

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: 128/2025/DS-PT
Ngày 19-9-2025
V/v Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu

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: Ông Nguyễn Hồng Giang và bà Quách Thị Phương Thuý

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

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

Ngày 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 111/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2025 về việc “Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Th, tỉnh Hải Dương (nay là Toà án nhân dân khu vực 13 - Hải Phòng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 136/2025/QĐXXPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 144/2025/QĐPT-DS ngày 04/9/2025 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** UBND xã B, thành phố Hải Phòng (trước đây là UBND xã H, huyện T, tỉnh Hải Dương); địa chỉ trụ sở: Xã B, thành phố Hải Phòng; đại diện theo pháp luật: Ông Khổng Quốc T - Chủ tịch UBND xã; đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn Th - Phó Chủ tịch UBND xã; đều vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1961; nơi cư trú: Thôn A, xã Bắc Th, thành phố Hải Phòng (trước đây là xã H, huyện T, tỉnh Hải Dương); có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1987; nơi cư trú: Thôn 4, xã T, Thành phố Hà Nội (trước đây là xã C, huyện Th, thành phố Hà Nội); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Đỗ Thị H và ông Lê Đình V - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH M; địa chỉ: Tầng 4, số 102 T,

phường Đ, Thành phố Hà Nội (trước đây là phường Tr, quận Đ, Thành phố Hà Nội); đều có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1961; nơi cư trú: Thôn A, xã Bắc Th, thành phố Hải Phòng (trước đây là xã H, huyện T, tỉnh Hải Dương); có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai, quá trình giải quyết tại Tòa án và tại phiên tòa người khởi kiện UBND xã H, đại diện theo pháp luật- Chủ tịch UBND trình bày: Ngày 05/11/1989, bà Nguyễn Thị T có “Đơn xin mượn đất bán quán” và được UBND xã H đồng ý cho mượn phần diện tích đất tại cổng Trạm y tế xã H. Bà T đã dựng nhà tạm diện tích khoảng 15m² để bán hàng và để ở (cùng với mẹ đẻ) từ đó cho đến nay. Vì phần diện tích đất này nằm trong hành lang an toàn giao thông đường Tỉnh lộ 393, nên trong các năm 1991, 1992, Đảng ủy, UBND xã H đã họp và ra Nghị quyết giải tỏa khu vực quán bán hàng của Bà T nhưng chưa thực hiện được.

Năm 2011, Bà T xây dựng công trình nhà kiên cố, UBND xã H đã ra Thông báo số 05/TB-UBND ngày 16/6/2011, yêu cầu Bà T dừng việc xây dựng công trình, tự giải tỏa vật liệu ra khỏi diện tích đất này. Bà T đã khởi kiện UBND xã H đến Tòa án nhân dân huyện Th. Tòa án nhân dân huyện Th đã xét xử và xác định Bà T không có quyền xây dựng trên diện tích đất bán hàng đó và xác định UBND xã H ra văn bản không cho Bà T tiến hành xây dựng là đúng quy định pháp luật. Ngày 09/10/2018, gia đình Bà T tiếp tục thi công xây dựng nhà ở trên diện tích đất đã mượn trước cổng Trạm y tế xã H. UBND xã đã đến yêu cầu dừng việc thi công, khắc phục hậu quả trả lại phần đất đã xây dựng phía trước Trạm y tế xã H. Bà T tiếp tục khởi kiện hành vi hành chính của UBND xã H và Tòa án nhân dân huyện Th xét xử sơ thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm cũng xác định Bà T không có quyền xây dựng trên phần diện tích đất này.

UBND xã H khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Th giải quyết: Tuyên bố giao dịch mượn đất giữa bà Nguyễn Thị T và UBND xã H theo “Đơn xin mượn đất bán quán” vô hiệu và giải quyết hậu quả của việc tuyên bố giao dịch vô hiệu theo quy định pháp luật.

Tại bản trình bày ý kiến, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của UBND xã H bởi lý do sau: “Đơn Xin mượn đất bán quán” ngày 05.11.1989 là không có thật, không phải của bà T, chữ ký, chữ viết của bà trong đơn đã bị cán bộ, lãnh đạo xã H giả mạo. Từ trước đến nay bà chưa từng ký vào văn bản này. Bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Th yêu cầu UBND xã H cung cấp bản gốc “Đơn Xin mượn đất bán quán” ngày 05.11.1989 và thực hiện thủ tục trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết, tuổi mực, theo đúng quy định của pháp luật. Bà T không được UBND xã H tiến hành việc giao đất ở tại vị trí thửa đất số 87, tờ bản đồ số 04 ở gần cửa hàng mậu dịch cũ theo bản đồ Quyết định 119/QĐ ngày

15/11/1990 của UBND huyện Ncố trong hồ sơ vụ án. Căn cứ Công văn số 25/KTHT-GTVT ngày 13/5/2024 của Phòng kinh tế hạ tầng cho thấy “Thời điểm năm 1990 khi Bà T sử dụng đất thì chưa có quy hoạch hành lang bảo vệ đường 393. Đến năm 1995, UBND huyện N mới ban hành văn bản hướng dẫn xác định hành lang bảo vệ đường 393”. Thời điểm trước năm 1990, vị trí thửa đất số 7, tờ bản đồ số 24 là đất Ao do UBND xã H quản lý. Sau khi được bàn giao đất theo Quyết định 153/QĐ-UB ngày 23/02/1990 của UBND tỉnh Hải Hưng thì gia đình Bà T mới tiến hành san lấp, xây nhà và sử dụng vào mục đích để ở. Thửa đất gia đình bà đang ở là thửa số 7, tờ bản đồ số 24, diện tích 122,4 m², tại địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện Th có nguồn gốc là do bà được giao đất ở theo Quyết định số 153/QĐ-UB ngày 23/02/1990 của UBND tỉnh Hải Hưng (nay là tỉnh Hải Dương). Do không có chỗ ở nên ngày 08/5/1988, bà đã làm đơn xin cấp đất kinh doanh với nội dung: “Đề nghị UBND xã H, Ban quản lý đất đai cấp cho bà một số đất ở cạnh đường giao thông để bà làm quán nước nhỏ, sinh sống”. Ngày 10/5/1989, đơn xin cấp đất nêu trên của bà đã được ông Nguyễn Tiến A là Phó chủ tịch UBND xã H xét duyệt, chuyển cho Ban quản lý ruộng đất và ban tài chính xem xét. Ngày 23/02/1990, UBND tỉnh Hải Hưng ban hành Quyết định số 153/QĐ-UB về việc: “Cho phép UBND xã Hồng Q, huyện N (nay là huyện Th) được sử dụng 10.000m² ruộng đất: Ao, thổ cư cũ, lưu không để cấp cho 50 hộ nhân dân trong xã làm nhà ở có danh sách kèm theo, bình quân mỗi hộ 200m². UBND huyện N ra Quyết định cụ thể về vị trí, diện tích cho từng hộ. UBND xã H phải sử dụng đúng mục đích, đúng diện tích, đúng vị trí và đúng loại ruộng đất được giao, đồng thời chấp hành đầy đủ các quy định khác về công tác quản lý ruộng đất do nhà nước đã ban hành”.

Theo Quyết định 153/QĐ-UB thì bà là một trong 50 hộ dân đủ điều kiện được giao đất ở năm 1990. Nên bà đã nộp tiền cho UBND xã H theo Phiếu thu ngày 05/8/1990. Sau đó bà được đại diện Ban quản lý ruộng đất xuống cắm mốc, bàn giao đất để gia đình bà san lấp ao, làm nhà ở và kinh doanh. Vị trí đất bà được bàn giao chính là thửa đất hiện tại gia đình bà sinh sống từ năm 1990 đến nay. Tại thời điểm năm 1990, thì đường tỉnh lộ 393 còn rất hẹp, cách xa vị trí đất của gia đình bà. UBND xã H cho rằng, bà được giao thửa đất theo Quyết định 119/QĐ ngày 15/11/1990 của UBND huyện (thửa đất số 67, tờ bản đồ 04, diện tích 140m²), tại vị trí Cửa hàng Hợp tác xã mua bán A cũ và sau đó bà đã chuyển nhượng lại cho gia đình anh Nguyễn Bá T, chị Nguyễn Thị Th là không có căn cứ, không có biên bản bàn giao đất, không có giấy tờ chuyển nhượng đất đối với gia đình anh T, chị Th. Ngoài ra, theo Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa đất số 67, tờ bản đồ 04 thì anh T đã kê khai xác nhận nguồn gốc đất là do ông cha để lại chứ không phải là do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T.

Quyết định 119/QĐ ngày 15/11/1990 của UBND huyện N có dấu hiệu bị tẩy, xóa và UBND xã H không cung cấp được bản gốc để đối chiếu. Ngoài ra, năm 2003 khi Trạm y tế xã H thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trong Biên bản ký giáp ranh có thể hiện việc sử dụng đất giáp ranh là gia đình bà. Như vậy thửa số 7, tờ bản đồ số 24, diện tích 122,4m²; địa chỉ: Thôn A, xã

H, huyện Th có nguồn gốc là do bà được giao đất ở theo Quyết định số 153/QĐ-UB ngày 23/02/1990 của UBND tỉnh Hải Hưng chứ không phải mượn đất của UBND xã Hnhư yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối chiếu diện tích đất thực tế gia đình bà đang sử dụng với nội Dng Quyết định 153 của UBND tỉnh Hải Hưng thì bà còn thiếu phần diện tích đất được giao là: $200\text{m}^2 - 122,4\text{m}^2 = 77,6\text{m}^2$ đất ở.

Ngày 18/3/2024 Bà Tyêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Th xem xét, giải quyết: Công nhận thửa số 7, tờ bản đồ số 24, diện tích $122,4\text{m}^2$, tại địa chỉ: Thôn A, xã Hcó nguồn gốc là do bà được giao theo Quyết định số 153/QĐ-UB ngày 23/02/1990 của UBND tỉnh Hải Hưng. Buộc Ủy ban nhân dân xã Hphải bàn giao phần diện tích $77,6\text{m}^2$ đất ở còn thiếu theo đúng Quyết định số 153/QĐ-UB ngày 23/02/1990 của UBND tỉnh Hải Hưng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện Th, người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thanh Tịnh trình bày: Hiện tại, Ủy ban nhân dân huyện Th không lưu giữ được hồ sơ cấp đất cho bà Nguyễn Thị T theo Quyết định số 153/QĐ-UB ngày 23/02/1990 của UBND tỉnh Hải Hưng nên không có căn cứ để khẳng định Bà Tđược giao đất theo Quyết định 153/QĐ-UB hay được UBND xã Hcho “mượn” đất. Vị trí đất của bà Nguyễn Thị T theo quy định hiện nay thuộc hành lang đường tỉnh 393; Vị trí cấp đất cho Bà Tnăm 1990 nếu có thì phải đối chiếu với quy định hành giao thông tại thời điểm đó để xác định đất của Bà Tcó nằm trong hành lang giao thông hay không. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Th xem xét giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Lời khai của ông Nguyễn Bá Toàn và bà Nguyễn Thị Thuận xác định: Vợ chồng ông, bà đi làm kinh tế trong Nam về và biết Bà Tkhông có nhu cầu sử dụng thửa đất được cấp tại cửa hàng hợp tác xã mua bán A, vợ chồng ông hỏi mua và được Bà T(mẹ Bà Tlà bà D) nhượng bán lại vào khoảng tháng 02/1990, diện tích 120m^2 , với số tiền thỏa thuận là 400.000 đồng, ông đã đưa cho bà D số tiền 280.000 đồng, còn 120.000 đồng ông nộp về xã với lý do thời điểm đó việc mua bán đất là trái quy định của pháp luật. Năm 1996 thì ông, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 4, khu cửa hàng mua bán cũ A, xã H. Năm 2000 gia đình ông, bà đã chuyển nhượng lại cho anh Ca, chị Minh ở cùng thôn. Việc mua bán đất giữa Bà Tvà gia đình ông, bà có làm biên bản viết tay với nội Dng mua bán thỏa thuận và giao nhận tiền nhưng đến nay do thời gian đã nên không còn lưu giữ được.

Lời khai của ông Nguyễn Ngọc Nghìn, nguyên Chủ tịch UBND xã Htừ tháng 02 năm 1989 đến hết năm 1989 thể hiện: Trong khoảng thời gian ông làm chủ tịch UBND xã, bà Nguyễn Thị T có đơn xin mượn diện tích đất trước cổng trạm y tế xã Hđể bán hàng, ông đã xác nhận vào đơn của bà T. Sau đó, bà Nguyễn Thị T và mẹ đẻ (bà D) đã ra đó ở và bán quán cho đến nay. Ông xác định năm 1989 UBND xã chỉ cho mượn đất bán hàng và không có quyền chuyển nhượng, vì diện tích đất này thuộc hành lang giao thông trước trạm y tế xã.

Lời khai của ông Nguyễn Tiến Chinh, ông Nguyễn Tiến Ân nguyên Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND xã Htừ năm 1990 đến năm 1992 trình bày: Trong khoảng thời gian các ông làm Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND xã Hthì UBND xã Hđã thực hiện

Quyết định số 153 năm 1989 của UBND tỉnh Hải Hưng và Quyết định 119 của UBND huyện Nvề việc cấp đất, giãn dân. Ông Nguyễn Hồng Ngát là địa chính xã đã trực tiếp giao đất cho các hộ dân theo quyết định, trong đó có hộ bà Nguyễn Thị T tại thửa số 67, tờ bản đồ số 4, diện tích là 140m² thuộc khu Bách hóa cũ thôn A. Việc Bà Tkhai là UBND xã Hchuyển đổi đất cho bà từ vị trí này sang trước trạm y tế xã Hlà không đúng. Diện tích đất Bà Tđang ở bán quán trước trạm y tế xã Hkhông phải đất do UBND xã giao mà do bà mượn làm quán bán hàng nằm trong đất hành lang giao thông và đất do UBND xã quản lý. Vào các ngày 15/8/1992 và 28/8/1992 UBND xã đã nhiều lần thực hiện việc giải tỏa để trả lại đất hành lang giao thông nhưng hộ Bà Tcó tình không thực hiện nên không giải tỏa được.

Ông Nguyễn Văn Doan nguyên Chủ tịch UBND xã Htừ năm 1993 đến năm 2000 và bà Nguyễn Thị Lan chủ tịch UBND xã Htừ năm 2000 đến tháng 06 năm 2011 trình bày: Điều xác định chưa bao giờ giao quyền sử dụng đất cho Bà Ttại công trạm y tế xã H. Bà L xác định về biên bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất ngày 05/7/2003 là do thời điểm đó cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho trạm y tế xã Hnên UBND xã kết hợp với phòng địa chính huyện tiến hành đo đạc hiện trạng sử dụng để các hộ đang sử dụng đất giáp ranh làm căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho trạm y tế xã H. Trong biên bản xác định ranh giới, mốc giới có thể hiện diện tích đất Bà Tđang ở có chiều dài là 6,1m và chiều rộng là 9,6m. Việc thể hiện này không phải là căn cứ cấp đất cho Bà Tmà chỉ thể hiện hiện trạng và thực tế chỗ đất Bà Tđang ở. Trong thời gian bà L làm Chủ tịch UBND xã, Chủ tịch Hội phụ nữ xã đã nhiều lần cùng ban vận động đến nhà Bà Tđể vận động giải tỏa quán nước nhưng do Bà Tkkhông hợp tác nên việc giải tỏa vẫn chưa được thực hiện.

Lời khai của ông Nguyễn Hồng Ngát, nguyên là cán bộ địa chính xã Htrình bày tại biên bản làm việc ngày 14/9/2011 tại UBND xã H: Năm 1989 ông là cán bộ địa chính xã khi đó thực hiện quyết định số 153 của UBND huyện Nông trực tiếp giao đất thổ cư cho bà Nguyễn Thị T ở cửa hàng Hợp tác xã mua bán A, H cụ thể thửa đất số 67, diện tích 140m² và Bà Tlà người trực tiếp nhận đất.

Lời khai của ông Nhữ Đức Yên, nguyên là cán bộ địa chính xã Htrình bày: Tháng 3/1993 ông tiếp nhận hồ sơ địa chính của ông Ngát bàn giao trong đó có 02 đơn xin cấp giấy CNQSD đất của bà D, Bà Tngày 07/12/1990, ông xác định bà D, Bà Txin tách đất tại thửa đất mang tên Nguyễn Văn D là thửa 162, diện tích 342m² trong làng A vì đất không có tranh chấp nên Hội đồng xét Duyệt UBND xã đã cấp cho các hộ trong toàn xã trong đó có hộ bà D, bà T. Ông D chết năm 1996 nên bà D, Bà Tđược cấp GCNQSD đất, việc trong giấy CNQSD đất của Bà Tsố thửa là 392 diện tích 100m², bản đồ cấp giấy là 342/100m² là có sự nhầm lẫn về đánh số thửa, việc Bà Tnói ông biết việc đổi đất hoặc biết về việc Bà Tcó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trước công Trạm y tế xã Hlà không đúng.

Lời khai của ông Hoàng Văn Mật, nguyên cán bộ kế toán ngân sách xã trình bày: Ông chưa bao giờ tham gia giao đất tại Khu trạm xá xã Hcho Bà

Thoặc bà D. Năm 1997 UBND xã có quy hoạch đất khu trạm xá xã và trụ sở UBND xã làm đất trồng cây lâu năm. Ông đã làm cán bộ UBND xã từ năm 1989 đến nay chưa bao giờ UBND xã H có chủ trương cấp đất ở tại khu vực Hội trường và Trạm xá xã H.

Lời khai của ông Triệu Đức Dũng, nguyên cán bộ địa chính xã H: Tại bản đồ số 14, trích lục khu đất Trạm y tế xã theo hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất mà Bà Tđang làm quán nước là thửa số 178, diện tích 3860m², không thể hiện thửa số 392 diện tích 100m² như Bà Ttrình bày. Việc trong bản đồ cấp Giấy CNQSD đất tờ 14 thôn A có 02 thửa 342 trùng nhau là do sai sót chuyên môn. Thực tế, một thửa 342 là của ông Nhữ Văn Ngọt (đúng với Giấy CN QSD đất của ông Ngọt là thửa 342, diện tích 165m²), còn một thửa 342, diện tích 100m² là của bà Nguyễn Thị T. Về diện tích theo bản đồ 299 của ông D là 342m² này gộp thửa của bà D và Bà Tlà 370m² (tăng 28m² do tăng tự nhiên và có sự biến động). Việc Bà Ttrình bày đất bà đang sử dụng ở cạnh Trạm y tế xã là đất ở của bà có giấy CNQSD đất là không đúng, không phù hợp với sổ sách địa chính lưu tại xã H.

Lời khai của bà Phạm Thị Nhật (tên gọi khác: Nguyễn Thị D): Bà D xác định khoảng năm 1989 chị Tân được UBND huyện Ngiao quyết định cấp đất 140m² đất ở Khu bách hóa A cũ. Sau khi có quyết định ông Nguyễn Hồng Ngát là cán bộ địa chính đã giao đất cho bà T, mảnh đất được cấp nằm liền với đất anh Khoa con trai bà đang ở. Sau đó một tháng thì UBND xã mời Bà Tlên để trao đổi việc đổi đất từ khu bách hóa A về công trạm xá xã, việc thỏa thuận đổi chỉ bằng lời nói và lúc đó có ông Ch là Chủ tịch.

Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm: Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Th, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 - Hải Phòng) đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, 161, 165, khoản 4 Điều 187 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 42 Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ; Điều 130, 131, 136, 137, khoản 2 Điều 145, Điều 146 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 121, 122, 127, 128, 136 và Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 116, 117, 118, 119, 122, 123, khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 4 Điều 13, khoản 7 Điều 14 Luật đất đai năm 1987; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ủy ban nhân dân xã H, huyện T, tỉnh Hải Dương.

+ Tuyên bố hợp đồng mượn đất giữa Ủy ban nhân dân xã Hvà bà Nguyễn Thị T theo văn bản có tiêu đề “*Đơn xin mượn đất bán quán*” ngày 05/11/1989 là vô hiệu.

+ Buộc bà Nguyễn Thị T trả lại cho UBND xã H, huyện T, tỉnh Hải Dương toàn bộ diện tích đất 176,2m² tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 24; địa chỉ:

Thôn A, xã H, huyện T, tỉnh Hải Dương và buộc bà Nguyễn Thị T tháo dỡ toàn bộ các công trình trên đất gồm: 01 nhà cấp 4 mái tôn, diện tích 21,8m², 01 nhà tạm phía trước nhà mái tôn 1 diện tích 16,7m², 01 nhà tạm phía sau nhà mái tôn 2 diện tích 4,5m², 01 nhà tạm mái tôn 3 diện tích 12,8m² và 01 cây nhãn đường kính gốc khoảng 70cm, 01 khóm chuối, tổng 20 cây lớn nhỏ, 10 cây lớn 15cm, 01 cây mít đường kính khoảng 20cm để trả lại mặt bằng cho UBND xã H, huyện T, tỉnh Hải Dương (có sơ đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T về việc công nhận thửa đất số 7, tờ bản đồ số 24, diện tích 122,4m², tại địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện T, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T cũng như yêu cầu phản tố về việc giao đất thiếu cho Bà T diện tích là 77,6 m² đất ở theo đúng Quyết định số 153/QĐ-UB ngày 23/02/1990 của UBND tỉnh Hải Hưng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà T về việc đề nghị Tòa án đưa ông Nguyễn Bá T và bà Nguyễn Thị Th tham gia tố tụng trong vụ án là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 13/6/2025 Bà T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 10/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Th, tỉnh Hải Dương. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ các yêu cầu của bị đơn: Công nhận thửa đất số 07, tờ bản đồ số 24, diện tích 122,4m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T, có nguồn gốc là do Bà T được giao theo Quyết định số 153/QĐ-UB ngày 23/02/1990 của UBND tỉnh Hải Hưng. Buộc UBND xã H phải bàn giao cho Bà T phần diện tích 77,6m² đất ở còn thiếu theo đúng Quyết định số 153/QĐ-UB ngày 23/02/1990 của UBND tỉnh Hải Hưng. Trường hợp không bàn giao được bằng đất thì phải bồi thường bằng tiền theo giá trị quyền sử dụng đất ở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Bà T và Người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà T xác nhận vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Đồng thời nộp 01 Đơn tố cáo đề ngày 19/9/2025, 01 Giấy biên nhận (bản phô tô) của cơ quan điều tra Viện Kiểm sát nhân dân Tối cao nhận đơn tố cáo Thẩm phán TAND huyện Th, tỉnh Hải Dương của ông Nguyễn Văn Di.

Người đại diện hợp pháp của UBND xã B - Thành phố Hải Phòng vắng mặt và đề nghị xét xử vắng mặt.

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 toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn.

Giữ nguyên nội Dung Bản án sơ thẩm. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bị đơn là người cao tuổi nên miễn án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; yêu cầu kháng cáo của bị đơn; ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày 13/6/2025 Bà Tnộp đơn kháng cáo trong thời hạn pháp luật quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử (HĐXX) tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội Dung kháng cáo: Xét về hình thức và nội Dung giao dịch dân sự giữa UBND xã Hvà bà Nguyễn Thị T: Ngày 05/11/1989, bà Nguyễn Thị T có “Đơn xin mượn đất bán quán” và được UBND xã Hđồng ý cho mượn phần diện tích đất tại cổng Trạm y tế xã H. Bà Tđã dựng tạm nhà tạm với tổng diện tích khoảng 15m² để bán hàng và để ở (cùng với mẹ đẻ) từ đó cho đến nay. UBND xã Hvà bà Nguyễn Thị T là các cơ quan, tổ chức, cá nhân có đủ năng lực hành vi dân sự, Bà Ttự nguyện làm Đơn xin mượn đất bán quán đã được UBND xã đồng ý cho mượn việc giao dịch giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên vì phần diện tích đất này nằm trong hành lang an toàn giao thông đường Tỉnh lộ 393, nên năm 1991, 1992, Đảng Ủy, UBND xã Hđã họp và ra Nghị quyết giải tỏa khu vực quán bán hàng của Bà Tnhưng chưa thực hiện được (có ghi sổ nghị quyết). Toàn bộ tài liệu, bản đồ lưu trữ tại địa phương đều thể hiện thửa đất đang tranh chấp thuộc quyền quản lý của UBND xã H(nay là xã Bắc Thanh Miện-TP Hải Phòng). Bà Tcho rằng bà không tiến hành giao dịch với UBND xã và không ký vào Đơn xin mượn đất nhưng thực tế hiện trạng sử dụng đất của Bà Ttừ năm 1989 đến nay đều thể hiện được nội Dung này. Bà Txác định diện tích quyền sử dụng đất này được địa phương bàn giao cho bà theo Quyết định số 153/QĐ-UB ngày 23/02/1990 của UBND tỉnh Hải Hưng và Quyết định 119/QĐ ngày 15/11/1990 của UBND huyện Ninh Thanh, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đề nghị Tòa án công nhận diện tích quyền sử dụng đất trên là của bà. Tuy nhiên Bà Tkhông cung cấp được biên bản bàn giao quyền sử dụng đất giữa các bên. Mặt khác trên thực tế Giấy CNQSD đất được cấp mang tên bà Nguyễn Thị T là thửa đất ở trong làng A, tách ra từ thửa đất của bố Bà Tlà cụ Nguyễn Văn D chứ không phải thửa đất hiện các đương sự đang tranh chấp. Như vậy, cấp sơ thẩm nhận định, đánh giá giao dịch trên là vô hiệu là có căn cứ. HĐXX phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận nội Dung kháng cáo này của bà T.

[3] Trong vụ án này, cấp sơ thẩm xác định yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc công nhận thửa đất số 7, tờ bản đồ số 24, diện tích 122,4m², tại địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện T, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T là yêu cầu phản tố của bị đơn là không đúng quy định tại Điều

200 của Bộ luật tố tụng dân sự vì đây chỉ là quan điểm của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đã được xem xét giải quyết trong vụ án. Cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm. Ngoài ra phần Quyết định của bản án sơ thẩm có ghi “Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Tvề việc đề nghị Tòa án đưa ông Nguyễn Bá Toàn và bà Nguyễn Thị Th tham gia tố tụng trong vụ án là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.”, HĐXX xét thấy đây chỉ là quyền của đương sự theo quy định tại khoản 17 Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng cấp sơ thẩm xác định đây là yêu cầu phản tố là không đúng, HĐXX cần sửa lại cách tuyên đối với bản án.

[4] Đối với nội Dng kháng cáo: Buộc UBND xã Hphải bàn giao cho Bà Tphần diện tích 77,6m² đất ở còn thiếu theo đúng Quyết định số 153/QĐ-UB ngày 23/02/1990 của UBND tỉnh Hải Hưng. Trường hợp không bàn giao được bằng quyền sử dụng đất thì phải bồi thường bằng tiền theo giá trị quyền sử dụng đất ở. HĐXX xét thấy: Cấp sơ thẩm xác định đây là yêu cầu phản tố của Bà Tvà tiến hành thụ lý giải quyết trong vụ án là không đúng vì các yêu cầu này của Bà Tđược điều chỉnh bởi các quyết định hành chính số 153/QĐ-UB ngày 23/02/1990 của UBND tỉnh Hải Hưng và Quyết định 119/QĐ ngày 15/11/1990 của UBND huyện Ninh Thanh, không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị tuyên bố giao dịch vô hiệu. Yêu cầu của Bà Tphải được xem xét, giải quyết trong vụ án hành chính nhưng cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết yêu cầu này trong vụ án dân sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Căn cứ Điều 311 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu của Bà Tvề việc: “Buộc Ủy ban nhân dân xã Hphải bàn giao phần diện tích 77,6 m² đất ở còn thiếu theo đúng Quyết định số 153/QĐ-UB ngày 23/02/1990 của UBND tỉnh Hải Hưng”. Đương sự có quyền khởi kiện lại yêu cầu này và được xem xét giải quyết trong vụ án khác theo quy định của pháp luật. Do hủy một phần bản án nên HĐXX phúc thẩm không xem xét giải quyết về nội Dng kháng cáo này.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của Bà Tnộp cho HĐXX 01 Đơn tố cáo đề ngày 19/9/2025 (bản chính), 01 Giấy biên nhận (bản phô tô) nội Dng giao nhận tài liệu giữa ông Di và Cơ quan điều tra - Viện kiểm sát nhân dân tối cao. Qua xem xét các tài liệu trên, HĐXX xét thấy nội Dng đơn tố cáo và Giấy biên nhận không liên quan đến nội Dng kháng cáo của Bà Ttrong vụ án này, do vậy HĐXX không xem xét giải quyết.

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

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 4 Điều 308, Điều 311, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 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: Không chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo bản án sơ thẩm của bà Nguyễn Thị T. Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Th, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 - Hải Phòng) về việc Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.

Áp dụng các Điều 130, 131, 136, 137, khoản 2 Điều 145, Điều 146 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 121, 122, 127, 128, 136 và Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 116, 117, 118, 119, 122, 123, khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 4 Điều 13, khoản 7 Điều 14 Luật đất đai năm 1987.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ủy ban nhân dân xã H, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là UBND xã B, thành phố Hải Phòng)

+ Tuyên bố hợp đồng mượn đất giữa Ủy ban nhân dân xã H(nay là Ủy ban nhân dân xã Bắc Thanh Miện) và bà Nguyễn Thị T theo văn bản có tiêu đề “*Đơn xin mượn đất bán quán*” ngày 05/11/1989 là vô hiệu.

Về hậu quả của giao dịch vô hiệu: Buộc bà Nguyễn Thị T trả lại cho UBND xã H, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là UBND xã B, thành phố Hải Phòng) toàn bộ diện tích đất 176,2m² tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 24; địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là xã Bắc Thanh Miện, thành phố Hải Phòng) và buộc bà Nguyễn Thị T tháo dỡ toàn bộ các công trình trên đất gồm: 01 nhà cấp 4 mái tôn, diện tích 21,8m², 01 nhà tạm phía trước nhà mái tôn 1 diện tích 16,7m², 01 nhà tạm phía sau nhà mái tôn 2 diện tích 4,5m², 01 nhà tạm mái tôn 3 diện tích 12,8m² và 01 cây nhãn đường kính gốc khoảng 70cm, 01 khóm chuối, tổng 20 cây lớn nhỏ, 10 cây lớn 15cm, 01 cây mít đường kính khoảng 20cm để trả lại mặt bằng cho UBND xã H, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là xã Bắc Thanh Miện, thành phố Hải Phòng).

2. Về chi phí tố tụng: Yêu cầu của nguyên được chấp nhận. Bà Nguyễn Thị T phải chịu toàn bộ số tiền 18.500.000 đồng tiền xem xét thẩm định, định giá tài sản, tiền chi phí giám định. UBND xã H(nay là xã Bắc Thanh Miện) tự nguyện chịu số tiền 11.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định bổ sung và định giá tài sản (ông Thái đã nộp đủ); bà Nguyễn Thị T phải chịu 3.000.000 đồng tiền xem xét thẩm định và phải chịu số tiền chi phí giám định chữ ký 4.500.000 đồng, cộng là 7.500.000đ (Bà T đã nộp đủ).

3. Hủy một phần bản án sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Th, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 - Hải Phòng) và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc: “Buộc Ủy ban nhân dân xã H phải bàn giao phần diện tích 77,6 m² đất ở còn thiếu theo đúng Quyết định số 153/QĐ-UB ngày 23/02/1990 của UBND tỉnh Hải Hưng”.

Đương sự có quyền khởi kiện lại yêu cầu trên theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. Các nội Dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- Phòng GD,KT,TT&THA TAND TP Hải Phòng;
- TAND khu vực 13 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 13 - Hải Phòng;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Minh Tân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Quách Thị Phương Thuý Nguyễn Hồng Giang

Nguyễn Minh Tân

Bà Nguyễn Thị T cho rằng thửa đất bà đang bán quán trước công trạm y tế xã Hlà được cấp đất theo Quyết định 153/QĐ-ĐĐ ngày 23/02/1990 của UBND tỉnh Hải Hưng. UBND xã H xác định: theo Quyết định 153/QĐ-ĐĐ ngày 23/02/1990 của UBND tỉnh Hải Hưng, thì bà Nguyễn Thị T nằm trong danh sách 50 hộ được cấp đất tại xã Hlà đúng. Theo Quyết định số 119 QĐ/ĐĐ ngày 15/11/1990 của UBND huyện N thể hiện giao cho bà Nguyễn Thị T diện tích 140m² để làm nhà ở tại thửa đất số 67 thuộc tờ bản đồ số 04 cùng nhiều hộ gia đình khác (thuộc khu Cửa hàng hợp tác xã mua bán A). Bà T đã nhượng lại thửa đất này cho vợ chồng anh Toàn.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS Quận Ngô Quyền;
- TAND Quận Ngô Quyền ;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

Nguyễn Mạnh Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Vân Thúy Nguyễn Thị Tuyết Hồng

Nguyễn Mạnh Hà

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện An Lão;
- TAND huyện An Lão;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

Nguyễn Mạnh Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Quang Trung

Vũ Thị Bích Diệp

Bùi Thị Thu Hằng

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

Bùi Thị Thu Hằng

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện An Dương;
- TAND huyện An Dương;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

Bùi Thị Thu Hằng

Kèm theo Bản án Dân sự phúc thẩm số 04/2024/DS-PT
ngày 11-01-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng