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: 288/2026/DS-PT
Ngày 23-9-2026
V/v tranh chấp đất đai về quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Đặng Hồ Điệp

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Vân Thúy

Ông Nguyễn Minh Tân

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

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

Ngày 23 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 123/2026/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2026 về việc "Tranh chấp đất đai về quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2026/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 275/2026/QĐXX-PT ngày 26 tháng 8 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 378/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 9 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1981; nơi ĐKHKTT: T, phường N, thành phố Hải Phòng, nơi ơ: Số C C, TDP T, phường H, thành phố Hải Phòng, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1932; bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1957 và anh Nguyễn Văn V, đều cư trú tại: Số B C, TDP T, phường H, thành phố Hải Phòng. Ông Q có mặt, bà N và anh V vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị N1, nơi cư trú: Số B C, TDP T, phường H, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

Ông Phạm Tiến V1, sinh năm 1995; nơi cư trú: Số A Đ, phường H, thành phố Hải Phòng, có mặt.

4. Người kháng cáo:

Ông Nguyễn Văn H là nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai của nguyên đơn tại cấp sơ thẩm trình bày:

Ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị N là bố mẹ vợ của ông H. Ông Nguyễn Văn V là anh vợ, bà Nguyễn Thị N1 là vợ của ông H.

Tháng 11 năm 2019, vợ chồng ông có bán nhà tại số A Q, phường H, quận Đ, thành phố Hải Phòng (cũ) cho ông Đặng Xuân N2, địa chỉ: H, quận D, thành phố Hải Phòng, giá 1.300.000.000 đồng. Mục đích bán nhà là để trả nợ Ngân hàng và tìm đất xây nhà, ý định của ông là mua đất tại T nên ông có vào trang facebook của hội thanh niên Tràng C, thấy anh H2 ở T, T có giao bán 01 mảnh đất 60m^2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông có gọi điện cho anh H2 hỏi giá, anh H2 báo giá 360.000.000 đồng, lúc đó ông có nhờ ông V và ông Q, bà N đứng ra giao dịch hộ và nhờ ông bà đứng tên hộ mục đích để vay Ngân hàng để xây nhà do còn thiếu kinh phí vì ông có nợ xấu của Ngân hàng nên không vay được. Trong quá trình giao dịch ông chỉ nghe điện thoại của ông V và ông bà trao đổi về việc mua bán đất và xây nhà vì thời điểm đó vợ chồng ông làm công nhân tại Đ.

Ngày 01/11/2019, ông có chuyển số tiền 50.000.000 đồng tiền mặt cho ông bà giữ hộ để đặt cọc tiền mua đất (không có giấy tờ). Ngày 06/12/2019, ông có chuyển cho ông V số tiền là 650.000.000 đồng vào tài khoản của ông V là 0031000139768 là trả tiền mua đất cho ông H2 và tiền xây nhà (không ghi nội dung chuyển tiền) vì do tin tưởng anh em trong nhà, cùng ngày ông có chuyển cho vợ ông số tiền 100.000.000 đồng vào tài khoản của vợ là 19027492163011 để trả nợ bên ngoài và để tiền mua đồ đạc khi lên nhà mới. Tháng 5 năm 2020, bà Nguyễn Thị N1 là chị dâu (vợ của ông H), địa chỉ: Số A T, phường K, thành phố Hải Phòng có chuyển cho bà N 120.000.000 tiền họ (tiền vợ chồng ông chơi họ) để trả tiền vật liệu xây nhà. Đến tháng 9 năm 2020, ông có trả nốt số tiền 17.000.000 đồng tiền công thợ xây nhà cho anh Nguyễn Trung S. Tại thời điểm ông Q bà N đứng ra xây nhà ông thỉnh thoảng mới về xem, toàn bộ ông nhờ ông Q bà N hết.

Đến ngày 08/11/2022, ông có lập Giấy thoả thuận ông Q, bà N đứng tên hộ và thoả thuận chuyển quyền sử dụng phần đất dôi dư rộng 02m với giá 300.000.000 đồng cho ông V làm ngõ vào lô 1920 mang tên Phạm Tiến V1, ông V đồng ý nhưng đến nay ông V chưa thực hiện. Hiện tại đất dôi dư này vẫn đang do ông quản lý, tuy nhiên phần đất dôi dư này đã được ông Quản bà Nha chuyển nhượng cho ông V1 làm ngõ vào lô đất 1920, trên bìa của ông V1 đã thể hiện phần đất đôi dư là ngõ chung của thửa đất của ông V1.

Theo sơ đồ hiện trạng ngày 18/11/2025 của Hội đồng định giá tài sản thì phần đất dôi dư gắn liền với thửa 943 được xác định từ mốc 8, 9, 4, 3, 2, 5 theo đúng hiện trạng từ năm 2014 đến nay, phần đất trên gia đình ông H đã sử dụng và bồi đắp xây dựng từ năm 2020 đến nay không có tranh chấp với các hộ xung quanh và đã được các hộ trong ngõ xác nhận.

Ông H không có ý kiến gì về giá nhà, đất, chi phí tố tụng và phần khảo sát đo đạc.

Ông H về yêu cầu Toà án xem xét, giải quyết:

1. Buộc ông Q, bà N phải sang tên trả lại phần đất và các tài sản trên thửa đất 943 (tách thửa 307), tờ bản đồ số 22, tại địa chỉ: TDP T, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng (nay là Số C C, T, phường H, thành phố Hải Phòng), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 451131; số vào sổ cấp GCN số CH06160, do UBND quận H cấp ngày 16/01/2020 mang tên ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị N cho vợ chồng ông H, bà N1.

2. Phần đất dôi dư gắn liền với thửa 943 có tiếp giáp phía Đông với hộ ông H1 và phía Nam với hộ ông D (theo các giấy tờ mua bán từ năm 2014), buộc ông Nguyễn Văn V và ông Phạm Tiến V1 (chủ đất hiện tại của lô đất 1920), trả lại phần đất dôi dư đã thoả thuận ngày 08/11/2022 để chuyển đổi sang làm lối vào cho lô 1920 mua lại của ông Nguyễn Đình H1 không có lối vào (đã được UBND phường T cũ lập Biên bản hoà giải về việc tranh chấp ngõ sử dụng chung 105 C, phường T).

Ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị N thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị N1 (vợ ông H) là con của ông bà. Ông V và bà N1 đều sinh sống cùng ông, bà tại địa chỉ: Số B C, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng (cũ), hiện ông V đi làm ăn xa (không biết làm ăn ở đâu), bà N1 đi làm ở công ty, sáng đi tối về.

Tháng 12 năm 2019, ông bà có mua 01 mảnh đất tại địa chỉ số C C, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng (cũ) của ông Phạm Văn H2 và bà Lương Thị L, địa chỉ: Số B đường T, tổ dân phố T, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng (cũ) với giá 110.000.000 đồng và có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguồn tiền mua mảnh đất này là tiền của vợ chồng ông bà do tiết kiệm được và tiền lương hưu của ông bà, ông bà không nhận bất cứ khoản tiền nào của ai, mảnh đất vợ chồng ông bà mua đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên ông bà và ông bà không đứng tên hộ ai.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà đã tiến hành xây dựng nhà ở, khi xây nhà ông bà được Nhà nước hỗ trợ tiền xây nhà theo chính sách đối với người có công với cách mạng số tiền 40.000.000 đồng và được miễn tiền cấp phép xây dựng.

Sau khi xây nhà xong, ông bà có cho vợ chồng và các con ông H ở nhờ từ cuối năm 2020 đến nay, lý do do vợ chồng ông H không có nhà ở, hiện ông H và 02 con ông H (cháu ngoại) đang ở, vì thương hai cháu ngoại nên ông bà đồng ý cho ông H ở nhờ trong ngôi nhà đó.

Về nội dung tại Giấy thỏa thuận ngày 08/11/2022: Ông bà không biết và cũng không được đọc. Ông, bà không biết phần chữ ký, viết trong Giấy thỏa thuận có phải của ông, bà hay không. Ông, bà không yêu cầu Tòa án giám định chữ viết, chữ ký trong Giấy thỏa thuận.

Nay ông H khởi kiện và cho rằng ngôi nhà đó là của ông H là không đúng sự thật và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Tiến V1 trình bày:

Ngày 01/12/2022, ông V1 có mua mảnh đất của ông Nguyễn Đình H1 và bà Nguyễn Thị K, tại Văn phòng C1, địa chỉ: số D T, phường K, thành phố Hải Phòng, thửa đất số 1920, tờ bản đồ số 22, diện tích 101m^2. Tại thời điểm mua bán đã có trích lục bản trích đo địa chính và có ngõ đi chung. Việc mua bán giữa ông và ông H1, bà K hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp. Trước đó ông không hề biết mảnh đất này có tranh chấp với bất kỳ tổ chức, cá nhân nào và ông không biết ông H là ai, ông mua đất có ngõ đi chung diện tích khoảng 11,4m^2. Ông H đã rào ngõ đi chung duy nhất để sử dụng đất của ông là trái pháp luật được thể hiện tại Biên bản hoà giải ngày 26/9/2023 của UBND phường T cũ, do Phó Chủ tịch Nguyễn Trọng L1 chủ trì và ngày 22/3/2025 do Phó Chủ tịch Nguyễn Viết D1 chủ trì. Việc mua bán đất là ngay tình nhưng ông H đã rào lại ngõ hơn 03 năm nay khiến ông không thể sử dụng được mảnh đất gây bức xúc một thời gian dài, đề nghị Toà án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng xem xét và xử lý trả lại ngõ đi chung cho ông theo quy định của pháp luật.

Quá trình Toà án giải quyết, Toà án đã triệu tập ông V, bà N1, tuy nhiên ông V và bà N1 không đến Toà án để làm việc và không có văn bản ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của ông H.

Tại Bản án số 13/2026/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2026, Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H

Ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị N trả lại Quyền sử dụng đối với thửa đất số 943 (tách ra từ thửa 307), tờ bản đồ số 22, diện tích 60m^2, tại địa chỉ: TDP T, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng (nay là Số C C, T, phường H, thành phố Hải Phòng) (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 451131, số vào sổ cấp GCN: CH06160 ngày 16/01/2020 do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng cấp chủ sử dụng ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị N.

Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị N1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 943 (tách ra từ thửa 307), tờ bản đồ số 22, diện tích 60m^2, tại địa chỉ: TDP T, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng (nay là Số C C, T, phường H, thành phố Hải Phòng) (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 451131, số vào sổ cấp GCN: CH06160 ngày 16/01/2020 do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng cấp cho ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị N.

Về tài sản trên đất: Ông H có trách nhiệm thanh toán giá trị phần tài sản trên đất cho ông Q, bà N số tiền là 357.237.000 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu

khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu của ông H về việc buộc ông V, ông V1 trả lại phần đất dôi dư 02m đã thoả thuận ngày 08/11/2022. Kiến nghị UBND phường H, thành phố Hải Phòng về việc quản lý đất đai và trách nhiệm thực hiện chính sách pháp luật về đất đai.

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

Ngày 22/5/2026, Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn H yêu cầu sửa bản án sơ thẩm: Không chấp nhận việc ông H có trách nhiệm thanh toán giá trị phần tài sản cho ông Q, bà N số tiền 357.237.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Văn V và ông Phạm Tiến V1 (chủ đất hiện tại của lô đất 1920) trả lại phần dôi dư đã thỏa thuận ngày 08/11/2022 để chuyển đổi sang làm lối vào cho lô 1920 mua lại của ông Nguyễn Đình H1 không có lối vào (đã được UBND phường T cũ lập biên bản hòa giải về việc tranh chấp ngõ sử dụng chung 105 C, phường T).

Ngày 27/5/2026, Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị N yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đánh giá chứng cứ không khách quan, áp dụng sai pháp luật.

Tại phiên toà, nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng là nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi và liên quan không kháng cáo vắng mặt không có lý do là thực hiện không đúng quy định tại Điều 72, Điều 73 của Bộ T.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về sự vắng mặt lần thứ hai của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có lý do, mặc dù đã được Tòa án tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ. Căn cứ

vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị N:

[2.1] Về nội dung ông Q và bà N cho rằng quyền sử dụng đất và các tài sản trên thửa đất 943 (tách thửa 307), tờ bản đồ số 22, tại địa chỉ: TDP T, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng (nay là Số C C, T, phường H, thành phố Hải Phòng), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 451131; số vào sổ cấp GCN số CH06160, do UBND quận H cấp ngày 16/01/2020 mang tên ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị N là do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn H2 và bà Lương Thị L. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà đã tự xây dựng bằng nguồn tiền tiết kiệm và lương hưu của ông bà, không nhận bất cứ khoản tiền nào của ai. Khi xây nhà, ông bà thuê anh Nguyễn Văn S1, vợ chồng ông có trực tiếp thanh toán tiền xây nhà cho anh S1, khi thanh toán không có giấy tờ xác nhận. Ông bà không biết nội dung tại Giấy thỏa thuận ngày 08/11/2022. Ông, bà không biết phần chữ ký, viết trong Giấy thỏa thuận có phải của ông, bà hay không.

Về nội dung này, ông H trình bày "Tháng 11/2019, vợ chồng ông có bán nhà tại số A Q, phường H, quận Đ, thành phố Hải Phòng (cũ) cho ông Đặng Xuân N2, địa chỉ: H, quận D, thành phố Hải Phòng, giá 1.300.000.000 đồng. Mục đích bán nhà là để trả nợ Ngân hàng, tìm đất xây nhà và nhờ ông Q, bà N đứng tên tham gia giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phạm Văn H2 và bà Lương Thị L". Lời khai của ông H phù hợp với lời khai của ông Đặng Xuân N2 xác nhận có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H nhà đất với số tiền nêu trên.

Ông H khai "Ngày 06/12/2019, ông H chuyển cho ông Nguyễn Văn V 650.000.000 đồng vào tài khoản của ông Nguyễn Văn V là 0031000139768 để trả tiền mua đất cho ông Phạm Văn H2 và tiền xây nhà nhưng không ghi nội dung chuyển tiền vì do tin tưởng anh em trong nhà. Cùng ngày 06/12/2019, ông H có chuyển cho bà N1 là vợ ông H 100.000.000 đồng vào tài khoản của bà N1 là 19027492163011 để trả nợ bên ngoài và để tiền mua đồ đạc khi lên nhà mới. Tháng 9 năm 2020, ông H trả nốt số tiền 17.000.000đồng công thợ xây nhà cho ông Nguyễn Trung S". Lời khai của ông H phù hợp với sao kê của A Chi nhánh thành phố H thể hiện các lệnh chuyển tiền như trên. Phù hợp với giấy xác nhận ngày 19/3/2023 của ông Nguyễn Trung S và lời khai của ông S tại biên bản xác minh ngày 08/11/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm. Xác định ông H có nguồn tiền để mua đất và xây nhà hiện đang tranh chấp với ông Q, bà N.

[2.2] Về nội dung Giấy thoả thuận ngày 08/11/2022: "Ông H tạo điều kiện phá dỡ sân cổng, tường rào, bờ bao làm ngõ cho ông V đi vào phần đất của mình phía nhà ông H1, ông V đồng ý thống nhất sau khi bán đất đền bù cho gia đình ông H số tiền 300.000.000 đồng, ông V có trách nhiệm trả số nợ của ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị N hiện đang thế chấp ngân hàng số bìa CU451131 do ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị N đứng tên hộ vợ chồng ông Nguyễn Văn H nay ông bà gửi lại. Trong 02 ngày ông bà Nguyễn Văn Q, Nguyễn Thị N có trách nhiệm chuyển quyền sử dụng đất và làm các thủ tục gửi lại cho vợ chồng ông

Nguyễn Văn H. Ông V sẽ chuyển cho vợ chồng ông H số tiền 300.000.000 đồng sau khi ông V chuyển nhượng lô đất do ông V mua của ông H1 cho người khác thời hạn 10 ngày". Nhưng ông Q, bà N không thừa nhận và không biết có phải chữ ký của ông, bà hay không nên cấp sơ thẩm đã tiến hành trưng cầu giám định chữ ký của ông Q, bà N tại Giấy thỏa thuận ngày 08/11/2022. Tại Kết luận giám định số 1562/KL-KTHS ngày 27/6/2025 của Phòng K1 Công an thành phố H kết luận: Chữ ký, chữ viết mang tên "Nguyễn Văn Q" tại mục chúng tôi đồng ý ký tên so với chữ ký, chữ viết của người mang tên Nguyễn Văn Q trên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 là do cùng một người ký, viết ra. Chữ ký, chữ viết mang tên "Nguyễn Thị N" tại mục chúng tôi đồng ý ký tên trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của người mang tên Nguyễn Thị N trên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 là do cùng một người ký, viết ra.

Như vậy, căn cứ vào tài liệu giám định, xác định ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị N đã xác nhận nội dung tại giấy Giấy thoả thuận ngày 08/11/2022 về việc đứng tên nhà đất đang tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân Quận H, Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 451131 cấp ngày 16/01/2020 mang tên ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị N hộ vợ chồng ông H và thỏa thuận trả lại nhà đất nêu trên cho vợ chồng ông H. Trên thực tế, vợ chồng anh H và hai con sinh sống tại nhà đất trên từ năm 2020, nhưng ông Q và bà N không có ý kiến phản đối. Do đó, cấp sơ thẩm quyết định ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị N trả lại quyền sử dụng đất và các tài sản trên thửa đất 943 (tách thửa 307), tờ bản đồ số 22, tại địa chỉ: TDP T, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng (nay là Số C C, T, phường H, thành phố Hải Phòng), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 451131; số vào sổ cấp GCN số CH06160, do UBND quận H cấp ngày 16/01/2020 mang tên ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị N là có căn cứ.

[2.3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn H: Ông H xác nhận, ông Q và bà N là người đứng ra giao dịch để mua và xây dựng nhà đất nêu trên và đứng tên hộ vợ chồng ông H, và ông Q, bà N đã trả cho ông Nguyễn Văn Đ 15.000.000 đồng tiền san lấp đất. Vì vậy cấp sơ thẩm xác định ông Q và bà N có công sức tạo dựng lên tài sản cho vợ chồng ông H và ông H có nghĩa vụ thanh toán 50% giá trị tài sản trên đất cho ông Q và bà N với số tiền là 357.237.000 đồng là phù hợp.

[2.4] Đối với yêu cầu ông Nguyễn Văn V và ông Phạm Tiến V1 trả lại phần đất chiều rộng 02m ngõ đi chung đã thỏa thuận ngày 08/11/2022: Theo tài liệu tại Văn phòng Đ1 Chi nhánh H3 xác nhận ông Phạm Tiến V1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 176083, số vào sổ cấp GCN: CS 08203 từ ngày 09/01/2023 thửa đất số 1920 tờ bản đồ 22, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố số F, phường T, quận H (nay là phường H), thành phố Hải Phòng có thể hiện ngõ đi chung là 02m. Trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn Q và vợ là bà Nguyễn Thị N, Ủy ban nhân dân quận H đã cấp đúng ranh giới, mốc giới thửa đất và đã được công nhận quyền sử dụng đất số BU 173556 do Ủy ban nhân dân quận H cấp ngày 23/11/2014. Diện tích xây dựng nằm ngoài chỉ giới so với giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất là 9,1m^2, để cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích nằm ngoài Giấy chứng nhận cần phải xác định nguồn gốc sử dụng đất của Ủy ban nhân dân phường. Đối với kích thước ngõ: Chiều ngang thể hiện 2,29m và 1,9m do tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân quận H đã đo đạc thể hiện ngõ đi rộng 02m là theo giấy chứng nhận đã cấp.

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân quận H đã cấp cho ông Phạm Tiến V1, ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị N và trên thửa 299 (1920) thì ngõ đi chung rộng 02m không thuộc quyền quản lý, sử dụng riêng của các hộ và thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân phường H nên yêu cầu của ông H về việc thực hiện thỏa thuận với ông Nguyễn Văn V và ông Phạm Tiến V1 không có căn cứ chấp nhận như nhận định của cấp sơ thẩm là có căn cứ.

[3] Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị N là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các điều 116, 117, 118, 119, 274, 275, 280, 328, 357, 468, 579, 580 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 6; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 15; khoản 4 Điều 26, khoản 7 Điều 27, Điều 29 của ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H, bị đơn là ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2026/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H

Ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị N trả lại Quyền sử dụng đối với thửa đất số 943 (tách ra từ thửa 307), tờ bản đồ số 22, diện tích 60m^2, tại địa chỉ: TDP T, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng (nay là Số C C, T, phường H, thành phố Hải Phòng) (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 451131, số vào sổ cấp GCN: CH06160 ngày 16/01/2020 do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng cấp chủ sử dụng ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị N.

Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị N1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 943 (tách ra từ thửa 307), tờ bản đồ số 22, diện tích 60m^2, tại địa chỉ: TDP T,

phường T, quận H, thành phố Hải Phòng (nay là Số C C, T, phường H, thành phố Hải Phòng) (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 451131, số vào sổ cấp GCN: CH06160 ngày 16/01/2020 do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng cấp cho ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị N.

Về tài sản trên đất: Ông H có trách nhiệm thanh toán giá trị phần tài sản trên đất cho ông Q, bà N số tiền là: 357.237.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về việc buộc ông V, ông V1 trả lại phần đất dôi dư rộng 02m đã thoả thuận ngày 08/11/2022.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân phường H, thành phố Hải Phòng về việc quản lý đất đai và trách nhiệm thực hiện chính sách pháp luật về đất đai.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị N không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận và 17.862.000 đồng tiền án phí đối với nghĩa vụ thanh toán. Trừ đi số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 0005665 ngày 10/10/2024 của Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng. Ông H còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm 17.862.000 (mười bảy triệu tám trăm sáu mươi hai nghìn) đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị N được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:
- VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND khu vực 4 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 4 - Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Đặng Hồ Điệp