

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: 243/2026/DS-PT

Ngày: 03/9/2026

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả

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: Bà Vũ Thị Yến

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Trường và bà Bùi Thị Thúy Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Nam Phương - 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 Đồng Thị Phương Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 9 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 55/2026/TLPT-DS ngày 29/4/2026 về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả” do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2026/DS-ST ngày 19/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 181/2026/QĐXXPT-DS ngày 29/6/2026, các quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Anh Đinh Bá N, sinh năm 2006, CCCD số 077206005603; địa chỉ: Số D N, phường T, thành phố N.

1.2. Bà Đinh Thị T, sinh năm 1974, CCCD số 030174015388; địa chỉ: Số H P, phường L, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Thúy H, sinh năm 1975; địa chỉ: Số B N, phường B, thành phố Hà Nội. (Theo giấy ủy quyền ngày 25/9/2025, giấy ủy quyền ngày 27/9/2025).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1977, CCCD số 030177017233 và ông Dương Văn Đ, sinh năm 1970, CCCD số: 030070022587; ĐKHKT và hiện cư trú tại: Số A C, phường T, thành phố Hải Phòng.

2.2. Bà Trần Thị M, sinh năm 1967, CCCD số 030167002723; ĐKHKT và hiện cư trú tại: 1 N, phường H, thành phố Hải Phòng.

2.3. Bà Trần Thị M1, CCCD số 030169004091, sinh năm 1969; ĐKHKT và hiện cư trú tại: Số A Hòa Bình, phường H, thành phố Hải Phòng.

2.4. Ông Trần Thế L (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Thế L:

2.4.1. Bà Tiêu Thị Đ1, sinh năm 1963 (vợ ông L);

2.4.2. Chị Trần Thị Ngọc L1, sinh năm 1987 (con của ông L);

Đều ĐKHKT và hiện cư trú tại: Số D T, phường H, thành phố Hải Phòng.

2.4.3. Chị Trần Thị D, sinh năm 1984 (con của ông L); ĐKHKT: Số D T, phường H, thành phố Hải Phòng; hiện ở: Nhật Bản.

2.4.4. Anh Trần Thế N1, sinh năm 1990 (con của ông L); ĐKHKT: Số D T, phường H, thành phố Hải Phòng; hiện cư trú: Số C N, phường H, thành phố Hải Phòng.

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

3.1. Ông Nguyễn Duy S, sinh năm 1971, CCCD số: 030071016117 và bà Nguyễn Thị Bích L2, sinh năm, CCCD số: 030177015250, sinh năm 1977; đều ĐKHKT và chỗ ở hiện nay: Số nhà F phố C, phường H, thành phố Hải Phòng. Người đại diện theo ủy quyền của bà L2: Ông Nguyễn Duy S.

3.2. Bà Trần Thị M2, sinh năm 1963, CCCD số 030163020483; địa chỉ: 2 T, phường H, thành phố Hải Phòng.

3.3. Bà Trần Thị C, sinh năm 1975, CCCD số 030175027714; địa chỉ: Số nhà I B khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3.4. Ông Trần Thế S1, sinh năm 1972, CCCD số 030072008432; địa chỉ: Số D N, phường H, thành phố Hải Phòng.

3.5. Ông Trần Đình T1, sinh năm 1967, CCCD số 030067003138; địa chỉ: Số F M, phường H, thành phố Hải Phòng.

3.6. Chị Đình Thị Huyền T2, sinh năm 1991; địa chỉ: C Liên Bang Đ.

Người đại diện theo ủy quyền ông T1 và chị T2: Bà Lê Thị Thúy H, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số B N, phường B thành phố Hà Nội.

3.7. Ông Vũ Văn K, sinh năm 1979, CCCD số 030079001718 và bà Hà Thị T3, sinh năm 1981, CCCD số 030181001947; ĐKHKT: Số D Chợ C, phường H, thành phố Hải Phòng; chỗ ở hiện nay: Số G, 76 phố Đ, phường H, thành phố Hải Phòng.

3.8. Ông Nguyễn Văn S2, sinh năm 1965, CCCD số 030065004777 và bà Đinh Thị H2, sinh năm 1969, CMND số 141449260; ĐKKHTT và chỗ ở: Số A C, phường T, thành phố Hải Phòng.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đinh Thị T, anh Đinh Bá N; bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Dương Văn Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Vũ Văn K, bà Hà Thị T3, ông Nguyễn Văn S2.

(Tại phiên tòa có mặt bà H1, ông K, bà T3; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/5/2023, bản tự khai và biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 (nay là bị đơn) trình bày:

Vào khoảng đầu tháng 11 năm 2008, qua người quen giới thiệu nên vợ chồng bà mua đất của vợ chồng ông Trần Đình T1 và bà Đinh Thị T tại Khu B, phường N, thành phố H có diện tích là 372m² với số tiền là 1.600.000 đồng/m², thành tiền là 595.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy viết tay và đã thực hiện việc giao đất, giao tiền đầy đủ. Sau khi đi làm thủ tục giấy tờ sang tên thì được biết ông T1 và bà T chưa được sang tên và giấy tờ mà ông T1, bà T đưa ra khi chuyển nhượng chỉ có giấy mua bán viết tay giữa ông Trần Thế T4, bà Nguyễn Thị T5 với vợ chồng ông T1 bà T. Sau đó vợ chồng ông T1 có đưa vợ chồng bà sang gặp ông T4 nhờ viết giấy bán đất cho vợ chồng bà, ông T4 đồng ý với điều kiện ông T1, bà T phải đưa lại toàn bộ giấy tờ gốc cũ viết tay mà ông T4 chuyển nhượng đất cho ông T1, bà T cho ông T4. Cùng thời gian đó sau khi thu hồi được các giấy tờ của ông T1 bà T thì ông T4 bà T5 đã lập giấy viết tay bán đất ngày 14/11/2008 trong đó ở phần đại diện bên bán là ông Trần Thế T4, bà Nguyễn Thị T5 ký tên, còn ở phần đại diện bên mua là bà Nguyễn Thị Thu H1 ký tên, ông Trần Đình T1 là người ký với tư cách là người làm chứng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà đã xin phép xây dựng tường bao và được UBND phường N cho phép, ông xây dựng tường bằng gạch ba banh bao xung quanh khu đất. Trong diện tích 372m² mà vợ chồng ông bà đã nhận chuyển nhượng đã được tách làm 3 thửa đất: Thửa 119 diện tích 125m², 120 diện tích 126,6m² và 121 diện tích 122,9m² tờ bản đồ số 8 tại khu B phường N, thành phố H tỉnh Hải Dương. Theo sổ mục kê tại phường thì thửa 119 kê khai tên Trần Thị C (con gái ông T4) nên bà H1 ông Đ đã nhờ bà C làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011 diện tích đất 125m². Còn thửa 120 và 121 vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, bà H1 đã làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương – nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – Hải Phòng: *Công nhận một phần giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (là thửa 120, 121) giữa ông Trần Thế T4, bà Nguyễn Thị T5 và vợ chồng bà ngày 14/11/2008 là hợp pháp. Công nhận diện tích đất 248 m² tại thửa 120 + 121 tờ bản đồ số 8 là của vợ chồng bà.* Đối với thửa đất 119 tờ bản đồ số 8 tại khu B phường N (sau này là phường N), thành phố H, tỉnh Hải Dương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông Đ bà H1 nên bà H1 không đề nghị Tòa án giải quyết.

Sau đó, bà H1 thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thế T4, bà Nguyễn Thị T5 và bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Dương Văn Đ ngày 14/8/2008 đối với diện tích 372 m² tại khu B phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương nay là thửa đất 119, 120 và 121 tờ bản đồ số 8 tại ngõ B T khu B phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 248m² (theo hiện trạng là 246,8m²) tại Khu B phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương nay là thửa đất số 120 diện tích 124m² và thửa đất 121 diện tích 122,8m² tờ bản đồ số 8 địa chỉ ngõ B T khu B phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường H, thành phố Hải Phòng) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Dương Văn Đ.

Bị đơn:

- Ông Trần Thế L, bà Trần Thị M1 trình bày: Bố mẹ ông bà là ông Trần Thế T4 và bà Nguyễn Thị T5 có 06 người con gồm: Trần Thế L – sinh năm 1957, Trần Thị M2 – sinh năm 1963, Trần Thị M – sinh năm 1967, Trần Thị M1 – sinh năm 1969, Trần Thế S1 – sinh năm 1972 và Trần Thị C – sinh năm 1975. Đối với việc chuyển nhượng đất năm 2008 của bố mẹ ông bà (ông T4, bà T5) cho người nhận chuyển nhượng, các thành viên trong gia đình biết nhưng không nhớ. Liên quan đến vụ án dân sự này, toàn bộ các thành viên trong gia đình không có tranh chấp đối với người nhận chuyển nhượng và cũng không có ý kiến gì đối với việc chuyển nhượng đất của bố mẹ ông bà.

- Ngày 16/6/2024, ông Trần Thế L chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông L gồm: Bà Tiêu Thị Đ1, anh Trần Thế N1, chị Trần Thị Ngọc L1, chị Trần Thị D đều trình bày: Việc mua bán chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông T4 bà T5 các thành viên trong gia đình đều không liên quan và không có tranh chấp gì. Do vậy đề nghị vắng mặt tại các buổi làm việc, các phiên tòa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

- Bà Đinh Thị T trình bày (nay là nguyên đơn): Ông Trần Thế T4 có 03 thửa đất số 119, 120, 121 tổng diện tích là 372m² tại khu B phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương - nay là phường H thành phố Hải Phòng. Trong đó thửa 119 diện tích 125m² ông T4 cho con gái là Trần Thị C, sau đó bà C đã chuyển nhượng cho bà và ông Trần Đình T1 thửa đất này; hai thửa đất còn lại 120, 121 có tổng diện tích 248m² ông T4 chuyển nhượng cho anh trai bà là ông Đinh Bá T6 (tên gọi ở nhà của ông T6 là H3) vào tháng 10 năm 1995 với tổng số tiền 54.000.000 đồng, có giấy biên nhận ngày 08/10/1995. Thời gian sau đó, do đi làm xa nên ông T6 đã đưa bản gốc giấy chuyển nhượng của ông T4 chuyển nhượng đất cho ông T6 để bà giữ và giúp ông T6 nộp thuế đất hàng năm, bà vẫn giúp ông T6 đóng thuế đất đầy đủ. Đến năm 2008, do cần tiền để lo việc gia đình nên bà và ông T1 quyết định bán thửa đất số 119 diện tích 125 m² cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Dương Văn Đ với số tiền 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, số tiền này chưa đủ để giải quyết việc gia đình nên bà hỏi vay tiền, bà H1 đồng ý với điều

kiện phải có tài sản để làm tin, bà và ông T1 có viết giấy chuyển nhượng diện tích 372m² (gồm thửa 119, 120, 121) cho bà H1 ông Đ nhưng hai bên nói rõ với nhau thực chất không phải chuyển nhượng đất mà là vay tiền vì thửa 120, 121 là đất của ông T6. Do bà H1 ông Đ biết trong 3 thửa đất trên, bà và ông T1 chỉ có quyền đối với thửa 119, còn thửa 120, 121 là của ông T6 nhận chuyển nhượng của ông T4 bà T5. Nên bà H1 yêu cầu phải có giấy chuyển nhượng của ông T4 bà T5 đối với 3 thửa đất trên mới yên tâm cho bà vay số tiền 380 triệu đồng. Do cần tiền và không hiểu biết pháp luật nên bà và ông T1 cùng vợ chồng bà H1 ông Đ đến nhờ ông T4 viết giấy nhượng đất diện tích 372 m² (gồm 3 thửa 119, 120 và 121) thẳng từ ông T4 bà T5 cho vợ chồng bà H1 ông Đ, ông T4 đồng ý. Việc ông T4 chỉ ký vào “văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư” ngày 14/11/2008 để cho bà H1 ông Đ yên tâm chứ thực chất không có việc chuyển nhượng đất, giao nhận tiền giữa vợ chồng bà H1 với vợ chồng ông T4. Cùng ngày bà H1 đã giao cho bà và ông T1 số tiền 300 triệu đồng, đến ngày 14/12/2008 giao số tiền 280 triệu đồng được thể hiện lần lượt tại giấy biên nhận tiền ngày 14/11/2008 và giấy biên nhận ngày 14/12/2008. Như vậy, tổng số tiền bà và ông T1 nhận của vợ chồng bà H1 là 580.000.000 đồng bao gồm 200.000.000 đồng là tiền bán thửa đất 119, còn lại 380.000.000 đồng là tiền vay. Mặc dù hai bên không có giấy vay tiền nhưng có thỏa thuận miệng với nhau về thời hạn vay 1 năm không tính lãi. Sau một thời gian, bà đến gặp bà H1 để trả tiền gốc và lãi thì bà H1 không đồng ý trả giấy tờ gốc 2 thửa 120, 121 và nói đã bán rồi không đòi lại được. Khi ông T6 biết sự việc bà đã đưa giấy tờ gốc của ông cho vợ chồng bà H1 thì ông T6 đã gửi đơn đến UBND phường N đồng thời ủy quyền cho ông Đinh Bá V thay mặt ông T6 giải quyết việc liên quan đến thửa đất. Trong các biên bản làm việc tại UBND phường N, ông T4 khẳng định đã bán thửa đất 120, 121 cho ông T6, việc ông T4 viết giấy chuyển nhượng 3 thửa đất sang vợ chồng bà H1 là viết hộ chứ không có việc giao nhận tiền. Nay bà xác định việc ký chuyển nhượng diện tích đất 372 m² trong đó chuyển nhượng diện tích 248m² tại thửa 120, 121 là giả tạo, che đậy cho việc vay số tiền 380 triệu đồng giữa bà, ông T1 và vợ chồng bà H1 ông Đ. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà đề nghị tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất ngày 14/11/2008 giữa bà, ông T1 và vợ chồng bà H1 ông Đ đối với diện tích 248m² tại thửa 120, 121 tờ bản đồ số 8 tại khu B, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương - nay là phường H, thành phố Hải Phòng vô hiệu và giải quyết hậu quả theo quy định pháp luật.

- Anh Đinh Bá N (nay là nguyên đơn) trình bày: Năm 1995, bố anh là ông Đinh Bá T6 có mua của ông Trần Thế T4 hai thửa đất 120, 121 có tổng diện tích 248m² tại khu B phường N cũ (sau đó là phường N), thành phố H, tỉnh Hải Dương - nay là phường H, thành phố Hải Phòng với giá tiền là 54.000.000 đồng, bố anh đã trả tiền và ông T4 đã nhận đủ số tiền thỏa thuận như trên được thể hiện bằng giấy biên nhận tiền ngày 08/10/1995, bố anh là ông T6 có tên gọi ở nhà là H3 nên ở giấy biên nhận phân ký tên ở phần người giao tiền là H3). Thời gian sau đó, do đi làm ăn xa không ở địa phương nên bố anh có đưa cho bà Đinh Thị T giữ bản gốc để nộp thuế đất hàng năm. Sau đó, bố anh được biết bà T có vay của vợ chồng bà H1 ông Đ tiền và đưa bản gốc giấy chuyển nhượng 2 thửa đất trên cho bà H1 làm tin trong thời gian vay tiền. Bố anh đã yêu cầu bà T đòi lại giấy tờ trên nhưng

bà T nói chưa lấy được vì do bà H1 đã bán cho ông Nguyễn Duy S. Do vậy, bố anh đã gửi đơn tới UBND phường N, đồng thời ủy quyền cho bố để là cụ Đình Bá V thay mặt bố anh để giải quyết việc liên quan đến thửa đất nói trên. Tại các cuộc họp tại UBND phường N ngày 08/8/2011 và 10/10/2011, ông T4 xác nhận “đã bán lô đất này cho anh T6 từ năm 1995, việc giấy tờ mua bán đất sau này cho bà H1 ông Đ là ông không viết mà ông chỉ ký vào giấy do tin tưởng việc mua bán và để làm giấy tờ thuận lợi giữa ông T1 và bà H1”; Chính quyền phường N cũng đều xác nhận giao dịch chuyển nhượng giữa ông T4 với ông T6 đối với thửa đất số 120, 121 là có thực và hợp pháp. Việc ông T4 ký giấy chuyển nhượng 02 thửa đất số 120, 121 cho vợ chồng bà H1 ông Đ thực chất không phải là việc chuyển nhượng đất mà nhằm để che giấu việc giao dịch chuyển nhượng trái phép của vợ chồng bà T ông T1 với vợ chồng Hà Đ2 thông qua giao dịch vay nợ; giữa ông T4 và vợ chồng Hà Đ2 không có việc giao tiền, không có việc nhận đất, không có xác nhận của chính quyền địa phương là UBND phường N. Trên thực tế, nêu vì một lý do nào đó mà ông T4 xác nhận bán thửa đất này cho ông bà Hà Đ2 thì cũng là không đúng pháp luật, vì sau khi đã chuyển nhượng hợp pháp cho bố anh từ năm 1995 thì năm 2008 ông T4 cũng không còn quyền với thửa đất 120, 121 này và không có quyền nhượng lần hai cho người khác. Bà T, ông T1 cũng không có quyền chuyển nhượng đất cho người khác, vì trên giấy tờ đều thể hiện ông T6 đã nhận chuyển nhượng đất từ ông T4, ông T6 cũng không ủy quyền cho bất kỳ ai được quyền bán đất, cho nên vợ chồng bà Thủy T7 và Hà Đ2 đều không có quyền chuyển nhượng hai thửa đất này. Nay anh yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2008 đối với thửa đất 120, 121 tờ bản đồ số 8 địa chỉ khu B, phường N, thành phố H tỉnh Hải Dương giữa ông Trần Thế T4, bà Nguyễn Thị T5 và bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Dương Văn Đ vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

+ Tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/1995 giữa ông Trần Thế T4, bà Phạm Thị T8 và ông Đình Bá T6 đối với thửa đất 120, 121 tờ bản đồ số 8, địa chỉ khu B, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương - nay là phường H, thành phố Hải Phòng có hiệu lực.

- Ông Nguyễn Duy S trình bày: Ngày 06/10/2011, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Dương Văn Đ (C1) diện tích 248 m² (thửa 120, 121 tờ bản đồ số 8) đất thổ cư tại khu B phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương có vị trí: phía đông giáp nhà ông T4, phía tây giáp nhà anh H4, phía bắc giáp đường trục xóm, phía nam giáp nhà bà T9 với số tiền là 1.240.000.000đ, hai bên đã giao nhận đất và tiền đầy đủ, đến nay hai bên không có tranh chấp về việc mua bán. Đến ngày 16/9/2021, ông đã chuyển nhượng thửa đất 121 tờ bản đồ số 8 diện tích 122,9m² vị trí thửa đất: phía đông giáp đất của nhà, phía tây giáp đất của ông T10, bà B; phía nam giáp đất nhà bà T4 và phía bắc giáp đường xóm cho vợ chồng anh Vũ Văn K và chị Hà Thị Tuyết. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 16/9/2021 với số tiền là 800.000.000đ, vợ chồng chị T3 anh K đã thanh toán cho ông số tiền 500.000.000đ, còn lại 300.000.000đ đến nay chưa thanh toán do thủ tục giấy tờ chưa xong. Giữa vợ chồng ông và vợ chồng anh K chị T3 không có tranh chấp gì về việc mua bán

này. Ông xác định việc chuyển nhượng thửa đất 120, 121 giữa ông và vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Dương Văn Đ (Công); việc chuyển nhượng thửa đất 121 giữa ông và vợ chồng ông Vũ Văn K và bà Hà Thị T3 là có thật và có giấy tờ. Do vậy, ông đề nghị Tòa án:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 6/10/2011 giữa ông Dương Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu H1 cho ông Nguyễn Duy S là hợp pháp.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 16/9/2021 giữa Nguyễn Duy S và vợ chồng ông Vũ Văn K, bà Hà Thị T3 đối với thửa đất 121 tờ bản đồ số 8 tại khu B phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương - nay là phường H, thành phố Hải Phòng là hợp pháp.

+ Trường hợp nếu Tòa án có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu, ông đề nghị giải quyết hậu quả theo pháp luật.

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

- Bà Trần Thị C trình bày: Bố mẹ bà là ông Trần Thế T4 và bà Nguyễn Thị T5. Bố mẹ bà có 06 người con như ông T4 bà M1 trình bày là đúng. Bà xác định bà không biết bà Nguyễn Thị Thu H1 và bố mẹ bà không bán đất cho bà H1 nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H1. Chữ ký, chữ viết tại giấy viết tay về việc chuyển nhượng đất ngày 14/11/2008 là không đúng. Bà xin vắng mặt tại các buổi làm việc, các phiên tòa.

- Bà Trần Thị M2 trình bày: Thửa đất 120, 121 đang tranh chấp có nguồn gốc là của bố mẹ bà là ông Trần Thế T4 và bà Nguyễn Thị T5. Sau đó bố mẹ bà đã chuyển nhượng, cụ thể chuyển nhượng cho ai vào thời gian nào bà và các anh chị em trong gia đình không biết, không chứng kiến và không liên quan, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Bà xin vắng mặt tại các buổi làm việc và các phiên tòa.

- Ông Trần Đình T1 trình bày: Về thửa đất 119, 120 và 121 tờ bản đồ số 8 tại khu B phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương - nay là phường H, thành phố Hải Phòng như bà T trình bày là đúng sự thật. Do đó, ông xác định các giao dịch chuyển nhượng thửa đất 120, 121 nói trên giữa vợ chồng ông và vợ chồng bà H1, ông Đ (được thể hiện tại giấy biên nhận ngày 14/11/2008 và giấy biên nhận ngày 14/12/2008); giữa vợ chồng ông T4 bà T5 và vợ chồng bà H1 ông Đ (được thể hiện tại văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở thô cư ngày 14/11/2008) đều vô hiệu vì các giao dịch trên không có thực, đều là các văn bản lập để che đậy cho giao dịch vay tiền giữa vợ chồng ông và vợ chồng bà H1. Do thời gian đã lâu và bị thất lạc nên hợp đồng vay đã không còn nên không cung cấp được cho Tòa án. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T và anh Đình Bá N và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H1 ông Đ.

- Chị Đình Thị Huyền T2 trình bày: Bố mẹ chị là ông Đình Bá T6 và bà Trần Thị M3 đều đã chết. Bố mẹ chị có 02 người con là chị và anh Đình Bá N. Đối với trình bày của bà Đình Thị T và Đình Bá N về nguồn gốc thửa đất 120, 121 tờ bản đồ số 8 tại khu B phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương - nay là phường H, thành phố Hải Phòng chị hoàn toàn đồng ý và đúng sự thật. Hiện nay bố mẹ chị đều đã chết, chị và anh N là người thừa kế quyền và nghĩa vụ. Chị

không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H1, đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T và Đinh Bá N. Đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng hợp pháp thửa đất 120, 121 cho chị và anh N.

Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Văn K1 trình bày: Ông là trưởng khu B phường N cũ, thành phố H, tỉnh Hải Dương thời gian năm 2008 – 2009, ông ký xác nhận vào văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 14/11/2008, ngoài ra ông không biết nội dung nào khác.

- Ông Hoàng Văn V1 trình bày: Thời điểm năm 1995 ông là chủ tịch UBND xã N có xác nhận vào giấy chuyển nhượng quyền sở hữu đất ở thổ cư giữa ông Trần Thế T4 và bà ông Đinh Bá T6 ngày 05/10/1995. Liên quan đến sự việc này ông đã có lời khai tại cơ quan cảnh sát điều tra công an thành phố H ngày 24/4/2023, nay ông vẫn giữ nguyên trình bày và cam đoan lời khai của ông là hoàn toàn đúng sự thật.

- Ông Trần Ngọc G trình bày: Đối với lời khai của ông ngày 24/4/2013 tại cơ quan điều tra công an thành phố H “... ngày 25/9/1995 tôi có ký và xác nhận chuyển quyền sở hữu đất ở thổ cư cho ông Trần Thế T4 và ông Đinh Bá T6 nhà ở Q, thị xã H diện tích đất 248m2...”, đến nay ông vẫn giữ nguyên và xác định hoàn toàn đúng sự thật.

Tòa án nhân dân khu vực 8- Hải Phòng thu thập các tài liệu là lời khai tại cơ quan điều tra của các đương sự trong hồ sơ vụ án hình sự phúc thẩm thụ lý số 69/2014/HSPT ngày 29/4/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương – nay là TAND thành phố Hải Phòng, cụ thể:

- Lời khai của ông Trần Thế T4 ngày 27/7/2012 có nội dung: Ngày 05/10/1995, tôi có bán diện tích đất 248 m2 cho ông T6 với số tiền 54.000.000 đồng (năm mươi tư triệu đồng), anh T6 đã giao đủ số tiền trên cho tôi. Việc mua bán giữa tôi và anh T6 có xác nhận của chính quyền địa phương, chúng tôi có viết giấy giao nhận tiền giữa hai bên, việc thỏa thuận giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện. Năm 2008 tôi có cho con gái tôi là Trần Thị C diện tích 125 m2 liền kề với diện tích đất tôi đã bán cho ông T6. Lúc đó con gái tôi đang ở M nên không có nhu cầu sử dụng nên bán cho vợ chồng chị T, anh T1 (là em ruột, em rể của ông T6) với số tiền là 170.000.000 đồng, việc mua bán này là thông qua tôi, tôi nhận tiền của vợ chồng anh T1, chị T và chuyển vào cho con gái tôi. Sau đó, con gái tôi về viết giấy chuyển nhượng cho vợ chồng Thủy T7. Cùng năm 2008 không nhớ về thời gian cụ thể, anh T7 có đến nhờ tôi sang nhà bố mẹ của anh T7 để ký giúp giấy tờ cho hai bên mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho dễ dàng vì trước đó đất thổ cư là của tôi. Để tạo điều kiện mua bán sang nhượng dễ dàng nên cần có tôi, vì vậy tôi đã nhận lời và sang, khi sang tôi biết bên mua đất của vợ chồng Thủy T7 là vợ chồng anh chị Hà Đại nhà ở phố C - thành phố H. S3 đến nhà ông T11 (bố đẻ anh T7) tôi thấy em dâu anh T7 đang viết giấy, sau khi viết xong vợ chồng Thủy T7 đưa cho vợ chồng Hà Đ2 giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và ông T6, và giấy chuyển nhượng của tôi với vợ chồng Thủy T7 và vợ

chồng Hà Đ2 giao tiền cho vợ chồng Thủy T7, số lượng tiền tôi không nắm rõ. Sau đó hai bên nhờ tôi ký nên tôi đã ký vào giấy mà em dâu anh T7 viết.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/7/2013, ông T4 khai nhận: Trong giấy chuyển nhượng thửa đất thửa 120, 121 năm 1995 giữa tôi và ông T6, chữ ký bên đại diện bên nhượng do vợ tôi ký (ký tên tôi). Việc chuyển nhượng này là do vợ chồng tôi đều thống nhất chuyển nhượng thửa đất 120, 121 cho ông T6 nên vợ tôi ký hay tôi ký đều như nhau, không phải chữ ký giả mạo. Vợ chồng tôi đã nhận đủ số tiền của ông T6 do vậy từ đó đến nay tôi không bán, chuyển nhượng và không có tranh chấp gì đối với thửa 120, 121. Tôi không đề nghị giám định chữ ký trong giấy chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng thửa đất trên giữa tôi và ông T6 là ngay tình, hoàn toàn hợp pháp, sau đó có xác nhận của chính quyền địa phương. Đối với thửa đất trên tôi chỉ chuyển nhượng duy nhất cho ông T6 ngoài ra tôi không mua bán chuyển nhượng cho ai khác, sau này tôi ký vào giấy chuyển nhượng lại cho chị H1, Đ2 mục đích là để cho họ làm giấy chuyển nhượng dễ dàng.

- Lời khai của ông Đinh Bá T6: Vào năm 1995, ông có mua lại của ông Trần Thế T4 thửa đất số 120, 121 diện tích 248 m² khu B, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương (trước là thuộc thôn N, xã N, thị xã H, tỉnh Hải Hưng) với số tiền là 54.000.000 đồng, ông T4 đã viết giấy chuyển nhượng quyền sở hữu đất ở thổ cư xác nhận cho ông, có xác nhận của khu dân cư HTX N3, ban địa chính và của chủ tịch UBND xã N ký xác nhận ngày 05/10/1995. Tại giấy chuyển nhượng này do sơ suất nên ông chưa ký vào giấy chuyển nhượng. Ngày 08/10/1995 ông đã giao tiền cho ông T4, ông T4 nhận đủ và đã ký vào giấy nhận tiền. Do công tác tại thành phố V nên ông đã giao giấy chuyển nhượng giữa ông và ông T4 cho em gái là Đinh Thị T ở nhà để nộp thuế đất hàng năm của diện tích đất ông mua cho địa phương. Đến năm 2011 ông có nhu cầu sử dụng diện tích đất đã mua của ông T4 thì được biết trong lúc kinh tế khó khăn cô T đã cầm cố diện tích đất trên làm tin. Ông chỉ uỷ quyền cho bố ông là ông Đinh Bá V để làm các thủ tục liên quan về cấp giấy đối với diện tích trên chứ không uỷ quyền bán hay đồng ý bán diện tích đất trên cho ai.

- Lời khai của ông Trần Ngọc G ngày 24/4/2013: Từ giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở thổ cư cơ quan điều tra cho tôi quan sát chính là do tôi xác nhận. Ngày 25/9/1995 tôi có ký xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư cho ông Trần Thế T4 và ông Đinh Bá T6 nhà ở Q thị xã H, diện tích đất 248m²... khi đó ông Trần Thế T4 là chủ hộ xã viên hợp tác xã có diện tích đất thổ cư trên chuyển nhượng lại cho ông Đinh Bá T6...

- Lời khai của ông Hoàng Văn V1 ngày 24/4/2013, ông V1 xác định: ông là chủ tịch xã N, thị xã H từ năm 1994. Ngày 05/10/1995 tôi có ký xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở thổ cư giữa ông Trần Thế T4 và ông Đinh Bá T6 nhà ở Q, thị xã H. Ông T4 có diện tích đất là 248m² chiều rộng mảnh đất là 8m, chiều dài là 31m, phía bắc giáp đường xóm, phía nam giáp nhà ông N2, phía tây giáp nhà anh H4, phía đông giáp nhà ông T4. Các cơ quan chức năng của xã đã kiểm tra xem xét trên bản đồ địa chính thửa đất đúng là số diện tích của ông T4 nên đã xác nhận việc chuyển nhượng và các bên đã ký xác nhận quyền chuyển

nhượng. Khi xác nhận đã có giấy chuyển nhượng viết tay ký kết giữa ông T4 và ông T6, khi ký xác nhận thì hai bên tự nguyện không có tranh chấp gì.

- Lời khai của bà Nguyễn Thị Thu H1:

+ Tại lời khai ngày 27/7/2012, bà H1 trình bày khoảng tháng 11/2008 hai vợ chồng tôi sang nhà ông T11 (là bố đẻ anh T7) để mua đất của vợ chồng anh T7. Hai bên thỏa thuận mua bán chuyển nhượng diện tích 372 m² với số tiền 595.000.000đ, trước đó anh T7 cho tôi biết diện tích đất này anh T7 đã mua lại ở khu B phường N.. tại nhà ông T11, anh T7 có đưa cho tôi giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 248m² của ông T4 và ông thuận (tôi biết ông T6 là anh rể anh T7), nói rằng tổng diện tích 372 m² đã mua lại của ông T4 và anh T7 có gọi ông T4 sang. Chúng tôi có đề nghị ông T4 ký vào giấy mua bán giữa tôi và ông T4 để việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được dễ dàng, ông T4 đồng ý và ký vào giấy mua bán mà em dâu anh T7 đã viết..... diện tích 248m² là đất của anh T7 vì anh T7 đang quản lý giấy tờ giữa ông T4 và ông T6, vì vậy tôi đã bỏ tiền ra mua và nhờ ông T4 sang ký để làm thủ tục chuyển nhượng dễ dàng.

+ Tại lời khai ngày 11/10/2012: Khoảng thời gian tháng 11/2008 tôi có mua của vợ chồng Thủy T7 372m² đất thuộc khu B phường N, thành phố H, khi đó tôi đã biết trong 372m² đất này đã có 248m² của ông Đình Bá T6- anh trai của bà T. Diện tích đất 372m² tôi mua sau này thuộc thửa đất 119, 120, 121 khu B phường N. Vì khi mua, chị T anh T7 đã nói rõ về nguồn gốc đất cho tôi sau khi giao tiền, vợ chồng Thủy T7 đã giao giấy (chuyển nhượng đất thổ cư từ ông T4 sang cho ông T6) cho tôi.

Tại Bản án 38/2014/HSST ngày 25/3/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương nhận định: “Đối với chị Đình Thị T, anh Trần Đình T1, chị Nguyễn Thị Thu H1, anh Dương Văn Đ chuyển nhượng thửa đất 120, 121 khu B phường N, thành phố H không phải là tài sản của mình nhưng khi chuyển nhượng đều biết rõ đó là tài sản của anh Đình Bá T6 nhận chuyển nhượng của ông T4, quá trình điều tra xác định những người trên không có ý thức chiếm đoạt và xác định số tiền phải hoàn trả nhau nên không có căn cứ xử lý. Nguyễn Duy S tố giác ông V, anh T1 phá tường bao do chị H1 xây trên thửa đất 120,121, tố giác chị Đình Thị T, anh Trần Đình T1 có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Cơ quan CSĐT Công an thành phố H đã ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 37 ngày 08/10/2013 và Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 38 ngày 18/10/2013. Đối với ông Trần Thế T4 đã viết giấy bán đất cho anh T6 248m², sau đó chị Đình Thị T12 nhờ viết giấy bán tổng 372m² đất ở thửa 119,120,121 cho vợ chồng chị Nguyễn Thu H1, ông T4 thực hiện việc trên là do thiếu hiểu biết, bản thân ông T4 không nhận được bất kỳ khoản tiền hoặc lợi ích vật chất nào từ hai bên, do vậy cơ quan điều tra không xử lý”.

Ngày 06/3/2026, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Duy S có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Ngày 13/3/2026, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Thu H1 có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa bà H1 (thông qua người đại diện theo ủy quyền) và ông S vẫn giữ nguyên quan điểm về việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện trên. Bị đơn không

có yêu cầu phản tố. Tuy nhiên, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị T và anh Đinh Bá N vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả, yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng, đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 217 và Điều 245 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (bà Nguyễn Thị Thu H1) và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Duy S), đồng thời xác định tư cách tố tụng trong vụ án như sau: Bà Đinh Thị T và anh Đinh Bá N trở thành nguyên đơn. Bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Dương Văn Đ trở thành bị đơn. Bà Trần Thị M, Trần Thị M1 là bị đơn. Bà Tiêu Thị Đ1, anh Trần Thế N1, chị Trần Thị D, chị Trần Thị Ngọc L1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn (ông Trần Thế L). Bà Trần Thị M2, bà Trần Thị C, ông Trần Thế S1, ông Trần Đình T1, ông Nguyễn Văn S2, bà Đinh Thị H2; chị Đinh Thị Huyền T2, ông Nguyễn Duy S, bà Nguyễn Thị Bích L2, ông Vũ Văn K bà Hà Thị T3 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2026/DS-ST ngày 19/3/2026, Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng căn cứ các Điều 401, 689 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 116, 117, 118, 119, khoản 2 Điều 129, Điều 131, Điều 500, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 173; điểm c khoản 2 Điều 217, Điều 218, 219, khoản 2 Điều 227, Điều 228; Điều 271; Điều 273; Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015; 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; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Xử:

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- bà Nguyễn Thị Thu H1 về việc:

+ Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thế T4, bà Nguyễn Thị T5 và bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Dương Văn Đ ngày 14/8/2008 đối với diện tích 372 m² tại khu B phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương nay là thửa đất 119, 120 và 121 tờ bản đồ số 8 tại ngõ B T, phường H, thành phố Hải Phòng.

+ Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 248m² (theo hiện trạng là 246,8m²) tại Khu B phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương nay là thửa đất số 120 diện tích 124m² và thửa đất 121 diện tích 122,8m² tờ bản đồ số 8 địa chỉ ngõ B T khu B phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Dương Văn Đ.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Duy S về việc:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 6/10/2011 giữa ông Dương Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu H1 cho ông Nguyễn Duy S là hợp pháp.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 16/9/2021 giữa Nguyễn Duy S và vợ chồng ông Vũ Văn K, bà Hà Thị T3 đối với thửa đất 121 tờ bản đồ số 8 tại khu B phường H, thành phố Hải Phòng là hợp pháp.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – anh Đinh Bá N.

+ Tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thế T4, bà Nguyễn Thị T5 và bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Dương Văn Đ tại Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 14/11/2008 đối với diện tích đất 248m², địa chỉ: khu B phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương nay là thửa đất 120 và 121 tờ bản đồ số 8 tại ngõ B T phường H, thành phố Hải Phòng vô hiệu.

+ Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thế T4, bà Phạm Thị T8 và ông Đinh Bá T6 tại giấy chuyển nhượng quyền sở hữu đất ở thổ cư ngày 26/9/1995 đối với diện tích đất 248m² (theo hiện trạng là 246,8m²), địa chỉ: khu B phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương nay là thửa đất 120 diện tích 124m² và thửa đất 121 diện tích 122,8m² đều tờ bản đồ số 8, địa chỉ ngõ B T, phường H, thành phố Hải Phòng có hiệu lực.

+ Công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích 124m² tại thửa đất 120; diện tích đất 122,8m² tại thửa 121 tờ bản đồ số 8 tại khu B phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương - nay là ngõ B T, phường H, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Đinh Bá N và chị Đinh Thị Huyền T2. Trong đó thửa đất 120 có vị trí kích thước giới hạn bởi các điểm A2,A3,A4,A5,A6,A2, cụ thể: Phía Bắc giáp đường N T, phía nam giáp gia đình bà T9, phía Đông giáp gia đình bà T13 – H5, phía Tây giáp thửa đất 121; Thửa đất 121 có vị trí kích thước được giới hạn bởi các điểm A1,A2,A6,A7,A1, cụ thể: Phía Bắc giáp đường N T, phía Nam giáp gia đình bà T9, phía Đông giáp thửa đất 120, phía Tây giáp gia đình bà Tới L3 và Đoàn Văn B1 (có sơ đồ kèm theo).

Anh Đinh Bá N và chị Đinh Thị Huyền T2 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Tuyên bố các giao dịch chuyển nhượng liên quan đến thửa đất 120, 121 tờ bản đồ số 8 tại khu B phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương - nay là phường H, thành phố Hải Phòng giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Dương Văn Đ và vợ chồng ông Nguyễn Duy S, bà Nguyễn Thị Bích L2 tại giấy cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 06/10/2011; giữa vợ chồng ông S bà L2 và vợ chồng ông Nguyễn Văn S2, bà Đinh Thị H2 tại Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 09/3/2013; giữa vợ chồng ông S bà L2 và vợ chồng ông Vũ Văn K bà Hà Thị T3 tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 16/9/2021 đều vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của anh Đinh Bá N về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu H1 trả lại bản gốc giấy chuyển nhượng đất ngày 26/9/1995 giữa ông Trần Thế T4 và ông Đinh Bá T6.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Đinh Thị T.

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà Đinh Thị T, ông Trần Đình T1 và bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Dương Văn Đ tại giấy biên nhận ngày

14/11/2008 và giấy biên nhận ngày 14/12/2008 đối với diện tích 248m² tại khu B phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương nay là thửa 120, 121 tờ bản đồ số 8 ngõ B T phường H, thành phố Hải Phòng vô hiệu.

- Hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu:

+ Buộc bà Đinh Thị T và ông Trần Đình T1 hoàn trả bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Dương Văn Đại S4 tiền 380.000.000 đồng. Bà Đinh Thị T và ông Trần Đình T1 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Dương Văn Đại S4 tiền 1.230.080.000đ. Tổng số tiền bà Đinh Thị T và ông Trần Đình T1 có trách nhiệm trả bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Dương Văn Đ là 1.610.080.000đ (*Một tỷ sáu trăm mười triệu không trăm tám mươi nghìn đồng*).

+ Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Dương Văn Đ trả lại cho ông Nguyễn Duy S và bà Nguyễn Thị Bích L2 số tiền 1.240.000.000đ (*Một tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng*).

+ Buộc ông Nguyễn Duy S và bà Nguyễn Thị Bích L2 có trách nhiệm trả cho ông Vũ Văn K, bà Hà Thị T3 số tiền 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*).

+ Buộc ông Nguyễn Duy S và bà Nguyễn Thị Bích L2 có trách nhiệm trả cho Nguyễn Văn S2, bà Đinh Thị H2 số tiền 450.000.000đ (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*).

+ Anh Đinh Bá N và chị Đinh Thị Huyền T2 phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Duy S số tiền ông S đã đóng thuế đất hàng năm tổng là 2.541.000 đồng (*Hai triệu năm trăm bốn một nghìn đồng*).

- Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 31/3/2026, nguyên đơn bà Đinh Thị T kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm về mức bồi thường của bà T, ông T1 phù hợp với tỷ lệ lỗi của các bên.

- Ngày 31/3/2026, nguyên đơn anh Đinh Bá N kháng cáo theo hướng sửa bản án sơ thẩm, buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Dương Văn Đ phải trả lại bản gốc giấy chuyển nhượng đất ngày 26/9/1995 giữa ông Trần Thế T4 và ông Đinh Bá T6 cho anh Đinh Bá N. Sau đó, anh N đã rút lại nội dung kháng cáo này.

- Ngày 03/4/2026, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Dương Văn Đ kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận giao dịch giữa ông Trần Thế T4 và bà Nguyễn Thị T5 với bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Dương Văn Đ là hợp pháp. Trường hợp Tòa án xác định giao dịch vô hiệu, đề nghị Tòa án xem xét lại tỷ lệ lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu theo hướng bên bán có lỗi nhiều hơn bên mua.

- Ngày 03/4/2026, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn K và bà Hà Thị T3 kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận giao dịch giữa ông Nguyễn Duy S, bà Nguyễn Thị Bích L2 với ông K, bà T3 là hợp pháp. Trường hợp Tòa án xác định giao dịch trên vô hiệu, đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của việc

tuyên bố hợp đồng vô hiệu, yêu cầu những người gây thiệt hại cho ông K và bà T3 phải bồi thường.

- Ngày 03/4/2026, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S2 kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vợ ông là bà Đinh Thị H2 đang sống và làm việc ở nước ngoài lâu rồi không về Việt Nam nên ông S2 không thông tin nội dung vụ án và thống nhất về quan điểm liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 120 năm 2013 với ông Nguyễn Duy S.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn trình bày: bà Đinh Thị T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo đề nghị quyết định tỷ lệ lỗi bà T, ông T1 là 70%; bà H1, ông Đ 30% vì bà H1, ông Đ biết rõ 2 thửa đất không phải của bà T, ông T1 nhưng chủ động đề nghị mua và còn đề nghị ông T4, bà T5 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ, bà H1. Anh Đinh Bá N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và rút nội dung kháng cáo yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Dương Văn Đ phải trả lại bản gốc giấy chuyển nhượng đất ngày 26/9/1995 giữa ông Trần Thế T4 và ông Đinh Bá T6 cho anh Đinh Bá N. Đối với hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà H1 và ông S nguyên đơn vẫn yêu cầu giải quyết. Đối với hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S bà L2 và ông K, bà T3 và ông S2, bà H2 do các ông bà trên tự nguyện không yêu cầu giải quyết, nguyên đơn nhất trí.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn K, Hà Thị Tuyết G1 nguyên nội dung kháng cáo về việc công nhận hiệu lực của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì việc chuyển nhượng là ngay tình, ông bà là người mua đất của ông S, còn việc tranh chấp giữa các đương sự khác ông bà không biết; ngoài ra ông bà thay đổi nội dung kháng cáo, không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý khi tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S bà L2 và ông K, bà T3 vô hiệu, các bên sẽ tự thỏa thuận, giải quyết với nhau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu quan điểm: Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi vị đại diện Viện kiểm sát phân tích các tình tiết của vụ án, các căn cứ xem xét kháng cáo của đương sự, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 289, Điều 295, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Dương Văn Đ, ông Nguyễn Duy S, ông Nguyễn Văn S2; đình chỉ một phần kháng cáo của ông Đinh Bá N về việc buộc bà H1, ông Đ trả lại bản gốc giấy chuyển nhượng đất ngày 26/9/1995. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 12/2026/DS-ST ngày 19/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8, thành phố Hải Phòng về phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa ông Dương Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Nguyễn Duy S, theo đó ông Đ, bà H1 phải trả cho ông S, bà L2 số tiền 2.347.600.000 đồng; không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Duy S, bà Nguyễn Thị Bích L2 với ông Nguyễn Văn S2, bà Đinh Thị

H2 và giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Duy S, bà Nguyễn Thị Bích L2 với ông Vũ Văn K, bà Hà Thị Tuyết. Về án phí: Bà H1, ông Đ, ông S, ông S2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của nguyên đơn là bà Đinh Thị T và anh Đinh Bá N, bị đơn là bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Dương Văn Đ, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Văn K, bà Hà Thị T3 và ông Nguyễn Văn S2 trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa vắng mặt một số đương sự là bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng đã có ủy quyền hoặc đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vắng mặt nên HĐXX xét xử vắng mặt các đương sự. Riêng đối với bà H1, ông Đ, tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm Tòa án đã có văn bản số 134/2026/TB-TA ngày 02/7/2026 thông báo ông S không được làm người đại diện cho bà H1, ông Đ trong vụ án vì quyền, lợi ích hợp pháp của ông S đối lập với quyền, lợi ích hợp pháp của bà H1, ông Đ và thuộc trường hợp không được làm người đại diện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 87 Bộ luật Tố tụng dân sự (viết là BLTTDS). Bà H1, ông Đ, ông S2 có kháng cáo, đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ ba nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, không đề nghị giải quyết vắng mặt nên HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 296, Điều 312 BLTTDS, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà H1, ông Đ, ông S2.

[1.3] Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, anh N có Đơn xin rút kháng cáo, xét thấy việc anh N rút kháng cáo là tự nguyện nên căn cứ Điều 295, điểm b khoản 1 Điều 289 BLTTDS, HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của anh N.

[1.4] Về việc tham gia tố tụng của ông S2, bà H2: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, việc ông S2, bà H2 không được đưa vào tham gia tố tụng từ đầu do tại phiên tòa sơ thẩm ông S mới cung cấp thông tin ông S đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 120 cho ông S2, bà H2. Cấp sơ thẩm đã bổ sung tư cách tố tụng cho ông S2, bà H2 để xem xét toàn diện, giải quyết triệt để vụ án là phù hợp. Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, ông S2 và bà H2 vẫn là vợ chồng, quyền lợi của ông S2, bà H2 trong vụ án phát sinh trong thời kỳ hôn nhân và không đối lập nhau nên Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông S2 vẫn đảm bảo quyền lợi cho cả ông S2, bà H2. Tại cấp phúc thẩm, ông S2 và bà H2 đã được giải quyết ly hôn bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Theo Phòng xuất nhập cảnh Công an thành phố H cung cấp thì không có thông tin bà H2 xuất nhập cảnh nên Tòa án đã thực hiện thủ tục niêm yết văn bản tố tụng tại

nơi cư trú cuối cùng của bà H2 theo đúng quy định tại Điều 179 BLTTDS là đã tổng đạt hợp lệ và đảm bảo quyền lợi theo quy định của pháp luật tố tụng cho bà H2.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về áp dụng pháp luật: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được xác lập, thực hiện nhưng các bên vẫn chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Như vậy xác định giao dịch trong vụ án đang được thực hiện, nội dung và hình thức phù hợp quy định của BLDS 2015 nên cần áp dụng BLDS năm 2015 để giải quyết tranh chấp theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 BLDS năm 2015.

[2.2] Về hiệu lực các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Các đương sự đều thống nhất xác định thửa đất số 120, 121 tờ bản đồ số 08 địa chỉ khu B phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương - nay là phường H, thành phố Hải Phòng mặc dù chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết là GCN) cho ông Trần Thế T4, bà Nguyễn Thị T5 nhưng đã được đăng ký tên sử dụng các thửa đất trên tại sổ mục kê, bản đồ năm 1995. Ngoài ra, căn cứ xác nhận của Hợp tác xã N3, xã N và UBND xã N thì có cơ sở để xác định ông T4, bà T5 là chủ sử dụng hợp pháp của các thửa đất này nên có quyền giao dịch, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 26/9/1995, ông T4 và ông Đinh Bá T6 (Huân) lập Giấy chuyển nhượng "quyền sở hữu đất ở thổ cư" đối với diện tích đất 248m² tại thửa 335 (tức là thửa 120, 121), văn bản viết tay có xác nhận của địa chính thôn, Chủ nhiệm hợp tác xã thời điểm đó là ông Trần Ngọc G, ban địa chính xã N và UBND xã N. Đến nay, dù các đương sự không cung cấp được bản gốc Giấy chuyển nhượng trên nhưng việc chuyển nhượng đều được tất cả các bên thừa nhận nên được coi là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặc dù chưa có việc đăng ký, cấp GCN nhưng giữa các bên đều khẳng định đã hoàn thành việc chuyển nhượng giao tiền nhận đất, do đó cần xác định quyền sử dụng các thửa đất 120, 121 đã được chuyển giao từ ông T4, bà T5 sang cho ông T6 đảm bảo các điều kiện công nhận hợp đồng quy định tại mục 2.3 tiết 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP Tòa án nhân dân tối cao ngày 10/8/2004, Điều 129 BLDS 2015 nên xác định là hợp đồng có hiệu lực, cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng này là có căn cứ.

[2.3] Ông T1, bà T chuyển nhượng tổng diện tích 372m² tại các thửa 119, 120, 121 cho bà H1, ông Đ thể hiện qua các Giấy biên nhận ngày 14/11/2008 và giấy biên nhận ngày 14/12/2008. Cùng ngày 14/11/2008, ông T4 cũng lập Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư, theo đó chuyển nhượng cho bà H1, ông Đ 248m² đất tại thửa 120, 121. Các đương sự không có tranh chấp đối với thửa 119, chỉ tranh chấp thửa 120, 121. Như đã phân tích ở trên, quyền sử dụng các thửa đất này đã được chuyển giao từ ông T4, bà T5 sang cho ông T6. Tại các lời khai trong vụ án cũng như lời khai trong hồ sơ vụ án hình sự được xét xử theo Bản án 38/2014/HSST ngày 25/3/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương đều thể hiện bà H1, ông Đ biết rõ diện tích 248m² trên là diện tích đất mà ông T4, bà T5 đã bán cho ông T6 nhưng vẫn thực hiện việc giao kết hợp đồng. Các bên đều xác định việc ông T4 đứng ra lập văn bản chuyển nhượng là do bà T, bà H1

nhờ viết nhằm dễ dàng cho việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, phía bà H1, ông Đ cũng không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ gì thể hiện ông T6 có quan điểm uỷ quyền cho bà T, ông T1 và ông T4 được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người thứ ba. Vì vậy, việc giao kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã vi phạm quy định về chủ thể, vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 BLDS 2015. Đối với việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà T và bà H1, ông Đ thì phần chuyển nhượng diện tích đất tại thửa 119 vẫn có hiệu lực nên chỉ vô hiệu một phần theo quy định tại Điều 130 BLDS. Do các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất tại thửa 120, 121 sang bà H1, ông Đ là vô hiệu, không phát sinh hiệu lực nên bà H1, ông Đ không có quyền chuyển nhượng lại quyền sử dụng các thửa đất trên cho người khác. Những người nhận chuyển giao lại quyền sử dụng đất là ông S, bà L2, ông S2, bà H2 và ông K, bà T3 chưa có bất kỳ ai thực hiện việc đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 133 BLDS. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu các giao dịch chuyển nhượng liên quan đến thửa đất 120, 121 trên, cụ thể giữa vợ chồng bà H1, ông Đ và vợ chồng ông S, bà L2 tại giấy cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 06/10/2011; giữa vợ chồng ông S, bà L2 và vợ chồng ông S2, bà H2 tại Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 09/3/2013; giữa vợ chồng ông S, bà L2 và vợ chồng ông K, bà T3 tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 16/9/2021 là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của ông K, bà T3 về nội dung này.

[2.4] Về giải quyết hậu quả của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

[2.4.1] Đối với chuyển nhượng đất giữa ông Trần Thế T4, bà Nguyễn Thị T5 - bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Dương Văn Đ theo văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 14/11/2008 vô hiệu tuy nhiên các bên chỉ giao kết mang tính chất hình thức, không có việc trao đổi vật chất nên không phát sinh hậu quả. Đối với giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông T1, bà T với bà H1, ông Đ (C1) theo giấy biên nhận ngày 14/11/2008, giấy biên nhận ngày 14/12/2008; giữa bà H1, ông Đ và vợ chồng ông S, bà L2 tại giấy cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 06/10/2011 đều đã có việc trao đổi vật chất cụ thể là bà H1, ông Đ sau đó là ông S đã quản lý đất, các bên có nhận tiền của nhau và có phát sinh thiệt hại về chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất. Mặc dù tại cấp phúc thẩm, ông S không đề nghị giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với bà H1, ông Đ nhưng phía nguyên đơn bà T, anh N đều đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả nên cấp phúc thẩm vẫn xem xét, giải quyết.

[2.4.2] Do hiện nay ông S đang quản lý các diện tích đất tại thửa 120, 121, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất trên cho vợ chồng bà H1, ông Đ và vợ chồng ông S là vô hiệu nên cần buộc ông S phải hoàn trả lại quyền sử dụng cho chủ sử dụng hợp pháp là ông Đinh Bá T6, hiện ông T6 và vợ đã chết thì những người thừa kế hàng thứ nhất của ông T6 là anh Đinh Bá N, chị Đinh

Thị Huyền T2 sẽ là người nhận lại. Tòa án cấp sơ thẩm chưa quyết định nội dung này là chưa đầy đủ tuy nhiên đã quyết định về việc anh N, chị H6 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp GCN nên cấp phúc thẩm quyết định cụ thể hơn để đảm bảo việc thi hành án.

[2.4.3] Trên cơ sở kết quả định giá mà các bên đương sự đều nhất trí, Tòa án cấp sơ thẩm xác định chênh lệch giữa giá đất hiện nay và giá giao dịch với giá trị 3.075.200.000đ là thiệt hại của giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông T1, bà T với bà H1, ông Đ (C1) là phù hợp. Bà T kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại tỷ lệ lỗi khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Như đã phân tích tại mục [2.3] thì bà H1, ông Đ biết rõ diện tích 248m² là đất mà ông T4, bà T5 đã bán cho ông T6 nhưng bà H1, ông Đ vẫn thực hiện việc giao kết hợp đồng với bà T, ông T1 và còn đề nghị ông T4, bà T5 làm thủ tục chuyển nhượng thẳng cho mình. Bên chuyển nhượng là bà T, ông T1 nhận thức rõ ràng ông T6 là chủ sử dụng của diện tích 248m², bà T, ông T1 không có quyền định đoạt và không được ông T6 uỷ quyền chuyển nhượng đất nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 248m² cho bà H1, ông Đ. Do đó có căn cứ xác định hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và việc xác định tỷ lệ lỗi của hai bên là 40/60 như tại bản án sơ thẩm là phù hợp. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên tỷ lệ lỗi tại bản án sơ thẩm.

[2.4.4] Đối với giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà H1, ông Đ và vợ chồng ông S, bà L2 tại giấy cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 06/10/2011, cấp sơ thẩm chỉ xác định số tiền giao dịch 1.240.000.000đ là hậu quả pháp lý của giao dịch này là chưa đầy đủ, cần phải xác định thêm chênh lệch giá đất hiện nay so với số tiền trên cũng là thiệt hại thì mới đảm bảo quyền lợi hợp pháp của vợ chồng ông S, bà L2, cụ thể là $3.455.200.000\text{đ} - 1.240.000.000\text{đ} = 2.215.200.000\text{đ}$. Căn cứ hành vi pháp lý cũng như hậu quả mà các bên phải chịu khi giao dịch chuyển nhượng vô hiệu, Hội đồng xét xử quyết định xác định tỷ lệ lỗi giữa bà H1, ông Đ và ông S, bà L2 là 50:50. Theo đó đánh giá mức độ lỗi của bà H1, ông Đ tương đương = 1.107.600.000đ. Tổng số tiền bà H1, ông Đ trả cho ông S, bà L2 sẽ là $1.240.000.000\text{đ} + 1.107.600.000\text{đ} = 2.347.600.000\text{đ}$ đồng.

[2.4.5] Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông K, bà T3, ông S2 thay đổi nội dung kháng cáo, không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý khi tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, các bên sẽ tự thoả thuận, giải quyết với nhau. Ông S không kháng cáo nhưng có quan điểm không yêu cầu giải quyết hậu quả nếu hợp đồng giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông K, bà T3 và ông S2, bà H2 là vô hiệu. Xét thấy giữa ông S, bà L2 với ông K, bà T3 và với ông S2, bà H2 chỉ có việc trả tiền, chưa thực hiện việc giao đất mà thực tế ông S vẫn quản lý thửa đất số 120, 121; sự thoả thuận của các đương sự là tự nguyện và nguyên đơn cũng nhất trí nên cần chấp nhận, sửa lại nội dung này của bản án sơ thẩm.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T, chấp nhận một phần kháng cáo của ông K, bà T3, sửa một phần bản án sơ thẩm về xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại khi giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà H1 và ông S

vô hiệu; không giải quyết hậu quả vô hiệu của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà L2 với ông K, bà T3 và với ông S2, bà H2, không chấp nhận các nội dung kháng cáo còn lại.

[2.6] Tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, bà H1, ông Đ là nguyên đơn khởi kiện đề nghị công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa ông T4, bà T14 cho vợ chồng bà diện tích 248m² tại thửa 120, 121; ông S có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên giữa ông Đ, bà H1 và ông S, bà L2 và công nhận việc chuyển nhượng của ông bà cho ông K, bà T3 và ông S2, bà H2. Sau đó, các đương sự này đều rút đơn, cấp sơ thẩm đã đình chỉ các yêu cầu trên và thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự trong vụ án như xác định tại bản án sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do sửa bản án sơ thẩm nên xác định lại toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Các nội dung, quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 308, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của anh Đinh Bá N, bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Dương Văn Đ và ông Nguyễn Văn S2; không chấp nhận kháng cáo của bà Đinh Thị T; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Vũ Văn K, bà Hà Thị T3; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 12/2026/DS-ST ngày 19/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng; xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị T và anh Đinh Bá N, cụ thể:

1.1. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thế T4, bà Phạm Thị T8 và ông Đinh Bá T6 tại giấy chuyển nhượng quyền sở hữu đất ở thổ cư ngày 26/9/1995 đối với diện tích đất 248m² (theo hiện trạng là 246,8m²), địa chỉ ở khu B phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương, nay là thửa đất 120 diện tích 124m² và thửa đất 121 diện tích 122,8m² đều thuộc tờ bản đồ số 8, địa chỉ ở ngõ B T, phường H, thành phố Hải Phòng có hiệu lực.

1.2. Công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 120 diện tích 124m² và thửa đất 121 diện tích 122,8m², tờ bản đồ số 8 địa chỉ ở khu B phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là ngõ B T, phường H, thành phố Hải Phòng) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Đinh Bá N và chị Đinh Thị Huyền T2. Trong đó thửa đất 120 có vị trí kích thước được giới hạn bởi các điểm A2, A3, A4, A5, A6; thửa đất 121 có vị trí kích thước được giới hạn bởi các điểm A1, A2, A6, A7 tại sơ đồ kèm theo.

1.3. Buộc ông Nguyễn Duy S phải trả lại cho anh Đinh Bá N, chị Đinh Thị Huyền T2 diện tích 124m² tại thửa đất 120; diện tích đất 122,8m² tại thửa 121 tờ

bản đồ số 8 tại khu B phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương - nay là ngõ B T, phường H, thành phố Hải Phòng.

Anh Đinh Bá N và chị Đinh Thị Huyền T2 có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

1.4. Tuyên bố các giao dịch dân sự đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 248m², địa chỉ ở khu B phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương nay là thửa đất 120 và 121 tờ bản đồ số 8, địa chỉ ở ngõ B T, phường H, thành phố Hải Phòng là vô hiệu, cụ thể gồm các giao dịch sau:

1.4.1. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thế T4, bà Nguyễn Thị T5 và bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Dương Văn Đ tại Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 14/11/2008.

1.4.2. Giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà Đinh Thị T, ông Trần Đình T1 và bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Dương Văn Đ tại giấy biên nhận ngày 14/11/2008 và giấy biên nhận ngày 14/12/2008.

1.4.3. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Dương Văn Đ và ông Nguyễn Duy S, bà Nguyễn Thị Bích L2 tại giấy cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 06/10/2011.

1.4.4. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy S, bà Nguyễn Thị Bích L2 và ông Nguyễn Văn S2, bà Đinh Thị H2 tại Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 09/3/2013.

1.4.5. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy S, bà Nguyễn Thị Bích L2 và ông Vũ Văn K, bà Hà Thị T3 tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 16/9/2021.

1.5. Hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu:

1.5.1. Buộc bà Đinh Thị T, ông Trần Đình T1 trả cho bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Dương Văn Đại S4 tiền 380.000.000 đồng. Bà Đinh Thị T và ông Trần Đình T1 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Dương Văn Đại S4 tiền 1.230.080.000 đồng. Tổng số tiền bà Đinh Thị T và ông Trần Đình T1 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Dương Văn Đ là 1.610.080.000 đồng.

1.5.2. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Dương Văn Đ trả cho ông Nguyễn Duy S và bà Nguyễn Thị Bích L2 số tiền 1.240.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Dương Văn Đ có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Duy S và bà Nguyễn Thị Bích L2 số tiền 1.107.600.000 đồng. Tổng số tiền bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Dương Văn Đ có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Duy S, bà Nguyễn Thị Bích L2 là 2.347.600.000 đồng.

1.5.3. Chấp nhận sự tự nguyện của các đương sự là ông Nguyễn Duy S, ông Vũ Văn K, bà Hà Thị T3, ông Nguyễn Văn S2 về việc không yêu cầu giải quyết hậu quả của các giao dịch dân sự vô hiệu gồm: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy S, bà Nguyễn Thị Bích L2 và ông Nguyễn Văn

S2, bà Đinh Thị H2 tại Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 09/3/2013; giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy S, bà Nguyễn Thị Bích L2 và ông Vũ Văn K, bà Hà Thị T3 tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 16/9/2021. Các bên tự thực hiện việc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bồi thường thiệt hại, không đề nghị Tòa án giải quyết.

1.5.4. Anh Đinh Bá N và chị Đinh Thị Huyền T2 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Duy S số tiền ông S đã đóng thuế đất hàng năm tổng là 2.541.000 đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Dương Văn Đ, ông Vũ Văn K và bà Hà Thị T3, ông Nguyễn Văn S2, anh Đinh Bá N, bà Đinh Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả cho bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Dương Văn Đ, ông Vũ Văn K và bà Hà Thị T3, ông Nguyễn Văn S2, anh Đinh Bá N, bà Đinh Thị T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng ngày 09/4/2026 theo biên lai ký hiệu BLTU/26E, số lần lượt là 0004002 (Hà, Đ), 0004018 (K, T3), 0004020 (Sơ), 0004041 (N), 0004040 (T).

2.2. Về án phí sơ thẩm:

2.2.1. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đinh Thị T về việc bà T chịu thay bị đơn là bà Trần Thị M, bà Trần Thị M1, bà Tiêu Thị Đ1, chị Trần Thị Ngọc L1, chị Trần Thị D, anh Trần Thế N1 án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng, đối trừ với 300.000 đồng tiền tạm ứng bà T đã nộp tại Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng ngày 07/11/2025 theo biên lai ký hiệu BLTU/25E, số 0006065, bà T đã nộp xong.

2.2.2. Anh Đinh Bá N và chị Đinh Thị Huyền T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ tài sản trả cho ông Nguyễn Duy S, đối trừ với 300.000 đồng anh N đã nộp tại Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng ngày 13/10/2025 theo biên lai ký hiệu BLTU/25E, số 0003652, anh N và chị T2 đã nộp xong.

2.2.3. Bà Đinh Thị T và ông Trần Đình T1 phải chịu 60.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ về tài sản và bồi thường thiệt hại trả cho bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Dương Văn Đ.

2.2.4. Bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Dương Văn Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu, 78.940.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ về tài sản và bồi thường thiệt hại trả cho ông Nguyễn Duy S, bà Nguyễn Thị Bích L2. Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Dương Văn Đ phải chịu là 79.240.000 đồng, đối trừ với 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương cũ

ngày 28/6/2023 theo biên lai số AA/2022/0000271, bà H1 và ông Đ còn phải nộp 78.940.000 đồng.

2.2.5. Ông Nguyễn Duy S và bà Nguyễn Thị Bích L2 phải chịu 300.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu, đối trừ với 300.000 đồng đã nộp tại Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng ngày 22/01/2026 theo biên lai ký hiệu BLTU/26E, số 0001055, ông S và bà L2 đã nộp xong.

2.2.6. Ông Vũ Văn K và bà Hà Thị T3 phải chịu 300.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu.

2.2.7. Ông Nguyễn Văn S2 và bà Đinh Thị H2 phải chịu 300.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu.

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

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 03/9/2026).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 4, 6, 7, 36 và 71 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự./

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hải Phòng;
- TAND khu vực 8 - Hải Phòng;
- THADS khu vực 8 - Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu HS; lưu Tòa.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vũ Thị Yến