dân sự, Điều 147; Điều 157; Điều 161; Điều 165; khoản 2 Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Hữu Kiên về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này 15-4-2007 giữa ông Kiên, ông Hạnh và ông Độ, bà Nga có hiệu lực.

2. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-4-2007 có hiệu lực gồm: Xác định ông Nguyễn Văn Độ, bà Nguyễn Thị Nga có quyền sử dụng diện tích 136,7m² (trong đó: 127,8m² đất ở; 8,9m² đất vườn) thửa số 44, tờ bản đồ số 3, địa chỉ tại thôn La Xá, xã Thượng Quận, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là tổ dân phố La Xá, phường Trần Liễu, thành phố Hải Phòng) đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Kiên, ông Trần Văn Hạnh, bà Nguyễn Thị Thuý theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-4-2007.

Giao cho ông Nguyễn Hữu Kiên, ông Trần Văn Hạnh, bà Nguyễn Thị Thuý có quyền sử dụng diện tích 136,7m² (trong đó: 127,8m² đất ở; 8,9m² đất vườn) trên đất có 01 đoạn tường xây và cổng, tại thửa số 44, tờ bản đồ số 3, địa chỉ tại thôn La Xá, xã Thượng Quận, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là tổ dân phố La Xá, phường Trần Liễu, thành phố Hải Phòng) theo các mốc A6, A7, A8, B2, B1, A5 (có sơ đồ kèm theo).

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-4-2007 vô hiệu một phần.

4. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Nguyễn Văn Độ, bà Nguyễn Thị Nga phải trả cho ông Nguyễn Hữu Kiên, ông Trần Văn Hạnh, bà Nguyễn Thị Thuý số tiền mua đất là 45.120.000đ (bốn mươi năm triệu một trăm hai mươi nghìn đồng) và bồi thường thiệt hại là 1.150.215.000đ (một tỷ một trăm năm mươi triệu hai trăm mười năm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Hữu Kiên, ông Trần Văn Hạnh, bà Nguyễn Thị Thuý phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Độ, bà Nguyễn Thị Nga bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Kinh Môn cấp ngày 10-10-2001.

5. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương cấp cho ông Nguyễn Văn Độ, bà Nguyễn Thị Nga, tại thửa số 44 tờ bản đồ số 03, thôn La Xá, xã Thượng Quận, huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương, vào sổ cấp GCNQSD đất số 154/QSDD/TQKM ngày 10-10-2001.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đồng, bà Nguyễn Thị Huy về việc hủy 01 phần văn bản di chúc của cụ Nguyễn Thị Hảo đề ngày 11-5-2000.

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đồng, bà Nguyễn Thị Huy về phân chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn Cán, Nguyễn Thị Hảo là quyền sử dụng diện tích 227,9m² (theo hiện trạng) thửa số 44 tờ bản đồ số 3 địa chỉ tại thôn La Xá, xã Thượng Quận, huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là tổ dân phố La Xá, phường Trần Liễu, thành phố Hải Phòng).

8. Giao cho ông Nguyễn Văn Đồng được quyền sử dụng 91,2 m² đất ở có giá trị 2.599.200.000đ (Hai tỷ năm trăm chín mươi chín triệu hai trăm nghìn đồng) tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: Thôn La Xá, xã Thượng Quận, thị xã

Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là tổ dân phố La Xá, phường Trần Liễu, thành phố Hải Phòng) theo các mốc B1, B2, A1, A2, A3, A4. Tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất gồm 01 nhà cấp 4, 01 lán tôn, tường bao. (có sơ đồ kèm theo).

9. Buộc ông Nguyễn Hữu Kiên, ông Trần Văn Hạnh và bà Nguyễn Thị Thuý phải trả cho ông Nguyễn Văn Đồng, bà Nguyễn Thị Bánh 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) công sức duy trì tài sản và 2.156.000đ (hai triệu một trăm năm mươi sáu nghìn đồng) giá trị tài sản trên đất.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án về khoản tiền như đã tuyên nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất được tính theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

10. Ông Nguyễn Văn Đồng, bà Nguyễn Thị Bánh phải có nghĩa vụ tháo dỡ phần mái tôn diện tích 20m² đưa sang phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Độ, bà Nga đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Kiên, ông Trần Văn Hạnh, bà Nguyễn Thị Thuý.

11. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Đồng, bà Nguyễn Thị Huy phải trả cho ông Nguyễn Hữu Kiên 3.200.000đ (Ba triệu hai trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và Định giá tài sản.

Ông Nguyễn Văn Độ, bà Nguyễn Thị Nga phải chịu là 3.060.000đ (Ba triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng) chi phí giám định chữ ký. Đối trừ với số tiền đã nộp tạm ứng là 8.000.000 đồng theo Phiếu thu tiền ngày 21-7-2025, hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Độ, bà Nguyễn Thị Nga số tiền 4.940.000 đồng (Đã trả xong).

12. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Hữu Kiên phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ với số tiền đã nộp tạm ứng là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 10- Hải Phòng) theo Biên lai thu tiền ký hiệu BLTU/23 số 00007084 ngày 02-04-2025.

Buộc ông Nguyễn Văn Độ, bà Nguyễn Thị Nga phải chịu 46.506.000đ (bốn mươi sáu triệu năm trăm linh sáu nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Nguyễn Hữu Kiên phải chịu 3.740.000đ (ba triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng) án phí sơ thẩm.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn Đồng, bà Nguyễn Thị Bánh, bà Nguyễn Thị Huy.

13. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu Kiên, ông Trần Văn Hạnh và bà Nguyễn Thị Thuý không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

14. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp Bản án, Quyết định 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 Điều 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 TP Hải Phòng;
- Phòng GD,KT,TT&THA
- TAND TP Hải Phòng;
- TAND khu vực 10 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 10 - Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

Nguyễn Minh Tân